

Statenmededeling

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling 't Zoet Breda: Koersdocument en bestuurlijke inzet provincie

Datum

16 december 2025

Documentnummer

GS: C2366910/6240104

PS: 6244810

Programma

Majeure projecten en
Ontwikkelbedrijf

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

1. Koersdocument 't Zoet 2025
2. Provinciale bijdrage voor gebiedsontwikkeling 't Zoet

Aanleiding

De ontwikkeling van het centrum van Breda en de schaa sprong die de stad wil maken is van (inter)nationaal en regionaal belang en realiseren we samen vanwege de veelheid en complexiteit van projecten. De Samenwerkingsagenda stedelijke gebiedsontwikkeling Breda uit juli 2024 (herijking van agenda 2021) bevat afspraken voor de transformatie in het centrumgebied op de thema's verstedelijking, mobiliteit en natuur & water. In 2021 kochten de gemeente en provincie het voormalige CSM-terrein aan met de intentie om het samen te ontwikkelen. Vanuit de Intentieovereenkomst 't Zoet Breda d.d. 17 mei 2021 werken we aan het uitvoeren van het gebiedsonderzoek. Alle afspraken dragen bij aan het realiseren van ambitieuze doelstellingen van Rijk, provincie Noord-Brabant en gemeente Breda om veel woningen in hoogstedelijke milieus te realiseren in de spoorzone Crossmark-'t Zoet. Voor 2030 moet gestart zijn met de bouw van tenminste 1700 woningen.

In 2023 is het Toekomstperspectief 'Proef 't Zoet' 2040 vastgesteld. Het Koersdocument is hier de uitwerking van en is vastgesteld om tempo te behouden en de rijksbijdragen te verzilveren. Daarbij geven we de gemeente Breda inzicht in de voorgenomen inzet van de provincie voor de gebiedsontwikkeling 't Zoet.

Provinciale Staten wordt jaarlijks via het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf geïnformeerd over de voortgang van 't Zoet. In 2022 zijn werkbezoeken en een informatieve bijeenkomst geweest. De laatste directe informatie was in maart 2023 over Toekomstperspectief 't Zoet per [Statenmededeling](#).

Datum

16 december 2025

Documentnummer

GS: C2366910/6240104

PS: 6244810

Rollen en belangen

De provincie werkt met gemeente aan de planvorming voor de gebiedsontwikkeling 't Zoet vanuit afspraken in de Intentieovereenkomst uit 2021 en de samenwerkingsagenda van 2024. De provincie is met de gemeente samen eigenaar van een aanzienlijk deel van de gronden in 't Zoet. Andere posities zijn van de gemeente, marktpartijen en bedrijven.

Kernboodschap

1. Koersdocument 't Zoet is de uitwerking van het Toekomstperspectief

Het Koersdocument 't Zoet is een uitwerking en verdieping van het Toekomstperspectief dat is vastgesteld op 7 maart 2023. Het Koersdocument legt de identiteit, ambities en leidende principes voor 't Zoet vast en schetst een ruimtelijk raamwerk dat houvast biedt voor keuzes in de komende jaren. Het markeert uitgangspunten en grenzen en biedt flexibiliteit voor veranderende omstandigheden. 't Zoet wordt een hoogstedelijke, groene en innovatieve stadswijk waar wonen, werken, cultuur en voorzieningen samenkomen. Draggers zijn de Mark als ruggengraat, een groenblauw netwerk, een grotendeels autoluw mobiliteitsconcept met hoogwaardige OV-verbinding en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting. Het programma voorziet in wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, drie stedelijke districten, een TT&C-ecosysteem en clusters voor zorg en dagelijkse voorzieningen. Dat staat uitgesplitst in onderstaande tabel.

Om de ontwikkeling van 't Zoet realistisch haalbaar en uitvoerbaar te maken is het Toekomstperspectief op structuurniveau aangepast. Dat bood ook de kans om nieuwe inzichten een plek te geven en daarmee de kwaliteit te verbeteren, zoals de ecologische en hydrologische inzichten uit de overleggen tussen gemeente, waterschap en provincie. Het plan is als het ware gekanteld en aangesloten op de Nieuwe Mark. De iconische grienden waren te bepalende lange lijnen met groen dat weinig gebruikswaarde had. Die hebben plaatsgemaakt voor een flexibele structuur met groen dichterbij woningen dat uitnodigt tot ontmoeting en gebruik.

Categorie	Inhoud
1. Wonen	Minimaal 4.000 woningen (ambitie tot 6.000); eerste fase 1.700 vóór 2030 ; stadsappartementen, grondgebonden stedelijke woningen, collectieve woonvormen.
2. Werken & Innovatie (ca. 80.000 m2)	Innovatiedistrict voor Toegepaste Technologie & Creativiteit (TT&C) ; focus op gaming, creative technology & AI; onderwijs (bijvoorbeeld VO, MBO en HBO), creatieve bedrijven, een broedplaats en voorzieningen zoals horeca en een sporthal.
3. Voorzieningen	15% van uitgeefbare meters voor maatschappelijke, commerciële en werkfuncties; sportvoorzieningen, horeca, cultuur, zorgclusters.
4. Districten	SuikerDistrict (cultureel & creatief hart), Urban District (sport, leisure, evenementen), Innovatiedistrict (TT&C-cluster).
5. Clusters	Wijkplein (basisonderwijs, zorgwoningen met 1e lijnsgezondheidszorg, ontmoetingsruimte), Wijkwinkelcentrum (±5.500 m ² BVO retail en dagelijkse boodschappen) op Haveneiland en aanvullend mogelijk fullservicesupermarkt/voorzieningencentrum op voormalige CSM
6. Spikkels	Kleinschalige invullingen zoals horeca, kunst, buurthuiskamers, tijdelijke experimenten.
7. Groen & Water	Urban Park, Zoete Stroom, ecologische verbindingzone langs de Mark; klimaatadaptieve inrichting en biodiversiteit.
8. Mobiliteit	Autoluw binnen ontwikkelvelden, STOMP-principe, hoogwaardige OV-verbinding (HOV), mobiliteitshubs, reductie 20% op parkeernorm en bovengrondse parkeerhuizen aan de randen.

Datum

16 december 2025

Documentnummer

GS: C2366910/6240104

PS: 6244810

2.1 Provinciale bijdragen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken

In 2025 hebben gemeente en provincie intensief gewerkt aan en gesproken over de benodigde investeringen voor deze omvangrijke gebiedsontwikkeling. Het ruimtelijk plan en programma zijn uitgewerkt en financieel geoptimaliseerd. De voorlopige uitkomsten laten zien dat de investeringen de financiële middelen en mogelijkheden van de gemeente Breda overstijgen. De hoogstedelijke invulling vraagt om majeure investeringen voor energie- en parkeervoorzieningen, voor de ruimtelijke hoofdstructuur en voor publieke maatschappelijke voorzieningen. Om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, zijn bovendien flinke investeringen nodig voor bodem en milieuhinder.

Zonder de businesscase gereed te hebben, is het al wel duidelijk dat het totaal van de grondexploitaties, de ruimtelijke hoofdstructuur (casco) en voorzieningen voor 't Zoet investeringen vergt die niet volledig door de grondopbrengsten en exploitatiebijdragen gedekt kunnen worden. Ook niet met de substantiële toegekende bijdragen van partners.

We willen bijdragen om de realisatie mogelijk te maken. Onze bijdrage is gericht op de grondexploitatie voor deelgebied 1 en gemaximaliseerd op €15 miljoen en de beschikbare risicoafdekking. De bijdrage van €15 miljoen wordt gedekt uit de bij bestuursakkoord 2023-2027 beschikbaar gestelde middelen voor stedelijke gebiedsontwikkeling. De voorwaarden worden in 2026

uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast onderzoeken we of we vanuit programma Slimme en groene Mobiliteit naar extra middelen voor elementen die bijdragen aan regionale voorzieningen en provinciale ambities. Wellicht zijn er ook toekomstige aanknopingspunten vanuit andere programma's

Datum

16 december 2025

Documentnummer

GS: C2366910/6240104

PS: 6244810

2.2 't Zoet is Grootschalige Woningbouwlocatie (GWL)

't Zoet is door het Rijk aangewezen als Grootschalige Woningbouwlocatie. Breda ontving eerder € 77 miljoen aan rijksbijdragen, waarvan ongeveer € 50 miljoen uit het Mobiliteitsfonds en € 27 miljoen uit het Gebiedsbudget. Deze zijn bestemd voor het herinrichten van de openbare ruimte, het verplaatsen van milieuhinderlijke functies en duurzaamheidsmaatregelen. Er gelden stevige voorwaarden: eind 2030 moet de bouw van de laatste woning (1.700 in deelgebied 1) starten en de mobiliteits- en gebiedsmaatregelen moeten uiterlijk 2035 gereed zijn. Daar koersen we op. Na de ruimtelijke planaanpassingen in 2025 is het in intensief overleg met het Rijk gelukt om de bijdragen te behouden. In november berichtte het Rijk, in reactie op de ingediende propositie, over € 24,5 miljoen extra middelen voor CrossMark 't Zoet. De definitieve voorwaarden volgen in de beschikking eind 2025. Daarnaast is 't Zoet aangewezen als een van de 20 landelijke doorbraaklocaties. Dat kan kansen bieden voor versnelling zoals afspraken en rijksmiddelen voor netcongestie.

2.3 Cruciale fase voor gebiedsontwikkeling 't Zoet

De gebiedsontwikkeling van 't Zoet bevindt zich in een cruciale fase. Enerzijds ligt er, mede vanwege de toegekende rijkssubsidies en het woningtekort, een grote druk om voortgang te maken en tot besluitvorming en uitvoering te komen. Anderzijds is de druk op de gemeentelijke financiën en de risico's die gepaard gaan met grootschalige investeringen groot. Hier moest een juiste balans in worden gevonden. In de in juni vastgestelde Kadernota Breda 2025 is prioriteit gegeven aan realisatie van 't Zoet. Om de investeringen en het financiële risico voor 't Zoet te kunnen dragen, worden de investeringen voor andere (gebieds)ontwikkelingen gefaseerd.

2.4 Afronden van IOK als aanloop naar nieuwe fase samenwerking

De IOK regelt het uitvoeren van het gebiedsonderzoek met producten die de inhoudelijke en financiële basis vormen voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling en de verdere samenwerking. Het gaat om:

- Toekomstperspectief 't Zoet 2040, waarin de ruimtelijke en programmatische ambities zijn vastgelegd (vastgesteld in 2023);
- Koersdocument (voorliggend), ruimtelijke en programmatische verdieping en uitwerking van het Toekomstperspectief;
- Ontwikkelstrategie, waarin de fasering en aanpak van de realisatie en de financiële propositie zijn opgenomen;
- Businesscase en financiële doorrekening van grondexploitaties en casco-investeringen;
- Voorkeursmodel voor samenwerking tussen gemeente en provincie.

Met het vaststellen van alle documenten door de daartoe bevoegde organen van partijen, wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling bepaald. Daarmee kan de IOK worden afgerond. De resultaten vormen de onderlegger voor de nog op te stellen SOK.

Datum

16 december 2025

Documentnummer

GS: C2366910/6240104

PS: 6244810

2.5 De realisatie 't Zoet start in 2026

In 2026 wordt fysiek gestart met de bodemsanering van het voormalige CSM-terrein en de voorbereiding van civiele werken en het bouwrijp maken. Ook worden voorbereidende maatregelen getroffen zoals planologische wijziging. Daarnaast investeert de gemeente vanaf 2026 intensief in Placemaking. De gemeenteraad heeft verschillende moties aangenomen om culturele, creatieve en innovatieve ondernemers een plek in de stad te geven. Binnen 't Zoet is een ruimte die t/m 2035 gebruikt kan worden om een integraal ecosysteem te bouwen, zonder een belemmering te vormen voor de gebiedsontwikkeling. Dat gaat deels plaatsvinden op gronden die gemeente en provincie samen in eigendom hebben. Met evenementen en horeca wordt de levendigheid en bekendheid van 't Zoet versterkt.

Bevoegdheid

Uw Staten hebben vooraf doelen en kaders geformuleerd in de Omgevingsvisie, diverse beleidskaders en uitvoeringsprogramma's en vanuit de bestuursopdracht Stedelijke gebiedsontwikkeling de opdracht aan ons college gegeven om dergelijke opgaven als GS binnen de gestelde doelen en kaders op te pakken. Hiermee is het vaststellen van het Koersdocument de bevoegdheid van ons college. Uw Staten worden vanuit uw controlerende rol periodiek geïnformeerd via het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf en nu specifiek over de vaststelling van het Koersdocument en onze voorgenomen provinciale bijdrage 't Zoet.

Consequenties

1. De provincie en de gemeente Breda stellen het Koersdocument 't Zoet vast met identiteit, ambities en leidende principes.

Er wordt een belangrijke basis voor de gebiedsontwikkeling van 't Zoet gelegd. We creëren duidelijkheid en richting voor de verdere planvorming en investeringen. We behouden tempo en marktvertrouwen en kunnen voorbereidende werkzaamheden in deelgebied 1 starten. Het Koersdocument is de grondslag voor uitwerking in een gebiedsprogramma en vormt de basis voor ruimtelijke besluiten, de MER-procedure en wijziging van het omgevingsplan.

2. De bestuurlijke inzet wordt uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst

Vanuit de bestaande IOK 't Zoet werken gemeente en provincie verder aan de onderdelen van het gebiedsonderzoek. De resultaten zijn de basis voor een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst medio 2026. Daarin zijn ook de voorwaarden voor de provinciale bijdragen uitgewerkt.

3. Uitvoering aan de motie M125b-2024 Vlas erop!

Op 1 november 2024 hebben Provinciale Staten de motie "Vlas erop" aangenomen. De motie verzoekt onder andere het stimuleren van het gebruik van biobased bouwmaterialen in stedelijke gebiedsontwikkelingen waar de provincie aan deelneemt. Met de gemeente Breda wordt hieraan invulling gegeven binnen de gebiedsontwikkeling 't Zoet.

Datum

16 december 2025

Documentnummer

GS: C2366910/6240104

PS: 6244810

Europese en internationale zaken

Op dit moment niet van toepassing. Op basis van de ambities van het Koersdocument 't Zoet wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor toepassing van Europese programma's.

Communicatie

Bij het vaststellen van het Koersdocument is door beide colleges een persbericht uitgegaan.

Vervolg

Zodra het gebiedsonderzoek uit de IOK is afgerond en tot concrete afspraken over de samenwerking kan worden gekomen, worden uw Staten opnieuw geïnformeerd en afhankelijk van de te maken afspraken bij de besluitvorming betrokken.

Bijlagen

1. Koersdocument 't Zoet

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA