

Programma 2 Ruimte en wonen

Provincie Noord-Brabant

Inleiding

Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening en het verbeteren van de omgevingskwaliteit is een belangrijke kerntaak van de provincie. Brabant verandert voortdurend en er liggen grote opgaven in de leefomgeving, waarbij niet alles kan en zeker niet overal. Het [Beleidskader Leefomgeving](#) geeft hierbij richting in het maken van deze complexe keuzes. Het bijbehorende instrumentarium ontwikkelen we in 2026 verder door zoals het opstellen van een integraal provinciaal Omgevingsprogramma (zie [Statenmededeling](#)). Daarnaast zullen in 2026 vele majeure ruimtelijke opgaven onze inzet en aandacht vragen zoals [Powerport Moerdijk](#) en het landelijk programma [Ruimte voor Defensie](#). Ook verwachten we in 2026 (volgende stappen in de) keuzes vanuit het Rijk via de Nota Ruimte.

Op basis van het [Beleidskader Wonen en Werken](#) en de [Uitvoeringsagenda Wonen en Werken 2024-2027](#) werken we aan onze woningbouwopgave, voldoende, duurzame werklocaties en stedelijke gebiedsontwikkeling. Op het gebied van Wonen zal in 2026 de [Wet Regie Volkshuisvesting](#) in werking treden waarbij de Provincie wettelijke gereedschap in handen krijgt om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Voor het realiseren van voldoende, duurzame werklocaties gaan we ook in 2026 door met niet alleen de uitvoering, maar ook de uitbreiding van project [Grote Oogst](#). Ook bezien we onze rol en mogelijke inzet bij diverse herstructuringsopgaven. Tot slot zullen we ook volgend jaar weer verdere stappen zetten in de realisatie van de [Uitvoeringsagenda Novex Stedelijk Brabant](#) en zetten we in op realiseren van [stedelijke gebiedsontwikkeling](#) in de 12 grootste steden in Brabant. Zo zullen we in 's Hertogenbosch (Spoorzone) en Roosendaal (Stationskwartier) op basis van de vast te tellen ontwikkelstrategieën onze verdere inzet bepalen. Daarnaast zetten we bij de lopende gebiedsontwikkelingen zoals Eindhoven (Fellenoord), Breda ('t Zoet), Waalwijk (Centrumontwikkeling) en Uden (Kastanjeweg Oost) weer verdere stappen in de uitvoering.

Na een definitief besluit over de realisatie van de Gebiedsontwikkeling Oostelijk Langstraat (GOL) in 2025 zal in 2026 met de uitvoering van deze gebiedsopgave worden gestart. Er worden hiermee doelstellingen gerealiseerd op het gebied van o.a. mobiliteit, hoogwaterbescherming en natuur. De beoogde oplevering is voorzien in 2029.

In 2026 wil de Provincie Noord-Brabant samen met partners, ondernemers en inwoners zich nadrukkelijk inzetten voor de vermindering van de stikstofuitstoot uit Brabantse Bronnen. Dit doen we op basis van onze [Uitvoeringsagenda Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof \(BOS\) 2.0](#).

We zullen doorgaan met uitvoering van de in de BOS 2.0 benoemde generieke maatregelen en nieuwe maatregelen voorbereiden op de uitvoering.

Wat willen we bereiken?

Integraal werken aan het toekomstbestendig maken van het stedelijk netwerk

Brabant heeft een aanzienlijke nieuwbouw- en transformatieopgave om sterke steden en vitale dorpen te houden en daarmee te werken aan het versterken en het toekomstbestendig maken van het stedelijk netwerk. Hierbij gaat het niet alleen om wonen en werken, maar ook om verstedelijking die bijdraagt aan de mobiliteitstransitie, de energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Tegelijkertijd is de verstedelijkingsopgave aanjager voor de aanpak van andere opgaven, zoals op het terrein van economie, arbeidsmarkt en brede welvaart, inclusief gezondheid, leefbaarheid en sociale veiligheid. Dit vraagt om integrale keuzes en een integrale aanpak.

Indicatoren:

- Kwalitatieve monitor, 1 keer per 2 jaar, 1e uit te voeren in 2024.
- Kwalitatieve evaluatie, 1 keer per 2 jaar, 1e uit te voeren in 2025.

Wat gaan we daarvoor doen?

Mogelijk maken van stedelijke gebiedsontwikkelingen binnen de 12 grootste steden

In het ontwikkelen van stedelijke gebieden liggen enorme kansen om met een goede invulling van het ene vraagstuk ook andere doelen te dienen. De provincie is partner van de Brabantse gemeenten en zet zich met raad en daad in voor deze opgaven. Van de ontwikkeling van een langetermijnvisie tot het meedenken en meedoen in concrete vraagstukken. De provincie geeft richting, stimuleert beweging en maakt mogelijk. In 2026 gaan we verder met de lopende gebiedsontwikkelingen zoals Fellenoord (Eindhoven), 't Zoet (Breda), centrumontwikkeling Waalwijk en Kastanjeweg Oost in Uden. Ook zullen we in 2026, op basis van vast te stellen ontwikkelstrategieën, onze inzet bepalen bij de gebiedsontwikkelingen Spoorzone ('s Hertogenbosch en Stationskwartier in Roosendaal).

Uitvoeren en doorontwikkelen kennisprogramma gebiedstransformaties

Via het kennisprogramma delen we onze kennis- en leerervaringen en bieden we inspiratie. Het kennisprogramma heeft een praktische insteek ter bevordering van de uitvoering. Dit doen we op tal van manieren zoals:

- Het organiseren van kennisdelingsbijeenkomsten
- Het organiseren van een bestuurlijk netwerk met minimaal 1 netwerksessie per jaar
- Inzet van een externe adviescommissie voor stedelijk gebiedsontwikkelingen.
- Aangaan van strategische partnerschappen, zoals bijvoorbeeld met kennisinstellingen
- Faciliteren van kennisontwikkeling- en uitwisseling o.b.v. de pilots dorpenstrategie

Dit alles met als doel om de verstedelijking in Brabant op een juiste manier op gang te brengen en te houden. Zie ook [kennisprogramma stedelijke gebiedsontwikkeling](#).

Gezamenlijk met partners opstellen en realiseren uitvoeringsagenda NOVEX Stedelijk Brabant

In het kader van NOVEX stedelijk Brabant werkt de provincie meerjarig samen met Rijk, stedelijke regio's en waterschappen van Brabant aan de integrale verstedelijkingsopgave met als doel om samen verder te komen in de opgave naar een toekomstbestendig stedelijk netwerk. Hiertoe is in 2024 gezamenlijk met partners de uitvoeringsagenda [NOVEX Stedelijk Brabant](#) vastgesteld. In 2026 gaan we, ook in gezamenlijk met partners, verder met de realisatie van de uitvoeringsagenda.

Wat willen we bereiken?

Verbeteren van omgevingskwaliteit

We dragen zorg voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingskwaliteit. De basis daarvoor ligt in de Omgevingswet. De uitvoering van de omgevingswet en de bijbehorende instrumenten (Omgevingsvisie, omgevingsprogramma, projectbesluit en omgevingsverordening) dragen bij aan een gezonde fysieke leefomgeving in Brabant.

Indicatoren:

- Kwalitatieve evaluatie naar de doorontwikkeling van het 'diep, rond en breed' werken conform Beleidskader Leefomgeving, uit te voeren in 2027, met een tussentijdse evaluatie uit te voeren in 2025.

Wat gaan we daarvoor doen?

Begeleiden en beoordelen van initiatieven met ruimtelijke impact

We zetten hierbij in op maatwerk in lijn met de Omgevingswet. Overleg over deze plannen vindt daarmee bij voorkeur in een vroegtijdig stadium plaats, in de fase van ideevorming. Daarnaast stimuleren we een diep, rond en brede afweging: bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vinden wij het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. We kijken dus niet slechts sectoraal of eendimensionaal, zodat we initiatieven plaatsgevoelig inpassen. We stellen het initiatief centraal en we zoeken naar mogelijkheden. Om het opstellen van omgevingsplannen te faciliteren en stimuleren werken we samen met gemeenten aan bouwstenen, wisselen we expertise uit en bouwen we gezamenlijk kennis op, zoals via [project SPRONG](#).

Uitvoeren Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof (BOS)

Indicator	2025	2026	2027	2028
-----------	------	------	------	------

Nader te bepalen o.b.v. actualisatie
Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof

Wat willen we bereiken?

Realiseren van voldoende woningen, die aansluiten op de vraag

We willen dat alle Brabanders prettig kunnen wonen, passend bij ieders woonbehoefte. Door de sterke bevolkings- en huishoudensgroei én om bestaande woningtekorten terug te dringen, is het nodig dat er de komende jaren heel stevig gebouwd wordt in Brabant. Met in het bijzonder aandacht voor betaalbare woningen. Daarnaast is er, gelet op de diversiteit in huishoudenstypen, sprake van een veranderende woonvraag waarvoor woningen nodig zijn die aansluiten bij de diverse woonbehoeften.

Indicatoren:

- Toename netto Brabantse woningvoorraad periode 2023- 2035:
 - Totaal toename: circa 165.000/13.500 per jaar
 - Waarvan sociale huurwoningen: circa 49.500/4.125 per jaar
 - Waarvan middeldure huur- én betaalbare koopwoningen: circa 60.500/5000 p/j

NB. De aantallen zijn gebaseerd op de (periodieke) prognoses en kunnen daarmee afwijken van de nieuwe afspraken, zoals in project Beethoven.

- Zorgvuldige inpassing van nieuwe woonruimte: gemiddeld genomen wordt ca. tweederde van de jaarlijkse woningbouw (toevoeging aan de woningvoorraad) op binnenstedelijke locaties gerealiseerd.?
- Vanuit beleidskader Gezondheid: Tevredenheid met de huidige woning en tevredenheid met de huidige woonomgeving.

Wat gaan we daarvoor doen?

Stimuleren van het benutten bestaande voorraad

We stimuleren het beter benutten van bestaande woning- en gebouwenvoorraad als één van de oplossingsrichtingen om te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Dit kan bijvoorbeeld via optoppen, splitsen, woningdeling en transformatie. Zo is in 2025 het rapport benutten van het Brabants bestaand stedelijk gebied gepubliceerd (zie [website](#)) en het daarbij behorende dashboard met het inzicht in het potentieel. In 2026 bouwen we voort op de uitkomsten van dit onderzoek en dragen we via verschillende acties bij aan het beter benutten.

Monitoren, herijken en bijdragen aan realisatie van de Regionale Woondeals

In maart 2023 zijn, in lijn met de [Nationale Bouw- en Woon Agenda](#) (NWBA), [Regionale woondeals](#) afgesloten tussen Rijk, Provincie en gemeenten, waarbij per regio kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke afspraken over de woningbouwplanning en –programmering zijn gemaakt. Deze afspraken worden periodiek herijkt. Ook worden de procesafspraken uit de Regionale Woondeals verder uitgewerkt, wordt er per regio jaarlijks een uitvoeringsagenda opgesteld en dragen we organisatorisch bij aan de verschillende uitvoeringsaspecten die voortkomen uit de Regionale Woondeals.

Ondersteunen van versnelling woningbouw

Via de regeling [Flexpool Versnelling Woningbouw](#) zetten we Rijks- en provinciale middelen in om gemeenten te ondersteunen in de versnelling van de woningbouw. Gemeenten kunnen op grond van deze regeling extra capaciteit inzetten om woningbouwplannen sneller te verwerken. Via de regeling [collectieve wooninitiatieven](#) stelt de provincie subsidies beschikbaar voor de initiatief- en haalbaarheidsfase. Daarnaast participeren we in de Regionale Versnellingstafels (als onderdeel van de Regionale Woondeals), waarbij met betrokken stakeholders op basis van specifieke cases gezocht wordt naar versnellingsmogelijkheden van bestaande woningbouwplannen. Naast deze inzet, ondernemen we ook andere acties om de woningbouw te versnellen zoals stimuleren van een efficiënt planproces, onderzoek naar actief grondbeleid, het stimuleren van industriële woningbouw en het stimuleren van bouwstromen. Dit laatste betreft de aanpak waarbij woningcorporaties en overheden samenwerken om gestandaardiseerde bouwprojecten te bundelen, wat leidt tot schaalvoordelen, kostenbesparingen en een versnelling van de woningbouw.

Wat willen we bereiken?

Zorgdragen voor duurzame en toekomstbestendige werklocaties in Brabant

De Brabantse ambitie is om een vooraanstaande regio in Europa te zijn en te blijven op het gebied van kennis en innovatie. Hiervoor is een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor Brabantse en (inter)nationale bedrijven nodig. Dit betekent dat er voldoende een kwalitatief divers aanbod van werklocaties nodig is en het vraagt tegelijkertijd om een prettige en gezonde leefomgeving om in te werken en wonen. Belangrijk onderdeel van het aanbod aan werklocaties zijn bedrijventerreinen en campussen. Deze typen werklocaties hebben een grote waarde voor de Brabantse economie, en daarmee voor het brede welzijn van honderdduizenden Brabanders. Daarnaast ligt er een grote opgave op bedrijventerreinen voor de verduurzaming en de energietransitie. Deze opgave geeft ook kansen. Bedrijventerreinen kunnen een substantiële bijdrage leveren aan de doelen op het gebied van energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en stikstof. Het beter benutten van bestaande bedrijvenlocaties door meervoudig en intensiever ruimtegebruik is ook een belangrijk aandachtspunt. Hier willen we als Brabant samen met onze partners stappen inzetten.

Indicatoren:

- Ontwikkeling werklocaties. Oppervlakte harde en geprogrammeerde plancapaciteit voor nieuwe werklocaties, ten opzichte van de uitbreiding- en vervangingsvraag in het laagscenario t/m 2040 en in combinatie met de effecten van regionale en/of provinciale beleidskeuzes > streefwaarde 100%.
- De voortgang van de verduurzaming van Grote Oogst terreinen.
 - 50% verduurzaming in 2030 op het gebied van energie- en materiaalgebruik op Grote Oogst terreinen.
- Monitor > opleveren kwalitatieve en kwantitatieve monitor Grote Oogst.
- Vanuit Beleidskader Gezondheid: Emissie van fijnstof (PM2,5) van bedrijven op bedrijventerreinen in Noord-Brabant, streefwaarde: lager dan referentiewaarde 2015 (1,3 Kton).

Wat gaan we daarvoor doen?

Ondersteunen van campussen en overige strategische werklocaties

Vanwege hun maatschappelijke impact, strategische waarde en financieel rendement, blijven we [campussen](#) en andere strategische werklocaties ondersteunen bij hun verdere ontwikkeling. In 2026 zetten we in op de doorontwikkeling van de Automotive Campus (Helmond), Brainport Industries Campus (Eindhoven), en Eindhoven Airport District.

Actualiseren van (regionale) afspraken bedrijventerreinen

Samen met de Brabantse gemeenten actualiseren we continue [regionale afspraken](#) over de planning en programmering van bedrijventerreinen. Hiermee beogen we een kwalitatieve match tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen. Een adaptieve bedrijventerreinenprogrammering op minimaal het laagscenario, duidelijke profielen voor nieuw te ontwikkelen terreinen, afspraken over grondprijsmethodiek en regionale uitgiftecriteria en nadere concretisering en borging van het regionale meerwaarde principe zijn voor de provincie hierbij uitgangspunten. Voor 2026 is de ambitie om de programmeringsopgave die in elke regio is vastgesteld door te vertalen naar herstructurering en beter benutten van bestaande én nieuw te ontwikkelen locaties.

Uitvoeren en verdiepen project ‘Grote Oogst’

We blijven inzetten op de vergroening en verduurzaming van werklocaties op de 12 huidige ‘Grote Oogst’-terreinen. De terreinen kennen een grote diversiteit aan scope van schaalniveaus, thema’s en activiteiten. Er worden, in samenwerking tussen gemeente, georganiseerd bedrijfsleven en provincie, gebiedsgericht (vervolg)stappen gezet om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen. Opgedane ervaringen worden via het kennisprogramma breed gedeeld om de kennis bij Brabantse gemeenten, parkmanagement-organisaties en bedrijven over de verduurzaming van bedrijventerreinen te verbeteren. Daarnaast starten we in 2026 met de eerste zogenaamde ‘icoonprojecten’ naar aanleiding van de in 2025 opengestelde bijdrageregeling ‘Icoonprojecten Grote Oogst’. Met die projecten zetten we een volgende stap richting de concrete uitvoering van projecten met een substantiële impact. Ook zetten we, conform Bestuursakkoord 2023-2027 in op verdieping en verbreding van de aanpak. Enerzijds door de aanpak uit te breiden met 6 nieuwe locaties waar we de geleerde lessen van de eerste twaalf toe kunnen passen. Anderzijds door het benutten van koppelkansen met andere maatschappelijke opgaven, zoals o.a. Mobiliteit, Circulair en Water. Ook maken we slimme combinaties met Rijksregelingen zoals ‘Werklandschappen van de toekomst’, ‘Verduurzaming bedrijfsmatig vastgoed’ en de ‘Stimuleringsregeling Energiehubs’ als kans voor versnelling. Zie ook [Statenmededeling Voortgang aanpak Grote Oogst](#).

Beleidsnota's en uitvoeringsagenda's

- [Brabantse Omgevingsvisie](#)
- [Omgevingsverordening](#)
- [Beleidskader Leefomgeving](#)
- [Beleidskader Wonen en Werken](#)
- [Uitvoeringsagenda Wonen en Werken 2024-2027](#)

Inzet verbonden partijen

Voor het realiseren van de doelstellingen uit dit begrotingsprogramma worden onderstaande verbonden partijen ingezet:

- Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
- Brabantse Ontwikkel Maatschappij

Nadere informatie over verbonden partijen staat in de paragraaf Verbonden partijen.

Ontwikkelingen en onzekerheden

In 2025 is de nieuwe Wet Versterking Regie Volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen. Behandeling van deze wet in de Eerste Kamer is nog niet gepland. De impact van de Wet is op dit moment nog niet volledig bekend en zal op een later moment duidelijk worden. Verder worden veel prestaties geleverd in samenwerking met externe partners. Ook wordt steeds meer ‘van buiten naar binnen’ gewerkt: het initiatief van externe partners wordt gekoppeld aan de maatschappelijk opgaven van de Provincie. Dit biedt kansen, maar creëert in sommige gevallen ook afhankelijkheid als het gaat om het daadwerkelijk realiseren van prestaties.

Wat mag het kosten?

2. Ruimte en wonen

Bedragen x € 1.000		Realisatie	Begroting 2025	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
		2024	na wijz.	2026	2027	2028	2029
<u>Lasten</u>							
	Programmalasten	18.944 N	19.442 N	25.415 N	29.934 N	28.105 N	13.678 N
	Toerekening organisatiekosten	12.543 N	15.593 N	13.773 N	13.216 N	11.774 N	11.774 N
Totaal Lasten		31.487 N	35.035 N	39.188 N	43.150 N	39.880 N	25.452 N
<u>Baten</u>							
	Programmabaten	12.745 V	7.534 V	2.181 V	7.031 V	0	0
	Bijdrage in toerekening org. kosten	0	0	0	0	0	0
Totaal Baten		12.745 V	7.534 V	2.181 V	7.031 V	0	0
Saldo van baten en lasten		18.742 N	27.501 N	37.007 N	36.119 N	39.880 N	25.452 N
<u>Reservemutaties</u>							
	Storting in reserves	19.185 N	2.365 N	2.348 N	2.348 N	16.159 N	16.159 N
	Onttrekking aan reserves	16.865 V	3.842 V	2.342 V	2.325 V	2.136 V	2.136 V
Resultaat incl. reservemutaties		21.062 N	26.024 N	37.013 N	36.142 N	53.902 N	39.475 N

Financiële toelichting

Lasten

Het verschil van lasten tussen 2025 en 2026 betreft voor € 3,7 mln. een lagere raming in 2026 t.o.v. 2025 voor de regeling Versnelling Woningbouw (€ 5,2 mln. in 2025 t.o.v. € 1,5 mln. in 2026). Daarmee zijn in 2026 alle hiervoor beschikbaar gestelde Rijksmiddelen ingezet. Daarnaast betreft het verschil € 2 mln. minder uitgaven voor Stedelijke gebiedsontwikkelingen (€ 2,1 mln. in 2025 en € 0,1 mln. in 2026). Overigens is de verwachting dat in de loop van 2026 op basis van verdere besluitvorming m.b.t. de lopende ontwikkelingen de raming voor Stedelijke gebiedsontwikkeling opgehoogd zal worden (ten laste van de reserve). Daarnaast loopt de uitvoering van de opkoopregeling 'Maatwerk Gerichte Aankoop en beëindiging veehouderijbedrijven' (MGA1) op zijn einde en verwachten wij hiervoor in 2026 geen uitgaven. In 2025 was hier €1,6 mln. voor geraamd.

Baten

Het verschil in baten wordt voor € 3,7 mln. verklaard door lagere raming in 2026 ten aanzien van de regeling Versnelling Woningbouw (zie toelichting lasten). Aangezien dit de inzet van Rijksmiddelen betreft betekent dit ook lagere raming van de baten.

Daarnaast loopt de uitvoering van de opkoopregeling 'Maatwerk Gerichte Aankoop en beëindiging veehouderijbedrijven' (MGA1) op zijn einde en verwachten wij hiervoor in 2026 geen uitgaven voor die wij bij het Rijk kunnen declareren. In 2025 was hier €1,6 mln. voor geraamd.

