



Commissiestuk

**Placemaking vmlg. belastingkantoor**

## Besluit college d.d.: 2-10-2017

1. Het voormalige belastingkantoor in te gaan zetten voor placemaking i.h.k.v. de gebiedsontwikkeling Gasthuisvelden.
2. De voor het pand noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en aanpassingen uit te voeren.
3. Starten van de omgevingsvergunning procedure ('kruimelgeval') om de vigerende bestemming te wijzigen naar de functies die horen bij placemaking.

## Behandeling

**i** alleen invullen bij cie-stuk voor alle commissies  
(per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur)

Bestuur:	<input type="text" value="Selecteer datum"/>	<input type="text" value="Selecteer actie"/>
Ruimte:	<input type="text" value="Selecteer datum"/>	
Economie:	<input type="text" value="Selecteer datum"/>	
Maatschappij:	<input type="text" value="Selecteer datum"/>	

## Inleiding

Nvt

## Vraag aan raadscommissie

Nvt

## Toelichting

In de gebiedsvisie Gasthuisvelden die in september 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, is aangegeven dat de locatie van het voormalige belastingkantoor voor de komende 5 tot 10 jaar nog niet wordt herontwikkeld. Het pand is tot begin 2017 achter de hand gehouden voor huisvesting van asielzoekers. College en COA zijn tot de conclusie gekomen dat daaraan geen behoefte meer is. Nu is de weg vrij voor gebruik in het kader van placemaking. Daarover is in de gebiedsvisie Gasthuisvelden aangekondigd dat placemaking een belangrijke rol moet spelen om de verschillende belangen van de (panden in de) gebiedsontwikkeling en de omgeving goed bij elkaar te brengen. Het voorliggende besluit legt vast dat het belastingkantoor op deze manier de komende jaren zal worden benut. Het College van burgemeester en wethouders is conform de Gemeentewet bevoegd dit besluit te nemen. Tegen dit besluit zijn geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden in bestuursrechtelijke zin.

## BEOOGD EFFECT

Door het pand in gebruik te gaan nemen en de placemaking uit te gaan voeren zal het voormalige belastingkantoor een levendige plek worden van waaruit de gebiedsontwikkeling gestalte gaat krijgen. In het pand zal gelegenheid worden geboden voor activiteiten van de buurt, bedrijven, exposities, ondersteunende horeca en onderwijs die allen op de een of andere manier een bijdrage willen leveren aan de gebiedsontwikkeling.

## UITVOERING

Het tijdelijk beheer door Camelot zal worden stopgezet. Noodzakelijk onderhoud zal worden uitgevoerd, zoals de liftinstallatie, de brandmeldinstallatie en de klimaat installaties. Het pand wordt voor gebruik geschikt gemaakt. De aanpassingen bestaan voornamelijk uit het verwijderen van systeemwanden waardoor grotere ruimtes zullen ontstaan. Om deze functies mogelijk te maken zal een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') worden doorlopen. Gelijkijdig wordt in gesprek gegaan met diverse partijen die in het pand huisvesting kunnen krijgen indien zij een bijdrage kunnen leveren aan de placemaking.



## MOTIVERING

Redenen om het pand belastingkantoor in te zetten voor placemaking zijn :

- Sanering kantoorpanden; De gebiedsontwikkeling Gasthuisvelden wil bijdragen aan het versterken van de aantrekkingskracht van Breda en de regio West Brabant. Dat gebeurt o.a door de aanleg van de Mark en het Park. Er ligt ook een concrete opgave om de leegstand / transformatie van kantoren (ca. 55.000 m<sup>2</sup>) aan te pakken. Ander gebruik van dit pand draagt daar aan bij.
- Sociaal-economische opgave; Vanuit de zgn. 'vroegsignalering' is bekend dat er sociaal-economische uitdagingen bestaan in de aangrenzende wijk Fellenoord. En natuurlijk moeten alle omliggende wijken gebaat moeten zijn bij de gebiedsontwikkeling. Het doel is dus te komen tot zowel economische als sociale structuur versterking. De werkwijze van placemaking is om gebouwen en openbare ruimte in te zetten voor de eerste activering van het gebied en zijn potentiële eindgebruikers en zo alvast een gezicht te geven aan de ambities voor een gebied.
- Het pand zal conform de planning van de gebiedsontwikkeling de komende jaren nog niet definitief worden herontwikkeld, zoals opgenomen in de schakelkaart bij de gebiedsvisie, raadsbesluit sept 2016. Het casco van het gebouw lijkt geschikt te zijn om herontwikkeld te kunnen worden, maar ook sloop en nieuwbouw behoort tot de opties voor deze locatie. Aangezien over transformatie of sloop/nieuwbouw nog geen besluit wordt genomen, zal het gebouw in stand worden gehouden. Dat biedt de mogelijkheid om het pand in te zetten in de placemaking strategie van de gebiedsontwikkeling. De overheid biedt aan omgeving, ondernemers en onderwijs dus ruimte voor initiatief. Met deze werkwijze wordt een pand ingezet om de geest van de omgevingswet in de praktijk te testen.
- Met het pand kan flexibel worden ingespeeld op de toekomstige ontwikkeling Seelig Zuid. Het kantoor ligt naast de kazerne locatie Seelig-Zuid, eigendom Rijksvastgoedbedrijf. De gemeente Breda is voornemens deze kazernelocatie te verwerven en te ontwikkelen t.b.v. de rivier Mark en toekomstig Seelig park met (leisure) voorzieningen. De herontwikkeling van het belastingkantoor kan op termijn, wanneer duidelijk is hoe Seelig-Zuid er in de toekomst uit gaat zien, een meerwaarde voor het park zijn. Door het kantoor nu tijdelijk in te zetten kunnen we op termijn inspelen op de plannen voor Seelig-Zuid.
- Het kantoor ligt midden in het te transformeren gebied Gasthuisvelden en kan met een tijdelijke invulling zowel een fysieke als sociale verbinding zijn voor het gebied. Het gebied heeft tot op heden een erg besloten karakter. Hierdoor heeft het gebied met al zijn kwaliteit zo dicht bij de binnenstad niet het imago wat het in de toekomst kan bereiken. Daarnaast zijn de omliggende wijken erg divers qua woningen, bewoners en kwaliteit van de buitenruimte. Door de openstelling en activering van het belastingkantoor kunnen we de ambities die we hebben voor het gebied en de verbinding naar de omliggende wijken en de waarde voor die wijken alvast maken.

### *Wat er gaat gebeuren*

Partijen die een bijdrage kunnen en willen leveren aan de ambities die er voor het gebied zijn, maken kans op een plek in het belastingkantoor. Hiervoor worden spelregels opgesteld in een zgn huurdersprofiel. (Min of meer vergelijkbaar met de selectie procedure binnen STEK). De bijdrage die partijen kunnen leveren kan zeer divers zijn, bijvoorbeeld:

- Een bijdrage leveren in het maatschappelijk domein, bijvoorbeeld door mensen die werkeloos zijn te activeren of op een andere manier mensen steunen.
- Een bijdrage kunnen leveren aan een (vernieuwend) energieconcept voor het gebied.
- Actief zijn op het gebied van leisure en die aanvullend zijn op het bestaande aanbod.

De begane grond moet een open en gastvrije ruimte worden waar (tijdelijke) activiteiten plaats kunnen vinden en waar ontmoeting centraal staat. De verdiepingen worden gevuld als werkruimte. Op de bovenverdieping zit de bedrijfskeuken van de belastingdienst nog. Dat biedt alle kansen om pop-up horeca te vestigen, zodanig dat het voor een brede doelgroep interessant is om er naar toe te gaan.

### *Afronden lopende zaken*

De afspraken met COA over het aanvankelijk beoogde gebruik door hen worden parallel aan de voorbereiding van het gebruik voor placemaking afgerond.



## **COMMUNICATIE**

Er is in het recente verleden veel maatschappelijk debat geweest over dit pand, de samenleving wil daarom op de hoogte blijven van ontwikkelingen hierin. Het nu voorliggend besluit om het gebruik van het pand in samenspraak met de omgeving, ondernemers en onderwijs verder in te vullen, is een uitnodiging aan de maatschappij en verdient daarom een goede externe communicatie. Tijdens het evenement '300 emmertjes water halen' werd oa gevierd dat de Mark voltooid gaat worden en er in de toekomst in een Park gaat komen. De deelnemers daaraan waren een mooie dwarsdoorsnede van de omliggende buurten en samenwerkingspartners in de gebiedsontwikkeling. Communicatie omtrent de gebiedsontwikkeling zal in die open en laagdrempelige geest blijven plaatsvinden. Daartoe zal oa een open dag worden gehouden om ideeën op te halen om activering en het gebruik van het belastingkantoor te starten.

## **Vervolg bestuurlijke route**

Nvt.



**Antwoord commissie op vraag** *(in te vullen door de (fgd.) griffier)*