

Breda, Backer en Rueb, programmatische onderbouwing



titel rapport
**Breda, Backer en Rueb,
programmatische
onderbouwing**

datum
3 november 2021

projectnummer
P03323

opdrachtgever
Royal Haskoning

BRO
Projectleider
RVe

Projectteam
BZe

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1. Inleiding en planontwikkeling	3
2. Conclusies; Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
2.1 Behoeftes per deelfunctie	7
2.2 Aanvaardbare effecten	8
Bijlage 1: Onderbouwing behoefte horeca	11
B1.1: Afbakening verzorgingsgebied	11
B1.2 Trends en ontwikkelingen horeca	11
B1.3. Aansluiting op beleidskaders	12
B1.4 Marktverkenning kwalitatief	12
B1.5 Marktverkenning kwantitatief	14
B1.6 Conclusies	15
Bijlage 2: Onderbouwing behoefte kantoren	18
B2.1 Afbakening verzorgingsgebied	18
B2.2 Trends en ontwikkelingen	18
B2.3 Aansluiting op beleidskaders	18
B2.4 Marktverkenning kwalitatief	19
B2.5 Marktverkenning kwantitatief	20
B2.6 Conclusies	21
Bijlage 3: Onderbouwing behoefte creatieve bedrijvigheid	24
Bijlage 4: Beleidskaders	27
B4.1 Landelijk	27
B4.2 Provinciaal	27
B4.3 Regionaal	28
B4.4 Gemeentelijk	28

1. Inleiding en planontwikkeling

De voormalige machinefabriek Backer en Rueb te Breda, wordt getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied. Er wordt in de toekomst gewoond, gewerkt en geleefd. De locatie ligt in het oude havengebied en biedt bijzondere kansen vanwege het industriële karakter, de ligging aan het water en de nabijheid van de binnenstad en het centraal station. In het gemeentelijk beleid wordt het gebied gezien als een nieuw deel van het Bredase centrum. De spraakmakende locatie is met recht één van de spannendste gebieden van de stad.

Planontwikkeling in relatie tot Ladder

Backer en Rueb wordt het Creative District van Breda. Een stedelijke woonbuurt met 460 tot 500 woningen, werkplekken en publieke voorzieningen (zie figuur 1). Het gebied krijgt een flexibele gemengde bestemming met daarbinnen ruimte voor horeca en kantoren. In het vigerende bestemmingsplan² zijn deze functies niet toegestaan. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig. Door de wijziging van de bestemming is het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet het programma worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie volgend hoofdstuk voor toelichting). BRO is gevraagd deze toets op te stellen. In voorliggend ruimtelijk-functioneel onderzoek is hierin voorzien. Het woonprogramma behoort niet tot het onderzoek.



Figuur 1: Sfeerimpressie Backer en Rueb¹

Nadere toelichting planomgeving

De Backer en Rueb-locatie maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van het Bredase Havenkwartier (zie figuur 4) dat op haar beurt onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van de spoorzone Crossmark Breda (voorheen Via Breda). In de deelgebieden is ruimte voor nieuwe concepten van wonen en werken, dankzij een uitgekiende mix van kantoren, wonen, luxe voorzieningen, internationaal hoger onderwijs, publieksfuncties en cultuur. Er wordt ingezet op een aangenaam verblijfsklimaat.

De totale gebiedsontwikkeling in de Spoorzone wordt gezien als een nieuw onderdeel van het Bredase stadscentrum en is een lange termijn ontwikkeling. De gemeentelijke ambitie is om in de gemeente 6.000 woningen te bouwen tot 2022. Een deel hiervan zal worden gebouwd in de deelgebieden van de spoorzone. Zoals vermeld worden er ca. 450 tot 500 woningen gebouwd op de Backer en Rueb-locatie zelf. Op het aangrenzende Klavers Jansen komen 87 woningen en is ruimte voor de reeds gevestigde culturele voorzieningen, zoals de theaterwerkplaats en het poppodium (zie figuur 4). Aan de

westzijde van het station ligt de planontwikkeling 5Tracks (niet in figuur 4 weergegeven). Hier zijn o.a. 250 woningen voorzien en ca. 13.000 en 18.000 m² kantoorruimte³. Ook wordt een hotel voorzien. Op de langere termijn zal ook het gebied aan de overzijde van het water (Pier15 en Stek in figuur 4) worden getransformeerd van bedrijventerrein tot een woonwijk. Stek is een creatieve broedplaats. Pier 15 is hotspot voor cultuur en 'urban sports' met onder andere een groot skatepark. Op beide locaties is tijdelijke horeca gevestigd. Er wordt binnenkort een brug aangelegd tussen deze deelgebieden en de Backer en Rueb-locatie waar eveneens tijdelijke en deels vergelijkbare horeca aan water is gevestigd (zie figuur 3). Zo versterken de gebieden elkaar. Kortom het gebied is nu al een creatieve hotspot en dit zal worden versterkt, middels dit plan.



Figuur 2: Horeca aan het water Brack (links) en (Pier 15 rechts).

¹ Rijnboutt, Breda Backer + Rueb, 2020.

² Gemeente Breda, Belcrum, 2013.

³ Amvest, rapportage Mooi lost op, Backer en Rueb, 2020.



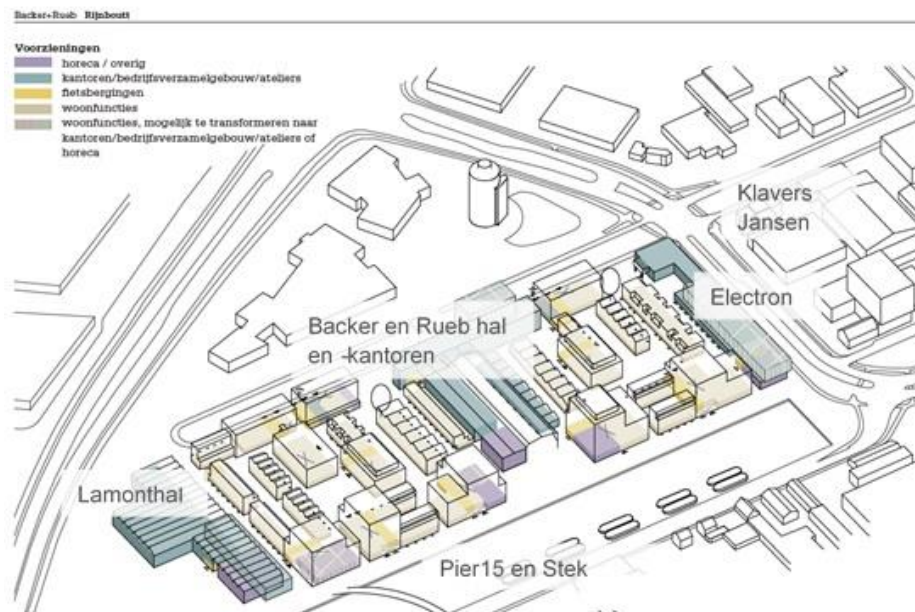
Figuur 3: Bierhal Brack in Lamonthal met extensief ruimtegebruik

Huidige functies Backer en Rueb

Het plan voorziet zowel in een programma aan kantoren, creatieve bedrijvigheid en horeca. Momenteel zijn deze functies al in de omgeving van het plangebied aanwezig. Zo zijn er in Elektron, horeca en ateliers gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan heeft een deel van de strook de functieaanduiding cultuur en ontspanning⁴. In de Lamonthal is eveneens horeca gevestigd (zie figuur 3). Dit soort concepten zijn kenmerkend voor dergelijke locaties. Het is goed denkbaar dat zo'n concept een permanente plaats krijgt in het gebied.

Indicatieve uitwerking programma

Opdrachtgever streeft zoveel mogelijk flexibiliteit na. Enkel de hoofdlijn voor de programma's is bekend. Een verdere uitsplitsing in aantallen, typologie, deellocaties, doelgroepen etc. is er nog niet. Zodoende is enkel het programma aan horeca en kantoren in een bandbreedte getoetst. Nadere afstemming met gemeente, voor verdere finetuning en voorwaarden van het programma, is gepland.



Figuur 4: De locatie Backer en Rueb met indicatieve indeling van het programma en omliggende deelgebieden.

Tegen deze achtergrond is voorliggende rapportage niet enkel een toets aan de Ladder, maar is ook een globaal advies over een reëel programma.

Voor horeca is een bandbreedte van afgerond 1.500 tot 2.000 m². Uitgaande van de tekeningen en de omvang van verschillende deellocaties (zie figuur 4), is de verwachting dat er circa 3 tot 6 horekazaken komen. Op basis van locatie en omgeving zijn lichte daghoreca (lunchrooms, koffiehoeke), maar ook een bierhal (zoals Brack), restaurant(s) en fastservice-concepten denkbaar. De horeca is met name aan het water voorzien.

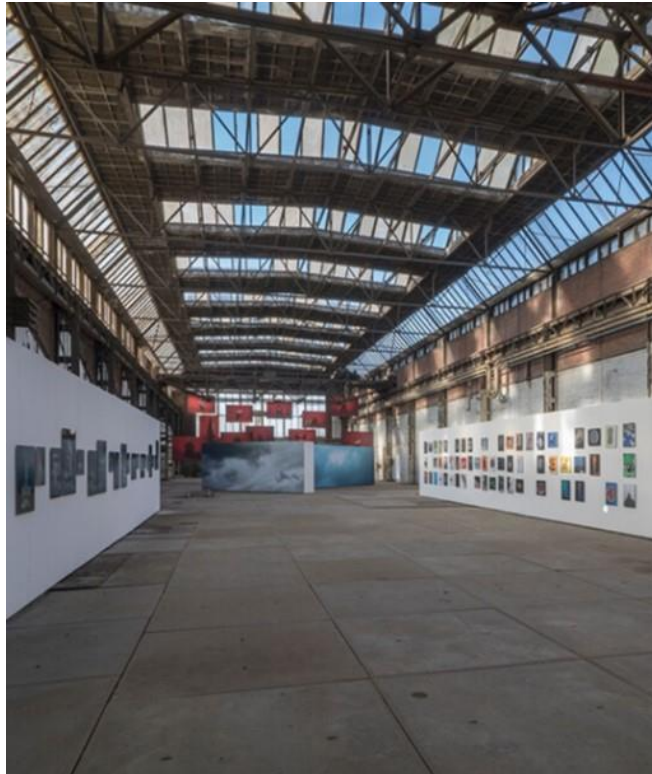
Voor kantoren (waaronder creatieve bedrijvigheid) is een bandbreedte van 5.500 tot 11.000 m² voorzien. Gezien locatie en stedenbouwkundige opzet (zie figuur 2 en 4), is het denkbaar dat er wordt ingezet op bedrijfsverzamelgebouwen voor kleinere tot middelgrote kantoren, maar ook flexkantoorconcepten. Een deel van het oppervlak kan worden ingezet voor creatieve bedrijvigheid. Zoals een ontwerpbureau met behoefte aan kantoorvoorziening, maar ook met een atelier of werkplaats, mits niet overlastgevend. Creativiteit past goed in het gebied en is reeds in het gebied gevestigd (zie figuur 5)⁵.

⁴ Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, muziekcentra, musea, ateliers, sauna's, galleries en yogastudio's. Hieronder worden niet verstaan speelautomatenhallen en seksinrichtingen.

⁵ Gemeente Breda, Bestemmingsplan Belcrum 2013. Ter hoogte van Electron is een ca. 3.500 m² aangeduid als kunst en ontspanning, waaronder ateliers en galleries.

Creatieve doelgroepen en gebruikers

Gelet op de beschreven functiemix wordt een diversiteit aan doelgroepen en gebruikers verwacht. Het is de ambitie om creatieve ondernemers te huisvesten en een kruisbestuiving tussen functies / gebruikers te realiseren. Bijvoorbeeld door het maken van combinaties met horeca, vergaderruimten, (flex)werkplekken en expositie-/evenementenruimten en het delen van voorzieningen. De focus ligt op creatieve bedrijven, kantoorgebruikers, bezoekers en bewoners, die aangetrokken worden door de stedelijke industriële omgeving.



Figuur 5: Kunstexpositie in Backer en Rueb-hal⁶

⁶

Amvest, rapportage Mooi lost op, Backer en Rueb, 2020.

2. Conclusies; Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In dit concluderende hoofdstuk zijn planontwikkeling en daarbinnen de functies horeca, kantoren en creatieve bedrijvigheid, getoetst aan de Ladder. Voor een verdere toelichting is verwezen naar de bijlagen, waar per functie een ruimtelijk-functionele onderbouwing is opgesteld die de basis vormt voor de toets aan de Ladder. Het gaat er bij de Ladder om dat de behoefte wordt aangetoond en dat wordt onderbouwd dat eventuele (leegstands)effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is een motivering om daarbuiten te ontwikkelen niet nodig. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor toekomstig ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Eerst wordt de behoefte aan de planontwikkeling in algemene zin beschreven, vanuit de locatie-aspecten, trends en beleidskaders. Vervolgens wordt voor de drie functies ingegaan op de behoefte en de effecten, eveneens op basis van trends, beleidskaders en de marktsituatie.

Soorten behoefte

Vanuit de Laddersystematiek zijn er globaal twee soorten behoeften:

- Kwalitatieve behoefte komt voort uit trends en ontwikkelingen, beleidskaders en de meerwaarde en uniciteit van een plan voor wat betreft doelgroepen, marktsegmenten, relatie met de planlocatie en omgeving etc. Maar ook

hoe het aanbod van een functie in elkaar steekt. Denk aan aantallen, oppervlaktes etc.

- Kwantitatieve behoefte komt voort uit cijfermatige modelberekeningen van vraag en aanbod en zijn gebaseerd op meerdere aannames.

In de ruimtelijke ordening is kwalitatieve behoefte steeds relevanter. Daarbij is van belang dat de beschreven functies slechts ten dele te vatten zijn in modellen.

Planlocatie en –omgeving

Bij de behoefte-raming van dergelijke ontwikkellocaties zijn, omgevings- en locatie-eigenschappen doorslaggevend voor de kwalitatieve behoefte. Voor de planlocatie zijn de volgende aspecten van belang:

- Setting van de hoogstedelijke ontwikkeling in een uniek stuk industrieel 'rauw' Bredaas erfgoed aan het water. Deze plekken zijn schaars in Breda en regio West-Brabant.
- De locatie maakt deel uit van de integrale stedelijke ontwikkeling, inclusief wonen, dienstverlening, kantoren creatieve bedrijfsruimte en horeca. De locatie heeft en krijgt een hoogwaardig verblijfsklimaat met ruimte voor ontmoetingen.
- Breda en regio groeien de komende jaren qua inwonertal fors. Hierdoor groeit het consumentendraagvlak voor bijvoorbeeld horeca, maar er moeten ook voldoende banen zijn (behoefte aan kantoren).
- Veel beschikbare ruimte, dicht tegen de binnenstad.
- Uitstekende bereikbaarheid per auto, fiets en OV. De locatie ligt op 10 min. loopafstand van het hoofdstreinstation en de historische binnenstad. Ook ligt de locatie bijna direct aan de noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg) die de locatie indirect verbindt met de autosnelwegen A16, A27, A58 en A59 en die toegang geven

tot Rotterdam, Antwerpen, Tilburg en Utrecht en 's-Hertogenbosch. Via de (toekomstige) aanlegsteigers is de locatie ook per boot bereikbaar.

- Versterking van de creatieve hotspot, die het gebied nu al is (zie voorgaande hoofdstuk), waardoor ook omliggende (creatieve) functies worden versterkt. Er wordt letterlijk een brug geslagen naar de overzijde van het water.
- Aanjager voor andere gebiedsontwikkelingen in de directe omgeving en de grotere gebiedsontwikkeling.
- Herinvulling van (deels) leegstaand vastgoed met hoge monumentale- en belevingswaarden. Hierbij sluit het initiatief aan op het algemene uitgangspunt van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik door transformatie en herinvulling.

Passend in beleidskaders

- De planontwikkeling is in algemene zin passend in de beleidskaders. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op hoogwaardige stedelijke woon-, recreë- en werklocaties, door transformatie en herbestemming. De planlocatie voorziet hierin.
- In het gemeentelijk beleid is het Havenkwartier (inclusief Backer en Rueb) bestempeld als een nieuw deel van het Bredase centrum, dat qua stedelijke functies en sfeer aanvullend is aan het historische centrum. Sterker nog, de planvorming van het Havenkwartier is in beleidsvorming vervroegd vanuit de noodzaak om tot investeringen te komen.
- Via Breda (inclusief Backer en Rueb) is beleidsmatig de toplocatie voor internationaal ontmoeten en stedelijk wonen en werken (kantoren). Het Havenkwartier is aangewezen als hotspot voor kenniseconomie en creatieve sector.

Algemene behoefte aangetoond

Gelet op het voorgaande is in algemene zin behoefte aangetoond. Een stedelijk transformatiegebied zoals Backer en Rueb geeft gemeente en regio een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls, door het bieden van ontbrekend vestigingsklimaat voor diverse functies, marktsegmenten, productformules. Er worden nieuwe doelgroepen (bewoners, bedrijven en ondernemers, toeristen) aangetrokken door een nieuw gebied met een hoge attractiewaarde.

Impact Corona-virus

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, en mogelijk ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. Meerdere scenario's gaan uit van een krimp van de Nederlandse economie.

Juist in tijden van crisis in recessie is er ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn. Het Corona-virus zal namelijk vooral op korte tot middellange termijn (ca. 4 jaar) invloed hebben. De planontwikkeling behelst echter een langere scope wanneer mogelijk ook de crisis voorbij kan zijn. In de bijlagen is verder ingegaan op de corona-effecten voor horeca en kantoren.

2.1 Behoefte per deelfunctie

Navolgend wordt ingegaan op de behoefte per deelfunctie. De nadere onderbouwing staat in de bijlagen.

Relevante verzorgingsgebied

De handreiking bij de ladder schrijft voor dat aard en omvang van het plan bepalend is voor de afbakening van het verzorgingsgebied. Gemeente Breda heeft een regio-functie voor met name West-Brabant (Corop-regio) en de direct omliggende gemeenten ten oosten van Breda.

- Voor horeca is een verzorgingsgebied afgebakend bestaande uit gemeente Breda en direct omliggende gemeenten.
- Voor kantoren is primair gemeente Breda aangehouden en is ook een doorkijk gegeven naar Corop-gebied West-Brabant (beleidsregio).
- Voor creatieve bedrijvigheid is aangesloten bij het verzorgingsgebied van kantoren.

Kwantitatieve behoefte horeca

Er is *in theorie* sprake van een kwantitatieve behoefte aan een horeca-programma op de planlocatie:

- Uit de modelmatige vraag- en aanbodanalyse blijkt dat de horecamarkt redelijk in evenwicht is (zie bijlage 1). Richting 2030 zal door het groeiende inwonertal het bestedingspotentieel flink toenemen. Dit is een indicatie voor een kwantitatieve behoefte aan de horeca op de planlocatie. De marktruimte is aangetoond in de deelsector restaurants, maar kan ook worden ingezet voor de brede sector horeca. In de praktijk is er namelijk veel overlap tussen de deelgroepen die steeds meer naar elkaar toe groeien. Richting 2030 is er omgerekend ca. 6.000 m² marktruimte voor nieuwe horeca in de regio.
- Ook nieuwe bewoners van de planlocatie zelf generen een behoefte van ca. 400 m² aan horeca. In deze berekening zijn de toekomstige werkers, bezoekers en de bewoners van de andere omliggende deelgebieden nog niet meegenomen. Dus dit metrage is in werkelijkheid groter. De conclusie is dat een deel van het beoogde horeca-programma ondersteunend is aan de grotere planontwikkeling van het gebied (wonen en werken). Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eis dat van de concept horeca-visie. De verdere invulling van naar soort horeca is nog wel een aandachtspunt.

Kwalitatieve behoefte horeca

Er is om de volgende redenen sprake van een kwalitatieve behoefte:

- Gezien de beschreven locatie- en omgevingskwaliteiten en het gemengde woonwerkmilieu, biedt de locatie perspectief voor onderscheidende horeca.
- Momenteel is er ook al (tijdelijke) horeca gevestigd op de planlocatie en directe omgeving, wat eveneens de behoefte aantoont.
- Horeca verlevendigt gebieden, met een hogere verblijfs-waarde en zet deze op de kaart. Horeca is een katalysator voor transformatiegebieden (placemaking).
- Vanuit de andere functies (wonen en werken) is er behoefte aan ondersteunende horeca.

In het geldende gemeentelijke horecabeleid is de ontwikkeling van Via Breda met daarbij passende horeca voorzien.

Kwantitatieve behoefte kantoren

Er is sprake van een kwantitatieve behoefte, maar dit is wel een vervangingsvraag. Er is landelijk en ook in Breda sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Een deel van het huidige kantorenaanbod is niet langer courant. De huidige vraag concentreert zich grotendeels op de hoogwaardige stations/centrumlocaties (zoals Backer en Rueb). Gelet op de vraag, aanbod en plancapaciteit, kent gemeente Breda tot 2030 een aanvullende behoefte van ca. 6.600 m² aan kantoorruimte. In theorie betekent dit dat er deels voldoende plancapaciteit is om in de vraag of behoefte te voorzien.

Kwalitatieve behoefte kantoren

Plannen moeten echter ook worden getoetst op kwalitatieve aspecten en meerwaarde, gezien de mismatch in vraag en aanbod. Er is om de volgende redenen sprake van een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de Bredase kantorenmarkt is er schaarste aan hoogwaardige panden op centrum/stationslocaties.

- Vanuit trends en ontwikkelingen is behoefte aan goed bereikbare, hoogwaardige kantoorhubs, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd.
- Binnen dit milieu is behoefte aan kantoren van verschillende omvang, maar ook aan flexconcepten, mede door de groei van de creatieve sector (zie verderop). De planlocatie kan hierin voorzien, gezien de variatie in oppervlak van de verschillende deellocaties.
- De mogelijke ontwikkeling van corona lijkt weinig invloed te hebben op het kwantitatieve kantoorgebruik en daardoor de kantoorbehoefte. Inkrimping en uitbreiding van kantoorruimte zullen elkaar waarschijnlijk opheffen. Echter heeft het wel effect op de kwalitatieve aspecten van kantoren, waarbij deze functie te maken krijg met hogere piekbelasting en moeten faciliteren waar thuis een tekort aan is (ontmoeten en praktische zaken)⁷. Het effect op langere termijn is lastig in te schatten gezien de langlopende huurcontacten.
- In de beleidskaders is Via Breda (inclusief Backer en Rueb) beleidsmatig aangewezen als de toplocatie voor internationaal ontmoeten en stedelijk wonen en werken.

Behoeft creatieve bedrijvigheid

Er is behoefte aan creatieve bedrijvigheid en wel om de volgende redenen:

- Er is momenteel al creatieve bedrijvigheid op de planlocatie gevestigd. Het kantoorgebouw van Backer en Rueb is momenteel nagenoeg volledig in gebruik met kleine veelal creatieve kantoorgebruikers. In één van de hallen zit een bedrijf dat houten meubilair maakt.
- De creatieve bedrijven en doelgroepen vestigen zich graag in hoogstedelijke gemengde gebieden, met hoogwaardige voorzieningen en een goede multimodale ontsluiting.

- Het plangebied is beleidsmatig aangewezen als ontwikkellocatie voor creatieve bedrijvigheid.
- De creatieve sector zal naar verwachting fors groeien de komende jaren. Daarmee groeit ook de behoefte aan en (flex)kantoorconcepten in creatieve gebieden. De planlocatie voorziet hierin.

2.2 Aanvaardbare effecten

Eventuele (leegstand)effecten van een planontwikkeling moeten aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de ruimtelijke ordening is overigens slechts in een enkel geval sprake van onaanvaardbare leegstand. Toch is gezien de omvang van het programma in combinatie met de huidige coronacrisis de effectenanalyse zeer relevant.

Aanvaardbare effecten horeca

De effecten van een horeca-programma zijn aanvaardbaar. Hierbij is het volgende van belang:

- De (voorzien) horeca is in diverse opzichten (locatietype, aard, kwaliteitsniveau, doelgroepen) complementair aan het bestaande aanbod in de binnenstad van Breda en de overige horeca in de regio.
- In planologische zin is sprake van nieuwe horeca, maar in functionele zin is deze toevoeging wat beperkter. Er is namelijk reeds tijdelijke horeca gevestigd in het gebied (Brack). Deze horeca trekt nu ook bestedingen uit de binnenstad en andere locaties, naar de planlocatie. In de toekomst wordt het horecaprogramma wel groter.
- Daarnaast zorgt het groeiend inwonertal in zowel het hele verzorgingsgebied, als de gemeente Breda voor een toenemende vraag naar voorzieningen, waaronder horeca. Deze autonome groei van de bestedingen zal het beperkte effect van de planontwikkeling op andere horeca, volledig compenseren.

- Ook draagt de planontwikkeling zelf bij aan het groeiende consumentendraagvlak. De inwoners en werkers zullen zowel de horeca op de Backer en Rueb, als de binnenstad bezoeken.
- Een passend aanbod zorgt voor een nieuwe attractie van Breda. Aandachtspunt is de aard en omvang van het programma.

Aanvaardbare effecten kantoren

De effecten zullen naar verwachting om de volgende redenen aanvaardbaar zijn:

- Gezien de kwalitatieve mismatch op de Bredase kantorenmarkt, de verwachte toename van flexwerken, het beperkte aanbod aan hoogwaardige kantoorruimte op centrum/stationslocaties, is de verwachting dat de nieuwe kantoorruimtes snel worden opgenomen. Voor een belangrijk deel zal de locatie ook (nieuwe) internationale bedrijven aantrekken, die geen bestaand vastgoed achterlaten.
- Daarnaast worden de kantoren gefaseerd opgeleverd en in kleinere volumes verdeeld in het plangebied. Daarmee wordt adequaat ingespeeld op de actuele behoefte.
- Verder is er in Breda sprake van een vervangingsmarkt, wat betekent dat er naar verwachting elders wel enige kantoorruimte kan vrijkomen. Het gaat dan minder courant aanbod, waarvoor transformatie op zich al noodzakelijk is. Dit is voorzien in de beleidskaders.
- Tegelijkertijd kan de planlocatie een potentieel gat in het aanbod opvangen dat vanaf 2023 kan ontstaan als gevolg van verscherpte wettelijke duurzaamheidseisen.

Aanvaardbare effecten creatieve bedrijvigheid

Ook bedrijfsruimte voor de creatieve bedrijvigheid zal niet leiden tot onaanvaardbare effecten elders. Vanwege de verwachte groei van de creatieve sector neemt de vraag naar

⁷ PBL (2021) Thuiswerken en de gevolgen voor wonen, werken en mobiliteit.

creatieve bedrijvigheid naar verwachting sterk toe. Daarnaast is de planlocatie reeds aangewezen als creatief gebied. Het planinitiatief versterkt deze functie.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte horeca

Bijlage 1: Onderbouwing behoefte horeca

In deze bijlage wordt de behoefte aan horeca nader onderbouwd. Aan de hand van trends, beleidskaders en een marktverkenning van vraag en aanbod.

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

De relevante regio voor het programma is gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 20 minuten reistijd per auto (tijdens daluren) de locatie kunnen bereiken. Uit onderzoek blijkt namelijk dat 79% van de sociaal-recreatieve trips in Nederland een actieradius van minder dan 20 km heeft. Het ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO) komt tot gemiddeld 8,6 km enkele reis per toeristisch-recreatieve trip. We veronderstellen dat dit in grote lijnen ook van toepassing is voor de plantwikkeling.

Aanvullend zijn de resultaten van het Koopstromenonderzoek 2017-2018 Breda, geanalyseerd, om zo een nader beeld van de toevloeiing uit de regio te verkrijgen. Hieruit bleek dat voor de recreatief bezochte winkelbranches ca. 42% van de bestedingen uit de omliggende regio komt. Deze winkelbranches hebben veel raakvlak met horecabezoek waar een soortgelijke verhouding wordt verwacht. Het is een indicatie dat de Bredase horeca een relevante verzorgende functie heeft voor de regio.

Op basis van zowel de 20 minuten autoreistijd als het koopstromenonderzoek, is het relevante verzorgingsgebied voor de planontwikkeling gedefinieerd. Dit zijn gemeente Breda en de aangrenzende gemeenten: Moerdijk, Etten-Leur, Drimmelen, Oosterhout, Gilze en Rijen, Alpen-Chaam en Zundert. De keuze voor gemeenten als geografisch uitgangspunt is

gemaakt vanwege de brede beschikbaarheid van cijfers over vraag en aanbod op dat niveau.

B1.2 Trends en ontwikkelingen horeca

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleavingswaarde.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading.
- Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeien sinds enige jaren landelijk met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% tussen 2010 en 2018) en hotels. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter (zie figuur 6).
- De algehele verwachting is dat de komende jaren een economische recessie zal optreden door het Coronavirus (zie verderop).

Aanbodzijde

- De horeca is echter een zeer veerkrachtige sector. We verwachten dan ook dat op termijn (na de Coronacrisis) de bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca.

- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat altijd perspectief. Dit geldt zeker voor de Backer en Rueb-locatie.
- Nieuwe zaken worden groter; vanwege omzetteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in de binnenstad veelal niet aanwezig is. Ook door de recente corona-crisis is meer ruimte nodig, zowel binnen als buiten.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Horecazaken zijn vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het rendement van veel horecazaken staat onder druk. Er is in veel gebieden 'teveel van hetzelfde'. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Ze hebben veelal onvoldoende budget voor product vernieuwing. Waarschijnlijk leidt het Coronavirus tot een versnelde sluiting van onrendabele horeca, maar ook gezonde zaken worden getroffen.

Planinitiatief i.r.t. trends en ontwikkelingen

Het planinitiatief sluit aan op de trends en ontwikkelingen. Er wordt ingezet op onderscheidende horeca in een gebied met een accent op ruimte, water en industriële cultuurhistorie. Horeca zorgt voor reuring, zet het gebied op de kaart en is ondersteunend voor de andere functies, zoals de kantoren.

B1.3 Aansluiting op beleidskaders

In bijlage 4 zijn de relevante beleidskaders opgenomen voor nadere toelichting. De conclusie is dat het plan aansluit op deze beleidskaders. In diverse gemeentelijke stukken wordt de planlocatie gezien als hart van het nieuwe centrumdeel en complementair aan de binnenstad.

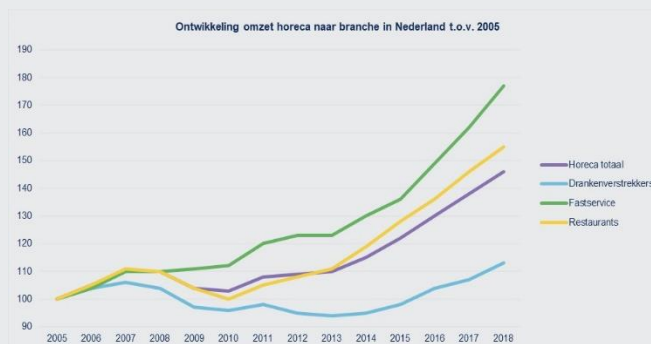
B1.4 Marktverkenning kwalitatief

Een Ladderonderbouwing voor horeca is gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept faciliteiten, uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal ook locatie centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor de functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

Horeca in verhouding tot gemiddelden

Tabel 1 geeft een cijfermatig overzicht van de horeca in het verzorgingsgebied. De horeca is afgezet tegen het aantal inwoners en banen en vergeleken met het landelijke en provinciale gemiddelde. Dit geeft een globaal inzicht van de marktverhoudingen. Uit de tabel blijkt het volgende:

- Breda heeft als regionaal verzorgend centrum het grootste horeca-aanbod. Zowel in absolute aantallen als ver-



Figuur 6: Ontwikkeling omzet horeca naar branche in Nederland⁸

houdingsgewijs qua inwonertal. De regionale verzorgingsfunctie is ook terug te zien in de restaurants, waar Breda er verhoudingsgewijs meer van heeft dan de omliggende gemeenten.

- De horeca in de omliggende gemeenten is vooral lokaal verzorgend. Dit komt door de geografische structuur (landelijk, veel dorpen). Noemenswaardig is dat Oosterhout nog een redelijke subregio functie heeft met een aantal betere restaurants. Zundert heeft als grensgemeente relatief wat meer horeca.
- Globaal liggen de gegevens zo rond het provinciaal en landelijk gemiddelde. Er is dus niet significant meer of minder horeca in het gebied. Voor gemeente Breda is dit wel het geval, maar wordt verklaard vanuit de centrumfunctie.

Horeca in gemeente Breda

Breda is een bourgondische, gezellige, maar ook statige en sfeervolle stad. De binnenstad is uiteraard het voornaamste horeca-concentratiegebied en de meest relevante uitgaansbestemming van de regio. Daarnaast trekt Breda een aanzienlijke hoeveelheid toeristen aan. De horeca profiteert hier

ook van. De voornaamste horecagebieden met hun gerelateerde functies en doelgroepen zijn:

- De historische binnenstad met een breed horeca-aanbod (van koffietentjes tot nachthoreca). De horeca hangt sterk samen met winkelen, cultuur en evenementen en heeft een bovenregionale functie.
- De horeca in dorpskernen hangt eveneens sterk samen met de andere centrumfuncties zoals winkelen en is vooral kernverzorgend (vooral restaurants en fastservice).
- Ginneken en Princenhage, zijn onderscheidende hoogwaardige horecagebieden (restaurants en bars), die deels samenhangen met andere functies (winkelen) maar vooral een aantrekkingskracht in de hele gemeente hebben vanwege de historische sfeer van de gebieden.
- De huidige horeca in en rondom het plangebied (Brack en Pier 15 en Stek), als complementaire aanvulling op de horeca van de binnenstad.
- Horeca in boodschappencentra in de wijken is veelal ondersteunend aan de boodschappenfunctie en veelal gericht op snelheid (fastservice).
- Horeca in de buitengebieden en solitaire locaties. Er zijn diverse typen horeca passend bij diverse locaties.

⁸

CBS 2020.

Relevante planinitiatieven

Momenteel staan er in de gemeente Breda geen grootschalige horeca-ontwikkelingen op de planning. Wel is een aantal ontwikkelgebieden relevant waar mogelijk horeca wordt voorzien:

- De Gasthuisvelden is een voormalig kazerneterrein waar een stadspark met stedelijke functies wordt voorzien.
- De oostflank van de binnenstad wordt in verschillende fasen getransformeerd. Noemenswaardig is de transformatie van de voormalige KPN-locatie, waar op verdieping appartementen komen en voorzieningen (waaronder mogelijk horeca) in de plint.

De benoemde plannen zijn nog niet uitgekristalliseerd en er is nog geen programma aan horeca vastgesteld, of in ontwikkeling. De genoemde locaties zijn gelet op omgeving en profiel, wezenlijk anders dan de beoogde horeca op de Backer en Rueb-locatie.

Verder zijn er in de regio geen grote planontwikkelingen met een soortgelijk ontwikkelprofiel als Backer en Rueb. Wel worden een aantal dorpscentra gerenoveerd, zoals dat van Fijnaart en Gilze, of wijkwinkelcentra zoals het Arendsplein in Oosterhout. Dit zijn vooral planontwikkelingen ter optimalisatie van bestaande centra en bestaande (ho-

reca)voorzieningen, die een heel ander profiel en verzorgingsbereik hebben dan de beoogde horeca op de Backer en Rueb-locatie.

Plancapaciteit horeca

Er bestaan in het verzorgingsgebied diverse planologische opties voor vestiging van (nieuwe) horeca. Dit betreft echter vooral de centrumgebieden, buurt- en wijkcentra, met soms een brede bestemming. Deze locatietypen zijn qua bezoekmotief en –gedrag niet vergelijkbaar met de Backer en Rueb-locatie en dus niet relevant in dit kader. Het betreft bovendien veelal reeds jarenlang bestaande plancapaciteit die om uiteenlopende redenen niet wordt benut, bijvoorbeeld door het

Tabel 1: Aanbod horeca naar branche in de regio (bron: HorecaDNA/CBS 2020, Lisa 2020)

	Drankenverstrekkers			Fastservice			Restaurants		
Gemeenten	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Zaken per 10.000 banen	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Zaken per 10.000 banen	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Zaken per 10.000 banen
Breda	207	11,3	18,9	187	10,2	17,1	147	8,0	13,4
Omliggende gemeenten	220	9,9	20,4	143	6,4	13,3	115	5,2	10,7
Moerdijk	38	10,3	17,3	20	5,4	9,1	21	5,7	9,5
Etten-Leur	23	5,3	10,5	28	6,4	12,8	13	3,0	6,0
Drimmelen	37	13,6	38,9	12	4,4	12,6	17	6,3	17,9
Oosterhout	36	6,5	12,4	40	7,2	13,8	31	5,6	10,7
Gilze en Rijen	26	9,8	19,3	20	7,6	14,9	13	4,9	9,7
Alphen-Chaam	14	13,8	40,9	10	9,9	29,2	8	7,9	23,4
Zundert	46	21,3	53,5	13	6,0	15,1	12	5,6	14,0
Totaal	427	10,5	19,7	330	8,1	15,2	262	6,5	12,1
Noord-Brabant	2.533	10	19,0	1.961	7,7	14,7	1.524	6	11,4
Nederland (excl. gemeente Amsterdam)	15.398	9,3	18,8	11.780	7,1	14,4	10.416	6,3	12,7

ontbreken van behoefte en ontwikkelperspectief, of omdat de locaties al benut zijn voor andere functies.

B1.5 Marktverkenning kwantitatief

Indicatie kwantitatieve behoefte

De bevolking in het verzorgingsgebied neemt de komende jaren flink toe (zie tabel 2). Gemeente Breda maakt als grootste gemeente ook de grootste relatieve groei door. De woningbouwontwikkelingen in de spoorzone en de Backer en Rueb-locatie dragen hieraan bij. In totaal groeit de regio tot circa 427.830 inwoners in 2030 (+5%). Hiermee groeit ook het consumentendraagvlak voor nieuwe horeca.

Tabel 2: Regionale ontwikkeling bevolking⁹

	2020	2025	2030	2020-2030 (%)
Breda	184.330	191.640	196.590	+7%
Omliggende gemeenten	222.830	227.950	231.240	+4%
Moerdijk	37.150	37.480	37.690	+1%
Etten-Leur	43.900	44.990	45.300	+3%
Drimmelen	27.280	27.480	28.020	+3%
Oosterhout	56.010	58.050	59.280	+6%
Gilze en Rijen	26.440	27.170	27.600	+4%
Alphen-Chaam	10.220	10.490	10.680	+5%
Zundert	21.830	22.290	22.670	+4%
Totaal	407.160	419.590	427.830	+5%

Werkgelegenheid in Breda

In de totale regio zijn 217.270 banen beschikbaar, waarvan 109.520 in de gemeente Breda (Lisa, 2019). Ook dit is een belangrijk deel van het draagvlak voor horeca, zoals bijvoorbeeld voor zakelijke etentjes, vergaderingen, congressen, presentaties, borrels en jubilea. Dat wordt ondersteund door de werkgelegenheid op de locatie en de directe omgeving. Het voorgaande wordt ondersteund door de verhoudingen in tabel 1. In alle drie de sectoren heeft Breda een hoger aandeel horeca per 10.000 banen. Dit hangt samen met het gegeven dat de dichtheid van de werkgelegenheid in Breda hoger ligt dan in bijvoorbeeld de omliggende gemeenten. Daarnaast heeft Breda door haar centrumfunctie een hoger aandeel banen in de kennissector en de dienstverlening. Sectoren welke in het algemeen meer gebruik maken van horeca-faciliteiten, wat ook blijkt uit het relatief hoge aantal horecaken per 10.000 banen.

Vraag en aanbodbenadering horeca

Navolgend is een benadering opgesteld van de vraag naar en aanbod van horeca in het verzorgingsgebied. Het betreft nadrukkelijk een **indicatieve** berekening en geeft enkel op hoofdlijn cijfermatig inzicht in de sector die slechts zeer beperkt 'wetmatig en modelmatig' kan worden berekend (zie volgend kader). De mate in hoeverre er behoefte is aan horeca, wordt grotendeels bepaald door het concept zelf en de locatie. De 'behoefte' aan horeca hangt om deze redenen ook sterk samen met de beleidsambitie. Ook de huidige Corona-crisis beïnvloedt de toekomst van de horeca, bijvoorbeeld de maximale capaciteit (1.5 meter norm) voor onbepaalde tijd.

Vraag en aanbodbenadering horeca

Vraagpotentieel; op basis van de landelijke omzetcijfers per branche, ramen we de gemiddelde besteding per inwoner en dit wordt vermenigvuldigd met het inwonertal van het verzorgingsgebied.

Omzetclaim; de landelijke omzetcijfers per branche vermenigvuldigen we met het aanbod (drankverstrekkers, fastservice en restaurants) in het verzorgingsgebied.

Marktruimte; Als het vraagpotentieel groter is dan de omzetclaim is er theoretisch 'marktruimte' voor nieuwe horeca.

Factoren niet meegerekend

Meer gedetailleerde cijfers zijn er niet en daarop is de berekening indicatief. Zo houdt de benadering bijvoorbeeld geen rekening met:

- Hogere of lagere bestedingen door demografische verschillen. Jongere leeftijdsgroepen geven meer uit aan horeca.
- Inkomensverschillen.
- Koopstromen; van in- of uitgaande bestedingen. Zo zijn toeristische bestedingen niet meegenomen.
- Verschillen in grootte van horecaken. Onder 'fastservice', valt zowel de snackbar op de hoek als een filiaal van McDonald's.

Uit tabel 3 (verderop) is de berekening opgesteld voor het aanbod in de regio zie ook tabel 1. Wanneer hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers (conform de indeling van HorecaDNA) worden toegepast, vloeit daar de omzetclaim van de regio uit (zie tabel 3). Het totaal aan bestedingen in de horeca door inwoners uit de regio afgerond € 396 mln. bedraagt¹⁰. Daarmee ligt het vraagpotentieel iets onder de 'claim' van het gevestigde aanbod (ca. € 398 mln.). Het verschil tussen beide cijfers verschilt nog geen procent en de horecasector is globaal in evenwicht. Binnen de deelsectoren zijn verschillen zichtbaar. De sectoren 'drankverstrekkers' en fastservice kennen beiden een verschil tussen het vraagpotentieel en de omzetclaim. Voor de drankverstrekkers wordt

⁹ Primos (2020).

¹⁰ Uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander en conform het inwonertal in het verzorgingsgebied. Gemiddelde besteding per Nederlander per jaar bij drankverstrekkers € 200,-, fastfoodzaken € 258,- en in restaurants € 514.

dit o.a. verklaard door de landelijke afnemende behoefte. Het aantal drankverstrekkers krimpt al jaren. In de sector fastservice komt het verschil vooral doordat de sector de afgelopen jaren hard gegroeid is. Denk aan de vele lunchrooms. Voor de restaurantsector komt het vraagpotentieel aanzienlijk hoger uit dan de omzetclaim.

Richting 2030 (zie tabel 3) zal door het groeiende inwonertal het bestedingspotentieel flink toenemen (zie kolom 2 tabel 3). Dit extra consumentendraagvlak zorgt in theorie voor 'marktruimte' voor de horecasector. De verschillen in de sectoren drankverstrekkers en fastservice groeien naar elkaar toe. In de restaurantsector neemt het verschil toe. De situatie waarbij er meer vraagpotentieel is dan omzetclaim mag worden beschouwd als kwantitatieve behoefte. In theorie is er marktruimte voor nieuwe horeca.

Voorwaarde is wel dat nieuw horeca-aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule en doelgroepen. Overigens is ook de indeling in drankvertrekkers, fastservice

en restaurants niet 'hard' omdat horecaconcepten naar elkaar groeien. De berekende marktruimte kan integraal voor de sector horeca worden ingezet.

In totaal betreft de geraamde marktruimte in de regio € 17,6 mln. in 2030. De gewogen gemiddelde omzet per vierkante meter verkoopoppervlak in de gemeente Breda bedraagt circa € 2.970¹¹. Met elkaar verrekend is er een indicatieve ruimtebehoefte aan horeca van circa 6.000 m² verkoopoppervlakte richting 2030.

Aanvullend is relevant dat de nieuwe bewoners van de planlocatie zelf, een behoefte aan horeca creëren. Uitgaande van 1.050¹² inwoners bestaat er een autonoom consumentendraagvlak voor ca. 400 m² verkoopoppervlak aan horeca in het planinitiatief. In deze berekening zijn de toekomstige werkers, bezoekers en de bewoners van de andere omliggende deelgebieden nog niet meegenomen. De conclusie is dus dat een deel van het beoogde horeca-programma ondersteunend is aan de grotere planontwikkeling van het gebied (wonen en werken). Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eis van de concept horeca-visie, de verdere invulling van naar

soort horeca is nog wel een aandachtspunt (zie ook hoofdstuk 2).

B1.6 Conclusies

Planinitiatief i.r.t. kwantitatieve behoefte

De conclusie van het voorgaande is dat er *in theorie* sprake is van marktruimte in de sector richting 2030. Dit is een indicatie voor een kwantitatieve behoefte aan de horeca op de planlocatie. De marktruimte is aangetoond in de deelsector restaurants maar kan ook worden ingezet voor de brede sector horeca. In de praktijk is er namelijk veel overlap tussen de deelgroepen die steeds meer naar elkaar toe groeien. De coronacrisis en de verwachte economische recessie zullen tot faillissementen en bedrijfsbeëindigingen leiden (zie kader verderop)¹³. Dit betreft echter waarschijnlijk vooral de komende 2-4 jaar. Op langere termijn wordt wel weer een geleidelijke stijging van omzet en bestedingen verwacht, net als in de crisis van 2008-2012 het geval was (zie figuur 6). Tegen deze achtergrond is van belang dat voorliggend plan een langere scope behelst dan de komende 4 jaar van verwachte economische malaise. Bij de ontwikkeling van nieuwe horeca moet vooral worden getoetst op kwalitatieve gronden.

Planinitiatief i.r.t. kwalitatieve behoefte horeca

Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Breda heeft met zijn horeca een verzorgende functie voor de regio en daarbuiten (toerisme). Hoewel Breda verschillende horeca-concentratiegebieden kent, is de locatie Backer en Rueb uniek in Breda en regio. Dergelijke grote industriële locaties illustreren de recente geschiedenis en identiteit van Breda op bijzondere wijze. Het zijn locaties met een

Tabel 3: Indicatie marktruimte horeca in de regio 2020 en 2030 (in € miljoen afgerond).

	Vraagpotentieel 2020/2030	Omzetclaim gevestigde horeca regio	Vershil 2020	Vershil 2030
Drankenverstrekkers	81,4 / 85,6	87,5	-6,1	-2
Fastservice sector	105 / 110,4	114,5	-9,5	-4,1
Restaurantsector	209,3 / 219,9	196,2	+13	+23,7
Totaal	395,7 / 415,8	398,2	-2,6	+17,6

¹¹ Aanbod in m² verkoopoppervlak per deelsector in de gemeente Breda vermenigvuldigt met landelijk gemiddelde omzet per m², gedeeld door het totaal aanbod m² verkoopoppervlak in de gemeente Breda.

¹² Uitgaande van ca. 500 woningen en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1.

¹³ Vanwege de vele onzekerheden op dit moment (juli 2020) hebben we ook voor de toekomst (2030) gerekend met de huidige bestedingscijfers per inwoner, zonder groei in het komende decennium.

zekere betekenis voor de stad, een ‘voelbare geschiedenis en een geheel eigen karakter (‘verhaal’) en ze bieden in praktijk een sfeervol decor voor horeca en ruimte voor eigenzinnigheid en experimenten. Die identiteit moet dan wel zichtbaar worden gemaakt voor gebruikers en bezoekers. Sterke horeca is onmisbaar als ‘gastheer’ voor ontmoeting van bewoners, bezoekers en zet dit soort gebieden op de kaart (placemaking). In de verschillende beleidskaders is horeca op de planlocatie voorzien. Veelal zijn horecabedrijven in industrieel erfgoed van deze omvang ‘een maatje groter’ (extensief ruimtegebruik) en qua inrichting, uitstraling, menu en bediening wat eigenzinniger. Dit sluit goed aan op de creatieve doelgroepen (zie ook bijlage 3). Er zijn daarnaast, voor zover bij BRO bekend, geen andere horeca-ontwikkelingen, die voorzien in die behoefte. Ook is er geen relevante harde plancapaciteit.

Corona-uitbraak: gevolgen horeca

Het Coronavirus raakt ook de horecasector. Hoewel niemand precies weet wat de gevolgen zullen zijn, is het tegelijkertijd niet de eerste keer dat de horecasector door een recessie of zelfs een crisis gaat. Gedwongen sluiting voor langere tijd op deze schaal is uniek en de verwachte economische recessie geeft nog extra onzekerheid. Horecabedrijven zullen het (gezien hun liquiditeitspositie) zwaar krijgen, ondanks flankerende, landelijke maatregelen gericht op lastenverlichting in personeel, huisvesting en financiering. Het aantal faillissementen in de horeca zal hoe dan ook groeien. Gezien de intensiteit en aard van de huidige omstandigheden en verwachtingen zullen nu echter ook beter functionerende horecazaken worden getroffen. Te meer gezien de forse capaciteitsgroei de afgelopen jaren. Gezien het in praktijk grote aanpassingsvermogen en de hoge mutatiegraad in de sector (met jaarlijks vele nieuwkomers) zullen zich op termijn vaak wel weer nieuwe zaken vestigen. Dat zagen we ook in de periode 2008-2018, waarin tijdens de economische heftige kredietcrisis,

een stevige omzetgroei in de restauratieve horeca te zien is. Horeca is niet weg te denken uit het straatbeeld en onze maatschappij.

Bijlage 2

Onderbouwing behoefte kantoren

Bijlage 2: Onderbouwing behoefte kantoren

In deze bijlage wordt de behoefte aan kantoren nader onderbouwd aan de hand van trends, beleidskaders en vraag en aanbod.

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

Voor het onderzoek wordt als ruimtelijk verzorgingsgebied de gemeente Breda en de regio West-Brabant aangehouden. Dit is ook de regio waarbinnen afspraken gemaakt worden over de programmering van kantoren.

B2.2 Trends en ontwikkelingen

- Waar in de crisisperiode (2008-2014) de leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt nog problematisch was, is het aanbod van kantoorruimte de laatste jaren sterk gedaald. Dit is zowel het gevolg van een toename van transacties, als een gevolg van de transformatie van voormalig kantoorpanden naar andere functies (voornamelijk wonen).
- Onder invloed van 'kantorisering', de vraag naar flexibiliteit en hogere eisen aan kantoorruimten en vestigingslocaties, komen er nieuwe werk- en kantorenconcepten op en zijn huurders op zoek naar locaties met andere vestigingsvoorwaarden. Kantoren moeten open zijn, een moderne uitstraling hebben, een goede bereikbaarheid (met auto en het openbaar vervoer) hebben en voldoen aan hoogwaardige duurzaamheids- en comforteisen.

- Vanaf 2023 is een energielabel C of hoger, voor kantoorpanden verplicht. Bijna de helft van de panden heeft dit niet en zal dus in de toekomst incourant zijn.
- Kantoren in de grotere steden, in of dichtbij het centrum en op andere aantrekkelijke, goed bereikbare multifunctionele locaties zijn dan ook in toenemende mate populair. Dit beeld is ook in Breda zichtbaar¹⁴.
- Er is met name meer vraag in gebieden met functiemenging, ruimte voor innovatieve organisatievormen en ontmoeting. De vraag naar kantoorruimten met mogelijkheden om voorzieningen te delen en een (tijdelijke) werkplek te huren groeit¹⁵.
- Zowel op de 'reguliere' kantorenmarkt als op de flexkantorenmarkt zal een toenemende concentratie plaatsvinden binnen dergelijke locaties in de G4 gevolgd door de eerste stedenring daaromheen, waaronder Breda.
- Daarnaast wordt het verschil tussen grootschalige en kleinschalige ruimtevragers steeds sterker. Aan de ene kant is er behoefte aan grootschalige, perfect ontsloten locaties, terwijl aan de andere kant een behoefte ontstaat aan een verscheidenheid aan kleinschalige, zorgvuldig vormgegeven locaties.
- Uit onderzoek¹⁶ blijkt dat naast transformatie, ook nieuwbouw van kantoorpanden in Nederland noodzakelijk is om in te spelen op de kwaliteitswensen van nieuwe gebruikers. Doordat een gedeelte van de leegstaande kantoorpanden niet meer past bij de behoefte van vandaag (mismatch zie verderop), is er ondanks de leegstand toch kwalitatief schaarste aan moderne kantoren op centrum/stationslocaties. Door de toenemende schaarste neemt de behoefte aan nieuwbouw toe. Tegelijkertijd vindt ook nog veel transformatie en (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw plaats van kantoorpanden.

- Ook aan flexkantoorconcepten ontstaat een nieuwbouwvraag. Dit hangt samen met de verdere door groei van deze markt. Steeds vaker is er echter geen passend product meer beschikbaar op primaire locaties. Ook omdat veel van de flexconcepten in de kredietcrisis zijn ontstaan als "noodoplossing", nu blijkt dat veel flexconcepten niet op de juiste plaats zitten. De verwachting is dan ook dat er meer panden specifiek voor flexconcepten ontwikkeld worden¹⁷.
- De groei van flexconcepten, komt doordat de behoefte hieraan toeneemt als gevolg van economische verschuivingen (nieuwe werken, meer zzp'ers etc.). Startende ondernemers beginnen vaak vanuit huis, achter de laptop aan de keukentafel. De verhuizing naar een flexkantoor of bedrijfsverzamelgebouw is de volgende stap.

Planinitiatief i.r.t. trends en ontwikkelingen

Er is vooral sprake van een verschuivende behoefte in de kantoormarkt. Hoogwaardige kantoren op centrum/stationslocaties in gemengde gebieden zijn steeds populairder. Op deze locaties is zowel behoefte aan reguliere kantoren en aan flexconcepten. De planlocatie speelt hierop in en voldoet aan de locatie-eisen en zet in op een divers kantoorprogramma (regulier/flex) verdeeld over het plangebied (zie ook hoofdstuk 2).

B2.3 Aansluiting op beleidskaders

In bijlage 4 zijn de relevante beleidskaders opgenomen voor nadere toelichting. De conclusie is dat het plan aansluit op de beleidskaders. In de regionale kantorenvisie uit 2015 werd geconstateerd dat er een aanzienlijk overaanbod in m² bestond, met tevens een bovengemiddelde leegstand.

¹⁴ Dynamis – Sprekende Cijfers Kantorenmarkt (2020).

¹⁵ Dynamis – Sprekende Cijfers Kantorenmarkt (2020).

¹⁶ PBL & CPB (2017). De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte.

¹⁷ Savills (april 2019) Flexibele kantoorruimte neemt een vlucht.

Geconcludeerd werd toen dat er in Breda te veel planmeters en planlocaties waren. In totaal is er in 2018 daarom ca. 1,8 miljoen m² bvo aan plancapaciteit geschrapt en zijn locaties getransformeerd. In recent gemeentelijk beleid is eveneens de ambitie uitgesproken incurante plancapaciteit te saneren. Tegelijkertijd wordt ingezet op versterking van hoogwaardige kantoren op goede centrumstedelijke gebieden. Het gebied Via Breda (incl. de planlocatie) is aangewezen als dé internationale kantorenlocatie van West-Brabant.

B2.4 Marktverkenning kwalitatief

Navolgend is inzicht gegeven in de marktsituatie, voor wat betreft, aanbod, leegstand, planontwikkelingen en dynamiek in de markt. Hoewel dit deel vrij cijfermatig is, noemen we dit de kwalitatieve marktverkenning, omdat de marktsituatie input geeft voor de kwalitatieve behoefteraming in hoofdstuk 2.

Voorraad in aantal vestigingen

De afgelopen jaren groeide de kantoorvoorraad (aantal kantoorpanden) in de gemeente Breda, maar het afgelopen jaar is sprake van lichte daling (zie tabel 4¹⁸). Naar verwachting hangt deze ontwikkeling samen met het feit dat er het afgelopen jaar relatief weinig aan de bestaande kantoorvoorraad is toegevoegd en daarnaast locaties zijn getransformeerd (beleidsvoornemen). De vraag is tegelijkertijd stabiel gebleven. Provinciaal is er al sinds 2017 sprake van een lichte daling van de kantorenvoorraad¹⁹.

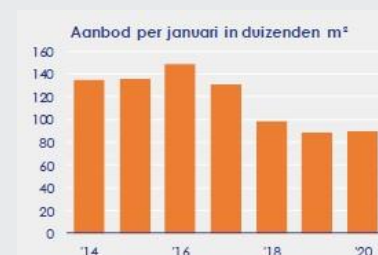
Tabel 4: Ontwikkeling kantoorvoorraad aantal vestigingen gemeente Breda

Jaar	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2012	1.394	2	51	0	18	2	37	1.430
2013	1.430	6	55	1	25	-1	34	1.459
2014	1.459	23	35	3	28	-2	25	1.483
2015	1.483	4	68	0	33	0	39	1.519
2016	1.519	2	106	1	71	-2	34	1.546
2017	1.546	20	77	2	48	0	47	1.588
2018	1.588	6	144	3	67	-1	79	1.666
2019*	1.666	4	58	2	75	1	-14	1.640

Deze marktcijfers tonen het herstel van de kantorenmarkt en het effect van beleid rondom de 'opschoning' van de kantorenmarkt. Vanaf 2015 is een stijging zichtbaar in het aantal locaties dat wordt onttrokken uit de kantoorvoorraad (zie tabel 4).

Voorraad in oppervlakte m²

In figuur 7 is de voorraad in m² weergegeven. Het beschikbare kantorenaanbod is in januari 2020 met 90.000 m² nageenog gelijk aan 2019. In 2016 werd een piek bereikt in het aanbod met ca. 150.000 m². In de daaropvolgende jaren was er telkens sprake van afname, tot de stabilisatie in de huidige jaargang. Naar verwachting zal in 2020 het aanbod verder afnemen.²⁰ Regionaal bedroeg het aanbod in 2018 ca. 166.000 m².²¹



Figuur 7: Aanbod per januari in duizenden m²²²

Leegstand

Tegelijkertijd stonden in 2019 in gemeente Breda 180 kantoorlocaties en 55.800 m² leeg. Ten opzichte van het totaal komt dit neer op respectievelijk 13% en 8%. Daarmee lag het leegstandspercentage iets hoger dan het landelijk gemiddelde (11% en 6%). Ten opzichte van 2018 is de leegstand qua locaties iets geslonken, qua vierkante meters is het gelijk

¹⁸ CBS (2019). Voorraad niet-woningen met functie: kantoor. Voorlopige cijfers 2019.

¹⁹ Stec (2018), Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant.

²⁰ Dynamis (2020). Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Breda '20.

²¹ Stec (2018), Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant.

²² Dynamis (2020). Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Breda '20.

gebleven. Een 'gezonde' frictieleegstand ligt tussen de 5-8%. Dit is de leegstand die noodzakelijk is om de kantorenmarkt naar behoren te doen functioneren, gelet op verhuisbewegingen. De leegstand in Breda ligt hier dus iets boven, maar is niet zorgwekkend gezien de beschreven mismatch.

Plancapaciteit

De (harde) plancapaciteit in de regio West-Brabant bedroeg in 2018 circa 550.000 m² en in Breda ca. 382.100 m².²³ Uit informatie van gemeente Breda blijkt echter dat een deel hiervan genomineerd is om te worden geschrapt. Na deze sanering resteert in totaal nog 156.780 m²²⁴ waarvan ca. 55.000 m² op centrum/stationslocaties ligt²⁵. Dit laatste metrage is relevant voor de kwantitatieve vraag- en aanbodverrekening.

Relevante planinitiatieven

In Breda wordt er beperkt gehoor gegeven aan de nieuwbouwvraag. Twee noemenswaardige ontwikkelingen zijn:

- Ritmeesterpark ca. 4.000 m², welke reeds nagenoeg verhuurd is aan meerdere partijen. Dit initiatief is opgenomen in de raming van vraag en aanbod. Zie verderop.
- 5 Tracks. Dit multifunctionele gebouw wordt ten westen naast het station gerealiseerd en ligt in de omgeving van Backer en Rueb, waardoor er sprake kan zijn van enige synergie-effecten. Het totale oppervlak aan kantoren bedraagt minimaal 13.000 m² en maximaal 18.000 m²²⁶. Dit metrage is vermoedelijk opgenomen als harde plancapaciteit in de provinciale raming en hoeft niet aanvullend te

worden opgenomen in de verrekening van vraag en aanbod²⁷.

Planinitiatief i.r.t. plancapaciteit en leegstand

Er zijn geen andere planinitiatieven of harde plancapaciteit die voorzien in de behoefte, te weten een centrumlocatie op een unieke industriële locatie met zowel reguliere als flexkantoren.

Opname en dynamiek

Het afgelopen jaar is er in Breda ca. 31.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is in lijn met het langjarig gemiddelde (zie figuur 7). In Breda is er sinds 2017 een toenemende vraag naar kleinere kantoorruimten (tot 250 m²) waar te nemen, welke zich met name focust op het centrum. Dit beeld wordt bevestigd door een Funda-analyse van aanbod en transacties van kantoorruimtes (zie tabel 5). Zowel binnen aanbod als de transacties ligt de focus op kantoorunits tot 500 m² en met name units tussen de 100 en 250 m². Slechts twee transacties dit jaar betrof units groter dan 500 m². Ook het regionale onderzoek bevestigt dit beeld.

De verwachting is dat de dynamiek in Breda in 2020 voornamelijk voortkomt uit verplaatsers binnen de gemeente en niet vanuit nieuwe grote gebruikers. Echter, dit hangt ook samen met het ontbreken van geschikt aanbod. De kwalitatieve schaarste concentreert zich in het centrum en rondom het station.²⁹ Als gevolg van de mismatch tussen vraag en aanbod blijven voornamelijk de oudere panden met een gedateerde afwerking lang te koop of te huur staan.³⁰ De Funda-

Tabel 5: Aanbod en transacties kantoorruimte gemeente Breda vanaf januari 2020²⁸

Metrage	Aanbod	Verkocht/verhuurd
0-100 m ²	9	12
100-250 m ²	29	25
250-500 m ²	10	9
500-1.000 m ²	5	1
1.000-5.000 m ²	17	1
5.000-10.000 m ²	0	0
10.000+ m ²	0	0
Totaal	70	48

analyse bevestigt dit beeld. Slechts 19 panden (ca. 23.000 m²) hebben een energielabel C of hoger.

B2.5 Marktverkenning kwantitatief

Verrekening vraag en aanbod

Het onderzoek Prognose Bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (Stec groep, 2018) vormt de basis. Dit stuk is tevens de onderlegger voor de nieuwe regionale beleidsafspraken over werklocaties in West-Brabant. Onbekend is wanneer deze zullen worden vastgesteld. Bij deze prognoses gaat het om de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag (zie kader).

²³ Peildatum 1 januari 2018.

²⁴ Informatie gemeente Breda 2020.
²⁵ 28% van 168.100 m².

²⁶ Gemeente Breda, Bestemmingsplan Stationslaan herziening 5 Tracks, vastgesteld 2019.

²⁷ In het bestemmingsplan Stationslaan uit 2012 werd reeds ca 53.000 m² aan kantoren voorzien. Het was in 2012 al harde plancapaciteit en zodoende is het aannemelijk dat de plancapaciteit in de raming van 2018 is opgenomen.

²⁸ Funda, juli 2020.

²⁹ Dynamis (2020). Spreekende Cijfers Kantorenmarkten Breda '20.

³⁰ Dynamis (2020). Spreekende Cijfers Kantorenmarkten Breda '20.

Uitbreiding en vervanging

De toekomstige vraag naar kantoren bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging.

- **Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvoorraad. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de kantoorbanen terug. Daarnaast wordt verwacht dat onder invloed van het 'nieuwe werken' het ruimtegebruik per arbeidsplaats (kantoorquotiënt) zal afnemen.
- **Vervanging** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; het pand voldoet niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de eindgebruiker.

In het navolgende zijn vraag en aanbod verrekend. Vanwege de beschreven mismatch is de geprognoseerde (tot 2030) ruimtevraag, in feite een vervangingsvraag.

- In de prognose is voor een laag, midden en hoog scenario een behoefteraming gemaakt³¹. In Noord-Brabant is er in alle scenario's een forse vervangingsvraag. De focus van de vraag ligt met name op centrum-/stationslocaties (45-50% van de totale vraag).
- Voor de regio West-Brabant geldt dat er tot 2030 een vervangingsvraag is van 243.000 tot 253.000 m². De uitbreidingsvraag betreft -60.000 tot +54.000 m².

- De focus van de vraag ligt eveneens met name op centrum-/ stationslocaties (40%).
- In de periode van 2018 tot 2030 kent Breda een totale vraagomvang van ca. 154.000 m²³², waarvan ca. 40%, (61.600 m²) op centrum-/ stationslocaties. Afgezet tegen de relevante harde plancapaciteit op dit type locaties (ca. 55.000 m²), betekent dat er een aanvullende behoefte is van ca. (61.600- 55.000) = 6.600 m² aan kantoorruimte tot 2030. In theorie betekent dit dat er vanuit kwantiteit deels plancapaciteit is om in de vraag of behoefte te voorzien. Vanuit kwalitatief oogpunt is de nuance echter dat plannen moeten worden getoetst op kwalitatieve aspecten en meerwaarde, om de mismatch in vraag en aanbod tegen te gaan.

B2.6 Conclusies

Planinitiatief i.r.t. kwantitatieve behoefte

Uit de behoeftetoets blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte. Een nuance is dat dit grotendeels een vervangingsvraag is, waarbij plannen moeten worden getoetst op kwalitatieve aspecten en meerwaarde. Ook gezien de corona-crisis (zie kader verderop).

Planinitiatief i.r.t. kwalitatieve behoefte

In kwalitatieve zin is er schaarste aan hoogwaardige kantoorlocaties in het centrum en rondom het station. Mede als gevolg van de veranderende economie (thuiswerken, zzp'ers, opkomst van de creatieve sector) is er steeds meer behoefte aan hoogwaardige gemengde locaties in centrum-stedelijk gebied. In regio West-Brabant en Breda wordt deze vraag nog versterkt door de 'overloop' vanuit de Randstad.

Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod op de Bredase kantorenmarkt. Dit is in de beleidskaders erkend en er wordt op geanticipeerd, door het schrappen van plancapaciteit en het toetsen van initiatieven op kwalitatieve gronden zoals per locatie-type³³. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin en de kwalitatieve behoefte is aangetoond.

³¹ De WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. WLO laag en WLO hoog zijn twee uiterste scenario's voor de ontwikkeling van Nederland, waarbij technologische ontwikkeling en mondiale handel de grootste onzekerheden zijn voor de groei van de productiviteit en toegevoegde waarde. Door het EIB is in 2014 een provinciaal 'midden' scenario opgesteld dat als basis dient voor de behoefteramingen voor kantoren en bedrijventerreinen (bron; Stec (2018) Prognoses Bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant.

³² MeerjarenPrognose Grondontwikkeling 2018.

³³ Dynamis (2020). Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Breda '20.

Corona-uitbraak: gevolgen kantorenmarkt

De economische effecten en daarmee de effecten op de kantorenmarkt zullen afhankelijk zijn van de duur en zwaarte van de corona-maatregelen. De verwachting van diverse vastgoedadviseurs is dat de effecten op de lange termijn beperkt dan wel tijdelijk zullen zijn, zeker op locaties die er momenteel goed voorstaan en waar sprake is van schaarste aan kwalitatief hoogwaardig aanbod.

- De kantoorbehoefte wordt berekend op basis van de ontwikkeling van het aantal banen, het aandeel kantoorbanen en het kantoorquotiënt. Corona en de mogelijke ontwikkeling van het thuiswerken lijkt weinig invloed te hebben op het kwantitatieve kantoorgebruik en daardoor de kantoorvoorraad. Inkrimping en uitbreiding van kantoorruimte zullen elkaar waarschijnlijk opheffen. ³⁴
- Corona en de ontwikkeling van thuiswerken heeft een relatief grote invloed op het kantoorgebruik in kwalitatieve zin. Zo worden werkplekken meer en meer ingeruild voor (digitale) overlegplekken. Kantoren zullen met toenemende mate te maken krijgen met hogere piekbelasting. Tegelijkertijd wordt er meer spreiding van de komst naar kantoor door de week heen verwacht. Hoewel thuiswerken en op kantoor werken nu nog vooral als alternatieven van elkaar worden gezien, zullen de deze twee met toenemende mate complementair aan elkaar worden. Kantoren zullen faciliteren waar thuis een tekort aan is, zoals sociaal contact met collega's of praktische belemmeringen zoals het ontbreken van een goede printer. In welke mate het kwalitatieve kantoorgebruik zal veranderen hangt af van de mate waarin werkgevers en werknemers vasthouden aan de geleerde lessen uit de coronaperiode.
- Het gedrag van kantoorgebruikers op de lange termijn is lastig in te schatten. Lange huurcontracten van 5 á 10 jaar maken kantoorgebruikers weinig flexibel. Daarnaast wachten

veel kantoorgebruikers de ontwikkelingen op de lange termijn af betreft thuiswerken en hybride vormen van werken, voordat zij een besluit nemen betreft de inkrimping van het kantooroppervlak. Op de lange termijn zullen de effecten naar verwachting beperkt dan wel tijdelijk zijn, zeker in kernsteden, waar voor de uitbraak alle seinen op groen stonden³⁵. De vraag naar werken op afstand en investeringen in samenwerkingstechnologieën zullen groeien. De verwachting is echter niet dat schadelijk is voor de kantorenmarkt³⁶. Een focus op hogere benutting en verdichting van de ruimte heeft de efficiëntie al verhoogd en resulteerde eerder in beperkte overcapaciteit in geoptimaliseerde portefeuilles. De verwachting is dat stijgende werkgelegenheid in relevante sectoren zal opwegen tegen de gevolgen van thuiswerken voor de vraag.

³⁴ PBL (2021) Thuiswerken en de gevolgen voor wonen, werken en mobiliteit.

³⁵ Cushman & Wakefield (01-04-2020) Ingebruikname vastgoed daalt met een derde, investeringsvolume halveert.

³⁶ JLL (12-03-2020). COVID-19 Global Real Estate Implications.

Bijlage 3

Onderbouwing behoefte creatieve bedrijvigheid

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte creatieve bedrijvigheid

In het voorgaande hoofdstuk over kantoren is aangegeven dat er naast de behoefte aan grotere kantoren, ook behoefte is aan kleinere kantoren en flexconcepten. Mede als gevolg van de sterke groei van de creatieve sector die hier behoefte aan heeft. In het verlengde van voorgaande hoofdstukken wordt, vanuit de creatieve sector, de behoefte aan creatieve bedrijvigheid op de Backer en Rueb-locatie onderbouwd. Het is een kwalitatief ingestoken onderbouwing, waarbij vooral gebruik wordt gemaakt van trends en ontwikkelingen, beleidskaders en de voorgaande hoofdstukken.

Afbakening verzorgingsgebied

In dit behoefteonderzoek wordt aangesloten op het verzorgingsgebied van de kantoormarkt (voorgaande hoofdstuk). Te weten primair gemeente Breda en aanvullend Corop-regio West-Brabant. Reden hiervoor is dat creatieve bedrijven veelal gebruik maken van reguliere kantoren en flexconcepten in creatieve hotspotlocaties (zoals de Backer en Rueb). In hoofdstuk 1 en 2 is aangegeven dat de creatieve sector veelal is georiënteerd op (hoog)stedelijke 'rauwe' locaties, zoals Backer en Rueb. In de regio zijn deze locaties schaars. Relevant is dat er momenteel reeds creatieve bedrijvigheid is gevestigd in het gebied en ook planologisch is voorzien.

Trends en ontwikkelingen

Naast de behoefte aan moderne kantoorruimte is er een opkomst aan niches zichtbaar in de brede 'creatieve sector'³⁷. In Breda is een nichemarkt binnen de thema's toegepaste technologie en creativiteit³⁸. De opkomst hiervan biedt kansen voor transformatiegebieden zoals Backer en Rueb. Hierbij is het volgende van belang:

- De creatieve sector is door het Rijk aangewezen als economische topsector.
- De ontdekking van de economische factor van de creatieve industrie en de veranderende economie leiden tot een toename in het aantal creatieve hotspots. In de afgelopen vijftien jaar is het aantal Nederlandse creatieve hotspots fors gegroeid. Deze zijn vooral gericht op zogenaamde 'scale-ups'. Dit zijn de creatieve bedrijven die de startfase zijn ontgroeid, veelal een marktconforme huur kunnen afdragen en in de creatieve hotspots gevestigd willen zijn. Deze bedrijvigheid heeft vooral behoefte aan kantoren met soms ook atelierruimte. Denk aan een ontwerp bureau.
- In de hotspots hebben zij keuze uit verschillende kantoorconcepten, zijn andere creatieve bedrijven nabij en zijn er mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen in gedeelde voorzieningen en ondersteunende horeca.
- Creatieve hotspots in Breda zijn o.a. het Blushuis, de Campus van BUAS en tal van andere flex-concepten en verzamelgebouwen gericht op de creatieve sector.
- Onder invloed van de trends van automatisering, digitalisering en 'verdiensteliking' van de (maak)industrie zijn moderne productiebedrijven in toenemende mate kantoorachtig van aard, waardoor het aandeel kantoorhou-

dende activiteiten per bedrijf toe neemt. Voor productiebedrijven wordt ook de productie zelf schoner en minder hinderlijk voor de omgeving. Deze aspecten zijn van invloed op de eisen van moderne productiebedrijven, zowel ten aanzien van de gebouwen waarin zij werken als de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenniveau van de omgeving.

Marktontwikkeling creatieve sector Breda

Ook in gemeente Breda is sprake van voorgaande ontwikkelingen. Het Bredase beleid³⁹ is binnen de creatieve sector gericht op toegepaste technologie. De sector kent (in 2019) zo'n 7.200 bedrijven met in totaal zo'n 21.200 arbeidsplaatsen. De kennisclusters technologie en creativiteit leveren direct een belangrijke bijdrage aan economische groei en functioneren indirect als katalysator voor vernieuwing. Breda huisvest opleidingen en bedrijven voor toegepaste wetenschap op het gebied van ICT, games, engineering, media, kunst, vormgeving en meer. Voor deze sectoren wordt de meeste groei verwacht de komende jaren. Zij hebben een sterke positie en zijn grote aanjagers voor innovatie en economische groei.

De Brabantse steden spelen in de kenniseconomie een steeds belangrijkere rol, ze vormen samen één verbonden netwerk. De goede (OV-)verbindingen tussen de steden zorgen ervoor dat dit stedennetwerk één grote arbeidsmarkt vormt, met name voor hoogopgeleide jongeren. Zij werken veelal in een grootstedelijke omgeving in directe nabijheid van kennisinstellingen en de centrale stations (zoals de planlocatie).

³⁷ Stec (2018). Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant

³⁸ Gemeente Breda, Economische visie, 2019.

³⁹ Gemeente Breda, Economische 2019.

Gemeentelijke beleidsambitie

In haar economische visie heeft gemeente Breda de ambitie om in 2030 te excelleren als 'internationale hotspot voor toegepaste technologie en creativiteit'. Binnen het thema 'werklocaties' wordt ingezet op het ontwikkelen van aantrekkelijke vestigingsmilieus voor bedrijven uit de kenniseconomie en creatieve sector. Mogelijke locaties voor bedrijven in de kenniseconomie en creatieve sector zijn: Havenkwartier, Klavers-Jansen, CSM, Koepel, uitbreiding Triple-O campus en Gasthuisvelden.

Het Backer en Rueb terrein wordt binnen het gebieds perspectief Havenkwartier gekenmerkt als een progressief, levendig, hip en modern woonmilieu in combinatie met cultuur. Het Backer en Rueb terrein wordt een gemengd gebied moet zorgen voor een gemêleerd woonprogramma met een mix aan gestapelde en grondgebonden woningen in combinatie met voorzieningen en (creatieve) bedrijfs- en kantoorruimte. Een programma dat onderscheidend is ten opzichte van de rest van de stad. Het gebied is uitermate geschikt voor stedelijk georiënteerde doelgroepen, door een levendig, hip en modern woonmilieu te realiseren. Door het ruimte bieden aan cultuur in het Havenkwartier draagt Breda bij aan de ontwikkeling van cultuur in de stad Breda.

Creatieve doelgroepen Backer en Rueb

Recent is een onderzoek⁴⁰ uitgevoerd naar de doelgroepen van Backer en Rueb. Er komen 2 doelgroepen naar voren:

- Professionele postmoderne hedonisten zijn de pioniers van de beleveniscultuur, waarin experiment en het breken met morele en sociale connecties doelen op zichzelf zijn geworden. Vrijheid en onafhankelijkheid zijn belangrijk. Ze houden niet van de massa maar van kleinschalige stedelijkheid. Kernwoorden en waarden die bij hen

passen zijn: Innovatief en trendsetkend | eigenwijs en intuïtief | extravert en esthetisch | vrijheid en onafhankelijk zijn | ervaring belangrijker dan bezit | tolerant | gelijke kansen | geen massamens | kleinschalig | stedelijk | actief en sportief | cultuur | alternatief.

- Creatieve kosmopolieten zijn echte stadsmensen die genieten en van de veelzijdigheid, levendigheid en stedelijke bewegingsvrijheid. Kosmopolieten zoeken de ultieme balans tussen postmoderne waarden als ont-plooien en beleven en moderne waarden als maatschappelijk succes, materialisme en genieten. Een beetje commercie is niet erg, als er maar ook betekenis achter zit. Ze zien zichzelf vaak als tolerante, betrokken en kritische wereldburgers. Kernwoorden/waarden die bij hen passen zijn: hoogopgeleid | autonoom | sociaal | impulsief en avontuurlijk | nieuwsgierig | intellectueel | ambitieus | netwerker | gericht op gelijkgestemde | stedelijkheid | creatieve hobby's | sporten | alle leeftijden.

Conclusie; behoefte creatieve bedrijvigheid

Door de rol van Breda in de regio, de trends, ontwikkelingen en de beleidsambities, groeit de Bredase creatieve sector. Daarmee groeit de behoefte aan nieuwe werklocaties zoals flexibele en reguliere kantoorconcepten gericht op scale-ups en gevestigde bedrijven in de creatieve sector. Deze doelgroepen vestigen zich graag in hoogstedelijke gemengde gebieden, met hoogwaardige voorzieningen en een goede multimodale ontsluiting. De Backer en Rueb-locatie voorziet hierin als creatieve hotspot en zal deze functie in de toekomst versterken, zoals ook de ambitie is in de beschreven beleidskaders.

⁴⁰ Mooi lost op, Backer en Rueb 2020.

Bijlage 4

Beleidskaders

Bijlage 4: Beleidskaders

B4.1 Landelijk

Besluit Topsectoren (2011)

Het rijk heeft een topsectorenbeleid, waar extra op wordt ingezet. De creatieve industrie is één van die sectoren.

B4.2 Provinciaal

Brabantse Omgevingsvisie (2018)

In de Omgevingsvisie zijn vier hoofdpogingen geformuleerd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
 - werken aan een klimaatproof Brabant;
 - werken aan de slimme netwerkstad;
 - werken aan een concurrerende, duurzame economie.
- Specifiek onderdeel van de opgave 'Slimme netwerkstad' is duurzame verstedelijking. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen en transformeren zijn speerpunten. Daarnaast wordt er ingezet op het (kwalitatief) toekomstbestendig maken van de woon-, recreëer- en werklocaties in Brabant. Dit is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25-10-2019)

- Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Daarom streeft de Provincie naar duurzame verstedelijking.
- Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen,

werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is aandacht voor transformatie van leegkomend vastgoed. Via de Ladder wordt hierop aangestuurd.

- Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk dat een deel van de behoefte aan nieuwe kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten.
- Provinciaal worden er iedere bestuursperiode in ieder geval een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen opgesteld, die richting gevend is voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Uitvoeringsprogramma werklocaties (2016-2019)

Het Uitvoeringsprogramma werklocaties wil een antwoord bieden voor de ruimtelijke problemen ten aanzien van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel die in Noord-Brabant optreden. Voor de kantorenmarkt is de opgave om de markt-vraag te bedienen en nieuwe leegstand te voorkomen o.a. door transformatie, sloop en het terugdringen van plancapaciteit. De grote dynamiek op de markt vraagt echter ook om nieuwe, creatieve oplossingen. In deze opgave neemt de provincie haar regierol bij het maken van regionale afspraken en afspraken met de B-5. In het Uitvoeringsprogramma zijn de Brabantse ambities vertaald in de volgende doelstellingen:

1. Het Uitvoeringsprogramma werklocaties draagt bij aan een optimaal leef- en vestigingsklimaat in Brabant door te zorgen voor vitale, kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige werklocaties.
2. Het Uitvoeringsprogramma werklocaties draagt er aan bij dat elk bedrijf in Brabant zich kan vestigen op de juiste plek.

Men beoogt o.a. de volgende resultaten te behalen:

- Informatievoorziening over werklocaties op orde brengen aan de hand van de monitor werklocaties, zodat de regio's duurzame verstedelijkingsafspraken kunnen maken op basis van actuele gegevens.
- Een kwalitatieve match tussen vraag en aanbod voor werklocaties te realiseren. Men gebruikt de Ladder om nieuwe regionale afspraken over werklocaties in de RRO's te maken. Afhankelijk van de kwalitatieve vraag uit de markt worden nieuwe regionale afspraken gemaakt, waarbij meer dan voorheen ook sub- en bovenregionaal wordt afgestemd.
- Overaanbod reduceren: De nieuwe prognoses laten een (kwantitatief) overaanbod en –programmering van bedrijventerreinen, kantoren en winkels zien. De regionale de-programmeringsopgaven volgen uit de kwalitatieve opgaven en zijn onderdeel van de nieuwe regionale afspraken in de RRO's.

Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie (2013-2020)

Vanuit dit kader wil de provincie inzetten op versterking van het reguliere vrijetijdsaanbod, waaronder horeca, door het creëren van toegevoegde waarde. Er is geen provinciale horecavisie, wel wordt in algemene zin gesteld dat de provincie streeft naar een goed economisch levensvatbaar voorzieningenniveau. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij gemeenten.

Brabantse werklocaties Toekomstproof (2019)

In 2019 is door de provinciale adviesraad een advies uitgebracht ten aanzien van werklocaties. Als belangrijke opgave benoemd voor het werklocatiebeleid is de wijziging van sturende prognoses naar adaptieve planning. Hoewel prognoses relevant blijven om een stip op de horizon te kunnen zetten.

ten, worden de jaarlijkse monitoring en bijsturing steeds relevanter. Vanuit het oogpunt van snel veranderende ontwikkelingen is een tussentijdse vinger aan de pols gewenst.

B4.3 Regionaal

Regionaal kantorenakkoord West-Brabant (2017)

Regio West-Brabant voert de nota 'Naar een gezonde kantorenmarkt in West-Brabant' (Stec groep, 2015) uit. Omdat de kantorenmarkt anders is dan die van detailhandel en bedrijventerreinen heeft een regionale aanpak geen meerwaarde voor de vijf kantoorgemeenten, waaronder Breda. Om dit proces wel te kunnen monitoren en zo vraag en aanbod uiteindelijk meer in evenwicht te brengen is het regionaal kantorenakkoord gesloten.

- Het hoofddoel van het akkoord is een kantorenvoorraad met weinig overaanbod en leegstand.
- Het doel van het akkoord is dat alle gemeenten zich inzetten om overaanbod en leegstand aan te pakken.
- Kantoorometers waar geen vraag naar is moeten uit de markt.
- Breda is de belangrijkste gemeente die aan de (inter)nationale vraag naar kantoorruimte in de regio kan voldoen.
- Iedere 4 jaar maakt de provincie nieuwe prognoses van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Deze prognoses zijn richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken over de vraaggerichte ontwikkeling van werklocaties.

Momenteel worden nieuwe regionale afspraken gemaakt over werklocaties in West-Brabant. Onbekend is wanneer deze zullen worden vastgesteld. Het onderzoek Prognose Bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (Stec groep, 2018) vormt hiervoor de basis.

B4.4 Gemeentelijk

Structuurvisie Breda 2030

Breda wil zich internationaal en nationaal profileren om haar economische positie te behouden. Breda moet verder uitgroeien tot een ondernemende en toegankelijke Europese stad, een schakel tussen Brabant, de Randstad en België, een knooppunt met een sterke prioriteit bij de ontwikkeling van het stationsgebied als nieuw zakencentrum (zie hierna).

Bouwstenen, op naar Omgevingsvisie Breda 2040

Dit stuk bouwt voort op de Structuurvisie Breda 2030. In de economische agenda van Breda staat inclusieve groei en het ondersteunen van – vooral vernieuwend – ondernemerschap centraal. In de Hospitality sectoren (leisure, toerisme, detailhandel en horeca) volgen de trends elkaar in razend tempo op. Zaken als: branchevervaging, deeleconomie, schaalvergroting, beleving, etc. vragen om (re)actie van de gemeentelijke overheid. Moderne flexibele economische werk-, voorzieningen- en woonlandschappen kunnen, zeker in het centrum, onderdeel vormen van het totale palet. We willen dat toeristen graag naar Breda toekomen en dat zij en onze bewoners zich hier goed kunnen vermaken, vertoeven en winkelen. De binnenstad is daarbij de levendige, historische én technologisch vooruitstrevende etalage en economische motor. Daarnaast is er nieuwe visie op het ruimer gedefinieerde centrum (o.a. inclusief Belcrum en Havenkwartier). Ten opzichte van de Structuurvisie 2030 zijn plannen vervroegd (o.a. Havenkwartier en Gasthuisvelden), en daarmee tevens de noodzaak om te komen tot vervroegde publieke investeringen.

In Breda is binnen het ruimer gedefinieerde centrum 124 hectare aan ruimte beschikbaar is voor transformatie en revitalisering.

Met de provincie en de B5 (Brabantstad) is een programma gedefinieerd rond de kansen die de centrumgebieden van de Brabantse steden bieden om de op Europees niveau hoog scorende **innovatiekracht** van Brabant een waardevolle plek te bieden. Samenwerking en afstemming rond deze binnenstedelijke interactiemilieus biedt economisch perspectief, en sluit aan bij de inzet van Breda op landelijk niveau in een programma Stedelijke Transformatie.

Breda heeft van oudsher veel te bieden, een historische binnenstad, winkels, horeca, evenementen en cultuur. Breda kan zich onderscheiden en vernieuwen door de beleving van de stad van nieuwe impulsen te voorzien. Het gaat om de experience; in het winkelen, erfgoed beleving, water in de stad, (dance-) evenementen en sport. Kunst en cultuur bevorderen de aantrekkelijkheid van de stad, en de diversiteit en het innovatieve karakter van cultuur. Culturele evenementen dragen bij aan de identiteit van de stad.

Stad van toegepaste technologie en kennis

Breda is een stad met uitstekend hoger onderwijs, kennisinstellingen en expertisecentra. Vooral op het gebied van het toepassen van nieuwe technologie en nieuwe kennis in combinatie met ondernemerschap kan de stad kansen pakken. Denk aan logistieke kennis, gaming, virtual reality, 3d-technieken, biobased, sustainable business, etc. De uitdaging is om talent op te leiden en aan de stad/regio te binden slimmer te gaan werken, nieuwe technologieën toe te passen en zo te komen tot innovaties en groei.

Creatieve stad

De creatieve sector is de snelst groeiende sector van Breda. De opleidingsinstituten AVANS (St. Joost, CMD) en NHTV (Games en Media) leveren veel goed opgeleide mensen af die veelal een eigen bedrijf beginnen. De opleidingen dragen

ook bij aan een aantrekkelijk klimaat voor innovatieve culturele festivals. De creatieve sector kan de hefboom zijn voor innovatie in andere sectoren.

Verhaal van Breda (2018)

Binnen dit project is samen met belanghebbenden gewerkt aan een merkstrategie. Als 'internationale schakelstad' verbindt Breda op assen (grenzeloos), op kwaliteit (groen) en met elkaar (gastvrij). In de economische visie is dit vanuit economisch perspectief verder uitgewerkt.

Economische visie (2019)

Breda heeft de ambitie om in 2030 te excelleren als 'internationale hotspot voor toegepaste technologie en creativiteit'. Ondernemers, onderwijsinstellingen en overheden vormen een levendig en effectief ecosysteem waarin mensen doelgericht samenwerken aan versterking van de economie en aan innovatieve oplossingen voor maatschappelijke opgaven. Bedrijven met als core business het ontwikkelen en toepassen van technologie en creativiteit kunnen het verschil maken omdat ze een potentiële bron vormen voor vernieuwing en daarmee economische activiteiten kunnen voortstuwen. Breda heeft de regionale term 'kennisdiensten' vertaald naar het bredere begrip 'technologie en creativiteit'. De ambitie is om deze positie op het vlak van het toepassen van technologie en creativiteit te versterken. Internationale hotspot impliceert het zorgen voor meer activiteiten, meer reuring, meer business en meer talent dat hierop aanhaakt c.q. hierbij betrokken is. Last but not least werkt Breda in dit opzicht aan herkenbaarheid en een sterk imago. Aangezien technologie en creativiteit bij uitstek activiteiten zijn die zich over de landsgrenzen heen bewegen, heeft de Bredase ambitie een internationaal karakter.

Argumenten voor deze keuze zijn:

- Aansluiting bij de gesignaleerde structurele veranderingen van de economie.
- De kennisclusters technologie en creativiteit leveren direct een belangrijke bijdrage aan economische groei (driver) en functioneren indirect als katalysator voor vernieuwing.
- Perfect passend bij de kwaliteiten van Breda. De stad huisvest uitstekende opleidingen voor toegepaste wetenschap op het gebied van ICT, games, engineering, media, kunst, vormgeving en meer. Deze opleidingen hebben een sterke positie en zijn grote aanjagers voor innovatie en economische groei. De stad bouwt hiermee voort op een al nadrukkelijk aanwezig (internationaal) bedrijvencluster in deze sectoren.
- Voor deze (creatieve sectoren) sectoren wordt de meeste groei verwacht de komende jaren.

Bij de visie hoort een uitvoeringsstrategie met 3 programma's relevant voor het vestigingsklimaatprogramma's:

- De kracht van toegepaste technologie.
- *Internationalisering*: Breda versterkt het innovatie-systeem met een focus op het toepassen van nieuwe technologie en creativiteit en bouwt zo aan sterke profilering als stad van toegepaste innovatie. In de gemeentelijke acquisitiestrategie is bijzondere aandacht voor bedrijven in het domein technologie en creativiteit.
- *Ondernemen met lef*; Breda stimuleert ondernemerschap in de volle breedte; we ondersteunen bij start en groei en door het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. We stimuleren het MKB om nieuwe
- Technologie en creativiteit toe passen, om klaar te zijn voor de toekomst.
- Verrassende stad; Breda verbetert het vestigingsklimaat met een compleet en samenhangend aanbod van woon-

milieus, winkels, horeca, cultuur en andere voorzieningen passend bij actuele en op de toekomstgerichte behoefte van inwoners en talent. Als gastvrije stad excelleert Breda en trekt (internationale) bezoekers aan door unieke beleving van erfgoed, cultuur en evenementen.

Naast deze programma's kent de strategie voor dit plan het thema werklocaties. Breda biedt bedrijven de ruimte om zich te vestigen, te ondernemen en te groeien. Hiervoor hebben we voldoende aanbod aan werklocaties beschikbaar (kwantiteit) en een gevarieerd en verrassend aanbod aan soorten werkmilieus (kwaliteit.). We realiseren nieuwe werklocaties, we maken bestaande locaties toekomstbestendig en creëren aantrekkelijke vestigingsmilieus voor met name bedrijven uit de kennis-economie en creatieve sector:

- Het voornemen is om 100.000 m² aan incurante kantoren uit de bestaande voorraad te halen. Daarmee komt er ruimte om te voorzien in de behoefte aan nieuwe kantoren die voldoen aan de veranderende vraag vanuit de markt (vervangingsvraag).
- Het is de ambitie om dit in het 'nieuwe centrum' (Binnenstad-Via Breda) te realiseren. In de acquisitie van Benelux-hoofdkantoren wil men zich vooral richten op Via Breda.
- Daarnaast zet Breda in op het realiseren van 40 tot 60 hectare nieuwe bedrijventerreinen, onderdeel hiervan is het de verdere realisering van het werklandschap Rithmeesterpark/ 't Hout. Breda wil bestaande en nieuwe werklocaties klaar maken voor de toekomst. Bereikbaar, 'smart' en duurzaam zijn de leidende principes.
- Eind 2019/begin 2020 worden er met de gemeenten in West-Brabant en de provincie nieuwe regionale afspraken gemaakt voor werklocaties.

Grote Brabantse steden spelen in de kenniseconomie een steeds belangrijkere rol, ze vormen samen één verbonden netwerk. De goede (OV-)verbindingen tussen de steden zorgen ervoor dat dit stedennetwerk één grote arbeidsmarkt vormt, met name voor hoogopgeleide jongeren. In een grootstedelijke omgeving vinden ontmoeting en kennisuitwisseling plaats in hoogwaardige field- en livinglabs, (kleinschalige) campussen en laboratoria. Ze zijn goed bereikbaar, voorzien van een hoogwaardige digitale infrastructuur en liggen in directe nabijheid van kennisinstellingen.

Via Breda is onze toplocatie voor internationaal ontmoeten en stedelijk wonen en werken. Als (inter)nationaal schakelpunt voor spoorverbindingen is het de (West-)Brabantse toplocatie voor de vestiging van regionale en internationale kantoren. Andere voorbeelden van mogelijke locaties voor bedrijven in de kenniseconomie en creatieve sector zijn: Havenkwartier, Klavers-Jansen, CSM, Koepel, uitbreiding Triple-O campus en Gasthuisvelden.

Kantorennota 2020 (2011)

Om op termijn tot een gezonde kantorenmarkt in Breda te komen zijn in de kantorennota een drietal strategische opgaven ter hand genomen, te weten:

- de opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio;
- het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte;
- het voorkomen en terugdringen van leegstand.

De gemeente wil bij de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen primair inspelen op de verwachte marktvraag. Daarbij gaat het globaal om 2 vestigingsmilieus. De centrum/stationsmilieu en de snelweg- en radiaallocalaties. Bij voorkeur biedt Breda in elk van deze twee milieus ruimte voor nieuwe kantoren. De locatie Backer en Rueb wordt gerekend tot de

het centrum/stationsmilieu en is binnen het Havenkwartier in de visie voorzien, waar destijds na 2020 ca. 65.000 m² was voorzien.

Horecabeleidsplan 2005

De ambitie van Breda was destijds 'ervoor zorgen dat Breda een te overwegen alternatief wordt als het gaat om het bezoeken van een stad in eigen land, waarbij gezellig winkelen alsmede de cultuur en de historie centraal staan'. Die ambitie is de afgelopen 15 jaar vertaald in winkel- en horecaontwikkelingen in de oude binnenstad zelf (zoals De Barones en 't Sas) en direct rondom die oude binnenstad in spraakmakende projecten (Chassé Theater, Holland Casino, Mezz en dergelijke).

Doelstellingen

Om de belevingswaarde van de binnenstad te verbeteren is een aantal ontwikkellocaties voor horeca aangewezen, te weten: Van Coothplein, Achter de Lange Stallen, de Westflank (haven), Breda Centraal en de Bavelse Berg. Uitbreiding van de horeca wordt primair voorzien op de ontwikkellocaties. Afhankelijk van de verdere plannen voor Via Breda (waartoe planlocatie behoort), daarop afgestemde ondersteunende horeca. Elders in de binnenstad en de rest van de gemeente wordt ingezet op stabilisatie van het aantal zaken.

Gebiedsperspectief Havenkwartier 2017

Het Havenkwartier biedt Breda een kans die slechts weinig steden bezitten. Een gebied met een oppervlakte van 32 hectare gelegen direct aan het water en grenzend aan zowel het historische centrum van de stad aan het Stationskwartier met als middelpunt het nieuwe HSL station verandert de komende jaren in een spannend mengsel van wonen, werken, cultuur, gastronomie, winkels, dienstverlening, promenades en vrije tijd. In de haven (Backer en Rueb) is het altijd gezellig druk. Bootjes leggen aan en de terrassen lopen vol bij de

horeca in het industrieel erfgoed. Bijzonder aanbod van horeca en leisure in industriële gebouwen met terrassen op de kade en met aanlegmogelijkheden voor boten, geeft het gebied extra aantrekkingskracht. Vooral het te behouden industrieel erfgoed op de Backer en Rueb locatie (Strip) en de kadezijde van de haven herbergt de mogelijkheden om bijzondere leisure-/horecafuncties en/of stad- onderscheidende en waterspecifieke concepten onder te brengen.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01