VASTGOED JOURNAAL

Gemeente Breda | Alternatieve aanpak versnellingsopgave werpt vruchten af in Breda

23-03-2020 10:22



Terwijl her en der in Nederland gemeentes met wisselend succes Woondeals afsluiten met het Rijk om de woningproductie een boost te geven, koos de gemeente Breda voor een alternatieve aanpak met de versnellingsopgave. Met deze zogenaamde '100 dagen aanpak' streeft de gemeente naar minimaal een verdubbeling van de geplande woningproductie. De ambitie: tijdens de collegeperiode 2018-2022 6.000 woningen te bouwen dan wel in harde planning te hebben.

VASTGOED JOURNAAL



Een enthousiaste wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Vastgoed en Klimaat Paul de Beer (“ik ben eigenlijk te ongeduldig voor deze portefeuille”) gaat met het Vastgoedjournaal in op de stevige ambities van de gemeente en op de realisatie ervan. En die ambities zijn absoluut noodzakelijk, volgens De Beer, aangezien Breda de hoogste WOZ-waarde kent van Zuid-Nederland, waardoor de inclusieve stad op het spel staat. Paul de Beer: “Wij moeten als gemeente zorgen voor meer woningen, voor elke portemonnee. En ervoor zorgen dat bepaalde groepen de stad niet hoeven te verlaten omdat het te duur wordt.” Om het woningtekort op te vangen heeft het college in 2018 onder het motto 'Lef en Liefde' afgesproken 6.000 woningen in vier jaar tijd te realiseren. Verdeeld over 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 woningen voor mensen met een middeninkomen en de rest voor de vrije markt. De gemeente maakt daarvoor 14 miljoen euro vrij die voor het grootste gedeelte bedoeld is voor het middelsegment. Het programma ‘Versneld Bouwen’ vormt één van de tien punten van het plan om meer woningen te realiseren voor elke portemonnee.

VASTGOED JOURNAAL



On-track

De wethouder is positief gestemd over de aanpak: “We gaan de goede kant op. Als je bedenkt dat in die 100 dagen aanpak ook nog de zomervakantie van 2019 zit, dan zou het misschien nog wel sneller kunnen. Maar we zijn duidelijk on-track.” Vervolgens legt Paul de Beer uit dat die 100 dagen staan voor de periode waarin duidelijk moet worden of een plan levensvatbaar is of niet. Terwijl normaal gesproken een marktpartij een plan neerlegt bij de gemeente en er tussen het indienen van het plan en de start van de realisering zo’n 400 dagen zitten, streeft de gemeente Breda er naar om deze periode terug te brengen tot een kwart! Dat doet ze door een totaal andere aanpak. Die door Paul de Beer kernachtig als volgt omschreven: “We hebben de gemeentelijke brievenbus waarin de plannen binnenkomen dichtgeplakt.” De gemeente gaat dus niet meer passief afwachten of er plannen worden ingediend om deze vervolgens te beoordelen, maar gaat bijvoorbeeld in workshopverband samen met initiatiefnemers aan tafel om te kijken of een plan levensvatbaar is. Paul de Beer: “We hebben in Breda zo’n 150 hectare binnenstedelijke ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en willen de invulling ervan veel sneller dan gebruikelijk vorm geven. Dat betekent niet alleen dat wij als gemeente er anders in staan, maar ook dat we van marktpartijen een andere houding verwachten. Dus het is ook voor hen een beetje wennen. De nieuwe 100 dagen aanpak is wezenlijk anders en betekent niet alleen een versnelling van procedures maar ook een andere samenwerking. Wij geven bijvoorbeeld gezamenlijk met een projectontwikkelaar een opdracht aan het stedenbouwkundig bureau om onderzoek te doen.”

VASTGOED JOURNAAL



Juiste woning op de juiste plek

Inmiddels zijn er een zevental projecten in de 100 dagen aanpak opgepakt (zie kader). Dat zijn, in de woorden van Paul de Beer, projecten van enige omvang. Kansrijke projecten waarin nog geen sprake is van uitgekristalliseerde planvorming, maar waarin wel een duidelijke energie (lees: potentie) aanwezig is. Paul de Beer: “Zeg maar een duidelijk aanwezige esprit om er iets van te kunnen maken. Plannen die het hieraan ontbreekt pakken we traditioneel op. Want naast de versnelde, 100 dagen aanpak, hebben we natuurlijk ook nog de reguliere programmering.” Van die zeven projecten zijn er, aldus de wethouder, inmiddels vier direct in de 'fastlane' beland en twee in een soort 'rebound'. Wat betekent dat er van de zeven plannen nog voor de zomer zes in de procedure terecht komen van bestemmingsplannen. En daarmee van de ‘zachte’ in de ‘harde’ fase. De Beer: “Dat houdt in dat we daarmee 250 dagen na de eerste ideeën al in een concrete fase zijn beland. Die plannen zijn in totaal goed voor 2.100 woningen bovenop de reguliere programmering. Het enige plan dat op dit moment nog een te grote uitdaging vormt, Beeks Buiten, is te ingewikkeld om zo één-twee-drie op te pakken. Ook omdat het om een bovenlokaal project gaat en er meerdere bouwers en projectontwikkelaars bij betrokken zijn. Zo’n project zou wellicht geschikter zijn om ondergebracht te worden in een Woondeal-verband, waarbij het samen met het Rijk wordt opgepakt. Maar goed, we zijn ook nu in gesprek met de provincie en het Rijk en die gesprekken verlopen prettig. Al met al vormt onze aanpak, met de 100 dagen insteek, een prima

platform om onze gemeentelijke ambitie de juiste woning op de juiste plek vorm te geven."

Zeven projecten in de versnelling

• De toekomstige karakteristiek van de **locatie Kerry** is die van "Wonen rondom een nieuw buurtpark". Van primair belang is dat de Kerry-locatie met een gewenst gemengd bouwprogramma van circa 550 woningen (indicatief), voorzieningen in een buurtpark van circa 2,3 ha, een belangrijke bijdrage kan leveren aan de versnellingsopgave in Breda. In ruimtelijke zin is de ontwikkeling van Kerry een verrijking - niet alleen ten opzichte van de huidige situatie (leeg vm. bedrijventerrein) op de locatie zelf, maar ook vooral vanwege de betekenis die het gebied kan en zal krijgen voor de bestaande buurten in de directe omgeving. In samenwerking wordt met de twee marktpartijen de haalbaarheid onderzocht.

• **Prinsenbeek** staat voor de opgave om 600-800 woningen te realiseren in een dorps' woonmilieu. Deze zijn belangrijk voor de doelgroepen en doorstroming in het de dorpen. Een belangrijk vraagstuk is het afwikkelen van het verkeer door Prinsenbeek richting Breda en de A16. De zes marktpartijen zijn met de gemeente de haalbaarheid hiervan aan het onderzoeken.

• Ook in **Bavel** worden verschillende studies verricht naar de ontwikkelingen van woningen. Voor een locatie in het westen van Bavel is de 'Wet voorkeursrecht gemeente' van toepassing. Ook voor het zuiden van Bavel wordt met 2 marktpartijen een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van woningen. Gezamenlijk gaat het om ongeveer 1.000 woningen.

• Een deel van het voormalige **Hero-terrein** ligt braak. Eerder is dit gebied al eens onderwerp geweest van een studie naar mogelijkheden voor woningbouw. Die studie wordt de komende maanden weer opgepakt. Daarbij wordt uitgegaan van circa 400 woningen in alle prijsklassen, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Ook ligt er een ambitie om een duurzame wijk te maken met een hoogwaardige openbare ruimte, waarbij toekomstgericht met mobiliteit wordt omgegaan. Binnenkort worden hiervoor ook de gesprekken met de omgeving opgestart.

• De huidige kantoorlocatie **Cosunpark** met een groot verhard parkeerterrein zal worden omgezet naar een prettig woon- en leefgebied, dat goed aansluit op de naast gelegen wijk. Het programma van de transformatie van het Cosunpark voorziet in een programma dat opgezet is als een mix van verschillende woongebouwen, verbonden door middel van een kwalitatief groen ingericht maaiveld en bebouwd parkeren met mobiliteitshub. Twee kantoorgebouwen blijven gehandhaafd met de functie werken. De doelstelling is om een woonprogramma van circa 170 appartementen (middenhuur en vrije sector) te realiseren.

• **Moleneind,** een gebied aan de oostkant van Breda, biedt kansen om een aantrekkelijke woonomgeving te worden voor jong en oud als grote meerwaarde voor de stad. Het gebied van Moleneind West wordt getransformeerd naar wonen met behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. De ontwikkeling zorgt voor een afronding van het spoorlandschap aan de zuidkant van het spoor. Het woonprogramma voorziet in circa 150 grondgebonden woningen in een verhouding 50/50 middeldure huur en -koop en vrije sector.

• **Voor Woonakker**, in het noorden van Teteringen, is de '100 dagen aanpak' als laatste opgestart en bijna afgerond. Woonakker zou ruimte kunnen bieden aan een groen, dorps woonmilieu voor een mix van doelgroepen die kan zorgen voor doorstroming binnen het dorp. Vooral de unieke landschappelijke context vormt een kans bij de ontwikkeling van Woonakker, waardoor deze ontwikkeling zich kan onderscheiden van

andere recente ontwikkelingen in het dorp. Zorgvuldig omgaan met natuurwaarden en zoeken naar mobiliteitsoplossingen vormen belangrijke pijlers. Als wordt besloten deze locatie verder op te pakken, wordt een participatietraject met de omgeving opgestart.

Redactie