



STEDELIJKE TRANSFORMATIE BREDA

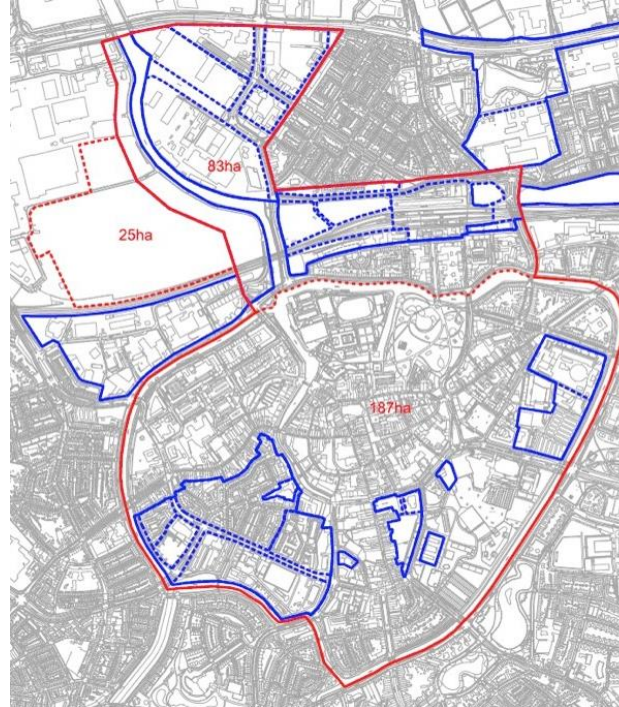
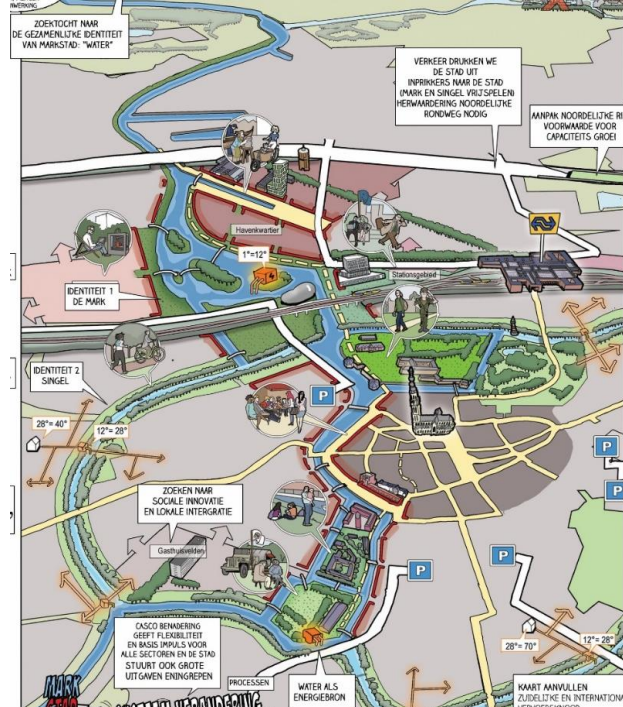
I. Financiën stedelijke transformatie Havenkwartier

Door: Bonnie van Wijk, vastgoedspecialist
gemeente Breda

II. Samenwerking gemeente & provincie Noord-Brabant in stedelijke transformatie

Door: Hans Thoolen, coördinator stedelijke
kwaliteit & Arno van den Hurk, provincie
Noord-Brabant



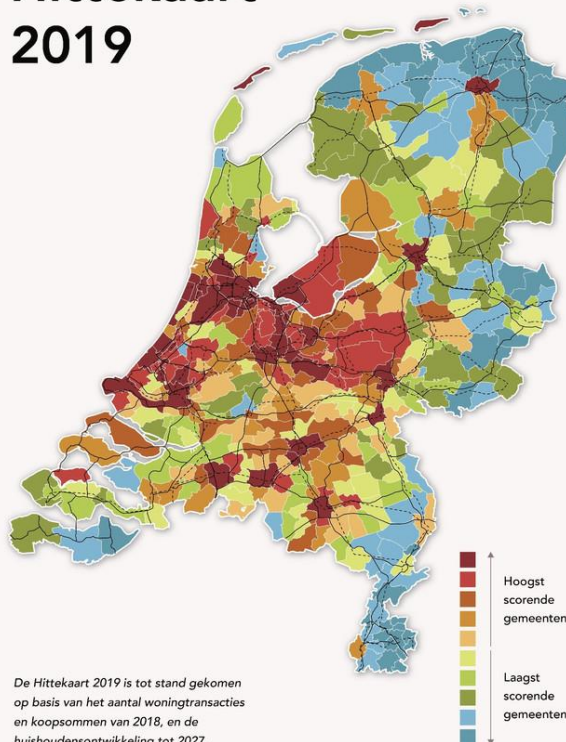


TRANSFORMATIE CENTRUM

- CENTRUMGEBIED : 336 ha
- - Binnenstad : 188 ha
- - CrossMark : 148 ha
- PROJECTEN IN TOTAAL : 123 ha
- - Projecten binnenstad : 39 ha
- - Projecten Via Breda : 84 ha

WOONOPGAVE BREDA

Hittekaart 2019



Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

Bron: Dynamis, 2019 & BPD, 2019



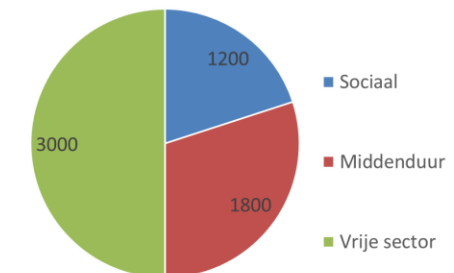
BEVOLKINGSGROEI

2019: 184.000 INWONERS
2040: 202.000 INWONERS

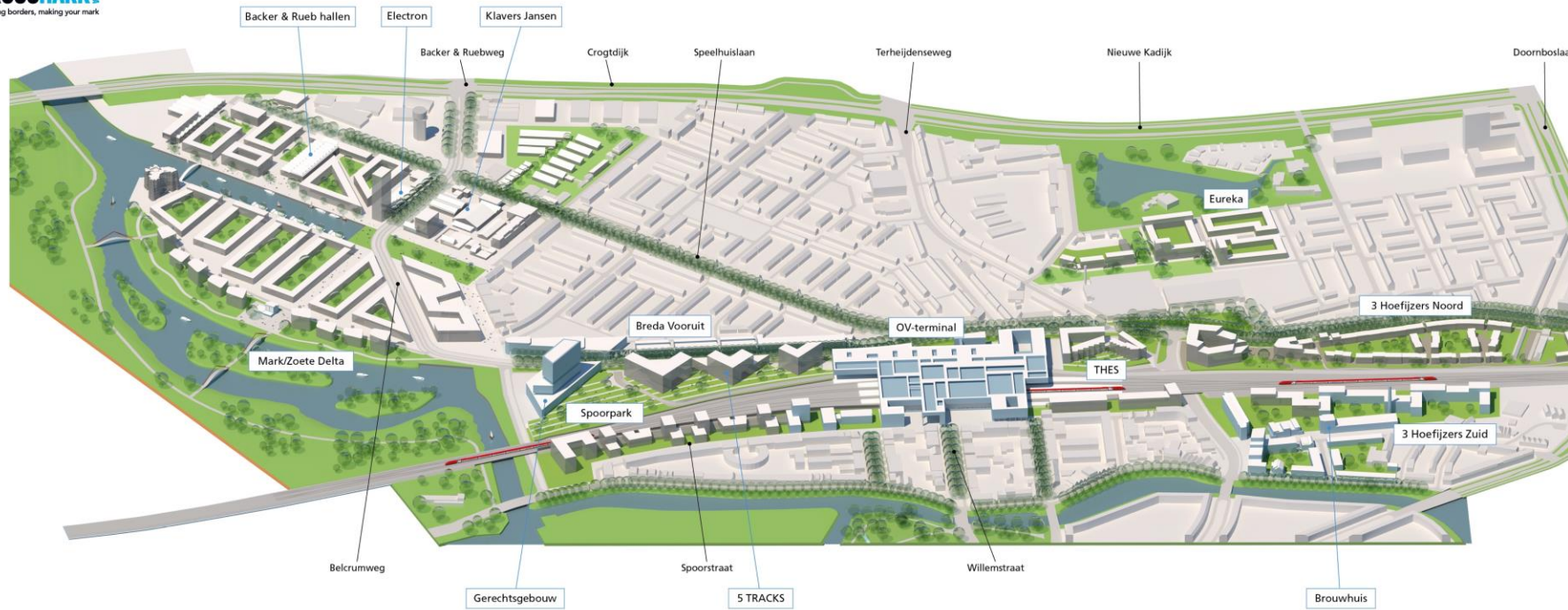
COALITIEAKKOORD

IN VIER JAAR:

6.000 WONINGEN IN HARDE
PLANCAPACITEIT, WAARVAN:



CROSSMARK BREDA



HAVENKWARTIER

STATIONSKWARTIER



- > 3200 WONINGEN: ca 1200 woningen gerealiseerd\in realisatie; 37%
- 110.000m² KANTOREN: ca 65.000 m² gerealiseerd; 60%
- 40.000m² VOORZIENINGEN: ca 10.000 m² gerealiseerd; 25%
- NIEUW STATION ALS DYNAMO VOOR ONTWIKKELING
- BELANGRIJKE DEELGEBIEDEN: STATIONSKWARTIER EN HAVENKWARTIER

PLANGEBIED HAVENKWARTIER



2018: Vaststelling gebiedsperspectief Havenkwartier:

- Transformatie van 32 ha. bedrijventerrein naar hoogwaardig stedelijk woonwerkgebied
- Ruim 1.200 woningen & commerciële functies;
- 20% sociaal en 10% middeldure huur;
- Cultuur, creatief ondernemen en winkelcentrum
- Energieneutraal, klimaatadaptatie, mobiliteit, groen, behoud industrieel erfgoed

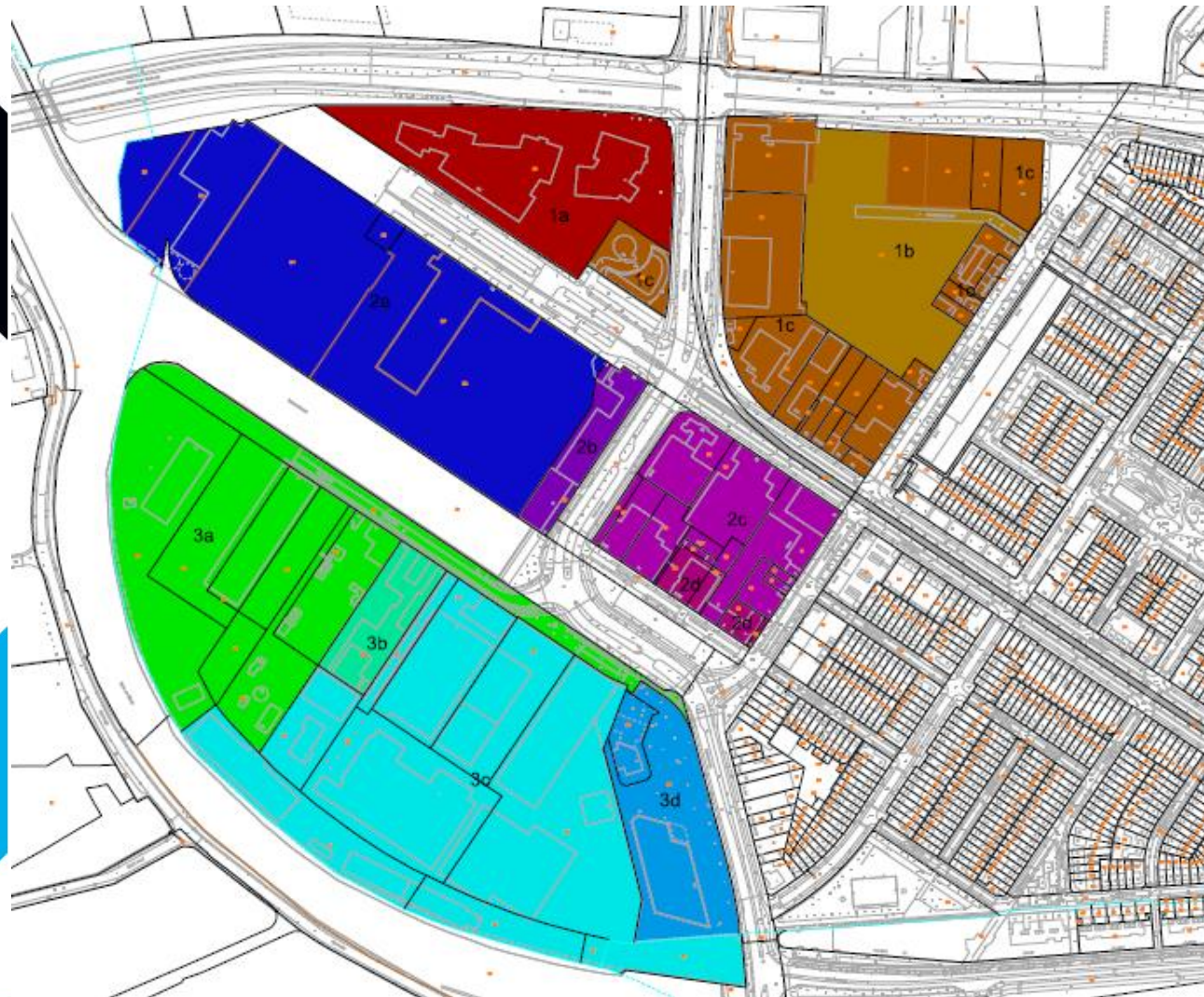
2018: Vaststelling ontwikkelstrategie en businesscase





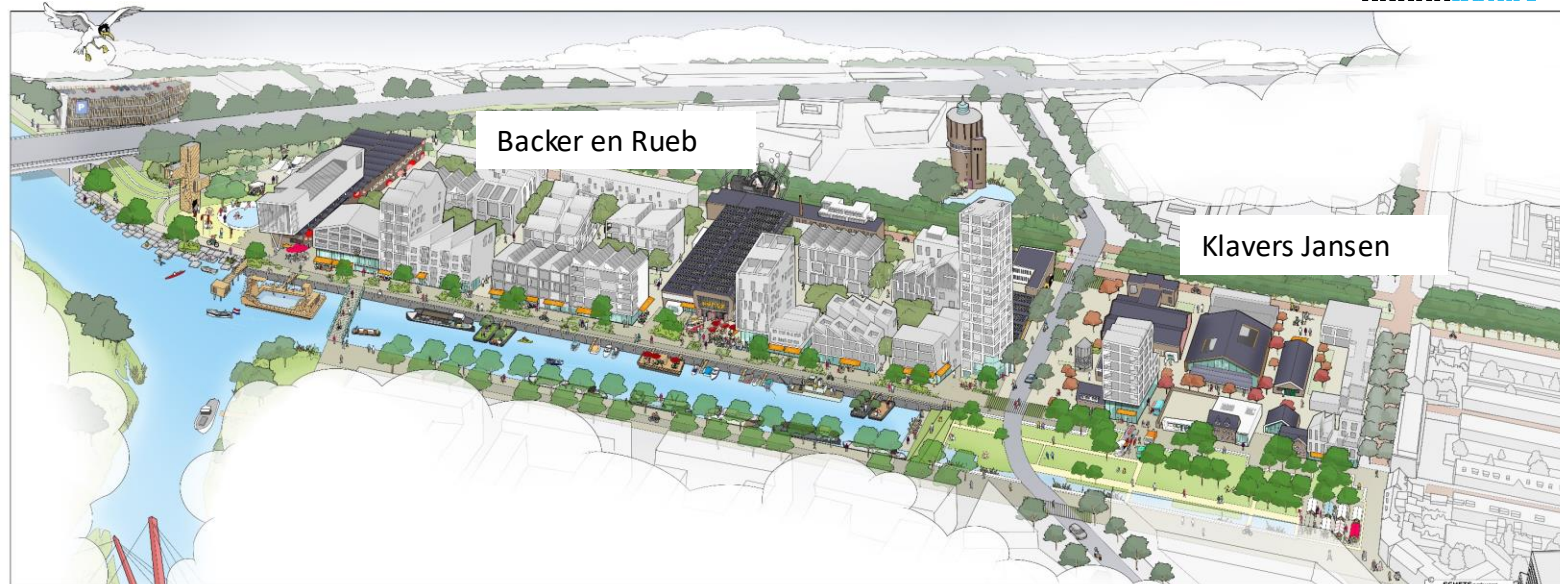
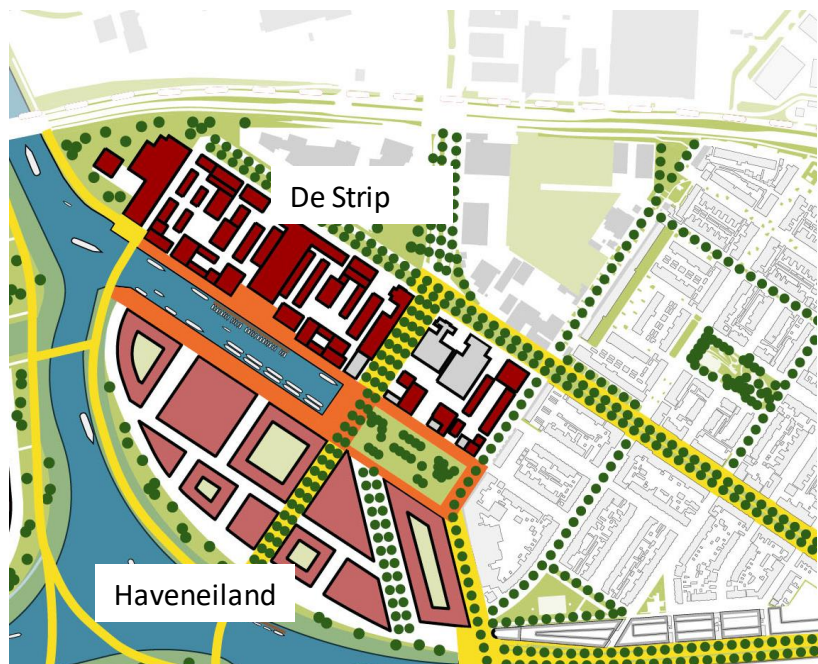
Bron: gemeente Breda

GRONDEIGENDOM HAVENKWARTIER



- Schouw**
- Tilburg Bastiaen onroerend goed BV
 - AM B.V.
 - overlig
- De Stijp**
- Amvest Development Real Estate BV
 - Electron gemeente Breda
 - Klavers Jansen gemeente Breda
 - overlig
- Schiereland**
- Kop Schiereland gemeente Breda
 - AM Grondbedrijf BV
 - Bv Beheer Nemi[tek]
 - De Hoge Dennen Holding BV

DEELGEBIED 'DE STRIP'



Eigendom:

- Backer en Rueblocatie: Amvest (490 woningen en commerciële functies; 20% sociaal en 15% middeldure huur)
- Klavers Jansen:
 - a. Woningbouwontwikkeling: SOK gemeente-CSB (initieel 91 woningen)
 - b. Cultuurcluster: gemeente met culturele sector

BELANGRIJKSTE KOSTENPOSTEN

- Herinrichting openbare ruimte plangebied
- Herontwikkeling erfgoedhallen
- Oplossing parkeren (gebouwd parkeren, mobiliteitshub)
- Milieumaatregelen (bijvoorbeeld akoestiek)
- Kostenposten buiten Havenkwartier: bijvoorbeeld Noordelijke Rondweg en Zoete Delta



DEKKING TEKORT

Woningbouwimpuls

Selectie binnen gemeente van kansrijke projecten.

Voordelen de Strip:

Concept AOK's

> 500 woningen

Aandeel betaalbaar (sociaal en middeldure huur; 30-35%)

Fonds bovenwijks beschikbaar & verordening sociale en middenhuur

Vervolgens: Afweging omtrent aanvraag

Voldoen aan voorwaarden:

Steunverklaringen marktpartijen, regio, provincie

Planwijziging Klavertjans van gemengd programma met 91 woningen naar 144 betaalbare woningen. Toename totaal programma naar 634 woningen.

Selectie onderdelen die qua PPT-criteria toerekenbaar waren aan het plan.



DEKKING TEKORT

Algemene middelen gemeente Breda

Cofinanciering woningbouwimpuls & bijdrage cultuurcluster

Fonds bovenwijkse voorzieningen

stedelijke voorzieningen buiten Havenkwartier => niet voldoende!

<https://www.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-178954.html>

Niet

- Grondexploitatie gemeente Breda (negatief resultaat)

Nog in onderzoek

- Kostenverhaal Amvest – Backer en Rueblootatie



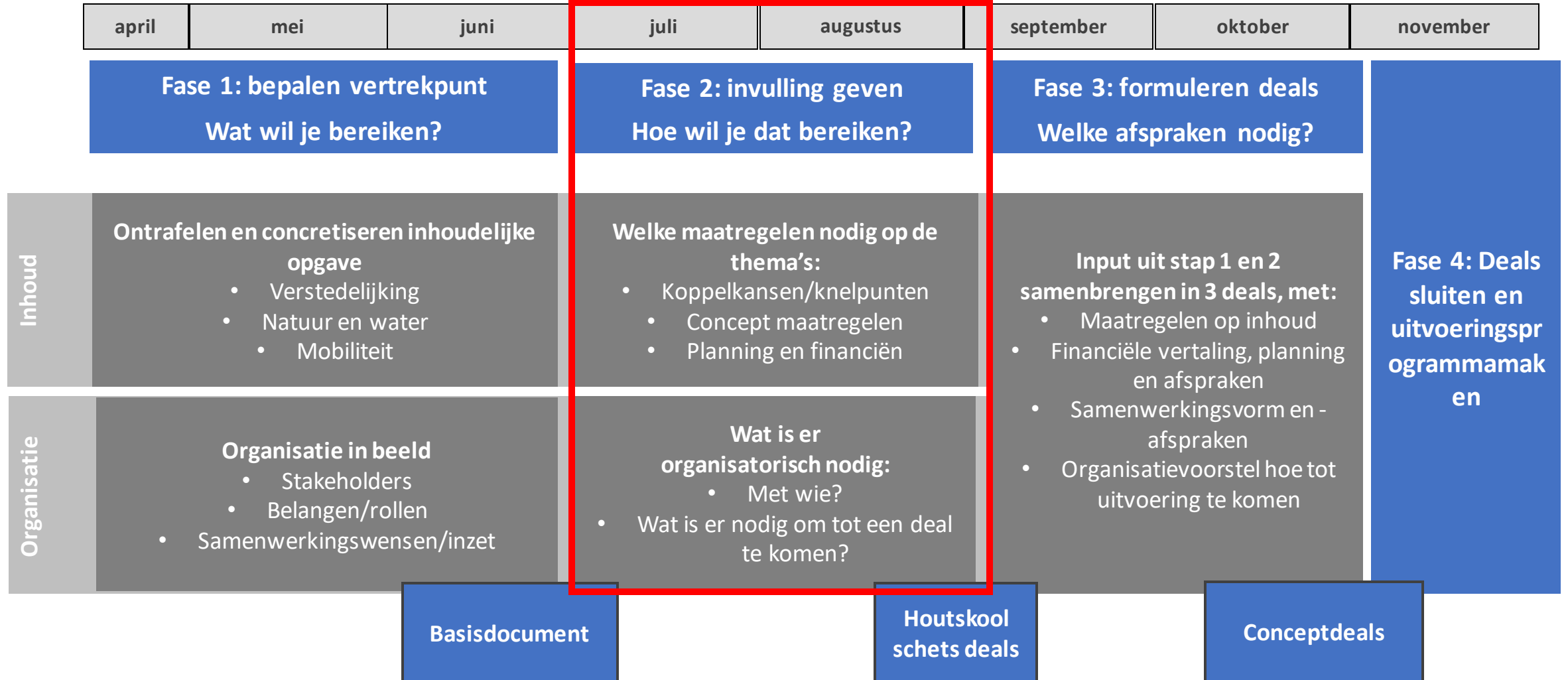
Samenwerking gemeente en provincie Stedelijke Transformatie

1. Samenwerking gedefinieerd 2018 en 2019
2. Toewerken naar een drietal deals
 - Mobiliteit
 - Groen/ Water
 - Verstedelijking
3. Koppelen lokaal en bovenlokaal belang en programmering

Apptm



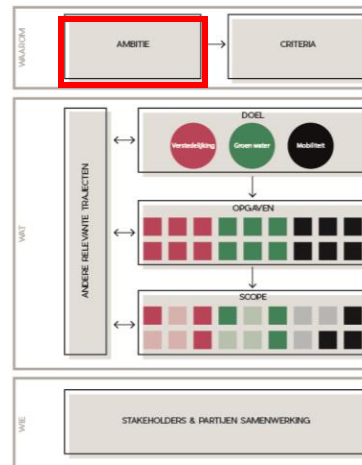
Aanpak: aan de slag in drie fases en twee sporen



Ambitie: Wat wil de gemeente Breda bereiken?

- De gemeente Breda is gebaat bij de **centrumontwikkeling** waar veel opgaven en ambities samenkomen.
- Zorgdragen voor een **aantrekkelijk vestigingsklimaat** met dito voorzieningen.
- De centrumontwikkeling van Breda is van **(inter)nationaal en regionaal belang** en van een zodanige omvang dat deze door de gemeente alleen niet te realiseren zijn.

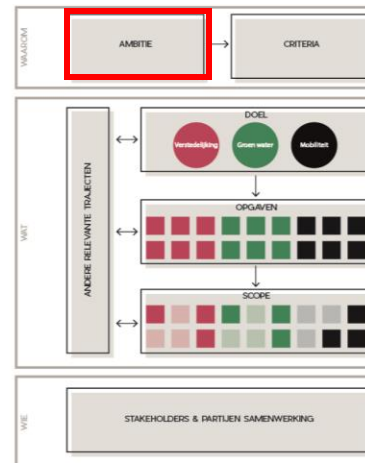
apm



Ambitie: Wat wil de provincie Noord-Brabant bereiken?

- Een aantrekkelijk, bereikbaar en concurrerend Brabant: **Slimme Netwerkstad**.
- Het ontwikkelen van een **aantrekkelijk hoogstedelijk milieu** met een **internationaal** aantrekkelijk programma dat bijdraagt aan het versterken van het Brabantse stedelijk netwerk.
- Het versterken van de **bereikbaarheid en agglomeratiekracht** van het stedelijk netwerk
- En versterken van de **regionale netwerken** op het gebied van **natuur en water**.

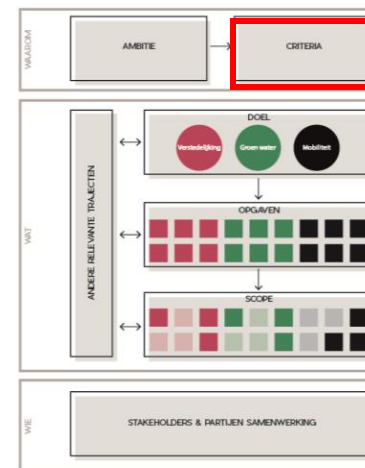
Applm





Criteria voor samenwerking

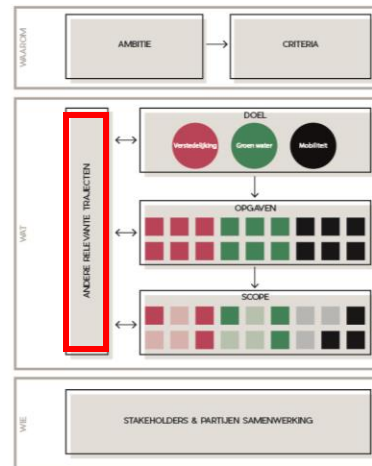
- Doelen en opgaven dienen een **bovenlokaal** belang.
- Doelen en opgaven leveren een bijdrage aan de **economische en internationale positie van Breda**.
- Doelen en opgaven dragen bij aan **Breda als Centrumstad binnen het netwerk van Brabant stad** (met internationale verbindingen voor Brabant) – verstedelijkingsagenda B5.
- Doelen en opgaven passen binnen de **Provinciale Omgevingsvisie** (vastgesteld december 2018).
- Doelen en opgaven passen binnen de **Omgevingsvisie van de gemeente Breda** (concept gereed).



Applm

Thema's, schaalniveaus, trajecten

Naast het traject om te komen tot concrete deals voor de thema's verstedelijking, natuur/water en mobiliteit lopen er allerlei trajecten die invloed hebben op deze deals. Voor deze trajecten is hiernaast onderscheid gemaakt naar schaalniveau: nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal.



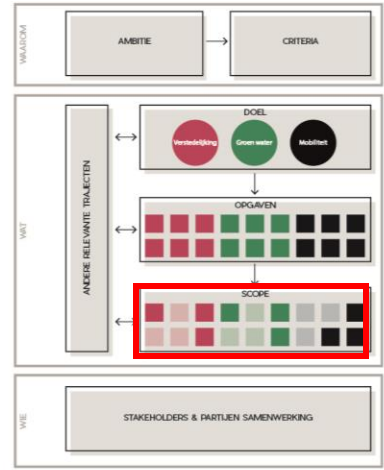
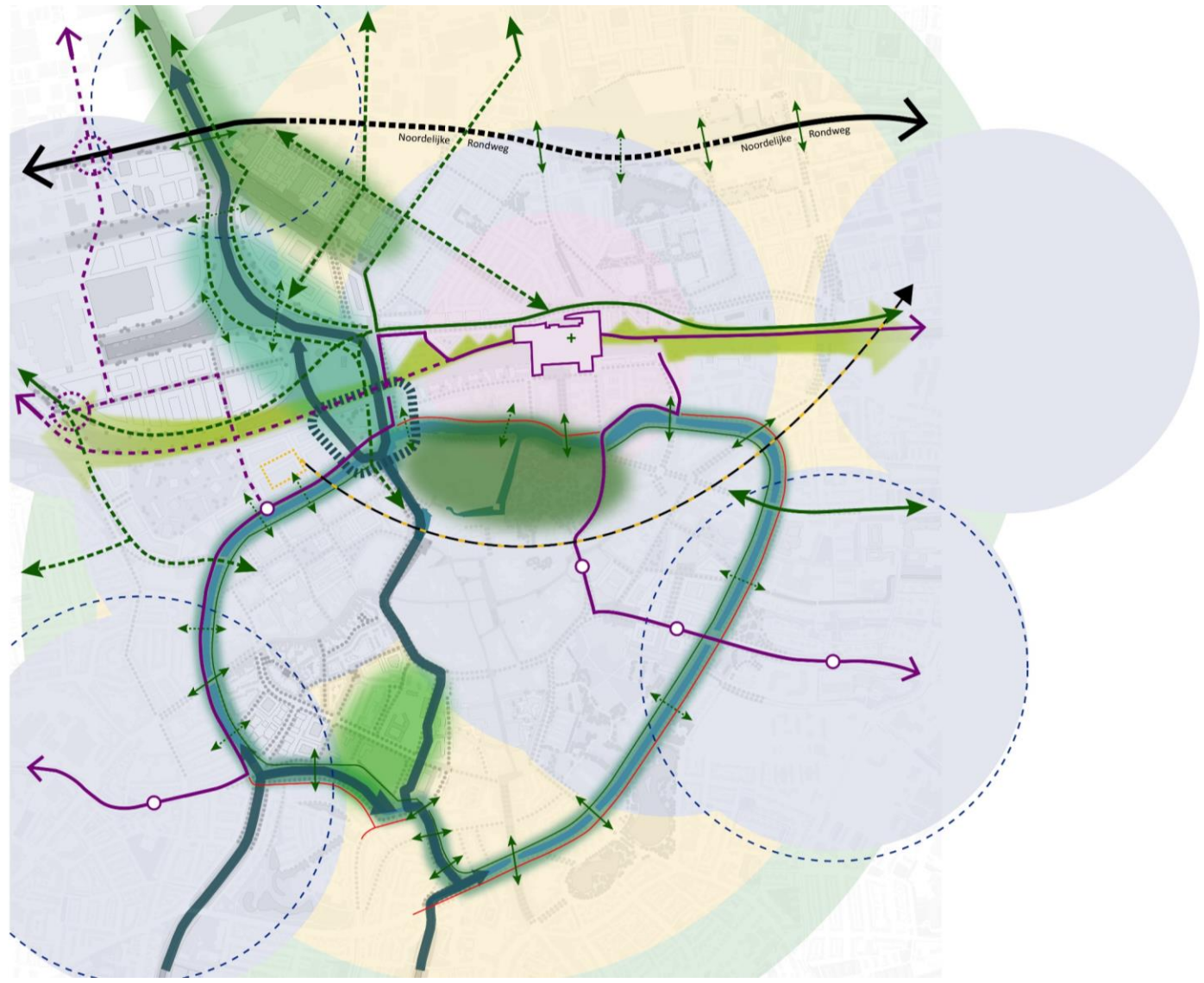
Applm

	VERSTEDELIJING	NATUUR WATER	MOBILITEIT
NATIONAAL	- NOVI - Woningbouwimpuls 1 miljard - Programma leefbaarheid en veiligheid - Panorama NL	- NOVI - Panorama NL - Nederland Natuurpositief - Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie	- NOVI - Toekomstbeeld OV (lopend traject) - Panorama NL
PROVINCIAAL	- POVI - Brabantstad verstedelijkingsagenda (najaar gereed)	- POVI - Van Gogh nationaal park - Nederland Natuurpositief - Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie	- POVI - OV Concessie 2023 - Bestuurlijke afspraken mobiliteit (loopt als onderdeel van de deal) - Smartways (lopend traject) - Regionale uitwerking Toekomstbeeld OV
REGIOANAAL	- Regiodeal West Brabant - RES - Sterke steden netwerk - Regionale investeringsagenda	- RES - Regionale investeringsagenda	- Regionale investeringsagenda - Samenwerkingsagenda West Brabant (o.a. betrouwbaar wegennet)
LOKAAL	- Omgevingsvisie Breda - Binnenstadvisie - Update gebiedsprofielen woningbouw - Versnellingsagenda woningbouw - Wijkstrategie (Stadsvernieuwing 3.0)	- Omgevingsvisie Breda - Duurzaamheidsvisie (na de zomer vastgesteld) - Groencompas (in concept) - Uitwerking klimaatadaptatie	- Omgevingsvisie Breda - Mobiliteitsvisie (september naar de raad)

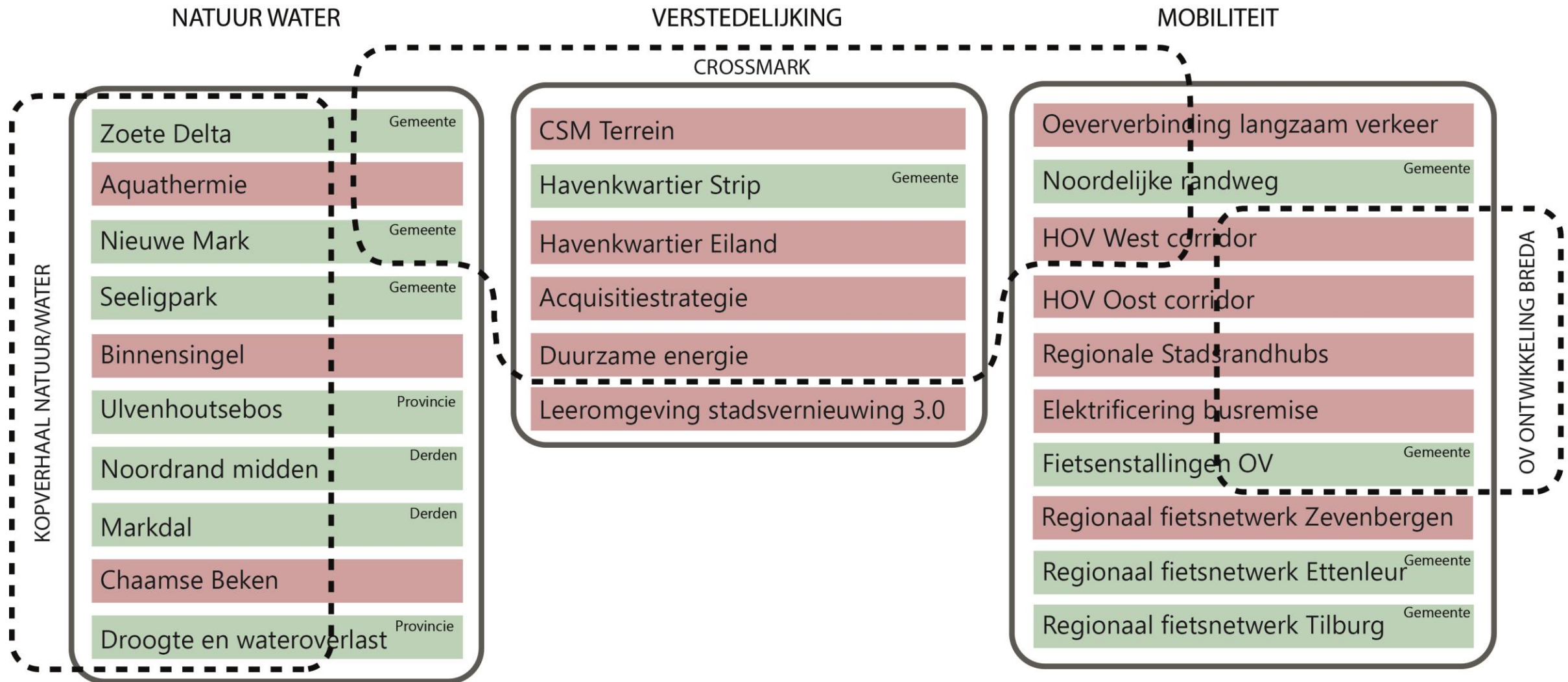
Integrale kaart verstedelijking, natuur/water, mobiliteit

Legenda

- Focus hydrologische flessenhals
- Waternverbinding door de stad
- Groen Kralensnoer
- Spoorlandschap
- Singelpark
- (Snel)fietsroute
- Potentiële (snel)fietsroute
- Voetgangers- en fietsverbinding
- Potentiële voet- en fietsverbinding
- HOV route
- HOV route te onderzoeken
- HOV halte
- Mogelijke gebiedsontsluiting Emer-Zuid / Corbion
- Noordelijke Rondweg
- Fietsverkeer binnensingel
Autoverkeer buitensingel
- Gebied mobiliteitshub (locaties te onderzoeken)
- Gemengd Zakendistrict
- Innovatiedistrict
- Metropolaan Wonen
- Hoogstedelijk Wonen



Organisatie



Ter bespreking

Investeren in binnenstedelijk casco

Conditie voor marktvertrouwen

Vraagt om gezamenlijk langjarig programmeren

CASCO binnenstedelijke transformatie

- infrastructuur mobiliteit
- openbare ruimte
- natuur en water
- erfgoed
- Infrastructuur energie
- voorzieningen

Financiering CASCO binnenstedelijke transformatie vraagt om oorspronkelijke samenwerking

- gezamenlijke meerjarige investeringsstrategie voor het binnenstedelijk casco is voorwaarde op basis van gedeelde doelen gebiedsontwikkeling: “samen programmeren”
- gemeente en provincie kunnen het niet alleen: rijk moet meerjarig mee-programmeren
- kostenverhaal onvoldoende voor binnenstedelijke transformaties van het casco
- “markt” moet meer meedoen als partner gebiedsontwikkeling incl casco
- renderend vastgoed vraagt bij omvangrijke stedelijke transformatie meer investeringen van de “markt” in het casco van de gebiedsontwikkeling