

# Statenmededeling

## Onderwerp

Stand van zaken Stedelijke Gebiedsontwikkeling

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

## Kennisnemen van

Voortgang Stedelijke Gebiedsontwikkeling.

## Aanleiding

Als uitvoering van het bestuursakkoord 2023-2027 'Samen maken we Brabant' ondersteunt de provincie gemeenten in diverse stedelijke gebiedsontwikkelingen binnen de 12 grootste steden in Brabant. Wij informeren uw Staten tweemaal per jaar over de stappen die we samen met deze gemeenten zetten.

## Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om invulling te geven aan de uitvoering van het richting geven, beweging stimuleren, mogelijk maken en het waar maken 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](#).

## 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 infografic zijn de doelen en middelen en in het proces van samenwerking gevisualiseerd.

## Kernboodschap

### 1. Van richting geven naar meer mogelijk maken.

In de 12 grote Brabantse steden zijn we aan de slag om gemeenten te ondersteunen bij stedelijke gebiedsontwikkelingen. We zijn vanaf 2018 gestart met beweging creëren bij en met de 12 gemeenten. Via de stap van richting geven komen we steeds vaker in de fase van mogelijk maken. We

## Datum

2 december 2024

## Documentnummer

GS: C2346922/6031886

PS: 6038606

## Programma

Wonen, Werken en  
Leefomgeving

zetten daarin met de gemeenten stappen om tot uitvoering te komen. Onze inspanningen leiden steeds vaker tot een provinciale rol in het mogelijk maken van stedelijke gebiedsontwikkelingen. Hiermee bevorderen we de realisatie van gezamenlijke doelen zoals betaalbare woningbouw, de mobiliteitstransitie, voldoende groen en blauw en de energietransitie.

**Datum**

2 december 2024

**Documentnummer**

GS: C2346922/6031886

PS: 6038606

Voorbeeld: Knoop XL Eindhoven waar we samen met de gemeente een BV hebben opgericht om 7500 woningen, werkmilieus en voorzieningen te bouwen in combinatie met een hoogstaand OV-knooppunt. Zie [Noordzijde: Fellenoord | OpenEindhoven](#)



2. *We doen dat in de grote en in de middelgrote steden.*

We zijn intussen in alle 12 steden concreet aan de slag. Zoals bekend zijn er samenwerkingsovereenkomsten en afspraken met de gemeenten Eindhoven en Breda waarbij we intensief samenwerken aan de gebiedsontwikkeling Knoop XL respectievelijk de gebiedsontwikkeling van 't Zoet. Met de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss hebben we een agenda vastgesteld waarop we samen gaan verkennen wat de haalbaarheid is en

Voorbeeld: Kastanjeweg Oost Uden waar we leegstaand vastgoed en verloederde percelen gezamenlijk met de gemeente Maashorst (voormalige PNEM- en Van Donzellocatie) hebben verworven om daar woningbouw mogelijk te maken.



tot welke samenwerkingsafspraken dit kan leiden. Ook in de middelgrote steden maken we gebiedsontwikkelingen mogelijk.

**Datum**

2 december 2024

**Documentnummer**

GS: C2346922/6031886

PS: 6038606

*3. We leveren samen met gemeenten een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave.*

In de huidige visies en plannen voor de 12 stedelijke gebiedsontwikkelingen is voorzien in de bouw van circa 33.000 woningen in de periode tot aan circa 2035. Dit aantal zal nog groeien bij het concreter worden van enkele planontwikkelingen. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in Brabant. Door optimalisatie en aanjaageffecten in de aanpalende gebieden kan het aantal woningen oplopen richting 50.000. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de in de [Woondeals](#) vastgelegde ambitie van voldoende betaalbare woningen.

Voorbeeld: In Roosendaal helpen we de gemeente bij het maken van een ontwikkelstrategie voor de herontwikkeling van het centrum voor o.a. woningbouw. Zie [www.rsdbyroos.nl](http://www.rsdbyroos.nl)



*4. Onze provinciale inzet werkt als multiplier.*

De provinciale inzet bij stedelijke gebiedsontwikkelingen zorgt voor multiplier effecten. Allereerst door cofinanciering van de gemeenten waarmee we samenwerken. Veelal zijn zij dankzij onze financiële ondersteuning in staat zelf, bijvoorbeeld verwervingen of aanpak openbare ruimte, te financieren. Daarnaast zijn de financiële bijdragen vanuit het Rijk een factor van belang. En verkennen we samen met gemeenten bijvoorbeeld de samenwerking met het betreffende Waterschap, zoals in Breda en 's-Hertogenbosch. Ten slotte leert de ervaring dat ook marktpartijen gaan bewegen als een gebiedsontwikkeling in gang wordt gezet. Uit onderzoek in opdracht van het Rijk is gebleken dat het multipliereffect van publieke investeringen in gebiedsontwikkelingen ongeveer zeven is (bron [Tweede Kamer brief 5 juni 2024](#)). Dit betekent dat tegenover overheidsinvesteringen zeven keer zoveel vanuit de markt wordt losgetrokken.

Voorbeeld: Het Rijk heeft voor de realisatie van de eerste 1700 woningen in 't Zoet Breda circa € 80 miljoen inclusief BTW toegekend als cofinanciering. Het feit dat de provincie betrokken is bij dit project geeft het Rijk vertrouwen in de potentie en slagingskans van deze gebiedsontwikkeling. Tijdens een bezoek aan 't Zoet in oktober jl zijn uw Staten bijgepraat. De samenvattende presentatie daarvan vindt u [hier](#).



**Datum**

2 december 2024

**Documentnummer**

GS: C2346922/6031886

PS: 6038606

*5. We creëren kansen voor het realiseren van andere opgaven.*

Door het aanpakken van voormalige industriegebieden en winkelgebieden in de spoorzones en centrumgebieden ontstaan er kansen om ook andere doelstellingen te realiseren om een aantrekkelijk woon- en leefomgeving te creëren. Als voorbeelden hiervan: het aanpakken van mobiliteitsvraagstukken (bijvoorbeeld de spoorse opgave in Oss), het realiseren voldoende groen en blauw (bijvoorbeeld het 'griendensysteem' in 't Zoet Breda), een goede mix van wonen en werken (bijvoorbeeld het Innovatiekwartier in de Bossche Spoorzone), en de energietransitie en circulariteit (bijvoorbeeld meegenomen in de clusterpaspoorten in Knoop XL Eindhoven).

Voorbeeld: Samen met de gemeente 's-Hertogenbosch verkennen we de stedelijke ontwikkeling van de Bossche Spoorzone in samenhang met de ontwikkeling van OV knoop Bosch Centraal. Een ander voorbeeld is de ondersteuning van de gemeente Oss bij het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone Oss rekening houdend met de spoorse opgaven. Met de gemeente 's-Hertogenbosch en de gemeente Oss hebben we onlangs een samenwerkingsagenda en respectievelijk een intentieovereenkomst gesloten.



6. *We delen en ontwikkelen kennis via ons kennis- en netwerkprogramma.*  
Stedelijke gebiedsontwikkelingen zijn vaak complexe processen met vele uitdagingen. Daarom hebben we een kennis- en netwerkprogramma opgezet waarin we onze kennis en die van anderen delen en samen verder ontwikkelen. De doelgroep zijn onze Brabantse gemeenten. Het programma bestaat uit online afterlunchsessies, verdiepende sessies door middel van lezingen, expertmeetings en excursies en een jaarlijkse werkconferentie. Hiermee bereiken we alle Brabantse gemeenten en per sessie nemen 50 tot 100 personen deel. De laatste werkconferentie zat vol (150 deelnemers). Het programma is [hier](#) te vinden.  
Naar aanleiding van motie M157-2024 passen we onze website aan om kennisdeling en -ontwikkeling tussen de gemeente te bevorderen.  
Bijvoorbeeld doormiddel van verwijzingen naar programma's zoals Leefbaar en Europees samen sterk in de kern.

**Datum**

2 december 2024

**Documentnummer**

GS: C2346922/6031886

PS: 6038606

## **Consequenties**

1. *Complexiteit vraagt om lang jarig partnerschap.*

Bij stedelijke gebiedsontwikkelingen zijn vele belangen en stakeholders (gemeenten, ontwikkelaars, investeerders, bewoners, bedrijven, en maatschappelijke organisaties) betrokken. Met daarnaast complexe juridische procedures, financiële uitdagingen, milieutechnische knelpunten en veranderende marktomstandigheden. De combinatie van bovenstaande factoren maakt dat stedelijke gebiedsontwikkelingen complex en tijdsintensief zijn. Dit vraagt om langjarig commitment van de betrokken partijen, met bijbehorende financiële risico's, om tot uitvoering te kunnen komen. Conform het bestuursakkoord 'Samen maken we Brabant' zetten hiervoor ons ontwikkelbedrijf en de reserve leefomgeving in, die we voor dat doel versterken.

2. *Samenwerkingen worden intensiever maar vragen ook om keuzes.*

Afgelopen jaren hebben we samen met de gemeenten al stappen gezet. In de verschillende projecten gaan we meer richting het mogelijk maken. Hierdoor worden onze samenwerkingen met gemeenten en andere stakeholders intensiever. In bijgevoegde infographic zijn de processtappen met betrekking tot onze samenwerkingen gevisualiseerd. We moeten echter kritisch zijn op waar we als provincie de meeste meerwaarde kunnen bieden en zullen keuzes moeten maken om onze schaarse beschikbare middelen (menskracht en geld) efficiënt in te zetten. Hiervoor wordt, zoals opgenomen in de Uitvoeringsagenda van het beleidskader Wonen en Werken, een handelingsperspectief ontwikkeld.

3. *Voldoende middelen voor risicodekking voor een wezenlijke provinciale bijdrage.*

In veel projecten zien we dat er sprake is van een onrendabel deel. In een aantal gevallen kunnen de gemeenten, in sommige gevallen ondersteund door het Rijk, dat onrendabele deel afdekken met een subsidie of door het accepteren van verlies op de grondportefeuille. De provincie participeert in

de meeste gevallen door het investeren van geld dat ook weer uit de businesscase terug moet komen, waarbij we bereid zijn om verantwoord risico's te nemen.

De provincie kan hiermee een wezenlijke bijdrage leveren aan het versnellen en realiseren van stedelijke gebiedsontwikkelingen. Hiervoor is van belang dat we voldoende middelen hebben om een provinciale rol te kunnen vervullen. De realisatie van de in de Perspectiefnota 2025 aangekondigde storting van € 6 miljoen per jaar tot en met 2034 in de Reserve Leefomgeving is hiervoor van groot belang. Ook is het van belang dat het Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf voldoende ruimte heeft om te kunnen investeren.

**Datum**

2 december 2024

**Documentnummer**

GS: C2346922/6031886

PS: 6038606

**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 werkwijze en voortgang
2. Samenwerking Stedelijke gebiedsontwikkeling Brabantse steden in een notendop

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA