



Nota van Uitgangspunten

Betreft: Samenwerking CSM-terrein gemeente Breda – provincie Noord-Brabant

Van: Hakan Celik, Renée van der Zwan (Deloitte), Pepijn van Wijmen, Janneke van den Oever (APPM)

Datum: 5 november 2020

Aan: Regiegroep samenwerking PNB en gemeente Breda

Plaats: Breda

Aanleiding en Context

De gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant hebben in 2018 een samenwerkings-overeenkomst gesloten rond de omvangrijke centrumstedelijke transformatieopgave in Breda. Deze overeenkomst is in 2019 nader geconcretiseerd in een allonge en een Plan van Aanpak. In het verlengde van de samenwerkingsovereenkomst werken de gemeente en de provincie momenteel aan de uitwerking van een drietal 'deals'. Deze deals hebben betrekking op de thema's verstedelijking, natuur & water en mobiliteit. In deze deals worden gezamenlijke doelen en opgaven vertaald in specifieke maatregelen en samenwerkingsafspraken. Daarnaast wordt op de verschillende thema's de samenwerking tussen de gemeente en de provincie nader vormgegeven.

Onderdeel van de deals is een afspraak over de stedelijke transformatieopgave (124 hectare) in het centrum van Breda, met een accent op de grote locaties Havenkwartier, CSM-terrein (beide onderdeel van het programma Crossmark) en Gasthuisvelden. Hier is sprake van een complexe opgave zowel ruimtelijk, sociaal en fysiek als voor wat betreft programma en realisatie.

Motivering samenwerking en verwerving CSM-terrein

Momenteel dient zich de unieke kans voor om het CSM-terrein te verwerven van Corbion (de huidige eigenaar) en daarmee invulling te geven aan de centrumstedelijke transformatieopgave.

- Een actieve deelname van de gemeente en de provincie bij de verwerving en ontwikkeling van het CSM-terrein past in de gezamenlijke ambities en de onderlinge samenwerkingsafspraken.
- Met de voorgenomen verkoop van het CSM-terrein door Corbion, ontstaat de mogelijkheid om als overheid gronden te verwerven op een te ontwikkelen knooppuntlocatie naast het station van Breda.
- Op deze plek kunnen belangrijke maatschappelijke opgaven van zowel de gemeente als de provincie een plek krijgen. De herontwikkeling van dit gebied raakt namelijk een groot aantal maatschappelijke belangen: de woningbouwopgave, de wateropgave, de gewenste vergroening, klimaatadaptatie, energie-ambities, inhoud geven aan de nieuwe economie, recreatie, de bereikbaarheid van de verdichtende binnenstad en optimaliseren van het gebruik van het station.



- Het gezamenlijk oppakken van deze opgaven heeft betekenis voor de positie en aantrekkelijkheid van Breda, de regio en voor de stedelijke regio Breda-Tilburg als onderdeel van de B5.
- De omvang en de strategische ligging van het terrein in de stad onderstrepen het belang om ongewenste ontwikkelingen – die nu nog mogelijk zijn in het verlengde van de vigerende bestemming bedrijventerrein (hinderwetcategorie 3) – op deze locatie te voorkomen.
- Tijdens de marktoriëntatie is gebleken dat grote marktpartijen het belang onderstrepen van een centrale rol van de overheid in het proces van herontwikkeling van deze omvangrijke en strategisch gelegen locatie.

Doel Nota

Doel van deze Nota van Uitgangspunten is om vooruitlopend op de aankoop van het CSM-terrein en in aanloop naar een op te stellen Intentieovereenkomst, randvoorwaarden en uitgangspunten vast te leggen tussen provincie en gemeente aangaande de samenwerking en de ontwikkeling van het CSM-terrein.

Daarbij wordt in deze Nota van Uitgangspunten onderscheid gemaakt in een zestal onderdelen:

1. Ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling gemeente Breda.
2. Ambities en uitgangspunten voor ontwikkeling Provincie Noord-Brabant
3. Ligging en positionering CSM-terrein
4. Doelen en opgaven ontwikkeling CSM-terrein
5. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de onderlinge samenwerking
6. Routekaart om de samenwerking en ontwikkeling samen vorm te geven

1. Ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling gemeente Breda

De gemeente Breda kent op hoofdlijnen de volgende doelen en belangen in relatie tot de centrumontwikkeling, en de gebiedsontwikkeling van het CSM-terrein in het bijzonder:

- **De gemeente Breda is gebaat bij de centrumontwikkeling waar veel opgaven en ambities samenkomen.** Met deze ontwikkeling schept zij niet alleen de ruimtelijke, sociale en fysieke condities voor een nieuw stuk stad, maar is het nadrukkelijk ook een impuls om bestaande wijken te ‘upgraden’. Aankoop en herontwikkeling van dit terrein biedt de kans om een aantal “missing links” in het stedelijk weefsel in te vullen, waaronder het realiseren van een betere verbinding tussen Breda Noord en het centrum met als mogelijke positieve neveneffecten een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Het zorg dragen van verbindingen tussen de noordelijke stadsdelen met het centrum zal een bijdrage moeten leveren aan het slechten van fysieke en sociale barrières. Daarnaast kan de locatie tevens als katalysator dienen voor omliggende gebieden. Daarmee versterkt zij de aantrekkelijkheid en het leefklimaat van de (bestaande) stad. In het centrum kan de gemeente een aantrekkelijk programma realiseren met een mix van functies. Daarmee draagt zij zorg voor voldoende beschikbaar en betaalbaar woningaanbod en een nieuw woon-werklandschap. Bovendien benut zij het rivierlandschap als drager voor natuur en stadsontwikkeling. De realisatie van het programma is afhankelijk van een voorwaardenscheppend casco ofwel investeringen in versterking van structuren op het gebied van bereikbaarheid, natuur en water.
- **Zorgdragen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat met dito voorzieningen.** Breda is de centrumstad van de regio West-Brabant, omringt door kernen (groter en kleiner), die onderdeel zijn van het ‘daily urban system’ van West-Brabant. Dit daily urban system

wordt gekenmerkt door een gezamenlijke woningmarkt, een gezamenlijke arbeidsmarkt, het gezamenlijke regionale OV-systeem en een gezamenlijk voorzieningenaanbod. De aantrekkelijkheid van Breda is van belang voor de aantrekkelijkheid van de regio. Daarmee is de centrumontwikkeling, waar het CSM-terrein onderdeel van uit maakt, een regionale opgave op het grondgebied van Breda.

- **De centrumontwikkeling van Breda is van (inter)nationaal en regionaal belang en van een zodanige omvang dat deze door de gemeente alleen niet te realiseren is.** Partnerschap met de provincie is nodig om kennis, kunde, kwaliteiten, (financiële) middelen en (bestuurlijke) krachten samen te brengen. De aard, omvang en complexiteit alsmede het bovenstedelijke karakter en strategische belang van de ontwikkeling, zet een forse druk op de organisatie van Breda. Die druk laat zich gelden in capaciteit, kennis, financiën, risico's, governance en lobbykracht. Het bundelen van strategisch uitvoeringskracht en het borgen van een structurele lange termijn relatie op de uitvoering van het programma, wordt door Breda als randvoorwaarde gezien om te komen tot het gewenste kwaliteitsniveau van de centrumontwikkeling en is nodig voor een acceptabel risicoprofiel.
- **Invulling geven aan en landelijke woningbouwprogramma's:** Met deze ontwikkeling geeft Breda invulling aan de Nationale Omgevingsvisie waarin nadrukkelijk staat omschreven dat het van groot belang is om gebieden nabij stationslocaties tot ontwikkeling te brengen. Bovendien participeert de gemeente Breda actief in het programma Stedelijke Transformatie en de programma's rond de Woonimpuls en Leefbaarheid/ Veiligheid (stedelijke vernieuwing 3.0.) van het ministerie van BZK. De ontwikkeling van het CSM-terrein geeft invulling aan deze woningbouwprogramma's. Daarnaast heeft het ministerie van BZK onlangs aan de regio West-Brabant en de gemeente Breda in het bijzonder, de vraag gesteld om extra woningen te bouwen in de regio om het tekort aan woningen in de Randstad op te vangen.

2. Ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant kent op hoofdlijnen de volgende doelen en belangen die een relatie hebben met de centrumontwikkeling van Breda en de gebiedsontwikkeling van het CSM-terrein in het bijzonder:

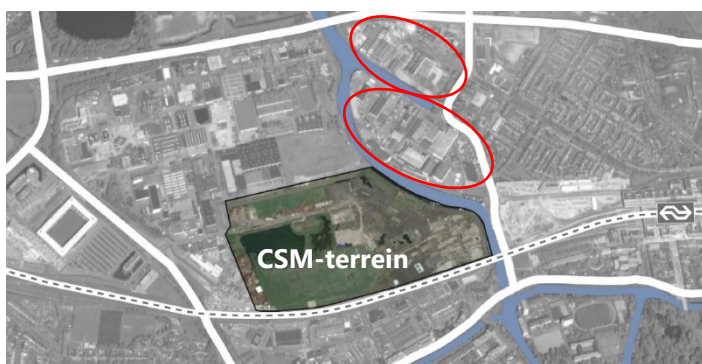
- **Een aantrekkelijk, bereikbaar en concurrerend Brabant: Slimme Netwerkstad.** De Provincie hecht groot belang aan de kracht en betekenis van de stedelijke kernen in Brabant. Onderdeel hiervan is de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen op het niveau van het stedelijk netwerk. In het verlengde hecht de provincie veel belang aan Breda als centrumstad binnen het netwerk van Brabantstad met (inter)nationale verbindingen voor Brabant en voor de regio West-Brabant.
- **Het ontwikkelen van een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu met een internationaal aantrekkelijk programma dat bijdraagt aan het versterken van het Brabantse stedelijk netwerk.** In de centrumontwikkeling van Breda komen veel opgaven samen en wordt invulling gegeven aan meerdere ambities van de provincie. Hierbij gaat om de woningbouwopgave, de stedelijke transformatieopgave, toekomstbestendige bereikbaarheid, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, het versterken van natuur en het verbeteren van de stad-land verbinding.
- **Het versterken van de bereikbaarheid en agglomeratiekracht van het stedelijk netwerk,** o.a. door zorg te dragen voor de regionale ov-ontsluiting van Breda als centrumstad en de ontwikkeling van multimodale knooppunten. Vanuit het versterken van

de agglomeratiekracht, wordt een bijdrage geleverd aan het verdienvermogen, de welvaarts- en welzijnsgroei van Brabant. Bovendien worden ontplooiingskansen voor mensen vergroot en daarmee de sociale cohesie versterkt.

- **Het verbeteren en versterken van de regionale netwerken op het gebied van natuur en water.** De provincie zet zich in voor het herstellen van biodiversiteit, Natura2000-gebieden en de versnelde realisatie van het Natuurnetwerk Noord-Brabant en de bijbehorende ecologische verbindingzones.

3. Ligging en positionering CSM-terrein

Het CSM-terrein ligt in de directe nabijheid van het station en de binnenstad van Breda en is ongeveer 26 hectare groot. Het gebied wordt aan de oostkant begrensd door rivier de Mark, aan de zuidkant door het spoor, aan de westkant door bedrijventerrein Valveeken en aan de noordkant door bedrijventerrein Emer-Zuid, waaronder het 3M-terrein dat in bezit is van de gemeente (zie afbeelding 1). De gebiedsontwikkeling Havenkwartier en het CSM-terrein liggen naast elkaar en wordt alleen gescheiden door rivier de Mark. Voor het Havenkwartier is in 2018 een ontwikkelperspectief vastgesteld door de gemeente. Een deel van het Havenkwartier – De Strip – is reeds in voorbereiding. Recent heeft het Rijk bijna € 10 miljoen aan woningbouwimpulsgelden aan de Strip toegekend.



Afbeelding 1: Ligging CSM-terrein t.o.v. station (rode cirkels Havenkwartier)

Na aankoop van het CSM-terrein is de gemeente voornemens om dit terrein toe te voegen aan het programma 'CrossMark Breda'. CrossMark Breda staat voor de groei van de stad Breda over de rivier de Mark. Het is de plek waar de spoorzone de zogenaamde 'Zoete Delta' kruist in een nieuw te vormen grootschalig waterlandschap. CrossMark Breda is het tweede stadshart van internationale allure, naast de historische binnenstad, in een uniek groen spoorpark aan het water. Het doel van de transformatie van de spoorzone is om in samenwerking met de betrokken eigenaren, marktpartijen en bewoners, een nieuw modern stadsdeel tot stand te brengen. In dit stadsdeel zal door een mix van functies een duurzaam, attractief en levendig gebied moeten ontstaan, met een hoge ruimtelijke kwaliteit, goed bereikbaar voor alle vormen van vervoer en versterking van de sociaaleconomische structuur van de stad als totaal. Op dit moment maken onder andere het Havenkwartier en Stationskwartier deel uit van Crossmark (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: CrossMark

4. Doelen en opgaven ontwikkeling CSM-terrein

De gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant hebben – in het kader van hun onderlinge samenwerkingsagenda en de te sluiten deals – gezamenlijk de volgende **doelen** geformuleerd voor de verstedelijking van het CSM-terrein:

- Het stimuleren van de kwalitatieve en kwantitatieve groei van Breda als centrumstad van West-Brabant. Met als inzet een inclusiever, gezonder, grootstedelijker en internationaler Breda.
- De transformatie van Breda laten renderen op een hoger schaalniveau om de (bestaande) stad en de (bestaande) structuren te versterken en zo van losse wijken naar samenhangende stadsdelen te komen.

Daaruit is de volgende **hoofdoopgave** gedefinieerd voor het CSM-terrein.

“Een complementair, inclusief, energieneutraal en internationaal woon- en werkmilieu in CSM als onderdeel van Crossmark en in samenhang uitgewerkt met de water-, natuur- en klimaatambities voor Zoete Delta en de met CSM samenhangende mobiliteitsopgaven voor Breda en West-Brabant (stip 2040).”

Deze hoofdoopgave is gespecificeerd in een aantal **deelopgaven**:

1. Het ontwikkelen van een uniek kwantitatief en kwalitatief woon- en werkprogramma op het CSM-terrein als onderdeel van Crossmark. Een programma met een passend (internationaal) vestigingsmilieu en economisch profiel op basis van een geactualiseerde positionering van West-Brabant met centrumstad Breda en complementair in het netwerk van Brabantstad. Dit als onderdeel van de deal¹ **verstedelijking**.
2. Het versterken van de (inter)nationale concurrentiepositie van Breda aan de hand van een (te ontwikkelen) gezamenlijke acquisitiestrategie gericht op het aantrekken van (inter)nationale bedrijven en unieke culturele/leisure trekpleisters van (inter)nationaal niveau.
3. Het CSM-terrein – als onderdeel van Crossmark – complementair aan het bestaande centrum en de bestaande stad ontwikkelen met aandacht voor de verbinding met

¹ In het verlengde van de samenwerkingsovereenkomst werken de gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant momenteel aan de uitwerking van een drietal deals op de thema's verstedelijking, natuur & water en mobiliteit.

omliggende wijken. Daarbij te zorgen voor het invullen van een aantal “missing links” in het stedelijk netwerk, waaronder het realiseren van een betere verbinding tussen de Breda Noord en het centrum, met als mogelijke positieve neveneffecten een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Het zorg dragen van verbindingen tussen de noordelijke stadsdelen met het centrum zal een bijdrage moeten leveren aan het slechten van fysieke en sociale barrières. Daarnaast kan de locatie tevens als katalysator dienen voor omliggende gebieden. Voornoemde om daarmee met de herontwikkeling van de locatie een bijdrage te leveren aan het programma Stadsvernieuwing 3.0.

4. Het toepassen van de meest kansrijke vorm van duurzame energievoorziening voor het gebied.
5. De ecologische kwaliteit en verbindingen enerzijds en de regionale en stedelijke wateropgave anderzijds als uitgangspunt mee te nemen in deze gebiedsontwikkeling. En deze opgave in samenhang met de te sluiten deal² op het vlak van **natuur & water** in te vullen door middel van:
 - o Kwalitatieve uitwerking van de **‘Zoete Delta’** gericht op extra waterberging en verbetering van het regionale ecologische- en watersysteem, als onderlegger voor stedelijke ontwikkeling, recreatie en ontmoeten in Breda.
 - o Hierbij ook rekening te houden met een onderzoek naar de haalbaarheid van de toepassing van **aquathermie** met de Mark als belangrijke bron voor duurzame verwarming van woningen in het gebied en de omgeving en dit als zodanig te betrekken in de nog uit te voeren energieverkenning voor het CSM-terrein.
6. De bereikbaarheid van het gebied te waarborgen door goede verbindingen met het station, het centrum en de Noordas. En deze opgave in samenhang met de te sluiten deal² op het vlak van **mobiliteit** in te vullen door:
 - o Rekening te houden met de verkenning naar een **HOV-tracé vanaf station Breda naar de westzijde** van de stad/de A16 in combinatie met de ontwikkeling van Crossmark.
 - o Rekening te houden met de verkenning naar de **locaties van mobiliteits-HUBs** met regionale impact en in relatie tot het HOV-netwerk.
 - o Het realiseren van **voetgangers- en fietsverbindingen** om het terrein te verbinden met onder ander station, centrum en Breda Noord.
 - o Rekening te houden met het onderzoek en de nadere uitwerking van de positie van de **Noordelijke rondweg** in het verkeersnetwerk in relatie tot de bereikbaarheid van het centrum van Breda en de (economische) positie van Breda als (inter)nationale knoop. En de autobereikbaarheid van het CSM-terrein – als onderdeel van Crossmark – in samenhang daarmee verder uit te werken.

5. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de onderlinge samenwerking

De samenwerking tussen Provincie en Gemeente voor de ontwikkeling van het CSM-terrein vloeit voort uit de Samenwerkingsovereenkomst uit 2018. De gelegenheid doet zich nu voor om de eigendom van het CSM-terrein te verwerven. Om de eerdergenoemde ambities, doelen en opgaven te borgen, verwerven de Provincie en Gemeente de eigendom van het CSM-terrein gezamenlijk.

De gezamenlijke aankoop van het CSM-terrein kent de volgende uitgangspunten en afspraken:

² In het verlengde van de samenwerkingsovereenkomst werken de gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant momenteel aan de uitwerking van een drietal deals op de thema's verstedelijking, natuur & water en mobiliteit.

- Partijen treden gezamenlijk op als koper en verwerven de onverdeelde eigendom van het CSM-terrein.
- Partijen verdelen de kosten (aankoopsom, overige verwervingskosten en beheerlasten) en de kansen en risico's van de aankoop/eigendom in gelijke verhouding (50% - 50%).
- Partijen werken de afspraken voor de samenwerking bij de ontwikkeling van het CSM-terrein (en omgeving) voortvarend nader uit conform de in deze nota (incl. routekaart) opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten.
- Beide partijen verklaren (ieder voor zich) dat zij hun aandeel in de onverdeelde eigendom niet zonder toestemming van de ander aan een derde zullen vervreemden.
- Beide partijen verklaren (ieder voor zich) dat zij zich maximaal zullen inspannen om - op basis van over en weer passende voorwaarden – een samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Mochten partijen daar niet uitkomen, dan zullen zij in ieder geval eenduidige afspraken maken over hoe zij om zullen gaan met de onverdeelde eigendom.

De gezamenlijke uitgangspunten voor samenwerking in het kader van de ontwikkeling van het CSM-terrein (en omgeving) zijn:

- De samenwerking is gericht op gezamenlijk vast te stellen doelen in het verlengde van deze nota, die zijn gericht op het bovenlokale belang van de ontwikkeling (Breda als Centrumstad binnen het netwerk van Brabantstad) en bijdragen aan de economische en internationale positie van Breda, die passen binnen de hier beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten.
- Partijen beseffen dat zij zelfstandig niet in staat zouden zijn de doelen van deze ontwikkeling te realiseren en gebruiken de samenwerking als vehikel om de benodigde kennis, kunde en (bestuurlijke) (daad)kracht en (financiële) middelen te bundelen.
- De ontwikkeling van het CSM-terrein (en omgeving) krijgt prioriteit in de planning van beide partijen. Partijen zullen hiertoe gezamenlijk een langjarige investeringsstrategie vaststellen.
- Partijen kiezen een samenwerkingsvorm die past bij de opgave, zowel in organisatorische, financiële als fiscale zin.
- De ontwikkeling past binnen de Provinciale en de nog vast te stellen Gemeentelijke Omgevingsvisie.

De provincie heeft voor de uitwerking van de samenwerking de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- De provincie stuurt op kwaliteit en bovenlokale belangen en is bereid haar ontwikkel- en uitvoeringsprogramma's op de ontwikkeling van het CSM-terrein (en omgeving) af te stemmen.
- De gemeente is in de lead in de uitvoering van de ontwikkeling en verantwoordelijk voor tijdige afstemming met de provincie (op project- en bestuurlijk niveau).
- De gemeente draagt zorg voor voldoende en adequate personele bezetting en inzet voor de ontwikkeling van het CSM-terrein (en omgeving).
- Voor (vooraf nader te duiden) belangrijke besluiten is eerst goedkeuring van Gedeputeerde Staten nodig.
- Fiscale en financiële optimalisatie, behoorlijke risicospreiding en adequate (be)sturing gelden als uitgangspunt voor de inrichting van de samenwerking.

De gemeente heeft voor de uitwerking van de samenwerking de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Herontwikkeling van het CSM-terrein moet een nadrukkelijke bijdrage gaan leveren aan de opgave Stadsvernieuwing 3.0..
- Partijen streven een positieve business case na.
- De samenwerkingsvorm is zo licht en optimaal mogelijk vanuit financiële, fiscale en juridische kaders.
- Voor de locaties Stolwerk, bedrijventerrein Valveeken en het 3M-terrein wordt onderzocht in hoeverre zij onderdeel van de gezamenlijke herontwikkelingsopgave vormen. Daarbij opgemerkt dat een hoogwaardige ontwikkeling op het CSM-terrein in grote mate beperkt wordt als deze onderdelen niet worden betrokken.
- De (financiële) risico's in de ontwikkeling en uitvoering van het project worden in een nader te bepalen verhouding gedeeld.
- De dekking van het casco en de benodigde bovenwijkse voorzieningen (zoals de mobiliteitsopgave en de benodigde investeringen in natuur en water) is een gezamenlijke onderzoeksopgave van provincie en gemeente. Deze voorzieningen zijn benodigd om het gebied tot ontwikkeling te kunnen brengen. Partijen betrekken waar mogelijk andere publieke stakeholders (Waterschap Brabantse Delta en het Rijk).
- De gemeente behoudt overwegende zeggenschap in de stedenbouwkundige en programmatische keuzes die in hoge mate betrekking hebben op lokale belangen. Keuzes aangaande bovenlokale belangen worden in gezamenlijkheid genomen.
- Inzet is om bij de planuitwerking rekening te houden met een nog nader uit te werken percentage betaalbare woningbouw.

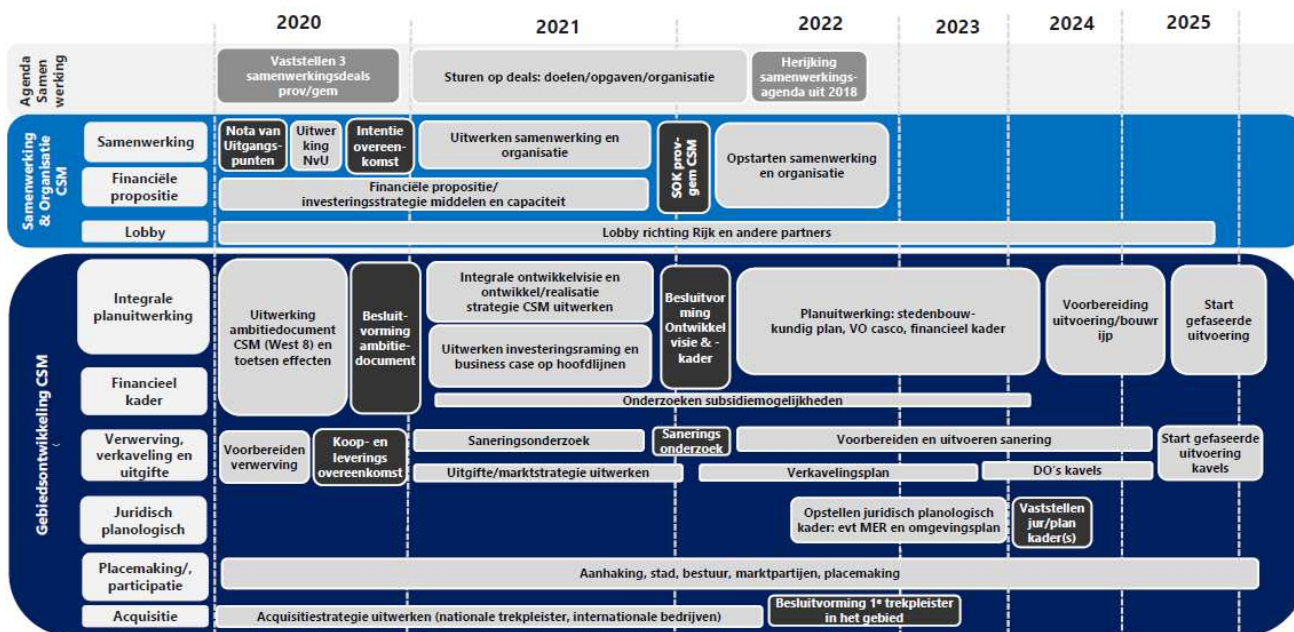
Deze nota dient ter onderbouwing van de afspraak dat de provincie en gemeente het CSM-terrein gezamenlijk verwerven en gezamenlijk de kosten en risico's van die verwerving op zich nemen. Voorts geeft de nota inzicht in de uitgangspunten en randvoorwaarden die zij (gezamenlijk) aan de samenwerking stellen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden sluiten goed op elkaar aan en bieden een solide basis voor het vervolgproces naar het uitwerken van de samenwerkingsstructuur en bijbehorende afspraken, waarbij evenwel geldt dat het feit dat uitgangspunt van een partij is beschreven niet betekent dat de ander partij zich aan dat uitgangspunt heeft gecommitteerd.

In het vervolgproces worden de uitgangspunten en randvoorwaarden geconcretiseerd en specifiek gericht op de ontwikkeling van het CSM-terrein (en omgeving), waarbij partijen eerst hun afspraken over de gemeenschappelijke eigendom van het CSM-terrein tezamen met afspraken over het proces naar samenwerking vastleggen in een Intentieovereenkomst en uiteindelijk een samenwerkingsovereenkomst. Dit proces is in de volgende paragraaf nader uitgeschreven.

6. Routekaart om de samenwerking en ontwikkeling samen vorm te geven

Een routekaart geeft inzicht in de activiteiten en producten die de komende jaren gemaakt moeten worden om de samenwerking en de ontwikkeling van het CSM-terrein vorm te geven. De routekaart is in onderstaande figuur schematisch weergegeven en bestaat uit drie werkstromen:

- De overkoepelende samenwerkingsagenda tussen de gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant;
- De invulling van de samenwerking en organisatie rond de ontwikkeling van het CSM-terrein;
- De concretisering van de gebiedsontwikkeling van het CSM-terrein.



Figuur: Routekaart samenwerking & ontwikkeling CSM-terrein.

Toelichting agenda samenwerking

In maart 2020 is gestart met het specificeren van de samenwerkingsafspraken uit de samenwerkingsovereenkomst uit 2018 in zogenaamde 'deals' op de thema's verstedelijking, natuur & water en mobiliteit. Eind 2020 zijn deze deals gereed. De deals bevatten concrete samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de provincie op de betreffende thema's. Ze dienen als kader voor de samenwerking en ontwikkeling van het CSM-terrein. Medio 2022 zal de Samenwerkingsagenda uit 2018/2019 herijkt worden.

Toelichting routekaart onderdeel samenwerking

Voorliggende nota van uitgangspunten wordt vertaald in een **Intentieovereenkomst** voor de samenwerking en ontwikkeling van het CSM-terrein. In deze intentieovereenkomst worden de uitgangspunten en afspraken in relatie tot de gezamenlijke aankoop/eigendom van het CSM-terrein vastgelegd. Bovendien worden afspraken vastgelegd over het vervolgproces waarin wordt toegewerkt naar een Samenwerkingsovereenkomst. Daarbij gaat het om procesafspraken over de op te stellen ontwikkelingsvisie en bijbehorende investeringsraming op basis van een door West 8 opgesteld ambitiesdocument (zie routekaart gebiedsontwikkeling hieronder) en procesafspraken over het nader vormgeven van de gewenste vorm en wijze van samenwerking. In de intentieovereenkomst zullen de inhoudelijke thema's (programma, mobiliteit, klimaat, energie en stedenbouw etc.) worden benoemd waar de ontwikkelvisie nader invulling aan gaat geven. Inzet is om deze Intentieovereenkomst **eind 2020** – parallel aan de levering van de gronden – te ondertekenen.

Vervolgens worden onderwerpen als de mate en vorm van samenwerking, de mate van sturing, de wijze van risicobeheersing, het fiscaal juridisch kader en de gewenste samenwerkingsstructuur verder uitgewerkt. Parallel en in samenhang met de inhoudelijke planuitwerking, wordt de investeringsstrategie en financiële propositie uitgewerkt. Beide uitwerkingen worden vertaald in een **Samenwerkingsovereenkomst** (SOK) voor de ontwikkeling van het CSM-terrein (zie kader volgende pagina). Deze SOK wordt **eind 2021** door de gemeente en de provincie ondertekend.

In aanloop naar de op te stellen SOK wordt duidelijk welke vervolgproducten voor het vormgeven van de samenwerking en het inrichten van de organisatievorm nodig zijn (businessplan, wel/niet oprichten entiteit, etcetera). Na ondertekening van de SOK wordt de samenwerking concreet ingericht.

Daarnaast wordt gewerkt aan een **financiële propositie** voor de gebiedsontwikkeling op basis van de business case en **investeringsraming** van de gebiedsontwikkeling. In de propositie wordt uitgewerkt welke partijen nodig zijn, wat hun bijdrage is en op welke wijze partijen worden betrokken. Als onderdeel van de investeringsstrategie van de provincie en de gemeente wordt een koppeling gelegd met de op te stellen deals. Ook wordt – met het oog op aanvullende bekostiging – rond de investeringsopgave in een gezamenlijk opgetrokken richting Rijk, Waterschap Brabantse Delta en EU.

Samenwerkingsovereenkomst CSM-terrein

Partijen maken in de komende periode meer gedetailleerde afspraken, die zij zullen vastleggen in een Samenwerkingsoverkomst. Het betreft:

- Definiëring plangebied;
- Beschrijving taken en rollen;
- Doelen;
- Uitvoering;
- Publiekrechtelijke bevoegdheden;
- Kaders planuitwerking:
 - o Plangebied;
 - o Programma;
 - o Casco
 - o Kwaliteit;
 - o Duurzaamheid / klimaat;
 - o Infra / mobiliteit / nuts.
- Planning en fasering;
- Participatie van derden;
- Inbreng, financiering en fiscaliteit, subsidiescan/dekking casco
- Governance, juridische structuur en AO/IC;
- Sturing, risicoverdeling en risicomanagement;
- Geschillenregeling.

Parallel wordt een **lobbystrategie** opgesteld en uitgevoerd om de belangrijkste stakeholders mee te nemen in het verhaal van Crossmark (inclusief het CSM-terrein) en hen te verleiden mee te doen en/of bij te dragen aan de gebiedsontwikkeling.

Toelichting routekaart onderdeel gebiedsontwikkeling

Vooralsnog ligt er voor het CSM-terrein geen gedefinieerd ontwikkelperspectief of ontwikkelingsvisie. Het terrein is getaxeerd op basis van globale scenario's, gekoppeld aan kengetallen en benoemde – zo veel mogelijk geobjectiveerde – uitgangspunten. De eventuele risico's zijn, zoveel als in dit stadium mogelijk, benoemd en begroot.

Provincie en gemeente hebben opdracht gegeven aan het gerenommeerde bureau West 8 om nog dit jaar (**2020**) een **ambitiedocument** op te leveren voor de herstedelijking en landschapontwikkeling van Havenkwartier – Zoete Delta – CSM-locatie. 'Dit ambitiedocument wordt getoetst op effecten (onder andere financiën, milieu, programma etc.). De consequenties van het ambitiedocument dienen inzichtelijk te zijn voordat tot vaststelling kan worden overgegaan.

Het gekozen voorkeursscenario vormt in **2021** de basis voor een uit te werken **ontwikkelingsvisie** en een hierop toegesneden **ontwikkel- en realisatiestrategie**. In deze fase zijn onder meer aan de orde:

-
- Een nadere verfijning van het programma op basis van een verkenning van vraag- en aanbod van economische en residentiele functies.
 - Een nadere uitwerking van het profiel van het gebied.
 - Een uitwerking van mogelijke vormen van toepassing van functiemenging op dit gebied in het verlengde van de 'Quick Scan Centrum' in de vorm van schetsontwerpen en ramingen.
 - Definiëren van het stedelijk casco; Zoete Delta als retentieopgave, ecologische verbinding en stedelijk waterlandschap, ontsluitingsprincipe voor diverse modaliteiten.
 - Een gerichte oriëntatie op mogelijke cultureel – maatschappelijke functies als (nationale) iconen voor de herontwikkeling.
 - Een aanzet tot een fasering, rekening houdend met meerjarige investeringsmogelijkheden.
 - Vormgeven 'placemaking' en hierbij mogelijkheden onderzoeken van tijdelijk gebruik en de samenhang van het CSM-terrein met de omgeving (onder meer Haveneiland).
 - Opstellen van een saneringsonderzoek en saneringsplan op basis van de ontwikkelvisie en de beoogde fasering van de ontwikkeling.
 - Nader onderzoek uitvoeren naar de overige milieuaspecten (eventueel in de vorm van een m.e.r.-procedure), waaronder stikstofdepositie, NGE, flora- en fauna, externe veiligheid etc.
 - Een financiële vertaling maken naar een investeringsraming en business case. Parallel wordt gestart met onderzoek naar kansrijke subsidieregelingen (zowel voor sanering als de ontwikkeling). Dit dient als input voor de financiële propositie en investeringsstrategie die in het kader van de samenwerking wordt uitgewerkt.

Parallel aan het uitwerken van de ontwikkelvisie, wordt een uitgifte- en markstrategie gemaakt die uitspraken doet over de wijze waarop de markt en corporaties betrokken worden bij de verdere planuitwerking (wie maakt welke producten, op welke wijze worden kavels in de markt gezet, etcetera).

In **2022** wordt gewerkt aan de verder planuitwerking voor het ensemble Havenkwartier – Zoete Delta – CSM locatie. Deze vindt plaats door of samen met marktpartijen conform de markt- en uitgifte strategie. Dit houdt in dat vanaf 2022 gewerkt wordt aan o.a. een stedenbouwkundig plan, voorlopig ontwerp casco, verkavelingsplannen en de planologische onderleggers.

De inzet is erop gericht om vanaf **2023** inhoud te geven aan de **voorbereiding van de feitelijke uitvoering** van de eerste plannen, en **bouwrijp maken**. In **2025** e.v. is sprake van een continue productiestroom volgens uitgekende fasering, afhankelijk van de marktomstandigheden.