

Statenmededeling

Onderwerp

ontwerp toekomstperspectief 't Zoet Breda

Datum

3 oktober 2022

Documentnummer

GS: 5141844

PS: 5152813

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

1. Het ontwerp toekomstperspectief voor 't Zoet Breda;
2. De start van de participatie over dit toekomstperspectief, wat uiteindelijk moet leiden tot besluitvorming over het toekomstperspectief begin 2023.

Aanleiding

Na de gezamenlijke aankoop met de gemeente Breda van het CSM terrein in Breda en het sluiten van een intentieovereenkomst voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling is gewerkt aan het toekomstperspectief voor 't Zoet. 't Zoet is de nieuwe naam voor het gebied met het CSM-terrein en omliggende terreinen. Deze samenwerking tussen gemeente en provincie is een van de acties uit de bestuursopdracht "terugdringen woningtekort en leegstand" en heeft als doel een ambitieuze hoogstedelijke gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

Het ontwerp toekomstperspectief is klaar. GS heeft, tegelijk met het college van B&W van de gemeente Breda, besloten het ontwerp toekomstperspectief vrij te geven voor participatie. We hechten grote waarde aan de betrokkenheid van de mensen die al in de stad wonen en werken of dat overwegen. Ook organisaties en bedrijven die deze ontwikkeling van 't Zoet zien zitten of kritische kanttekeningen hebben spreken wij graag. We hebben de overtuiging dat met een goede participatie ideeën worden opgehaald en een kiem wordt gelegd voor eigenaarschap van andere partijen en betrokkenen dan gemeente en provincie. En dat daarmee deze opgave kan rekenen op een breed draagvlak.

Het toekomstperspectief is het document waarin de inhoudelijke visie op de ontwikkeling van 't Zoet wordt verwoord. Het betreft een visie en geen plan. Daarbij vormt een belangrijk gegeven dat we nu een eerste stap zetten in een gebiedsontwikkeling die zeker 20 jaar gaat duren. Dus is het belangrijk de richting aan te geven en nog niet in te vullen.

Datum

3 oktober 2022

Documentnummer

GS : 5141844

PS : 5152813

Bevoegdheid

Uw Staten hebben vooraf doelen en kaders geformuleerd (omgevingsvisie, diverse beleidskaders en uitvoeringsprogramma's) en met de bestuursopdracht 'terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties' de opdracht gegeven aan GS om dergelijke opgaven als GS binnen de gestelde doelen en kaders op te pakken. Hiermee is het vrijgeven van en later ook het vaststellen van de toekomstvisie de bevoegdheid van GS. Uw Staten worden daarover met het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf en nu met deze Statenmededeling geïnformeerd vanuit uw controlerende rol.

Kernboodschap*1.1 Het ontwerp toekomstperspectief voor 't Zoet past binnen de provinciale kaders.*

De provinciale betrokkenheid bij de ontwikkeling van 't Zoet vindt plaats binnen het kader van de [bestuursopdracht "Terugdringen woningtekort en leegstand"](#) van maart 2020. Vanuit deze opdracht realiseren we verspreid over Brabant samen met gemeenten en andere betrokken partners in een actief partnerschap 10-12 complexe gebiedstransformaties. We richten ons vooral op ontwikkelopgaven van (hoog)stedelijke centrummilieus en op herpositionering en compacter maken van binnensteden G5 en M7. Op deze locaties is niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde, maar gaat het om een veel bredere insteek (diep, rond, breed), gericht op diverse functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven om het woon- en vestigingsklimaat te versterken. Voorliggend voorstel past binnen deze bestuursopdracht.

Met de gemeente Breda is in april 2021 een [samenwerkingsagenda](#) aangegaan om te werken aan verstedelijking, mobiliteit en natuur&water rondom het centrum van Breda. Parallel daaraan is het CSM terrein, onderdeel van het CrossMark gebied, in januari 2021 gezamenlijk [aangekocht](#). In april 2021 is vervolgens een [intentieovereenkomst](#) (verder: IOK) inclusief een plan van aanpak tussen de gemeente en de provincie getekend om de ontwikkeling van het CSM terrein en omliggende terreinen daadwerkelijk te starten. Het ontwikkelgebied is 't Zoet gedoopt. De kernambitie voor 't Zoet is daarbij: "Een complementair, inclusief, energieneutraal en internationaal woon- en werkmilieu in 't Zoet als onderdeel van CrossMark en in samenhang uitgewerkt met de water-, natuur- en klimaatambities voor Zoete Delta en de met het CSM terrein samenhangende mobiliteitsopgaven voor Breda en West-Brabant (stip 2040)."

1.2 Het toekomstperspectief geeft aan op welke wijze gemeente en provincie de kernambitie voor de ontwikkeling van 't Zoet willen maken.

Door het realiseren van de hiervoor genoemde kernambitie voegen we een nieuwe hoogstedelijk milieu toe aan Breda. Een milieu dat Breda nog niet heeft maar waar wel grote behoefte aan is om zich als stad door te kunnen ontwikkelen. Daarmee kan Breda samen met de andere vier G5 steden

katalysator zijn voor de ontwikkeling van de stedelijke regio als structuurversterkende plek en haar rol als tweede internationale knooppunt van Brabant beter waarmaken.

Datum

3 oktober 2022

Documentnummer

GS : 5141844

PS : 5152813

Het toekomstperspectief voor 't Zoet past binnen de [verstedelijkingsstrategie](#) zoals die in juli jl. door uw Staten besproken is. Zoals in de verstedelijkingsstrategie is aangegeven zetten we de beoogde dynamiek in om slimmer en duurzamer te verstedelijken. In de nota van uitgangspunten voor 't Zoet zijn 10 pijlers benoemd waarop de ontwikkeling van 't Zoet is gebaseerd. Het toekomstperspectief bestaat in essentie uit drie onderdelen:

- Een schets van het gewenste hoogstedelijke milieu. De kern hiervan is dat er sprake is van een in hoge mate gemixt woon-, werk- en leefmilieu. Uit onderzoek blijkt dat stadsdelen die goed gemixt zijn het best en meest duurzaam functioneren. Uiteraard gaan we voor een fors en divers woningbouwprogramma maar creëren we ook ruimte voor bedrijvigheid, passend en versterkend op de bestaande economische structuur in Breda, en maken we interessante locaties voor tal van voorzieningen. 't Zoet biedt zo aanvullend aan de binnenstad een complementaire waaier aan verblijfsplekken. Een divers woningbouwprogramma betekent uiteraard ook voldoende aandacht voor betaalbaarheid, passend bij de vraag en bij de ligging van 't Zoet tussen de noordelijke wijken van Breda en de binnenstad. Hoogstedelijk betekent ook dat er sprake is van intensief leven, dus met veel mensen bij elkaar. Dat betekent dat bebouwing de hoogte in kan gaan maar ook dat we hierin afwisseling mogelijk maken en zorgen voor goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten.
- Het ontwerpen van een robuust raamwerk. Dat raamwerk bestaat vooral uit water en groen en uit slimme mobiliteitsoplossingen. 't Zoet ligt aan de Mark. Het toekomstperspectief maakt van de Mark de ruggengraat van 't Zoet. Tussen Singel en Mark wordt een parallel watersysteem gerealiseerd, gecombineerd met groene zones. Dit leidt tot oplossingen die veel ruimte geven aan water en natuur en een die goede basis biedt om als contramal van het hoogstedelijk leven hele mooie openbare ruimte te maken. Dit raamwerk past bij de oorsprong van het gebied als 'broek' (laag, nat gebied) en biedt goede voorwaarden voor klimaatadaptatie. 't Zoet is vlakbij het HSL station en bij de binnenstad gelegen. Deze ligging biedt goede aanknopingspunten om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk met de voet, de fiets en het openbaar vervoer te laten reizen. Daarvoor is een (H)OV structuur en fietsstructuur bedacht parallel aan het spoor. Gecombineerd met een nieuwe onderdoorgang onder het spoor kan deze structuur ook naastgelegen gebieden ontsluiten. De auto is 'te gast' en wordt ontsloten via de Noordelijke Rondweg.
- Ambities op het gebied van duurzaamheid. Naast de hiervoor genoemde aspecten gaan we voor een energieneutraal stadsdeel en ontwikkelen we telkens vanuit de kringloopgedachte. Daarom willen we bijvoorbeeld de afvalvrije bouwplaats als principe hanteren. Circulariteit zit ook in het gebruik maken van de aanwezige erfgoed relict en strekt zich uit tot in de

gebruiksfasen. En komt tot uitdrukking in de activiteiten van placemaking (zo is de productie van '[Bredase Bomen](#)' gehuisvest op het CS terrein).

Datum

3 oktober 2022

Documentnummer

GS : 5141844

PS : 5152813

1.3 Met het vrijgeven van het ontwerp toekomstperspectief voor 't Zoet Breda wordt de samenleving actief betrokken bij de ontwikkeling van 't Zoet.

Met de start van de participatie wordt een belangrijke stap gezet richting het afronden van het toekomstperspectief. Het ontwerp toekomstperspectief wordt ook gebruikt om het gesprek te voeren met partijen die kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van 't Zoet, zoals het Rijk, het Waterschap en Europa.

Het gesprek over het ontwerp toekomstperspectief zien we als de start van een langdurig traject van participatie voor 't Zoet. Via deze weg willen we ook mede-eigenaarschap creëren bij geïnteresseerde en initiatiefrijke partijen.

1.4 De planning is om het toekomstperspectief begin 2023 vast te stellen en vlak daarvoor een informatieve bijeenkomst voor uw Staten te organiseren.

Op basis van de input uit de participatie wordt het toekomstperspectief afgerond. Het kan vervolgens in februari/maart 2023 worden vastgesteld door GS. Voorstel is voordat het toekomstperspectief wordt vastgesteld hierover voor uw Staten een informatieve bijeenkomst te organiseren in januari 2023. Die informatieve bijeenkomst gaat over het toekomstperspectief en de resultaten van de participatie.

Het bespreken en vaststellen van documenten voor de ontwikkeling van 't Zoet is een proces waarin gemeente en provincie gezamenlijk en parallel optrekken. De gemeente Breda zal dus vergelijkbare stappen zetten. Daarbij is het verschil dat in Breda uiteindelijk de gemeenteraad het toekomstperspectief vaststelt. Dit omdat 't Zoet in de gemeente Breda gelegen is en de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor de benodigde ruimtelijke procedures.

1.5 Met het vaststellen van het toekomstperspectief is het gebiedsonderzoek van de IOK nog niet afgerond. Daartoe is een vervolgstap nodig, waarin ook de haalbaarheid verder wordt uitgewerkt.

De IOK regelt het opstellen van het 'gebiedsonderzoek' als product van de verkenningfase voor 't Zoet. Met als intentie om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten mits partijen onafhankelijk van elkaar het resultaat van het gebiedsonderzoek positief beoordelen. Het gebiedsonderzoek bestaat uit het ontwikkelperspectief, de businesscase, de ontwikkelstrategie en een voorstel voor samenwerking tussen gemeente en provincie.

Vanuit het ontwerp toekomstperspectief wordt de haalbaarheid onderzocht. In deze volgende stap wordt het toekomstperspectief uitgewerkt tot meer concrete plandocumenten (een ruimtelijk raamwerk, programma's voor de eerst te ontwikkelen deelgebieden en start van de MER procedure). Daarnaast wordt de haalbaarheid uitgewerkt via de businesscase en de ontwikkelstrategie. Ook wordt een vervolg gegeven aan de participatie. Om deze stap te zetten zal bij

het vaststellen van het toekomstperspectief begin 2023 een voorstel worden gedaan voor het verlengen van de IOK.

Datum

3 oktober 2022

Documentnummer

GS : 5141844

PS : 5152813

In de businesscase wordt onderscheid gemaakt tussen de grondexploitatie voor het projectgebied en de benodigde en gewenste voorzieningen in en om het gebied. Die zijn nodig om het gebied goed aan te haken op de stad. Op basis van het definitieve toekomstperspectief kunnen we de businesscase voor deze fase van de planontwikkeling afronden. Het is al wel duidelijk dat het totaal van de grondexploitatie en voorzieningen investeringen vergt die niet volledig door de opbrengsten in de grondexploitatie gedekt kunnen worden. Mede daarom onderzoeken we mogelijkheden om bijdragen van andere partijen te verkrijgen. De eerste stap daarin vormt het maken van afspraken met het Rijk op het BO MIRT van november 2022. Het CrossMark gebied, met daarin 't Zoet, maakt deel uit van het NOVEX gebied stedelijk Brabant en is een van de grootschalige woningbouwlocaties. Het is goed hier te vermelden dat in het Statenvoorstel bij het MJP 2022 van het Ontwikkelbedrijf wordt aangegeven dat we bij het Beleidskader Leefomgeving in zullen gaan op de financiële consequenties van de ambities ten aanzien van de stedelijke transformaties.

Consequenties

1. De provincie en de gemeente Breda geven het ontwerp toekomstperspectief vrij voor participatie.
2. Volgens planning kan vervolgens het definitieve toekomstperspectief begin 2023 vastgesteld worden. En wordt daarbij een verlenging van de intentieovereenkomst voorgesteld om aan te sluiten bij de actuele planning.
3. Er staat nog één toezegging open (4838237) die aan uw Staten is gedaan bij de aankoop van het CSM terrein. Die gaat over mogelijke ereschulden. Wij zullen u daarover informeren zodra wij daar meer van weten.

Europese en internationale zaken

Niet van toepassing.

Communicatie

Bij het vrijgeven van het ontwerp toekomstperspectief gaat een persbericht uit waarmee de participatie start. Tijdens de participatie wordt campagne gevoerd om 't Zoet bekend te maken en om geïnteresseerden te vragen te reageren en mee te denken.

Vervolg

Zie tekst kernboodschap onder punt 4 en punt 5.

Bijlagen

Het ontwerp toekomstperspectief

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

Datum

3 oktober 2022

Documentnummer

GS : 5141844

PS : 5152813

mr. I.R. Adema

J.M. Smarius

Programmamanager: de heer A.H.J. van den Hurk, (06) 55 68 69 57,
avdhurk@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer D.W. van Grinsven, (06) 55 39 45 76,
dvgrinsven@brabant.nl.