

## COMMISSIESTUK

### Onderwerp:

Gasthuispoort

Besluit college d.d.: 10 JAN. 2012 

1. Vaststellen projectplan Programmafase Gasthuispoort.
2. Opstarten voorbereiding om het vastgoed Gasthuispoort op de markt te brengen op basis van aangepaste randvoorwaarden en een ondergrens met betrekking tot de grondwaarde.

<b>Commissie:</b>	<b>Ruimte</b>	<u>alleen</u> invullen bij cie-stuk voor <u>alle</u> commissies (per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur):
Datum:		-Ruimte d.d. 17.01.2012
Actie:	ter kennisname	-Economie d.d.
		-Maatschappij d.d.

## INLEIDING

De ontwikkeling van het project heeft een lange geschiedenis.

De basis wordt gevormd door de aankoop in 2000 van het pand Hendriks (meubelzaak) door het Grondbedrijf en het leegkomen en de overdracht van het gemeentelijke pand van de Sociale Dienst en GKB aan de Vlaszak eind 2004.

In 2004 is de planvoorbereiding gestart met een opdracht aan architectenbureau Crepain Binst om een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen voor de locatie. In 2006 heeft het college ingestemd met het door het architectenbureau opgestelde stedenbouwkundige ontwerp en is besloten om het ontwerp te gebruiken als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

In juni 2008 heeft het college vervolgens het architectenbureau opdracht gegeven om in overleg met de gemeente, een kostendeskundige en een makelaar te komen tot een financieel geoptimaliseerd stedenbouwkundig plan. De optimalisatie van het project heeft geleid tot twee varianten.

Vervolgens is de aanbesteding van het project Gasthuispoort voorbereid.

Het college heeft ingestemd met de selectieleidraad aanbesteding Gasthuispoort. De selectieleidraad heeft betrekking op de voorselectie en definitieve selectie van marktpartijen die het plan verder laten uitwerken en realiseren.

De omstandigheden voor een aanbesteding zijn sinds eind 2008 echter niet gunstig. De kredietcrisis heeft ook voor dit project grote negatieve effecten vanwege het vastgoedprogramma op deze locatie: appartementen en de detailhandel in een inloopstraat. Aangezien onbekend was, hoe de marktomstandigheden zich zouden ontwikkelen, heeft het college in januari 2009 bepaald te wachten met de selectie van marktpartijen tot dat de omstandigheden zich dusdanig verbeteren dat het financieel gunstiger is om hiermee te starten.

Het pand van de voormalige meubelzaak Hendriks is tijdelijk kostendekkend verhuurd. Wel zijn er aan dit pand in toenemende mate gebreken aan dak, gevels en verwarmingsinstallatie.

Het pand van de voormalige Sociale Dienst/GKB is ongeveer voor de helft in bruikleen gegeven tegen een vergoeding aan CLIB (voormalig VAK) ten behoeve van ateliers voor kunstenaars en het hoofdkantoor van CLIB. De bruikleen is op tijdelijke basis en niet kostendekkend.

In het pand Veemarktstraat 70-72 is op tijdelijke basis een glashandel gevestigd. Ook aan dit complex van panden zijn in toenemende mate gebreken aan dak(goten) en cv installatie.

Het jaarlijks exploitatieverlies van het totale complex bedraagt ca. € 35.000,- exclusief de rentelasten (op de boekwaarde) van ruim € 200.000,- per jaar. Naar verwachting zal het exploitatieverlies bij voortgezet gebruik de komende jaren toenemen vanwege aan te pakken achterstallig onderhoud.

## **VRAAG AAN RAADSCOMMISSIE**

nvt

### **TOELICHTING**

Er zijn een aantal argumenten waarom op dit moment voorgesteld wordt tot ontwikkeling over te gaan:

- doorgaan met verhuur van de panden die onder het project Gasthuispoort vallen leidt binnen enkele jaren tot aanzienlijke investeringen (achterstallig onderhoud daken, goten en cv installaties) ,
- commerciële verhuur van het pand Vlaszak om daarmee deze onderhoudsinvesteringen te dekken is de komende jaren niet aannemelijk,
- met een ontwikkeling van deze locatie wordt een jaarlijks exploitatieverlies van ca. € 235.000.= gestopt,
- er is interesse uit de markt (financiering en realisatie) voor het totale complex,
- in de huidige economische crisis kan hiermee een nieuwe investering en daarmee werkgelegenheid geëntameerd worden,
- Het project ligt op een toonaangevende locatie aan de oostelijke entree van de binnenstad en is van groot belang ontwikkeling voor de (binnen)stad van Breda.

Vanwege bovenstaande redenen wordt nu voorgesteld, uit te gaan van het op de markt brengen van het vastgoed.

Dit zal nader uitgewerkt worden onder de voorwaarden dat:

- Voor de verkoop in huidige of bouwrijpe staat ten behoeve van de aanbesteding een minimaal te realiseren grondwaarde bepaald dient te worden aan de hand van de onderzoeken die thans worden voorgesteld, zodat de gemeente de vrijheid behoudt om al dan niet tot gunning over te gaan.
- De randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden aangepast conform de huidige situatie op de vastgoedmarkt. Een adequate parkeeroplossing ten behoeve van het te realiseren programma is daarbij een belangrijk uitgangspunt.
- De markt de gelegenheid krijgt met een eigen stedenbouwkundig plan en eigen architect op basis van de versoepelde randvoorwaarden en de ondergrens met betrekking tot de grondwaarde een bieding kan doen.

In bijgaand Projectplan Programmafase zijn de vervolgstappen om te komen tot het op de marktzetten van de locatie Gasthuispoort beschreven.

### **Relatie met stedelijk programma woningbouw.**

In het besluit over Stedelijke programmering 2020; *Koers gezet*, heeft het college ingezet op de ontwikkeling van de Vlaszak (Gasthuispoort). Woningbouw op deze locatie kan beschouwd worden als onbenutte woningbouwcapaciteit vanwege de opname van de functie Wonen in het vigerend bestemmingsplan binnenstad. In het gebouw van de vm. Sociale Dienst/GKB is woningbouw op alle lagen inclusief de begane grond mogelijk. In het pand Hendriks is woningbouw op de verdiepingen mogelijk, niet op de begane grond. Toevoeging van woningen is noodzakelijk vanwege leefbaarheid en veiligheid in dit deel van de historische binnenstad en vanwege de gewenste kwalitatieve invulling. Om een optimale opbrengst voor deze locatie te bewerkstelligen, zal de markt de ruimte moeten krijgen om met voorstellen ten aanzien van type en aantallen woningen voor deze locatieontwikkeling te komen.

Gezien de studies die door Crepain Binst Architecture NV zijn gedaan zal rekening moeten worden gehouden met ca. 80 woningen deels grondgebonden, deels stadswoningen met eigen voordeur aan de (semi)openbare ruimte, deels appartementen.

## **VERVOLG BESTUURLIJKE ROUTE**

N.v.t.

### **BIJLAGEN**

- Projectplan programmafase gebiedsontwikkeling Gasthuispoort dd. ....
- 
-

**ANTWOORD COMMISSIE OP VRAAG** *(in te vullen door de (fgd.) griffier)*