

# Verslag van het bouw- en infra overleg tussen de gemeente Breda en Bouwend Nederland



**Datum:** Donderdag 31 oktober

## **Aanwezigen:**

- Wethouder Jeroen Bruijns, openbare ruimte
- Wethouder Arjen van Drunen, bouwen en wonen
- Eric Willekens, afdelingshoofd Stadsingenieurs Breda, gemeente Breda
- de heer R.A. Toebak, bestuursadviseur gemeente Breda
- Bertwin van Rooijen, Afdelingshoofd afd. Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- Bas van Tartwijk, Afdelingshoofd afd. Stedelijk Beleid
- Maurice van den Heuvel, Programmamanager Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- Rein Croonen, Aannemingsbedrijf De Wit, namens BNL
- Ronson Willems, Elshout Breda
- Simon de Visser, P. de Visser Werkendam namens BNL
- Kris Maas, Maas Jacobs, namens BNL
- Petra Landmeter, verenigingsmanager BNL Brabant Mid-West
- Beatrice Dormans, adviseur markt en overheid BNL

## **1. Opening en korte voorstelronde**

### **2. Woningopgave gemeente Breda**

Ambitie van de gemeente is de realisatie van 6000 woningen en 750 tijdelijke woningen (nu 700, nog een locatie nodig.) Voor permanente woningen zit de gemeente op de helft.

Gaat de gemeente dat halen met industriebouw? Gemeente Breda stuurt niet op de wijze waarop ze gebouwd moeten worden. Geen kpi's op dit moment. Bas van Tartwijk: er wordt gestuurd op industriebouw (prefab). Bewoners lijken overtuigd te moeten worden van de kwaliteit van geprefabriceerde woningen. Dat herkennen wij ook bij andere gemeenten.

Er is binnenstedelijk voldoende ruimte om te ontwikkelen. Het afgelopen jaar zijn er wel minder woningen opgeleverd. Dat wordt nu geanalyseerd en is lastig om te verklaren. De gemeente heeft wel echt een schaa sprong gemaakt. Er staan thans grote gebiedsontwikkelingen op de planning (er wordt massa gemaakt). 't Zoet bijvoorbeeld (1700 woningen) maar ook in Centrum Oost komen er aantallen woningen bij. In meerdere van de ontwikkelingen nemen zowel de gemeente als de provincie zelf deel. Bij het ontwikkelen van massa moet er ook gedacht worden aan het treffen van maatschappelijke voorzieningen (huisartsen, scholen etc.).

Kris geeft aan dat we nog meer en beter kunnen samenwerken. Hij benoemt de 100 dagen aanpak en het parallel plannen als voorbeeld hierin. Laten we zaken niet dubbel doen (niet beiden een stedenbouwkundig bureau inhuren maar juist samen) en de capaciteit die er is zo goed mogelijk benutten.

Om zaken niet dubbel te doen en efficiënt aan te vliegen geeft Arjen aan dat tenderen een oplossing kan zijn of samen van tevoren nadenken. Ook in de initiatiefase kan er al veel geborgd worden (en daar kun je nog aan de knoppen draaien wanneer het bijvoorbeeld om betaalbaarheid en haalbaarheid gaat). Waar het gaat om een initiatiefplan is in Breda een plan van twee A4-tjes voldoende, zegt de wethouder.

Plannen die het meeste opleveren worden besproken op de versnellingstafel. Daar wordt tevens bekeken waarom het ene plan wel loopt en het andere niet. De meeste ontwikkelende partijen zijn ook aangesloten bij deze versnellingstafel.

Arjen geeft ook aan dat er binnen de gemeente aan de Woondeal moet worden vastgehouden (ongeacht wie er in het bestuur zit). Wel moet de Omgevingsvisie steeds

# Verslag van het bouw- en infra overleg tussen de gemeente Breda en Bouwend Nederland



tegen het licht aan worden gehouden (dynamisch stuk). Naast de reeds vergunde projecten en de aandacht die daar nu voor is, is de volgende ronde de grote gebiedsontwikkeling. Daar moet integraal over worden nagedacht. De vraag wordt vanuit de gemeente gesteld of de markt dat aan kan? Zeker, wanneer we maar weten wanneer wat eraan komt dan kunnen we daar op inspelen en daar capaciteit voor vrijmaken.

Qua betaalbaarheid is binnen de gemeente de koppeling met inflatie en regels gemaakt.

## Woonvisie:

- Grondhouding, ja mits ... (mantelzorg, woningen splitsen etc.) om bestaande woonvierkante meters beter te benutten. Er is niet echt gebrek aan m<sup>2</sup> maar het gaat vooral de juiste verdeling. Flexcontracten.
- Het hoogstedelijk centrum wordt het bruisende hart van de stad, met hoge gebouwen winkels restaurants en veel groen voor een fijne leefomgeving. Goede bereikbaarheid met OV en fietspaden staan centraal. Dit is niet de lijn voor de gehele stad. Voor het centrum is er een andere visie dan voor bijvoorbeeld Princehage. Stad van twee snelheden.
- In een aantal dorpen en wijken willen ze 'eigen' bewoners voorrang geven en in stad geldt datzelfde voor middenklassers.
- Breda wilt geen kleine woningen want de stad wilt ook dat gezinnen in de stad blijven huisvesten. Familie appartementen kent de stad nu nog niet maar zou een mogelijkheid kunnen zijn. De gemeente daagt de markt uit in de ontwikkeling van concepten. Kan er een behoefte worden gecreëerd met bijvoorbeeld vernieuwende concepten. Ook voor studenten is er een tekort aan woningen. Hoe kunnen daar creatieve concepten voor uitgedacht worden? **ACTIE: voor zowel BNL als bureauorganisatie als voor de leden mogen vernieuwend concepten te allen tijden onder de aandacht worden gebracht bij Bertwin van Rooijen.**

### **3. Verduurzaming gemeenschappelijk vastgoed i.r.t. nieuwbouw**

De gemeente is drukdoende met het opstellen van referentienormen. Voor de zomer van 2025 wilt men hierover communiceren (integrale bouwplannen). Vergt publieke investeringen. Aan de programmering wordt hard gewerkt. Men neemt de aannemers plantechisch mee, Het inzicht wilt de gemeente aan de markt meegeven.

### **4. Opgave openbare ruimte**

De gemeente is steeds meer aan het vergroenen (stad in een park).

Bij gebiedsontwikkeling neemt de gemeente in de toekomst de openbare ruimte al in een eerdere fase mee (qua voorzieningen). Er wordt thans gewerkt aan een visie Openbare Ruimte. Op de visie wordt participatie gevraagd. Dat is interessant voor onze leden. We denken daar graag over mee. **Actie: Jeroen geeft aan dat de gemeente hiervoor met een initiatief komt (zonder oneerlijke concurrentie te creëren).**

Nutsvoorzieningen zouden in de traject ook direct meegenomen moeten en kunnen worden. Goed om deze partijen ook in een vroegtijdig stadium te betrekken.

Er komen landelijk veel transformatiehuisjes bij. In de openbare ruimte worden keuzes gemaakt waar de gemeente (zonder al teveel gedoe met Enexis) al aan de slag kan. Trajecten alvast renoveren.

Hoe dan aan normen te voldoen? Voor kleinere bouwers is dat nu te lastig, qua emissieloos materieel. Er wordt gedacht aan een hub. Soms vraagt men het ene project zero emissie uit en het andere nog niet. Voor de markt is zekerheid in de uitvraag (en opschaling) van belang om investeringsperspectief te hebben. In een bouwhub liggen

# Verslag van het bouw- en infra overleg tussen de gemeente Breda en Bouwend Nederland



kansen en die gesprekken (gecombineerd met bouwlogistiek) lopen op dit moment ook tussen Bouwend Nederland en de gemeente. Het is een gezamenlijke opgave.

## 5. **Onderwijs**

Verschillende initiatieven waaronder Onderwijsdag van de Bouw. We doen er alles aan om de bouw op het netvlies van de leerlingen te krijgen en samen werken we aan de uitstraling van de sector. Ook komend jaar weer Onderwijsdag van de Bouw op vrijdag 20 juni 2025.

## 6. **Innovaties in de bouw (door de gemeente aangedragen)**

BNL deelt innovaties via '[de bouw maakt het SLIM](#)'. Ook hebben we [een landingspagina \(Brabant Mid-West\) die voorbeelden van circulair en biobased bouwen deelt](#). Daarnaast hebben we een meerjarenprogramma dat Vernieuwing van de Sector heet en waar we initiatieven gefinancierd kunnen oppakken. Daar wordt door de Afdeling goed gebruik van gemaakt. Daarnaast trekt de Afdeling Mid-West ook op met Cirkelstad Baronie, Breda Circulair en de Energiecampus Breda.

## 7. **Rondvraag en acties benoemen**

**Kris:** energievraagstukken. Energie delen met andere wijken. Kans. Vorige keer genoemd. Gesprek met Peter Bakker aangaan hierover. Arjen: op dit vlak staan we stil. Lastig dat Breda in discussie met stadsverwarming is en waar een energiecluster moet komen. Keuzes vanuit het rijk zijn daar bepalend in.

**Ronson:** handboek openbare ruimte gaat dat leiden tot andere contractvormen/uitvraag? Nee zegt Eric: meer structureren. Gemeente gaat over handboek nog wel in gesprek met markt. Die uitnodiging ontvangen we.