

# Statenmededeling

## Onderwerp

Stand van zaken Stedelijke Gebiedsontwikkeling juni 2025

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

## Kennismemen van

De voortgang in de stedelijke gebiedsontwikkeling van de 12 grootste steden van Brabant.

## Aanleiding

De provincie ondersteunt gemeenten in diverse stedelijke gebiedsontwikkelingen binnen de 12 grootste steden in Brabant. Wij informeren u tweemaal per jaar over de stappen die we samen met de gemeenten hebben gemaakt. In deze mededeling informeren wij u over de voortgang van alle gebiedsontwikkelingen, waarbij we inzoomen op Waalwijk, Den Bosch en Eindhoven. In het najaar ontvangt u de voortgang per stad via het Meerjaren perspectief van het ontwikkelbedrijf (MJP).

## Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om invulling te geven aan de uitvoering van de diverse integrale en complexe stedelijke gebiedsontwikkelingen (spoorzones en centrumgebieden) binnen de 12 grootste steden in Brabant, zoals opgenomen in het [Beleidskader Wonen en Werken](#). Uw Staten kunnen hiervan kennisnemen op grond van uw controlerende rol.

## Rollen en belangen

De provincie heeft in de diverse stedelijke gebiedsontwikkelingen verschillende rollen. Dit is afhankelijk van de projectfase en meerwaarde die de provincie kan bieden. In de verkennende fase worden de opgaven, ambities en ontwikkelstrategieën verkend, waaruit de gewenste provinciale rol in de planfase en de realisatiefase volgt. Die rol kan variëren van samenwerken in het planproces, bijvoorbeeld als adviseur of mede-projectleiderschap, tot medefinancier. Onze financiële rol kan zijn (mede) aandeelhouder, (mede) eigenaar, lening verstrekker, risicodekker of subsidieverlener. Ook kan blijken dat we geen substantiële toegevoegde waarde hebben en niet hoeven te participeren. In bijgevoegde infographic zijn de doelen en middelen en het proces van samenwerking gevisualiseerd en zijn de laatste ontwikkelingen per project weergegeven.

## Datum

1 juli 2025

## Documentnummer

GS: 6146230

PS: 6152510

## Programma

Wonen, Werken en  
Leefomgeving

## **Kernboodschap**

### *1. Mogelijkheden tot realiseren provinciale doelen*

Bij het bepalen van de provinciale inzet wordt er gekeken naar het realiseren van onze eigen doelen en ambities zoals woningbouw, mobiliteit en energie, maar ook het bevorderen van duurzaam bouwen zoals het gebruik van biobased bouwmaterialen waar u in uw motie [M50-2025](#) toe oproept. In de 12 stedelijke gebiedsontwikkelingen brengen we het toepassen van het gebruik van biobased materialen in een zo'n vroeg mogelijke fase van de planvorming in, zodat een integrale afweging gemaakt kan worden hoe het passend gemaakt kan worden in de businesscases en dus op een goede manier afgewogen wordt in het geheel met alle andere opgaven.

### *2. Herontwikkeling de Els Waalwijk: intensieve samenwerking maakt maatwerk mogelijk*

Met de programmaliijn Stedelijke Gebiedsontwikkeling ondersteunen we gemeenten om hun doelen en ambities mogelijk te maken. Waaruit deze ondersteuning bestaat is vooraf niet aan te geven. Het is een resultaat van een intensieve samenwerking waarin we samen met gemeenten en andere partijen onderzoeken wat haalbaar is en waar de provincie het verschil kan maken.

Een voorbeeld is de herontwikkeling van winkelcentrum de Els in het centrum van Waalwijk. Het overdekte winkelcentrum de Els kent een grote leegstand. 60% van de winkelpanden staat leeg en de kwaliteit van het gebied, bestaande uit een grotendeels leeg winkelcentrum en een grote oppervlakte parkeerplaatsen, is van lage kwaliteit. Op basis van een Intentieovereenkomst is afgelopen twee jaar, met alle betrokken stakeholders, in diverse ontwerpateliers getekend en gerekend. In mei 2024 is een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) opgeleverd en ruimtelijk getoetst aan beleid. In deze VOSP zijn 400 woningen opgenomen waarvan 120 sociale huurwoningen en worden maatschappelijke opgaven aangepakt zoals:

- Het verbeteren van de kwaliteit van het winkelgebied door het weghalen van overbodige winkelmeters en het compacter maken van het 'winkelrondje';
- Behoud en toevoegen van arbeidsplaatsen t.o.v. het aantal bestaande arbeidsplaatsen;
- Impuls ruimtelijke kwaliteit met adequate inpassing groen-blauw (vergroening, klimaatadaptatie en goede waterhuishouding);
- Het huisvesten van een vernieuwde bibliotheek, als nieuwe ontmoetingsplek;
- Mobiliteitsmaatregelen waaronder een adequate parkeeroplossing.

Het VOSP en programma zijn vervolgens vertaald naar een integrale planexploitatie (GREX). Aanvankelijk kampte het plan nog met een fors financieel tekort ter hoogte van enkele tientallen miljoenen euro. Vervolgens zijn alle kosten en opbrengsten geactualiseerd en in het plan geoptimaliseerd om de exploitatie financieel haalbaar te maken.

## **Datum**

1 juli 2025

## **Documentnummer**

GS: 6146230

PS: 6152510

Parallel aan het doorvoeren van optimalisaties hebben de gemeente en provincie onderzocht op welke onderdelen de provincie zou kunnen ondersteunen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Uit het onderzoek zijn drie mogelijkheden naar voren gekomen:

1. Bijdrage aan de realisatie van de groenblauwe inrichting van de openbare ruimte, incidentele middelen via het programmaliijn Stedelijke Gebiedsontwikkeling (subsidie);
2. Lening aan de gemeente voor de aankoop van een 24-tal panden in de Els die noodzakelijk zijn voor de herontwikkeling, via de Reserve van het Ontwikkelbedrijf;
3. Lening aan woningbouw Casade voor de realisatie van de 120 sociale huurwoningen, via de Immunisatieportefeuille.

Met de inzet van deze drie mogelijkheden kan de provincie helpen om het tekort op de businesscase te verkleinen en daarmee een wezenlijke bijdrage leveren aan de realisatie. Het zijn geen losstaande onderdelen maar in elkaar grijpende elementen die nodig zijn om het stedenbouwkundig plan met bijbehorende doelen te kunnen realiseren. Op 1 april 2025 hebben wij hierover een principe besluit genomen, via een [memo gedeputeerde](#) bent u reeds hierover geïnformeerd. De voorwaarden van de subsidie en lening vanuit het Ontwikkelbedrijf zijn nader uitgewerkt.

De groenblauw inrichting moet worden gerealiseerd conform de uitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. De subsidie wordt uitgekeerd in 2028 bij de start van de civiel technische werkzaamheden nadat er een onherroepelijk planologisch besluit is genomen.

De lening wordt tegen een rentepercentage van 1% verstrekt tegen een looptijd van 10 jaar.

De uitwerking van de lening vanuit de Immunisatieportefeuille zal te zijner tijd ter besluitvorming aan uw Staten worden voorgelegd.

### *3. Spoorzone Den Bosch: gebiedsontwikkelingen kunnen bestaan uit meerdere deelgebieden en opgaven*

De spoorzone in Den Bosch bestaat uit meerdere deelgebieden. Op drie deelgebieden werken we intensief samen. We trekken samen met de gemeente op in de MIRT-verkenning van het station Den Bosch. Daarin zoeken we ook de relatie met de stedelijke gebiedsontwikkeling rond het station. Zijn er mogelijkheden tot verdichting en geeft dat vervolgens kansen om onderdelen van het station in onder te brengen zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling en kan dit de businesscase van het station helpen?

Het tweede gebied waar we intensief op samenwerken is het Innovatiekwartier Den Bosch (IKDB). Het gebied is gelegen rond de Grasso fabriek en heeft als doel om een innovatie district te zijn op het gebied van data, ICT en AI. De gemeente Den Bosch heeft besloten, na het ophalen van wensen en bedenkingen bij de gemeenteraad, om een publiek private samenwerking (PPS) op te richten die de realisatie van de stedelijke gebiedsontwikkeling oppakt. Eerder hebben wij meegeholpen bij het verkennen van de haalbaarheid en we verkennen op dit moment of een financiering vanuit onze immunisatieportefeuille

**Datum**

1 juli 2025

**Documentnummer**

GS: 6146230

PS: 6152510

passend is. In dit district is ook SPARK LAB gelegen. Een hybride leeromgeving gericht op innovatie en techniek en past daarmee goed binnen de ontwikkeling van het IKBD. Wij zijn onder voorwaarden bereid de eerder verstrekte geldlening aan SPARK Lab om te zetten in een subsidie en dragen daarmee bij aan een vliegende start voor het IKBD.

**Datum**

1 juli 2025

**Documentnummer**

GS: 6146230

PS: 6152510

Het derde deelgebied is de stadsdelta een stadsdeel waar wonen, werken, cultuur en recreatie samenkomen, waarop we verkennen welke instrumenten van de provincie helpend kunnen zijn aan de realisatie van dit deelgebied.

*4. Eindhoven Internationale KnoopXL : De uitdagingen waar de regio Eindhoven voor staat zijn groot*

Eindhoven Internationale KnoopXL bestaat uit het Stationsgebied-Zuid, het OV-knooppunt én de gebiedsontwikkeling Fellenoord aan de noordzijde van het station. Voor deze gebiedsontwikkeling aan de noordzijde heeft de provincie Noord-Brabant in maart 2024 samen met de gemeente Eindhoven de Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord BV (besloten vennootschap Fellenoord ) opgericht. Fellenoord BV heeft de opdracht om de gebiedsontwikkeling Fellenoord aan te sturen. Hiervoor is de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Fellenoord BV, gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2024 ook getekend door Fellenoord BV. Dit betekent dat Fellenoord BV de opdracht heeft om de openbare ruimte te realiseren en de gebiedsontwikkeling aan te sturen door het maken van afspraken met ontwikkelaars. Met de [Statenmededeling van 27 februari 2024](#) heeft u kennisgenomen van de oprichting van Fellenoord BV. Het gebied Fellenoord zal in de toekomst een hoogstedelijke leefomgeving worden met 6.000 tot 7.000 woningen en transformeren van een monofunctioneel kantoren- en infrastructuurgebied naar een levendig en gemengd stadsdistrict van internationale allure.

Naast deze gebiedsontwikkeling zijn in kader van de [Brainportdeal 2022](#) financiële reserveringen gedaan, gekoppeld aan twee MIRT-verkenningen van het OV-knooppunt: de Multimodale Knoop (MMK) en de Spoorknoop Eindhoven (SKE). Deze zijn (deels) gelegen in Knoop XL en/of grenzen direct aan Fellenoord. De MIRT-verkenning MMK betreft de vernieuwing van het OV-knooppunt aan de noordzijde van het spoor, waaronder concreet de realisatie van het nieuwe (ondergrondse) busstation Neckerspoel met bijbehorende (ondergrondse) busbanen, een nieuw stationsgebouw en fietsparkeervoorzieningen. Dit is een ingreep van grote omvang naast het station die wat betreft complexiteit en fasering van grote invloed is op de gebiedsontwikkeling. In het kader van de Brainportdeal zijn twee MIRT-verkenningen opgestart, waarbij is afgesproken dat provincie financieel bijdraagt aan de opgave MMK.

Voor de BV Fellenoord zal het komend jaar vooral in het teken staan van het opstellen van het ruimtelijk raamwerk, het overnemen van de zogenaamde

frontrunners (al eerder gestarte ontwikkelingen) van de gemeente Eindhoven, het verder uitwerken van het Dashboard KPI's, en de actualisatie en herijking van de Business Case (grondexploitatie). Van grote invloed zal zijn de gevolgen die de keuze van het voorkeursalternatief MMK heeft op de fasering en het programma (en daarmee de grondexploitatie) van Fellenoord BV.

Stand van zaken van de multimodale knoop is dat de uitwerking van het OV-knooppunt onderdeel uitmaakt van de MIRT besprekingen dit najaar tussen Rijk en regio. Bestuurlijke besluitvorming vindt bij het BO MIRT in het najaar 2025 plaats. De verkenningen liggen goed op schema en zijn ongeveer halverwege. De stand van zaken is te vinden op [www.ovknoopeindhoven.nl](http://www.ovknoopeindhoven.nl).

In 2022 is in het BO MIRT (als onderdeel van de Brainportdeal) de startbeslissing genomen voor de MIRT-verkenning OV-knoop Brainport Eindhoven. Deze verkenning is gericht op de uitwerking van de mobiliteitsopgaven van het knooppunt. Het behelst een trechteringsproces van meerdere alternatieve oplossingsrichtingen naar een voorkeursalternatief. Het voorkeursalternatief voor de MMK omvat een aantal bouwstenen, zoals het stationsgebouw, het busstation, de buffer, de tunnels en de fietsenstalling. De oplossingsrichtingen zijn afgelopen najaar uitgewerkt in de Nota Kansrijke Oplossingsrichtingen (NKO) voor zowel de MMK als de SKE. Op dit moment bevindt de verkenning zich in de beoordelingsfase. Eindresultaat van de verkenning is straks de voorkeursbeslissing. Bij deze voorkeursbeslissing zal duidelijk moeten worden op welke wijze de fase van planstudie en daarop volgende realisatie georganiseerd gaat worden.

#### *5. 't Zoet Breda en Fellenoord Eindhoven zijn doorbraaklocaties*

Het rijk heeft recent zogeheten doorbraaklocaties aangewezen, als onderdeel van de Woontopafspraken van december 2024. Naast 't Zoet Breda en Fellenoord Eindhoven gaat het in Noord-Brabant om: De Grootte Wielen 's Hertogenbosch Wielen en Oostflank Tilburg.

Een intensievere samenwerking moet er op deze locaties voor zorgen dat er sneller kan worden gebouwd. Op doorbraaklocaties moet uiterlijk 2030 de eerste schop de grond in. Door planprocessen te versnellen en eerder tot besluitvorming te komen kan het ontwikkel- en bouwproces volgens het ministerie van VRO sneller worden doorlopen. De doorbraakaanpak is een samenwerking tussen Rijk, gemeenten (VNG), provincies (IPO), project- en gebiedsontwikkelaars (NEPROM), investeerders (IVBN) en woningcorporaties (Aedes). In de [kamerbrief van 12 juni 2025](#) wordt een nadere uitleg gegeven.

### **Consequenties**

1. *Provincie is zichtbaar in de uitvoering en daarmee vergroten we de realisatiekracht van de overheid.*

Door onze participatie maken we stedelijke gebiedsontwikkelingen mogelijk die anders geen doorgang zouden kunnen vinden. Hiermee realiseren we

#### **Datum**

1 juli 2025

#### **Documentnummer**

GS: 6146230

PS: 6152510

maatschappelijke opgaven en ambities.

2. *Participeren in gebiedsontwikkelingen betekent langjarig commitment en risico's.*

Risicodragende participatie zoals bijvoorbeeld in Knoop XL Eindhoven en 't Zoet Breda brengt risico's met zich mee daar waar het gaat om langjarig commitment, waarbij het resultaat pas na vele jaren zichtbaar wordt.

3. *In stedelijke gebiedsontwikkelingen komen veel maatschappelijke opgaven samen zoals energie, mobiliteit, betaalbaar wonen etc. waarbij de uitdaging is om al die opgaven te kunnen bekostigen. Dat deze opgave zelf alle kosten voor de maatschappelijke opgaven kunnen verdienen blijkt in de praktijk niet mogelijk.*

Stedelijke gebiedsontwikkelingen zijn complex en de uitdagingen zijn groot. De gewenste vastgoed- en gebiedsontwikkelingen kennen vaak grote financiële tekorten. Het maken van keuzes is noodzakelijk waarbij het de uitdaging is om de doelstellingen en ambities overeind te houden.

**Datum**

1 juli 2025

**Documentnummer**

GS: 6146230

PS: 6152510

**Europese en internationale zaken**

Geen.

**Communicatie**

Via de [Brabantsite](#) wordt de samenwerking met betrokken gemeenten en andere stakeholders en het resultaat daarvan gedeeld.

**Vervolg**

Wij informeren u ieder half jaar over de voortgang van de 12 stedelijke gebiedsontwikkelingen. In het voorjaar via een Statenmededeling zoals onderhavige; in het najaar via het [Meerjarenperspectief](#) van het Ontwikkelbedrijf.

**Bijlagen**

1. Infographic Stedelijke Gebiedsontwikkeling mei 2025.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA