

Leegstand en transformatie in Breda

Op weg naar een gezonde vastgoedmarkt



Inleiding

De vastgoedwereld is fundamenteel veranderd. Inmiddels hebben de huurders en kopers de panden voor het uitzoeken: de aanbodmarkt is een vraagmarkt geworden. Het overaanbod van panden op de markt heeft geleid tot hoge leegstand met grote financiële gevolgen voor eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, pensioenfondsen, financiers, en gebruikers. Daar waar leegstand structureel wordt (> 3 jaar), kan het de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid beïnvloeden. Indien leegstand niet integraal en structureel wordt aangepakt, kan leegstand nieuwe leegstand uitlokken. Bovendien is leegstand verspilling van veelal schaarse grond. Gebieden met veel structurele leegstand, hebben een groot risico om in een negatieve spiraal te komen. Het wordt steeds minder aantrekkelijk om in het gebied te werken, er ontstaat zichtbare verloederding en mogelijk onveiligheid. Investeerders trekken zich terug en huurders verhuizen als ze de kans krijgen.

Om te kunnen komen tot een effectieve aanpak van leegstand en een effectieve sturing vanuit de gemeente, is het van belang in kaart te brengen waar de (maatschappelijke) opgaven liggen, moeten er heldere probleemanalyses zijn, moeten de gemeentelijke ambities (wat willen we en hoe willen we sturen?) helder zijn, moet er een strategie op de aanpak van leegstand zijn en moet de ambtelijke organisatie erop ingericht zijn. Dit alles om een "houtje-touwtje aanpak" in de meest kwetsbare delen van de stad te voorkomen. Bovendien moet de aanpak van de leegstand in samenhang gezien worden met lopende gebiedsontwikkelingsprojecten, met de Structuurvisie Breda 2030, met bestemmingsplannen en met de strategische programmering van de stad.

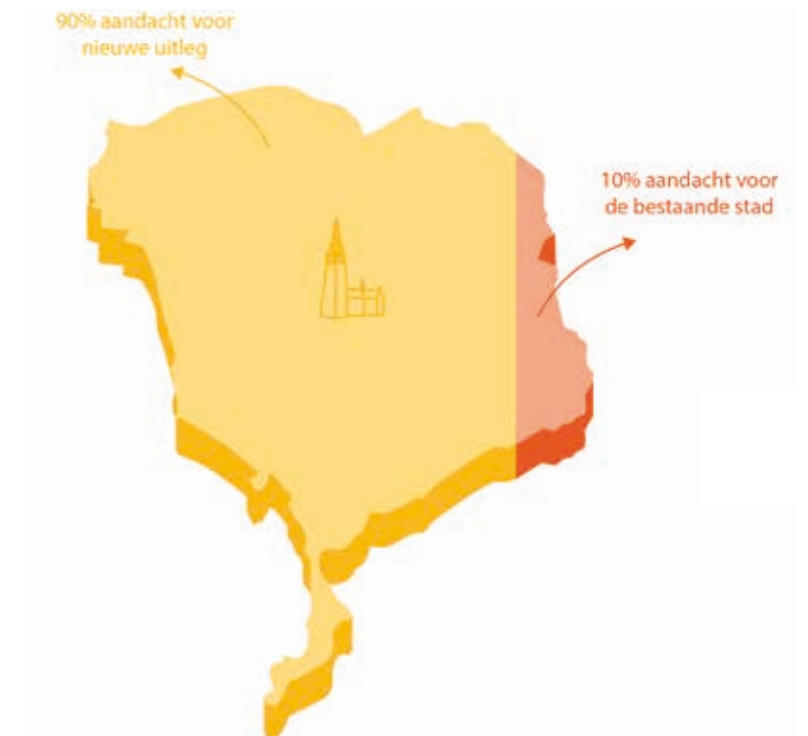
Het opereren in het veld van leegstand, zonder koppeling aan een goed inzicht in de totale problematiek, ofwel zonder visie en strategie, kan leiden tot ongefundeerde en verkeerde keuzes, waardoor het beperkte programma voor

leegstaande panden met weinig rendement wordt ingezet. Bovendien is zonder visie en strategie de inzet van het juiste instrumentarium, rolgeving van de gemeente (regie voeren of niet) onduidelijk en lastig in te schatten. Waar en wanneer wordt ingezet op sloop, op transformatie, op ingrepen in lopende projecten, in het bestaande programma? Ongefundeerde keuzen kunnen juist een tegengesteld effect hebben: weinig effect, geen impuls aan de stad, maar wellicht ook hoge kosten.

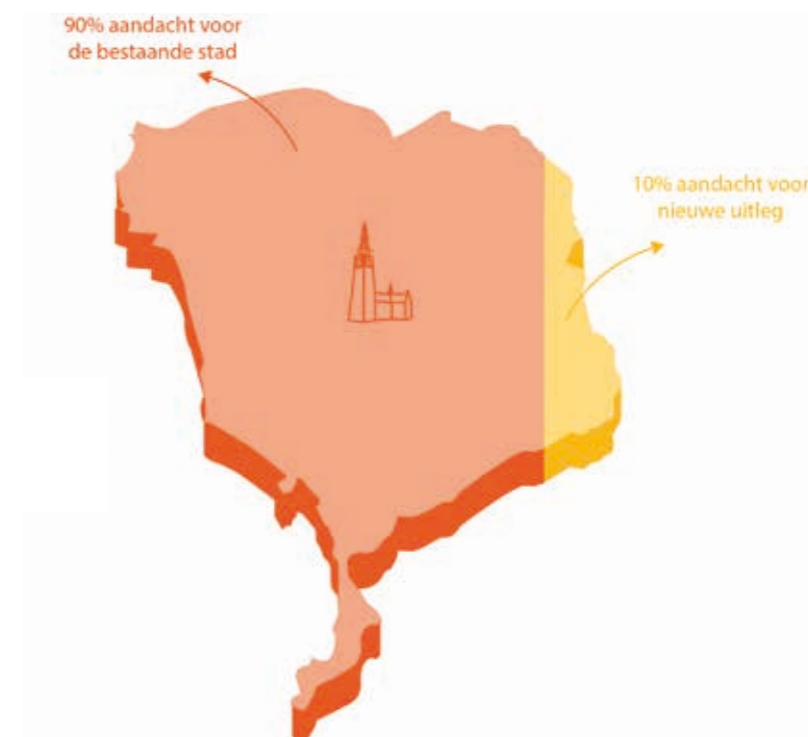
Hoewel er enkele fundamentele oorzaken voor de toenemende leegstand te noemen zijn, te weten: veranderende demografische ontwikkelingen, economische structuurveranderingen en sociaal/maatschappelijke veranderingen (bv. in het zorgvastgoed), is een eenvoudige, generieke oplossing voor het leegstandprobleem niet voor handen. De 'beste aanpak' varieert per gemeente, per vastgoedsegment en per gebied en is afhankelijk van verschillende factoren. Dit vraagt om een 'op maat gesneden' aanpak. Naast het bestrijden van negatieve effecten, biedt leegstand ook nieuwe kansen. Herontwikkeling en transformatie zijn goede manieren om de stad duurzaam en toekomstbestendig te vernieuwen. Aanpakken van leegstand kan nieuwe vitaliteit in gebieden brengen. Maar ook het kunnen verzilveren van deze kansen, vraagt om een gecoördineerde aanpak van het leegstandsvraagstuk. Een succesvolle aanpak van de leegstand staat of valt met een fundamentele omslag in denken.

Omslag in denken

Van:



Naar:



Onze uitgangspunten

De eigenaar is primair verantwoordelijk voor het eigen vastgoed.

Uitgangspunt voor ons is en blijft dat eigenaren primair verantwoordelijk zijn voor hun eigen vastgoed. Dat geldt uiteraard ook voor de gemeente als vastgoedeigenaar. Daar waar veiligheid, leefbaarheid en economisch vestigingsklimaat in het geding zijn, is er ook een publieke verantwoordelijkheid.

De gemeente neemt daarom het voortouw, maar doet het samen en niet alleen.

De aanpak van leegstand en het terugdringen van (bestemmings-) plancapaciteit ter voorkoming van leegstand, is een verantwoordelijkheid van decentrale overheden. We willen als gemeente het voortouw nemen, maar rekenen op de steun van onze medeoverheden en zoeken wij de samenwerking met vastgoedeigenaren en andere stakeholders.

Leegstand is niet altijd een probleem en biedt altijd nieuwe kansen.

Leegstand is van alle tijden. Een bepaalde mate van leegstand is zelf gewenst om de vastgoedmarkt goed te laten werken. De enorme omvang van de leegstand, als gevolg van conjuncturele, maar vooral ook structurele ontwikkelingen aan de vraagkant van de markt, noopt ons ertoe in te grijpen. Wij zetten daarbij altijd in op het omzetten van probleemsituaties in nieuwe kansen voor de stad.

Maatwerk en lange adem

Het aanpakken van leegstand vraagt veel energie, een lange adem en vooral maatwerk. De Ausgangssituatie en de maatregelen die nodig zijn om het doel te bereiken zijn voor vrijwel elk pand en elke locatie verschillend. In de aanpak zullen we hier rekening mee houden. Bij de uitwerking van de maatregelen die kunnen worden genomen, zal aansluiting worden gezocht bij de acties die door andere instanties (bv. provincie) zijn geformuleerd.



Onze ambities

We willen toe naar een situatie van frictieleegstand.

Voor een goed werkende vastgoedmarkt is het wenselijk dat de leegstand een omvang heeft van 5 à 6%. Dit wordt de ‘frictieleegstand’ genoemd en heeft vooral betrekking op de segmenten: kantoren, bedrijven en detailhandel. Het is de ambitie van de gemeente Breda om naar deze situatie toe te werken en wel voor alle onderscheiden typen deelmilieus binnen de verschillende vastgoedsegmenten (kwalitatief aanbod).

Het is op dit moment niet mogelijk, zeker gezien de huidige marktomstandigheden, om exact aan te geven wanneer deze marktsituatie wordt bereikt.

We koppelen de leegstandsopgave aan andere beleidsdoelen.

De aanpak van de leegstand raakt verschillende beleidsterreinen, zoals economie, veiligheid en leefbaarheid, ruimtelijke ordening, wonen en openbare ruimte. Het is een ambitie van de gemeente Breda om combinaties te leggen met andere beleidsdoelstellingen. Leegstaande ruimten kunnen bijvoorbeeld bestemd worden voor studenten, mensen met een functiebeperking, statushouders, kunstenaars of startende ondernemers. Hiermee worden huisvestingsproblemen van bepaalde doelgroepen opgelost en kan de leefbaarheid in gebieden toenemen. Het mes snijdt dan aan twee kanten.

Integrale benadering

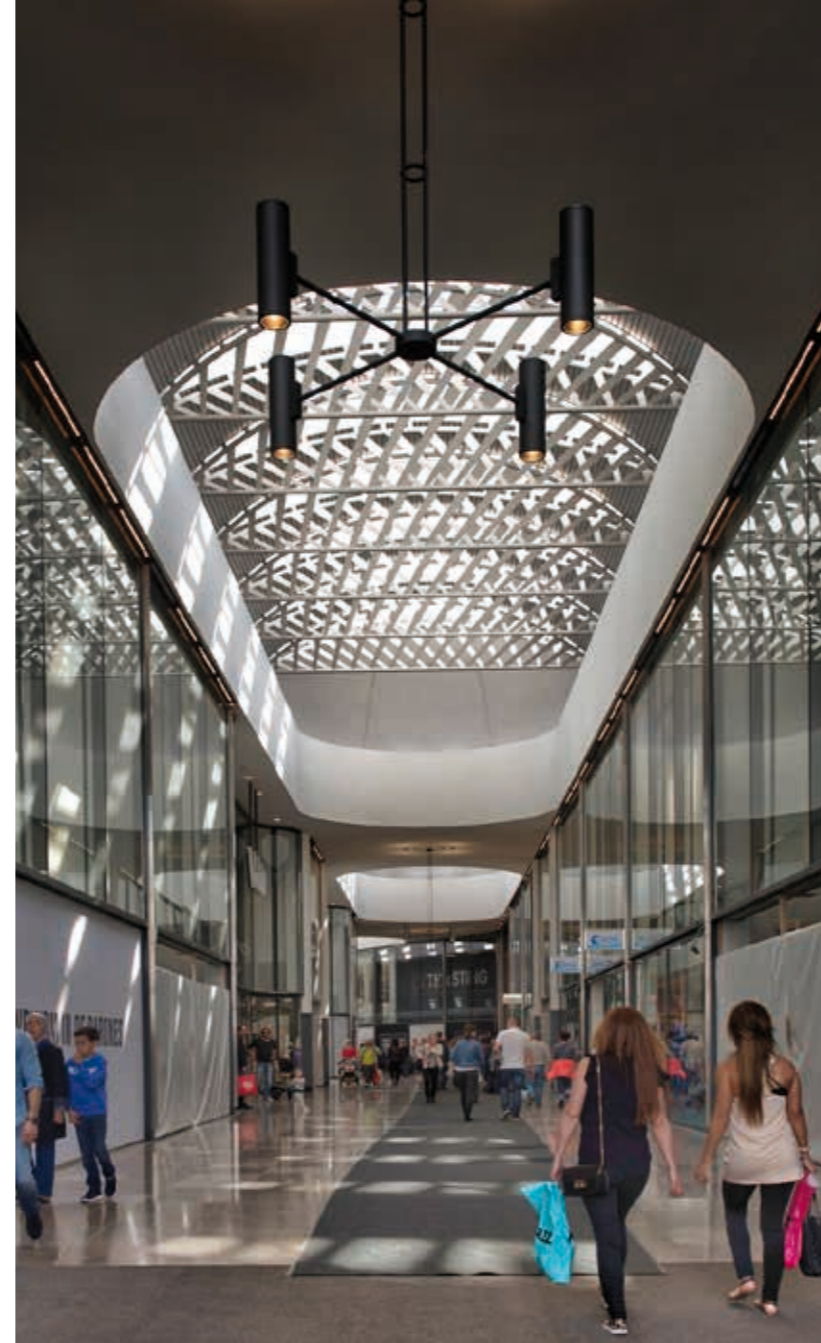
Het is onze ambitie om de aanpak van de leegstand op integrale wijze te benaderen; dus over de verschillende vastgoedsegmenten heen. Immers, alternatieve functies voor leegstaande gebouwen maken deel uit van één vijver. Zo kan bijvoorbeeld een kantoor omgebouwd worden ten behoeve van een woonfunctie, maar een kerk of een oud schoolgebouw ook. Zoals het er nu voor staat is het duidelijk dat niet voor ieder leegstaand of -komend gebouw nog een alternatieve functie gevonden kan worden. Scherpe keuzes zijn daarom soms noodzakelijk; niet alleen op gebouwen- maar zeker ook op gebiedsniveau.



Ons doel

Het voorkomen en terugdringen van leegstand levert een essentiële bijdrage aan het tot stand brengen van een beter werkende vastgoedmarkt en een leefbare, duurzame en toekomstbestendige stad. Ook het terugdringen van de (bestemmings-)plancapaciteit en het opbouwen van duurzame vastgoedportfolio's draagt hieraan bij.

Wij willen daarom toe naar een beter werkende vastgoedmarkt, die inspeelt op de vraag, vooral ook in kwalitatieve zin, onze (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn. Daarbij richten we ons niet alleen op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden.



Onze aanpak

We voeren een samenhangend (ruimtelijk-) economisch beleid.

- We werken aan het opbouwen van duurzame en toekomstbestendige vastgoedportfolio's in lijn met de Ladder van Duurzame Verstedelijking;
- We benaderen de leegstand als één opgave, over alle vastgoedsegmenten heen;
- We dringen de (bestemmings-) plancapaciteit terug tot een reële omvang;
- We halen, waar mogelijk, niet-courant vastgoed uit de bestaande voorraad.

We zetten in op een uitstekend (economisch) vestigingsklimaat.

We hebben daarbij oog voor:

- Ondernemen en werken;
- Wonen;
- Voorzieningen (onderwijs, zorg, winkels, leisure, etc.)

We spannen ons in voor een goede samenwerking met onze stakeholders.

Voor ons houdt samenwerking in, dat we met onze partners werken aan het voorkomen en oplossen van leegstand. De samenwerking met externe stakeholders, alsook binnen de ambtelijke organisatie geven we concreet vorm.

Samenwerking zoeken met vastgoedmarktpartijen

Samenwerking met vastgoedmarktpartijen is van belang, omdat deze partijen over zeer veel marktkennis (ook buiten Breda) en expertise beschikken. Zij hebben dagelijks contact met de markt en zijn bovendien de partijen die het risico nemen om te investeren. Door vastgoedpartijen tijdig te betrekken kunnen we veel kennis aanboren en meer draagvlak voor het gemeentelijk beleid

creëren. Op stedelijk niveau kan worden gedacht aan het samenstellen van een expertteam. Daarnaast wordt samenwerking op gebiedsniveau vormgegeven, zoals momenteel bijvoorbeeld gebeurt binnen het gebied Gasthuisvelden. Ook op pandniveau vindt overleg en samenwerking plaats; vaak gekoppeld aan de "intakeprocedure".

Regionaal afstemmen

Regionale samenwerking op met name de kantoren-, bedrijventerreinen-, en retailmarkt is voor Breda relevant. Ook de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) vormt een sterk groeiende uitdaging. In West-Brabant heeft Breda verreweg de grootste positie op de kantoren- en retailmarkt en ook op de bedrijventerreinenmarkt is haar positie substantieel. Met het oog op de toekomst is het van belang om in samenspraak met de markt, waar nodig, te sturen op de kwantiteit en kwaliteit van het regionale aanbod.

Een belangrijke valkuil in de regio is dat de gemeenten ieder hun eigen plan trekken, waardoor het aanbod kwantitatief (te veel) en kwalitatief (te veel van hetzelfde) niet aansluit bij de marktbehoefte. Gezien de potentiële risico's is de regionale economie hier uiteindelijk niet bij gebaat. Net als dat al ten aanzien van bedrijventerreinen gebeurt, stemmen we binnen de Regio West Brabant (RWB) ook ten aanzien van kantoren en retail de behoefte en realisatie af.

Hierbij is het voor Breda belangrijk dat op regionaal en provinciaal niveau wordt gestuurd op het voorkomen van overcapaciteit in de regio's en dat de Ladder van Duurzame Verstedelijking stringent wordt toegepast voor alle vastgoedsegmenten. Hier ligt naar onze mening een rol voor de Provincie Noord-Brabant.

Binnen onze gemeente gaan we meer sturen en beter afstemmen; vooral vóór in het planproces. Dit willen we bereiken door een "regiegroep leegstand" in te stellen, die frequent programma- of wegingsoverleg voert, waarin alle vastgoedontwikkelingen van de stad aan de orde komen.

We zetten in op sterke branding, marketing en acquisitie.

We zetten in op een sterkere branding van onze gemeente. Het Verhaal van Breda vormt daarvoor de kapstok. Ook zetten we in op een betere marketing en intensievere acquisitie. Het aantrekken van nieuwe partijen voor onze stad levert immers de eerste bijdrage om leegstand te voorkomen en op te lossen. We doen dit niet alleen, maar werken hierbij nauw samen met gemeenten om ons heen en organisaties als de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij REWIN, de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en Netherlands Foreign Investment Agency (NFIA).

We bevorderen tijdelijk gebruik en experimenten.

Stek op het Haveneiland en de Faam zijn twee geslaagde voorbeelden van tijdelijk gebruik en experimenten. We gaan verder met het inventariseren van mogelijkheden voor tijdelijke invullingen. Hierbij wordt o.a. de link gelegd met het evenementenbeleid en het locatiebeleid om evenementen te laten plaatsvinden in (geselecteerde) leegstaande locaties.

We zetten in op een efficiënte en adequate instrumentenmix.

Vanuit onze gemeentelijke rol kunnen we verschillende instrumenten inzetten om leegstand te lijf te gaan, zowel door middel van beleid als

in een faciliterende rol. We kunnen het echter niet alleen. Voor alle instrumenten geldt dat ze effectiever zullen zijn door afstemming en samenwerking met de andere stakeholders. Gaandeweg bepalen we de voorwaarden waaronder instrumenten wel en niet effectief en strategisch kunnen worden ingezet.

Zo wordt bij de actualisatie van bestemmingsplannen al meegewogen of bestemmingsverruiming in bepaalde gebieden wenselijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de actualisatie van het bestemmingsplan Haagse Beemden, in het gebied "Paardeweide". In dit gebied is veel leegstand, terwijl er in de Haagse Beemden behoefte is aan ruimte voor andere functies.

We ontwikkelen een leegstandsmonitor.

Metten is weten. Om goed voeling te kunnen krijgen met de precieze omvang van de leegstandsopgave en de te nemen maatregelen, is een goed inzicht absoluut noodzakelijk. Ook willen we weten welke resultaten we boeken. In de bijlage zijn kaarten opgenomen, die een opmaat vormen voor de leegstandsmonitor. Het is een eerste proeve, die we werkende weg compleet maken.

We staan op het punt om vastgoeddata, gekoppeld met sociaaleconomische data beschikbaar te krijgen binnen onze organisatie. Dit product is van essentieel belang om de leegstandsmonitor gevuld te krijgen. Ook de in ontwikkeling zijnde Erfgoedkaart vormt een waardevolle aanvulling hierop.

Ons inzicht in de leegstand vormt input voor de monitoring die we ook op regionaal schaalniveau gaan oppakken. Onze methodiek kan daarbij als voorbeeld dienen voor andere gemeenten.

De opgaven

In de bijlage geven we een impressie van succesvolle transformaties en toekomstige opgaven. We maken daarbij onderscheid naar de verschillende vastgoedsegmenten, gebieden en gebouwen. Het zijn voorbeelden van wat al is gedaan, wat nu loopt en wat op ons af gaat komen. Voor sommige vastgoedsegmenten is het beeld al wat verder ontwikkeld (bv. detailhandel), voor andere segmenten is het beeld nog incompleet (bv. zorgvastgoed).

Naast het verder complementeren van het beeld, gaan we de toekomstige opgaven:

- scherper definiëren;
- prioriteren;
- en in de tijd zetten.

We zijn er ons van bewust dat de praktijk zowel weerbarstig zal zijn, als niet voorziene kansen zal bieden. Een gebied als de Tramsingel/Slingerweg, dat een aantal jaren geleden nog betiteld werd als op langere termijn problematisch, is inmiddels op tal van plekken als een feniks uit zijn as herrezen. Voor dit gebied hebben we een aparte overzichtskaart bijgevoegd. Ook voor de grote gebiedsopgave Gasthuisvelden is een separate kaart toegevoegd.



Extra aandachtspunten

Energielabel C voor alle kantoren in 2023

Voor het kantorenssegment gaat onze speciale aandacht uit naar het verplicht stellen van energielabel C voor alle kantoren in 2023. Naar schatting de helft van de Nederlandse kantorenvoorraad voldoet hier niet aan. Dit kan tot grote problemen leiden, ook op een deel van de Bredase kantorenmarkt. Vooral op de minder in trek zijnde kantorenlocaties zullen de noodzakelijke investeringen om te voldoen aan de strenge eisen, niet overal in de (huur)prijs kunnen worden doorberekend.

Daarnaast zijn er problemen te verwachten bij kantoren die langer dan zes jaar verhuurd zijn. Bij deze kantoren zal er tijdens het gebruik een ingrijpende renovatie moeten plaatsvinden. Ook bij kantoren die gedeeltelijk verhuurd zijn kan dit voor de eigenaar problemen opleveren omdat in een heel kantoor geïnvesteerd moet worden terwijl slechts uit het verhuurde deel de inkomsten komen.

Eigenaren zijn eindverantwoordelijk voor de energieprestaties van hun pand en dienen gestimuleerd te worden tot renovatie van hun panden. Als overheden hebben we twee rollen: als eigenaar of gebruiker en als opsteller en handhaver van wetgeving. De overheid dient het goede voorbeeld te geven en zou koploper moeten zijn waar het hun eigen kantoorpanden betreft. Als opsteller en handhaver van wetgeving is de rol van overheden minstens zo belangrijk. Zij zouden daarbij meer prioriteit moeten geven aan handhaving.

NVM Business is recentelijk gestart met een programma waarbij praktische oplossingen voor deze toekomstige problematiek worden gezocht. Binnen de Marktgroep Kantoren C-label, gaan deskundige

makelaars uit de kantorenmarkt met dit probleem aan de slag. De uitkomsten van de Marktgroep Kantoren C-label worden ook gebruikt om de overheden te informeren over de kansen en bedreigingen van deze nieuwe wetgeving.

Voor de gemeente Breda gaan we de kantoorpanden met een lager energielabel dan C (D t/m G) in beeld brengen, alsmede de consequenties van deze maatregel.

Agrarisch Vastgoed

Vanwege de sterk toenemende omvang van de leegstand in relatie tot de leefbaarheid op het platteland, willen we de komende tijd de focus leggen op het agrarisch vastgoed.

De komende periode stoppen in Nederland naar verwachting circa 24.000 agrarische bedrijven; goed voor 32 miljoen m² bruto vloeroppervlak (bvo) agrarisch vastgoed. Circa 12 miljoen m² blijft woonruimte en/of agrarisch vastgoed. Van de overige 20 miljoen m² kan naar verwachting ongeveer 20% een andere functie krijgen. Dit betekent dat er zeker 14 miljoen m² leeg blijft staan. De leegstandsproblematiek zal het grootst zijn in de provincies Brabant (5 miljoen m²), Gelderland (4,7 miljoen m²) en Overijssel (2,9 miljoen m²).

(Bron: Innovatienetwerk; Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, maart 2014)

Het agrarisch vastgoed binnen de gemeente Breda behelst circa 1,3 miljoen m² bvo, waarvan op dit moment circa 107.000 m² leeg staat (Bron: WOZ Gemeente Breda 01-07-2016).

Dit betekent niet dat deze hoeveelheid aangeboden wordt op de markt. Veel agrariërs laten na het beëindigen van hun boerenbedrijf de stallen leeg staan, maar blijven wel in de woning wonen.

Hergebruik van een agrarisch erf is niet eenvoudig: processen voor functieverandering verlopen vaak moeizaam. Veel provincies en gemeenten zijn nog enigszins terughoudend om functieverandering toe te laten in het landelijk gebied. De gemeente Breda heeft in haar bestemmingsplannen buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij een agrarisch bouwvlak omgezet kan worden naar een woonbestemming of een bedrijfsbestemming met milieucategorie 1 en 2.

De landbouwgronden van de agrarische bedrijven die stoppen worden gekocht of gepacht door andere bedrijven (schaalvergroting).

We zetten in op het goed in beeld brengen van aard en omvang van het leegstandsprobleem in de agrarische sector, opdat gericht kan worden ingezet op handhaving c.q. verbetering van de leefbaarheid op het platteland. Met name op dit vastgoedsegment zoeken we samenwerking met de provincie en gemeenten in de regio. We zoeken daarbij naar aansluiting op lopende pilots.





Overzichtskaarten

Breda bedrijvenlocaties



Emer-Zuid

- Toekomstperspectief is opgesteld ism Stec Groep.
- Ontwikkeling bezien i.c.m. Havenkwartier en Corbion
- Inzetten op behoud van locatie met verbetering aan de hand van o.a. grootschalig onderhoud, gedeeltelijke functiewijziging en herverkaveling.



Ettensebaan

- SV 2030: ontwikkelen = mengen
- Bestemmingsplan is opgerekt om meerdere functies mogelijk te maken
 - Basic fit
 - J&B Exclusieve tuinmeubelen
 - Volvo nieuwbouw
 - Stella fietsen initiatief



Kerry terrein

- 52.000 m² perceel
- 27.000 m² bedrijf leegstand



De Faam

- Transformatie naar woningbouw na 2023 (SV Breda 2030)
- Tot die tijd invulling met tijdelijke gemengde functies, o.a. :
 - de Ontdekfabriek
 - Fietsendepot
 - Cross Jumps
 - Boerschappen



Vml Euretco

- Tijdelijke locatie NHTV
- Transformatie naar woningbouw
- Structuurvisie Doonbos/ Linie




Druivenstraat

- Leegstand loopt op van 10% in 2011 naar 15% in 2016
- Veel bedrijfsverzamelgebouwen
- In SV 2030 als ontwikkelingsrichting 'gemengd' opgenomen



Herstructurering leegstand

- Krogten-Zuid
2011: 13%
2016: 2%
- Emer-Noord
2011: 36%
2016: 12%



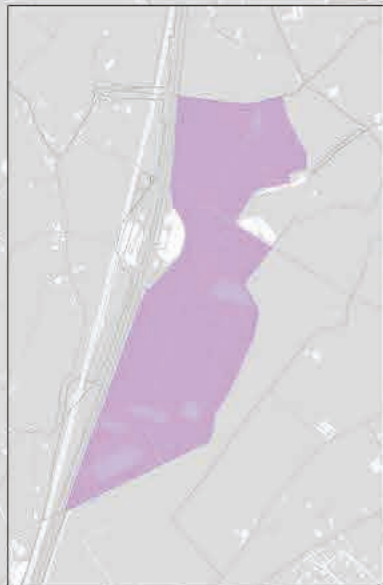
Belcrum

- Havenkwartier visie opstellen
- Klavers Jansen eigendom gemeente Breda
- Gebiedstransformatie: wonen met werkfuncties
- Tijdelijke functies op Stek



Bosch locatie

- +/- 5 ha braakliggend
- Staat leeg
- Initiatiefplan voor o.a. aanpassing hoogte i.v.m. logistieke functie



-  Opgave
-  In proces
-  Gerealiseerd

BEDRIJVENTERREIN

Tramsingel/Slingerweg



Triple O

- Uitbreiding Triple O t.b.v. creatieve sector zoals opgenomen in SV Breda 2030. Nieuwe investeerder (o.a. vml. PTT Slingerweg) is hierin geïnteresseerd

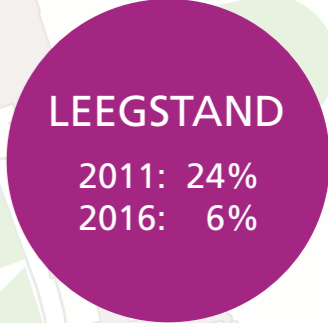
Tramsingel 1-20

- Initiatiefplan: gedeeltelijk transformatie naar wonen, revitalisering kantoren

Schakelstation Etnastraat

M² 1.588

- Enexis staat open voor verkoop indien andere locatie wordt gevonden voor elektriciteitshuisje dat zich in pand bevindt



BELEIDSMATREGELEN

Ontwikkelingsrichting SV 2030:

- Gebied maakt onderdeel uit van de integrale aanpak Emer-Zuid/Havenkwartier/Corbion/binnenstad
- Gemengd (bedrijven, kantoren en/of voorzieningen)
- Strook Tramsingel: gemengd en wonen

Tramsingel 63

- M² 17.400 plancapaciteit
- Sloop/nieuwbouw
- Studentenhuisvesting
- 213 zelfstandig
6 kamers

Smederijstraat 1-7

- M² 2.240
- Transformatie
- Studentenhuisvesting
- 63 zelfstandig

Tramsingel 27

- M² 4.306
- Transformatie
- Studentenhuisvesting
- 122 zelfstandig

Tramsingel 23

- M² 2.250
- Transformatie
- Sportschool
- 122 zelfstandig

Tramsingel 21


- M² 2.100
- Transformatie
- Studentenhuisvesting
- 60 onzelfstandig

Opgave

In proces

Gerealiseerd

Breda Kantorenlocaties



Paardeweide

- In SV2030, ontwikkeling: mengen
- Hoge leegstand, met name bij kantoren: 2011: 21% 2016: 26%



Westerhage

- Leegstand 27%
- Aandacht parkeerproblematiek
- Initiatief van kantoren naar zorg, locatie Hoge Mosten 50-54



Prinsenbeek

- Getransformeerd van kantoor naar andere functies
- Markt 3-5-9
- Markt 40-44



Ettensebaan

- Vml. Suiker Unie pand vertrekt: +/- 5000 m²
- Vulling 2 kavels
- Politiebureau is leeg



Easy street

- Transformatie van kantoor naar studenthuisvesting
- 30250m² bvo



Gasthuisvelden

- Komende 10 jaar 44.500 m² bvo herbestemmen



Nieuwe Kadijk

- Enexis vertrekt: +/- 4400 m²
- Kober vertrekt: +/- 2200 m²



Moleneind-Oost

- Leegstand: 2011: 30% 2016: 49%
- Medinova: getransformeerd van kantoor naar kliniek



Kemelstede

- ABN-Amro vertrokken: +/- 15.000 m²



Claudius Prinsenlaan

- Opstellen gebiedsvisie
- Nieuw bestemmingsplan (inclusief leegstand)
- +/- 18% leegstand



Heerbaan 220-222

- Initiatief voor transformatie van kantoor naar woningbouw

-  Opgave
-  In proces
-  Gerealiseerd

KANTOREN

Gasthuisvelden



Gasthuisvelden 2-18 / Fellenoordstraat 62
M² 4700 m² bvo

- Initiatief voor transformatie naar woningbouw ingediend
- Vooral nog geen medewerking, wordt meegenomen in uitwerking GHV-west
- Komt in 2018 volledig leeg bij vertrek rechtbank



Markendaalseweg 44 voormalig Kadaster
M² 3800 m² bvo

- Nog gedeeltelijk in gebruik als kantoor



Seelig-Noord

- Transformatie van militaire doeleinden naar onderwijs



Fellenoordstraat / Zijlstraat
M² 1340 m² bvo

- Nog (gedeeltelijk) in gebruik o.a. door rechtbank
- In 2018 vertrek rechtbank
- Meenemen in uitwerking kaders gebiedsvisie GHV-West
- Initiatiefplan ontvangen voor transformatie naar 42 appartementen en 3 grondgebonden woningen



Markendaalseweg 65-73 voormalige Rabobank
M² 7270 m² bvo

- Transformatie naar jongerenhuisvesting



Sluissingel (Rechtbank)
M² 17.260 m² bvo

- 2018 eigendom van de Gemeente Breda
- Meenemen in uitwerking kaders gebiedsvisie GHV-West



Markendaalseweg 78a voormalig UWW-pand
M² 8000 m² bvo

- Gestart met haalbaarheids-onderzoek voor transformatie naar woningbouw. Afronding wordt voor de zomer verwacht.



Belastingkantoor
M² 8450 m² bvo

- Sinds 2016 in eigendom gemeente
- Tijdelijke bewoning dmv leegstandsbeheerder
- Meenemen in uitwerking kaders gebiedsvisie Gasthuisvelden-Zuid



Seelig-Zuid

- Nog in eigendom van Defensie
- Locatie wordt ingezet voor placemaking

Opgave

In proces

Gerealiseerd

Breda losse Kantoorobjecten



Schorsmolenstraat 6

- 3296 m² bvo
- Getransformeerd van kantoor naar zorghotel Merlinde



Vlaszak Gasthuyspoort

- 1 - 8500 m² bvo
- 2 - 4450 m² bvo
- 1 - 43 woningen
- 2 - 19 woningen



Hoeveneind 3

- 1528 m² bvo
- Getransformeerd van voormalig gemeentehuis Teteringen naar zorg



Vincent van Goghstraat 43

- 600 m² bvo
- Getransformeerd van kantoor naar studenthuisvesting: 3 woningen met kamerverhuur



Haagse markt 6

- +/- 1150 m² bvo
- Getransformeerd van voormalige Rabobank naar horeca en retail



Mastbosstraat 12

- Voormalig kantoor Veolia
- Initiatiefplan voor transformatie van kantoor naar 24 woningen



Bondpark

- Revitalisatie voormalige Esso kantoor naar diverse kantoren en bedrijven
- Ca. 10.000 m² leegstand opgelost



Mozartlaan 7

- 3865 m² bvo
- In gesprek over initiatief transformatie van kvk naar wonen



Vml. Gemeentehuis Ulvenhout

- 2560 m² bvo
- Getransformeerd van voormalig gemeentehuis Ulvenhout naar 15 woningen



Baronielaan 228

- Villa Trianon
- beoogde transformatie van kantoor naar wonen



Willem Alexanderplein

- Voormalige Rabobank kantoor Teteringen staat leeg



Vml. postkantoor Oude Vest

- Gedeeltelijke invulling met tijdelijke functies
- Met ingang van 2018 volledig leeg



Breda Detailhandel



't Sas

- Vml. Torenpassage getransformeerd van winkel naar winkel en wonen



De Lunet

- Planschade procedure loopt
- Uitwerkingsplicht BP biedt mogelijkheden



Haagdijk

- Aanloopstraat
- In bestemmingsplan reeds verruimd
- Aandachtsgebied transformatie



Tolbrugstraat

- Hoge leegstand



Nieuwe Ginnekenstraat

- Aanloopstraat
- In bestemmingsplan reeds verruimd



Houtmarktpassage

- Verouderd
- Veel leegstand
- VVE constructie complicerende factor



Winkelcentrum Heksenwiel

- Hoge leegstand
- Ontwikkelaar bezig met planvorming



Boschstraat

- Aanloopstraat
- In bestemmingsplan reeds verruimd
- Aandachtsgebied transformatie



De Barones

- Revitalisering van het winkelgebied

-  Opgave
-  In proces
-  Gerealiseerd



Breda religieus vastgoed



Klooster Schorsmolenstraat
• Getransformeerd naar woon- en werkgemeenschap, o.a. bakkerij, ruimteverhuur, circusresidentie & tassen



Etnastraat
• Getransformeerd van klooster naar kantoor



Franciscuskerk Belgieplein
• Komt op termijn leeg



Klooster Mgr. Hopmansstraat
• Transformatie naar onderwijs (NHTV)
• Verwachte realisatie in 2020



Annastede kerk Haagweg
• Getransformeerd naar kantoor



Klooster Nieuwstraat
• Getransformeerd naar hotel



Petrus & Pauluskerk Graaf Hendrik III plein
• Komt leeg



Klooster Seminariaweg Bavel
• Transformatie naar hotel



Pelgrimkerk Langendijk
• Getransformeerd naar educatie (Luzac college)



Eben Haëzerkerk Vriesdongen
• Getransformeerd naar inloop de Lichtboei



Heilig Hart kerk
• Transformatie naar wonen/kantoren/horeca
• Bestemmingsplan in procedure



Kerk Cimburgalaan
• Transformatie van doopsgezinde kerk naar educatie



Klooster Baronielaan
• Transformatie naar wonen
• 19 zorgappartementen



Kerk Fatimastraat
• Transformatie naar kantoren



Breda Educatie



**Tuinzigtlaan
De Rooi Pannen**

- Verhuist met ingang van 2018 naar Seelig-Noord



**Dr. Jan Ingen-
houszplein
De Rooi Pannen**

- Verhuist met ingang van 2018 naar Seelig-Noord
- Met eigenaar wordt haalbaarheidsonderzoek gestart naar transformatie naar zorg, cultuur, educatie en horeca



**Doelen 36
St. Bernardusschool**

- Getransformeerd naar multifunctioneel centrum 'De Dobbelsteen'



**Heuvelstraat 52
Prinses Beatrixschool**

- Initiatief voor transformatie naar wonen



**Sibeliuslaan
NHTV**

- Vertrekt op termijn naar centrale locatie Mgr. Hopmansstraat



Viandelaan 10

- Getransformeerd van meisjesschool naar kinderopvang



**KBS Laurentius
Keermanslaan**

- School staat leeg



**Overakkerstraat
Mariaschool**

- Gedeeltelijk getransformeerd naar wonen



**Schorsmolenstraat
Kinderdagverblijf**

- Afgestoten door gemeente
- Staat leeg



Verbeetenstraat

- Getransformeerd naar 99 woningen + 1100m² bedrijf



Boeimeersingel

- Getransformeerd van onderwijs naar studentenhuysvesting



**Oranjeboomstraat
De Keysermolen**

- Getransformeerd naar broedplaats voor startende ondernemers, "Incubator"



**Rijnesteinstraat
Christoffelschool**

- Verhuist in 2018 naar Nieuwe Inslag (Vitalis)
- Locatie komt leeg

 Opgave

 In proces

 Gerealiseerd

Breda Zorginstellingen



Zorgcentrum Hagedonk

- Gedeeltelijk sloop/nieuwbouw
- 25 vrije sector
- 21 zorgappartementen
- 8 gemengde woningen



Bejaardenhuis Elisabeth Haagweg

- Sloop, transformatie naar zorgwoningen



bejaardenhuis Haga

- Revitalisering naar zorgcampus
- 46 zorgappartementen



Amphia Langendijk

- Na samenvoeging met locatie Molengracht komt deze locatie leeg
- Waarschijnlijk gedeeltelijk sloop/nieuwbouw & transformatie naar wonen



Huis de werve / de Dissel Cartier van Disselstraat 64 / Teychinélaan

- Locaties verkocht aan Maas Jacobs
- Wijziging bestemmingsplan naar wonen is in gang gezet
- Tot aan transformatie tijdelijke invulling d.m.v. verschillende doelgroepen



Klokkenberg

- Recent verkocht
- Transformatie naar wonen



Florijn college Ignatiusingel

- Vml. Ignatius ziekenhuis
- Van zorg naar onderwijs getransformeerd



Vijverstraat 1

- Vml. Diaconessen ziekenhuis
- Van zorg naar kantoor/wonen getransformeerd




Laurensspark

- Vml. Laurentius ziekenhuis
- Transformatie naar wonen

 Opgave

 In proces

 Gerealiseerd

Breda justitie/militaire locaties



Lunet B, Reduitlaan

- Getransformeerd naar kantoor



Seelig-Noord

- Getransformeerd van militaire doeleinden naar onderwijs



Seelig-Zuid

- Nog in eigendom van Defensie
- Locatie wordt ingezet voor placemaking
- 2018 verwacht op de markt



Marechausseekazerne

- Door Rijksvastgoedbedrijf aangeboden aan de gemeente
- Gemeente heeft aangegeven mogelijke aankoop te willen onderzoeken



Vml. museum de Parade

- Wordt door de gemeente op de markt gezet d.m.v. tender procedure
- Transformatie naar andere functies



Chasséterrein

- Omgezet naar woonfunctie



De Koepel

- Tot 2019 tijdelijke functies
- Gemeente onderzoekt mogelijke aankoop
- Rijksvastgoedbedrijf start verkoopprocedure



Korte Raamstraat

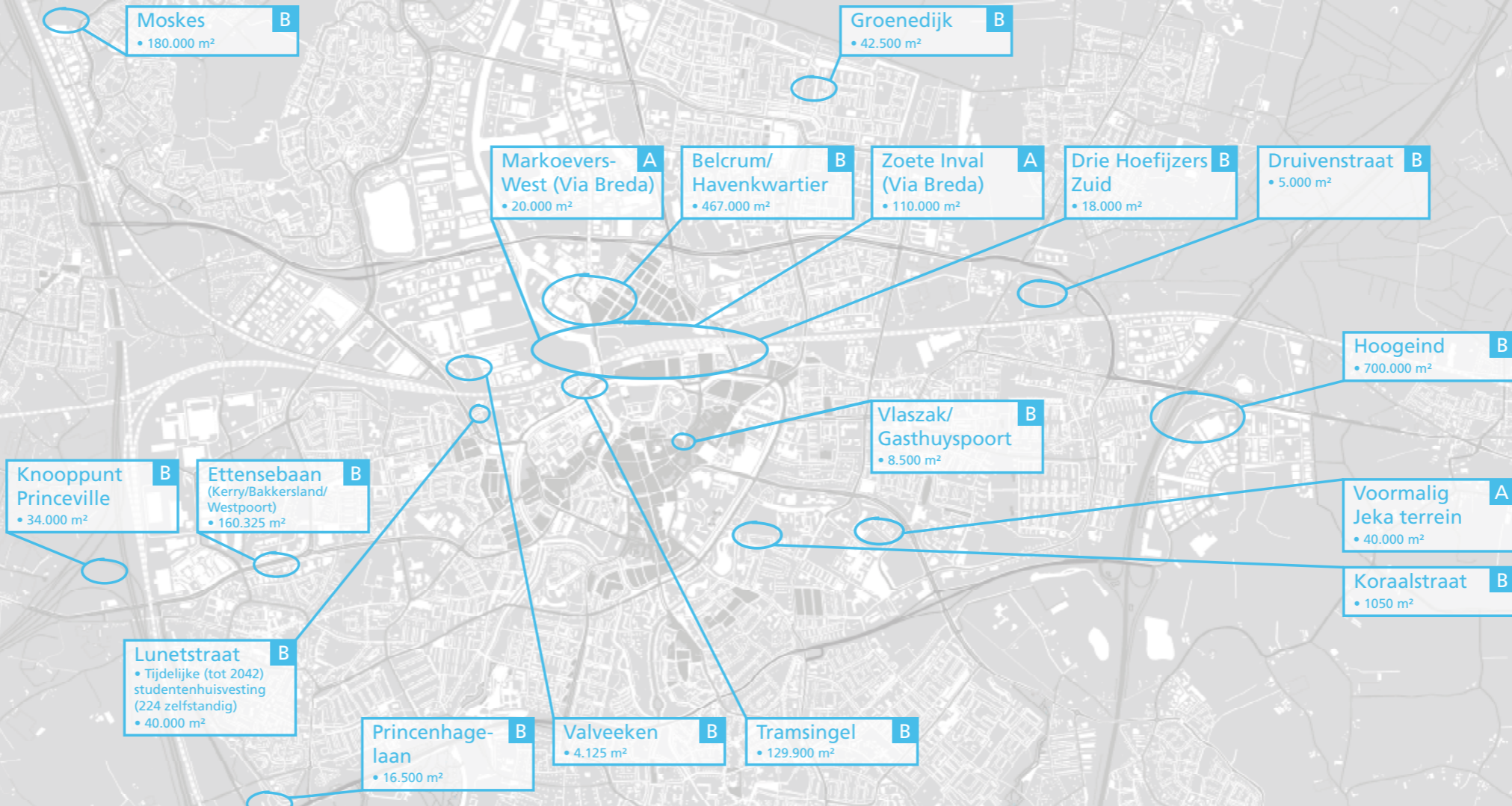
- Eigendom Rijksvastgoedbedrijf
- 3e kwartaal 2017 op de markt

 Opgave

 In proces

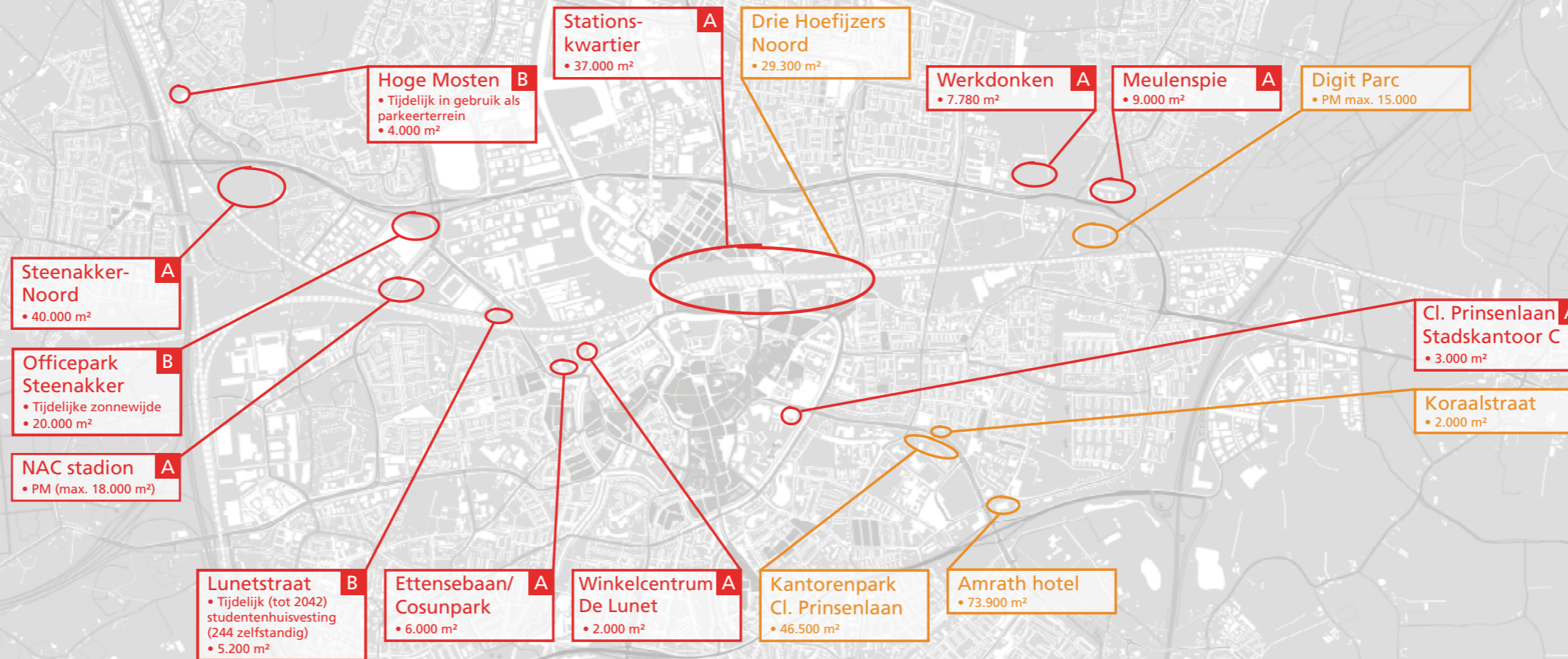
 Gerealiseerd

Geschrapte (bestemmings)plan capaciteit kantoren



Gerealiseerd
A: Plancapaciteit (zacht)
B: Bestemmingsplan capaciteit (hard)

Te schrappen bestemmingsplan capaciteit kantoren



Opgave
A: Bestemmingsplan capaciteit
B: Tijdelijke invulling

In proces



Leegstand en transformatie in Breda
Gemeente Breda, mei 2017
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend