



Aan fractie VVD
t.a.v. dhr. R. Zagers
Stadserf 1
4811 XS BREDA

Postadres
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres
Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
09-01-2019

Datum
23 JAN 2019

Ons kenmerk
BREDA-40989614-8706

Onderwerp
Beantwoording vragen
ex art 9 RvO over
wonen boven winkels.

Telefoon / Behandeld door
M. Hendrickx

Bijlagen

Geachte heer Zagers,

Naar aanleiding van uw vragen ex art.9 RvO over bovenvermeld onderwerp delen wij u het volgende mede.

Vraag 1

Is het college het met de Bredase VVD eens dat het ombouwen van opslag- of leegstaande ruimtes voor woonruimte boven winkels zoveel mogelijk gepromoot moet worden?

Antwoord 1

De binnenstad staat volop in de belangstelling en steeds meer mensen willen wonen in een 'centrumstedelijk woonmilieu'. In onze *beste binnenstad* kunnen we dat bieden! Ook wij hebben geconstateerd dat er tientallen panden in de binnenstad zijn waar de bovenverdieping voor opslag gebruikt wordt, of zelfs niet in gebruik is en leeg staat. Daar zijn vaak verschillende redenen voor. Wij delen uw mening dat in deze tijd van woningtekorten in specifieke woontypen er kansen liggen. In 2018 is een impuls gegeven aan wonen boven winkels. Het weer terugbrengen van het wonen op de verdiepingen draagt niet alleen bij aan het oplossen van het woningtekort, het heeft op veel meer zaken een gunstig effect: panden kunnen gelijktijdig verduurzaamd en opgeknapt worden. Bewoonde panden maken de binnenstad aantrekkelijker, het verbetert de sociale veiligheid én cohesie, het vergroot het draagvlak voor voorzieningen en is beter voor de economie van de binnenstad. Bijkomend voordeel is dat transformatie van bestaand vastgoed ook met een snellere ruimtelijke procedure kan dan met nieuwbouw wat ook een bijdrage levert aan de Versnellingsagenda.

Vraag 2

Is het college het met ons eens dat extra woningen in het centrum voor bepaalde doelgroepen kan helpen bij het huidige woningtekort in de stad en dorpen?

Antwoord 2

Onze binnenstad kent een grote diversiteit van bewoners naar leeftijd, samenstelling van het huishouden en inkomen. Vanuit al deze groepen is er een grote vraag naar centrumstedelijk wonen. Het realiseren of terugbrengen van woningen boven winkels vergroot het aanbod van centrumstedelijke woningen en draagt daarnaast bij aan het oplossen van het woningtekort voor de stad als geheel.



Overigens is het van belang om op te merken dat met een bestemmingsplan niet gestuurd wordt op doelgroepen, maar op de omvang en prijscategorieën zoals of het sociale of middeldure huur betreft.

Vraag 3

Is het college bereid met ondernemers mee te denken over mogelijke innovatieve ideeën over winkelopslagruimtes?

Vraag 4

Is het college het met de Bredase VVD eens dat het de leefbaarheid van de stad ten goede zou komen als meer studenten of andere eenpersoonshuishoudens intrek nemen in panden boven winkels in het centrum?

Vraag 5

Welke andere mogelijkheden heeft het college nog meer om dit idee zoveel mogelijk te promoten en hier een actieve rol in te hebben?

Antwoord vragen 3, 4 en 5

In december 2018 hebben we een flyer (bijlage) voor pandeigenaren gemaakt. We wijzen de pandeigenaren daarin op de mogelijkheid om woningen op verdiepingen te realiseren. De flyer is via diverse kanalen verspreid zoals VCOB, wijkraad, Stadsherstel, Ondernemersfonds, verschillende makelaars en social media.

Daarnaast hebben we pandeigenaren met 'opslag op verdiepingen' uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en een wandelroute langs een aantal voorbeelden van wonen boven winkels. Voor pandeigenaren is dit tevens een gelegenheid om vragen te stellen aan de aanwezige experts. Indien eigenaren aanlopen tegen belemmeringen bij het realiseren van woningen, dan zijn we uiteraard bereid om met ondernemers of eigenaren in gesprek te gaan en te zoeken naar oplossingen.

Door de verscheidenheid aan panden en locaties zal een gevarieerd aanbod aan woningen ontstaan. Wij zijn van mening dat zo'n gevarieerd aanbod tegemoetkomt aan de vraag naar stedelijk wonen vanuit verschillende doelgroepen. We noemen daarbij, naast studenten en starters ook graag de kleine huishoudens met een bovenmodaal inkomen die willen huren (werkenden en *empty nesters*). Het gevarieerde aanbod en de verschillende doelgroepen maken de binnenstad 24/7 aantrekkelijk en leefbaar!

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris

Fantastisch wonen in Breda gewoon in de binnenstad!

Beste vastgoedeigenaar, belangstellende,

De binnenstad van Breda staat volop in de belangstelling. We hebben de Beste Binnenstad van Nederland. Daar zijn we trots op! Steeds meer mensen willen wonen in de stad. De binnenstad is een prachtige en populaire woonlocatie. En bewoning maakt onze binnenstad nog aantrekkelijker. U kunt daar mogelijk een belangrijke rol in spelen.

Heeft u een pand waarvan verdiepingen leeg staan of voor opslag gebruikt worden? Mogelijk biedt uw pand kansen voor het realiseren van een woning op de verdieping. Hierdoor kunt u meer rendement uit uw pand halen. Gemeente Breda denkt graag mee in maatwerkoplossingen voor uw specifieke situatie!

Neem contact op! We kijken graag samen met u naar de mogelijkheden.



Stuur een e-mail naar leegstand@breda.nl



Of bel ons via 14 076

Merel Mulders
projectmanager transformatie en leegstand

Annemiek Balk
programmamanager binnenstad

#gewoonindebinnenstad



Gemeente Breda

Breda ziet kansen voor nieuwe woningen op verdiepingen in de binnenstad. Wonen in de binnenstad maakt de stad aantrekkelijker.

De voordelen:

- Nieuwe woonruimte kan het rendement van het pand vergroten;
- Tegelijkertijd kan het pand verduurzaamd worden;
- Van een aantrekkelijk pand is de benedenverdieping gemakkelijker verhuurbaar voor commercieel gebruik;
- Panden zien er, doordat ze bewoond worden, levendiger uit;
- Bewoners voelen zich meer betrokken bij elkaar en de binnenstad;
- De sociale veiligheid verbetert;
- Meer bewoners betekent ook meer besteding in de binnenstad, ook voor de alledaagse boodschappen.

Kansen

- Het huidige bestemmingsplan voor de binnenstad staat in veel gevallen al één woning per verdieping toe! Het doorlopen van een lange bestemmingsplan-procedure is dan dus niet nodig;
- Er is vraag naar een stijlvol stedelijk en bruisend woonmilieu, naar wonen in de binnenstad voor verschillende doelgroepen;
- Breda streeft naar een gevarieerd aanbod van woningen, dus grote en kleine woningen;
- Als een goed woon- en leefmilieu geboden kan worden is de gemeente bereid te kijken of er meerdere woningen per verdieping mogelijk zijn. Afhankelijk van de locatie kan dat soms al vanaf 30m²;
- Afhankelijk van de locatie in de binnenstad geldt dat de parkeernorm op nul is gesteld dan wel de afdracht aan het parkeerfonds on hold is gezet.

Mogelijkheden

Er zijn kansen en we denken graag met u mee. Ook als uw pand op het eerste gezicht niet geheel geschikt lijkt, omdat:

- U het pand geheel heeft verhuurd;
- U het pand huurt en u geen eigenaar bent;
- De opgang naar boven ontbreekt;
- De bovenverdieping nu voor opslag wordt gebruikt;
- Het pand een monument is.



December 2018

De informatie op deze flyer is met grote zorg samengesteld. Toch kan het zijn dat in uw specifieke situatie de informatie niet van toepassing is. Samen kijken we graag verder!

Fotocredits: Evert Nijhof