In welke richting beweegt Nederland

ONTWIKKELAARS
VAN IMPACT

Johan Snel
Woensdag 19 november 2025

AM

1
Nota Ruimte

Ontwerp

Totaal 35 woondeals
936.349 woningen

Doorbraaklocaties voor gebiedsontwikkeling

De 24 locaties met de doorbraakaanpak voor het versneld realiseren van 150.000 woningen

Gemeente	Gebied
Almere	Oosterwold
Almere	Pampus
Amersfoort	Bovenduist
Arnhem	Spoorzone Oost Arnhem
Breda	't Zoet
Den Haag	Binckhorst
Ede / Wageningen	Kennisas Ede-Wageningen
Eindhoven	Fellenoord
Haarlemmermeer	Haarlemmermeer-Westflank
Haarlemmermeer	Spoorzone Hoofddorp
Hoeksche Waard	Stougjeswijk
Katwijk*	Zijlhoek de Woerd
Lelystad	Zuiderhage
Nijmegen / Heumen*	Hatert
Purmerend*	Purmer Oost Golfbaan
Rotterdam	Feyenoord XL
's Hertogenbosch (Rosmalen)	De Groote Wielen
Schiedam	Schieveste
Tilburg / Oisterwijk	Oostflank SRBT
Utrecht	Rijnenburg
Zaanstad	Achtersluispolder
Lansingerland	Bleizo
Zoetermeer*	Entree
Zuidplas	Zuidplaspolder

* deze locaties worden verder nog onderzocht

17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties tot 2040

Woningbouw*	Realisatie woningen t/m 2030	Potentie woningen tot 2040
Amsterdam Havenstad	9.000	+/. 80.000
MRA West	23.900	+/. 30.000
MRA Oost	63.600	> 170.000
Rotterdam Oostflank	18.800	+/. 35.000
Den Haag CID Binckhorst	22.500	+/. 35.000
Oude Lijn Leiden-Dordrecht	53.600	> 75.000
Eindhoven Internationale Knoop XL	11.500	+/. 21.000
Brabantse stedenrij - Breda	2.900	> 6.000
Brabantse stedenrij - Den Bosch	4.800	> 15.000
Brabantse stedenrij - Tilburg	5.000	+/. 10.000
Utrecht Groot Merwede	25.500	+/. 68.000
Amersfoort Spoor en A1-zone	8.500	+/. 14.000
Foodvalley	7.000	> 14.000
Nijmegen Kanaalzone	5.300	> 6.000
Nijmegen Stationsgebied	3.500	> 4.000
Zwolle Spoorzone	8.800	> 9.000
Spoorzone Arnhem Oost	5.400	> 11.000
Groningen Suikerterrein	4.300	> 8.000
Groningen Stadshavens	4.200	> 5.000
Totaal	**288.000**	**> 600.000**

** Aantallen komen uit afspraken Bestuurlijke Overleggen MIRT november 2022*

In een notendop

357 pagina's

Capaciteit bestaande structuur bereikt. (Spoor- weg, en watervoorziening, energiesysteem)

600.000 woningen op aangewezen locaties

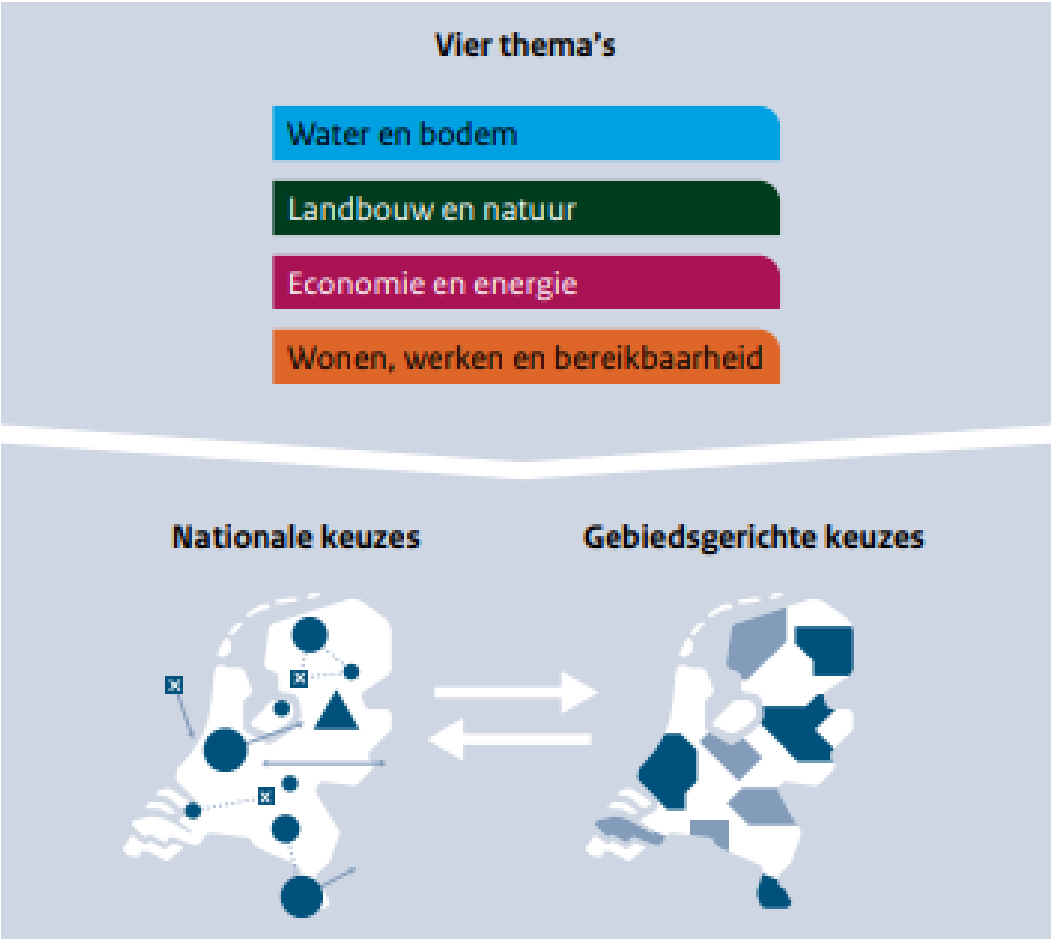
Selectie op schaal (afh. van regio) en complexiteit (stapeling opgaven)

21 nationale grootschalige woningbouw locaties (4 nieuwe t.o.v. NOVEX)

Complexiteit maatgever>invloed Rijk. (extra middelen beschikbaar)

127 regionale grootschalige woningbouwlocatie (o.a. woondeals) meer status

Nota ruimte in notendop



Nationale regie en visie

Rijk herneemt regie op ruimtelijke ordening.

Naast NOVEX, en opvolger van de NOVI, planhorizon 2050.

Doel: veilige, gezonde leefomgeving conform Omgevingswet.

Motto: *Elke regio telt* – iedereen draagt bij.

Focus op samenhang tussen sectoren en schaalniveaus.

Drie delen: analyse, structuur, uitvoering.

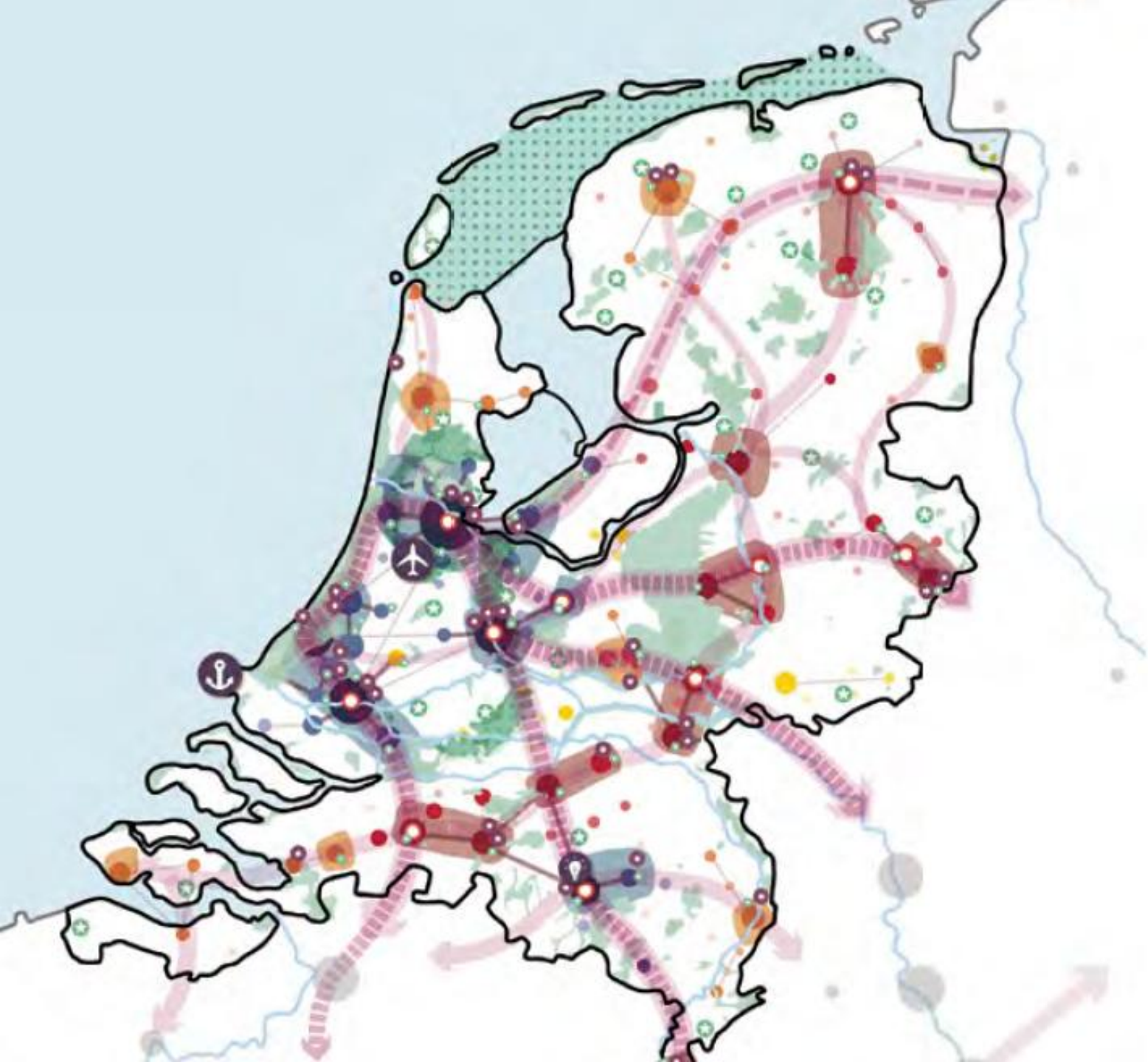
- demissionaire kabinet verdeelt bijna **€3,4 miljard** om infrastructuur aan te leggen

- Van de eerder vrijgemaakte **€2,5 miljard** voor infrastructuur rond nieuwbouw, gaat meer dan de helft naar projecten die vóór 2030 moeten starten.

Kabinet verdeelt miljarden voor bereikbaarheid nieuwbouwwijken

Bauke Schram

Het demissionaire kabinet heeft bijna €3,4 mrd aan budget verdeeld voor de aanleg van infrastructuur om nieuwbouwwijken te verbinden met bestaande dorpen en steden. Een groot deel van het budget, €560 mln, gaat naar de Merwedelijn, de tramlijn naar een van de grootste nieuwbouwwijken van Nederland aan de zuidwestkant van de stad Utrecht.



Een ontwikkelgericht nationaal netwerk

(Inter)nationaal netwerk van verbindingen en knopen

- Bestaande corridor spoor/weg
- Gewenste corridor spoor/weg
- Aangrijpingspunten op het (inter)nationale netwerk
- Mainports (haven, luchthaven, brainport)

Onderlinge verbondenheid van regio's en kernen

Hiërarchie van stedelijke gebieden

Landschappelijke eenheden op (inter)nationale schaal

- Waardevolle cultuurlandschappen
- Nationale Parken en Natura 2000
- UNESCO Werelderfgoedgebieden

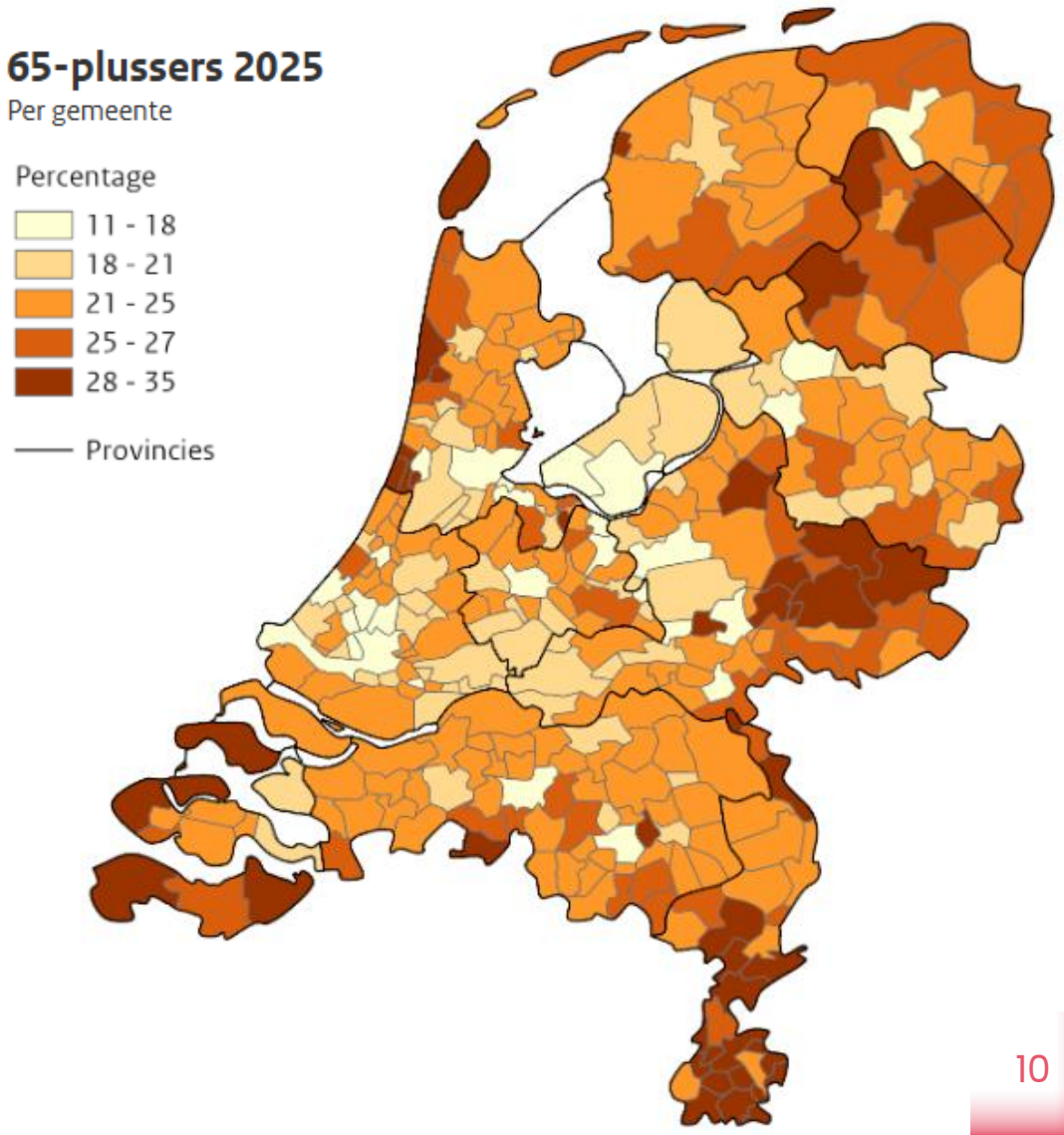
Sterke en onderscheidende regio's

Kansen voor ontwikkeling van vier typen regionale systemen

- XL-regio
- L-regio
- M-regio
- S-regio

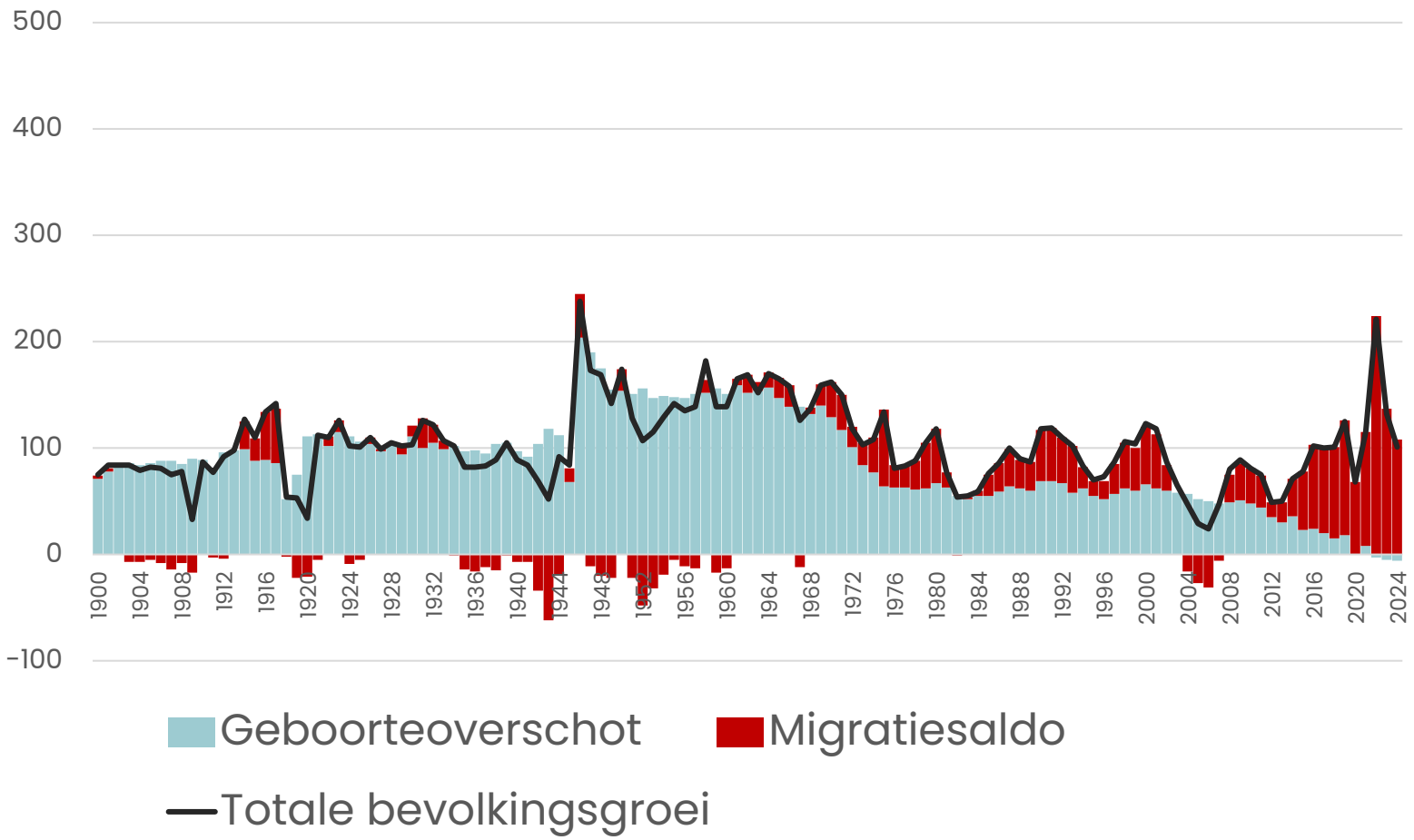
Ruimtelijke druk en demografie

- Bevolking groeit tot 22 miljoen in 2070.
- Migratie is belangrijkste groeifactor.
- Woningtekort: 1,5 miljoen woningen nodig tot 2050
- Vergrijzing en kleinere huishoudens veranderen de woonvraag.
- Ruimtegebruik moet intensiever en multifunctioneel.
- Regionale verschillen in dynamiek en draagkracht nemen toe.



Migratie is belangrijkste groeifactor…

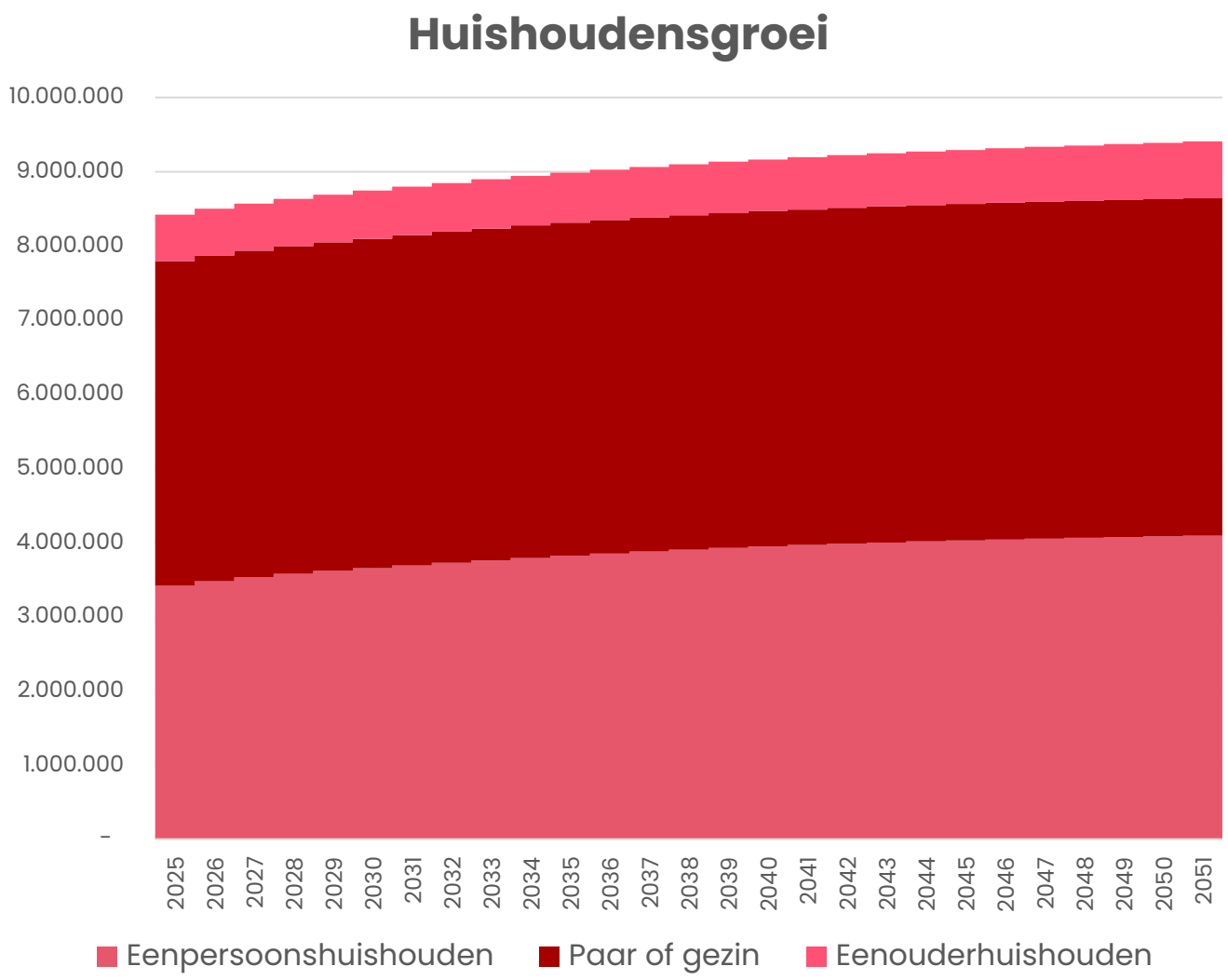
…maar ook erg volatiel, waardoor toekomst-voorspellingen over # benodigde nieuwe woningen ook niet waterdicht zijn



Aantal huishoudens groeit fors

- …maar grootste groei-groepen zijn de **1pp huishoudens** en **1oudergezinne**n (beide ca. +20% tot 2050)

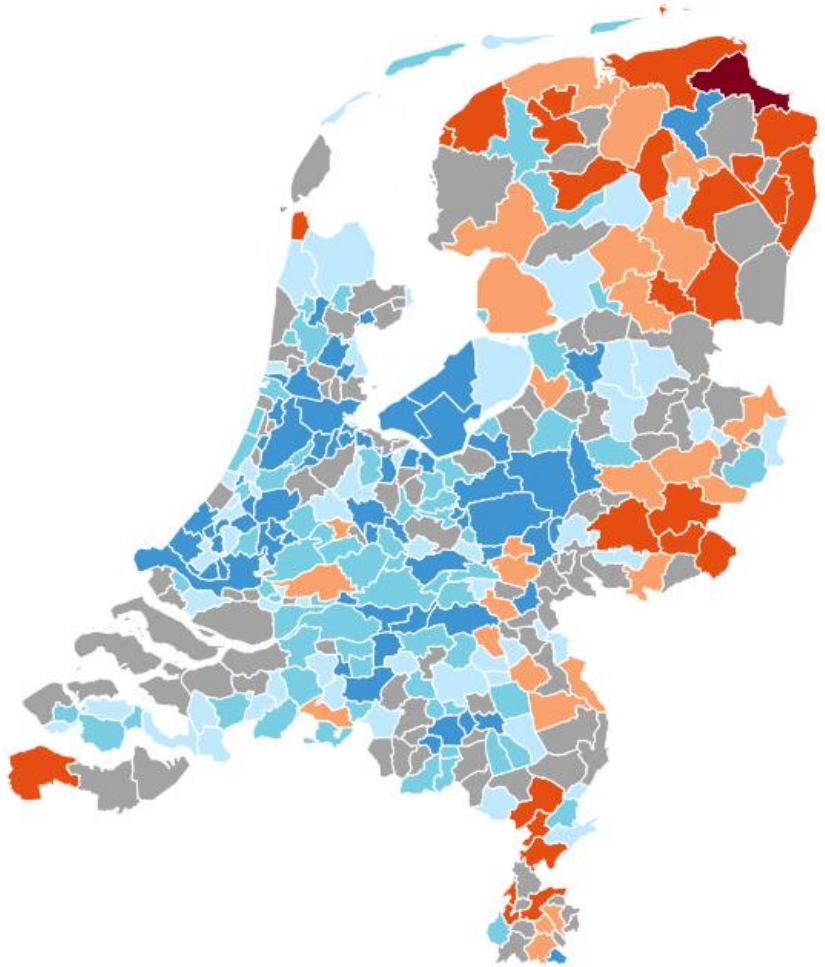
- Terwijl paar/gezin slechts 4% groeit.



Grote regionale verschillen

- Krimp buiten EKG
- O.b.v. huidige plancapaciteit en migratieprognoses
- Wat doet het aanwijzen van grootschalige ontwikkellocaties in deze krimpgebieden?
- Is er **voldoende vraag**?
- Wat doen de woningprijzen daar?

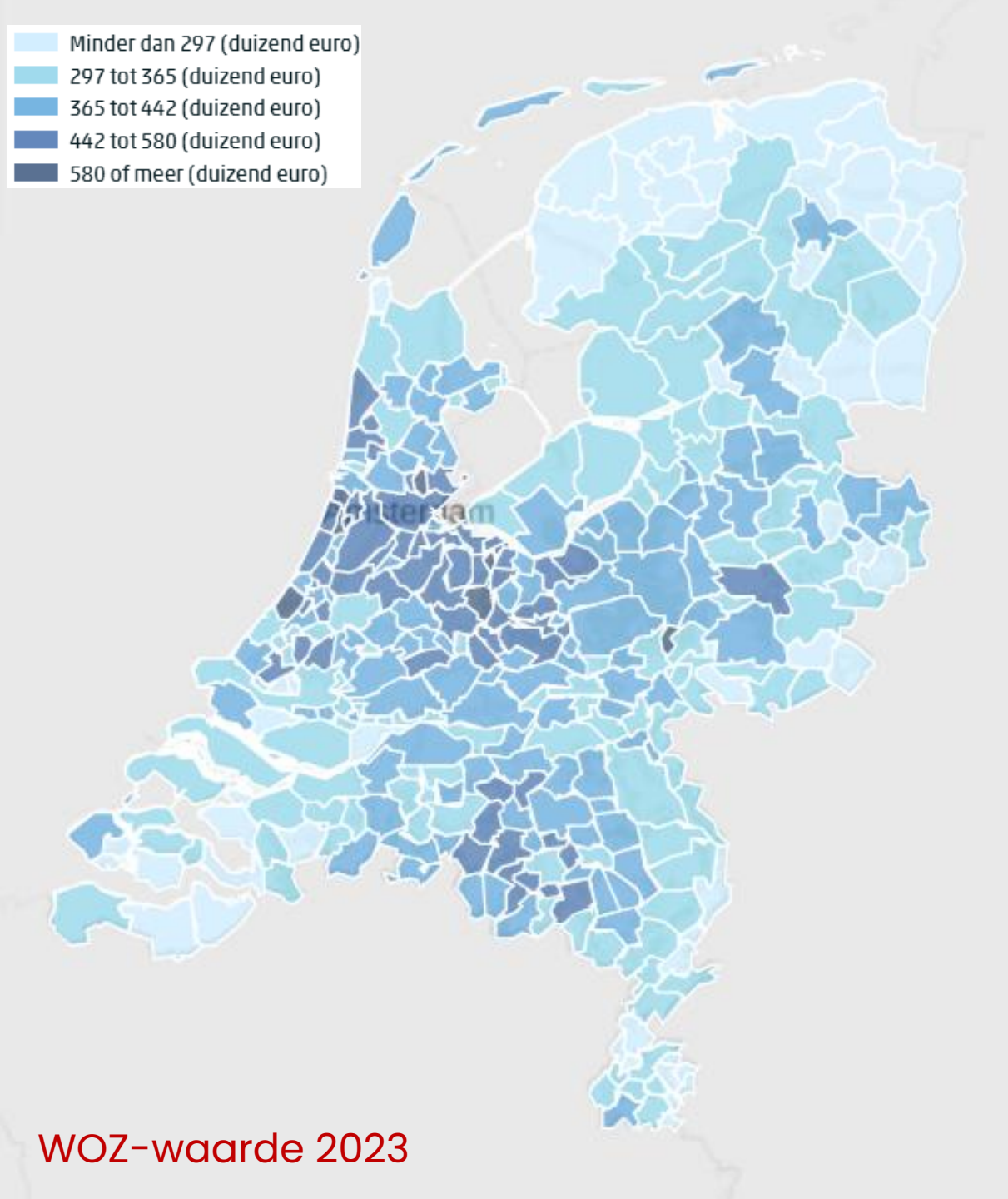
Bevolkingsgroei tussen 2021 en 2035 (prognose)



Minder dan -10 (%) | -10 tot -5 (%) | -5 tot -2,5 (%) | -2,5 tot 2,5 (%) | 2,5 tot 5 (%) | 5 tot 10 (%) | 10 of meer (%)

Regionale woningmarkt

- Buiten EKG ook aanzienlijk lagere woningprijzen
- Is er een **haalbare business case** te maken?



WOZ-waarde 2023

Water en bodem

Geen bebouwing in uiterwaarden.

Piekberging: 5–10% in diepe polders, bovenop 10% eis verharding

Bodem: sponswerking, CO_2-opslag, bescherming ondergrond.

Klimaatadaptatie: maatlat voor groene gebouwde omgeving.

Vitale functies op veilige locaties.

Zoetwater: regionale balans, niet investeren in techniek om drinkwater te brengen naar gebieden buiten het hoofdwatersysteem (zuidwestelijke Delta en hoge zandgronden). Moeten voorbereiden op **tekorten** en watergebruikers moeten gebruik aanpassen

Landbouw en natuur

Landbouw blijft grootste grondgebruiker.

- Gebiedsgericht beleid: veenweide, zandgronden, zeeklei.
- Glastuinbouw: clustering in greenports, restwarmte/geothermie.
- Inzet op innovatie in landbouw en vooral glastuinbouw
- Natuur: uitbreiding NNN, robuuste ecosystemen.
- **Combinatie met andere functies**: recreatie, defensie, energie.
- Cultuurlandschappen behouden en versterken ruimtelijke kwaliteit.

Economie en energie

- vijf energie-intensieve industrieclusters van nationaal belang.
- Uitbreiding elektriciteitsnet en waterstofbackbone.
- Noordzee: windenergie, CCS, visserij, defensie, H2 opslag
- Ruimte voor circulaire economie en strategische voorraden.
- Bedrijventerreinen: intensiever benutten en beschermen.
- Locatiekeuze afgestemd op energie- en waterbeschikbaarheid.

Defensie

- De **ruimtevraag van Defensie** (bases, oefenterreinen, huisvesting, infrastructuur) wordt integraal meegewogen.
- Doel: **voldoende fysieke én milieuruimte** voor defensie-activiteiten
- **Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD)** levert input voor locaties en keuzes.
- Ruimte voor Defensie versterkt **regionale economie en samenwerking**

Wonen, werken en bereikbaarheid

- Compacte verstedelijking rond OV-knooppunten.
- 21 nationale en 127 regionale woningbouwlocaties. Veel is al via NOVEX in gang gezet
- Kleinschalige (dorps)uitbreidingen mogelijk (≤100 woningen) voor lokale vraag.
- Combinatie van wonen, werken en voorzieningen vereist / mixed use > efficiënt ruimtegebruik
- Bereikbaarheid cruciaal voor leefkwaliteit en agglomeratiekracht.
- Nedersaksenlijn en mogelijk Lelylijn (longlist)
- Er komt een uitvoeringsstrategie langjarige infra en woningbouw (investeringen)
- VISTA-strategie: 5 ontwikkelrichtingen

Strategie Vista/Atsiv	Regio's	Focus
Accommoderen	Amsterdam, Utrecht, Eindhoven	Sterke economische groei; nadruk op verdichting, transformatie en OV-gericht bouwen
Transformeren	Zuidelijke Randstad	Woningbouw gecombineerd met herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en verbetering leefomgeving
Stimuleren	Zwolle, Lelystad, Stedendriehoek, Arnhem–Nijmegen, Brabant buiten Eindhoven, Noord- en Midden-Limburg	Gebieden die al groeien; focus op woningbouw en werkgelegenheid
Initiëren	Groningen–Assen, Twente, Zuid-Limburg	Nieuwe schaalsprong in economie en woningbouw, gekoppeld aan kennisinstellingen (en defensie)
Versterken	Friesland, Zeeland, Achterhoek, Rivierenland, Groene Hart.	Beperkte groei, gericht op leefbaarheid en betaalbaar wonen

VISTA

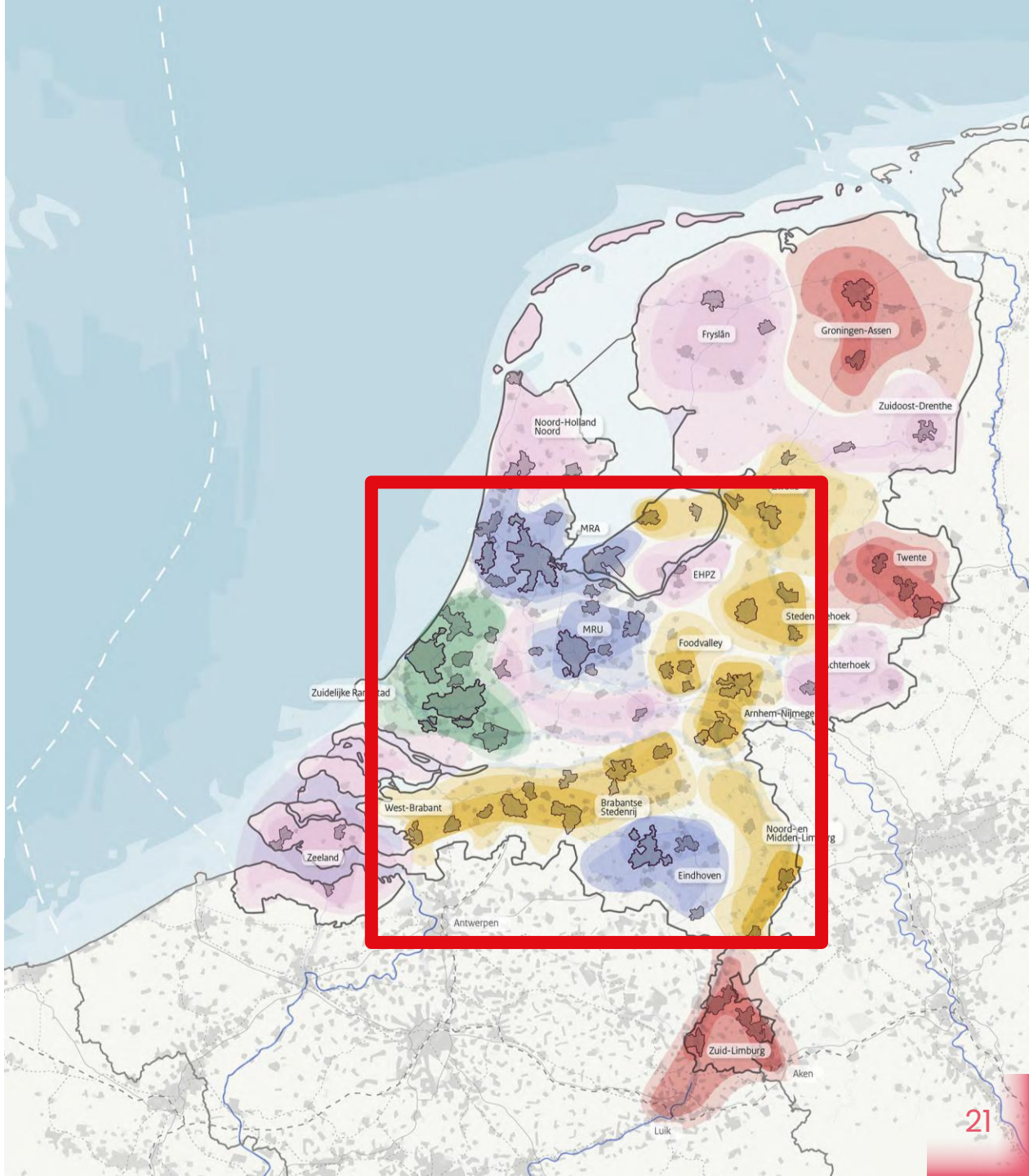
Op deze kaart staat een indeling van regio's met een lokaal passende strategie: Versterken, Initiëren, Stimuleren, Transformeren of Accommoderen.

Regionaal gedifferentieerde strategie voor ruimtelijk-economische ontwikkeling

- Versterken
- Initiëren
- Stimuleren
- Transformeren
- Accommoderen

Opbouw van de dagelijkse stedelijke systemen (Indicatief):

- Metropool
- Centrumstad
- Regiokern
- Lokale kern



Wonen en wijken

Op deze kaart staan de grootschalige woningbouwlocaties met rijksregie (de zeventien bestaande en de vier nieuwe locaties), de regionale grootschalige woningbouwlocaties en de gebieden waar wordt gewerkt aan een kwaliteitsimpuls in de leefomgeving door het Nationaal Programma Leefbaar en Veilig. Daarnaast wordt op deze kaart de classificatie van de verschillende typen kernen en woon-werkmilieus getoond met de relevante netwerken en de kansen voor groen om de stad.

Grootschalige woningbouw (met rijksregie)

Locaties waar een substantieel aantal nieuwe woningen gebouwd gaat worden die gepaard gaan met complexe uitdagingen vanwege de omvang van de locatie.

Zeventien bestaande grootschalige woningbouwgebieden (variërend van circa 3.000 tot 50.000 woningen per gebied tot en met 2030)

Vier nieuwe grootschalige woningbouwlocaties met rijksregie (minimaal 3.500 woningen tot en met 2034)

1. Alkmaar 2. Apeldoorn 3. Helmond 4. Hengelo/Enschede

Regionale grootschalige woningbouwlocaties

Locatie in metropool, minimaal 2.000 woningen tot en met 2034

Locatie in centrumsteden, minimaal 1.000 woningen (centrumsteden in metropoolregio's: 2000 woningen) tot en met 2034

Locatie in regiokern, minimaal 400 woningen tot en emt 2034

Kwaliteitsimpuls in de leefomgeving

Transformatie bestaand stedelijk gebied (NPLV)

Basiskaart

Classificatie kernen

Metropool (> circa 350.000 inwoners)

Centrumstad (circa 100.000 - 350.000 inwoners)

Regiokern (circa 40.000 - 100.000 inwoners)

Woon-werkmilieus

Metropolitaan woon-werkmilieu

Stedelijk woon-werkmilieu

Stads/dorps centrum

Stedelijk woonmilieu (+ wijkcentra)

Luw woonmilieu (+ wijkcentra)

Landelijk woonmilieu + centra

Bedrijventerrein

Mobiliteit

Rijkswegen

Spoornet

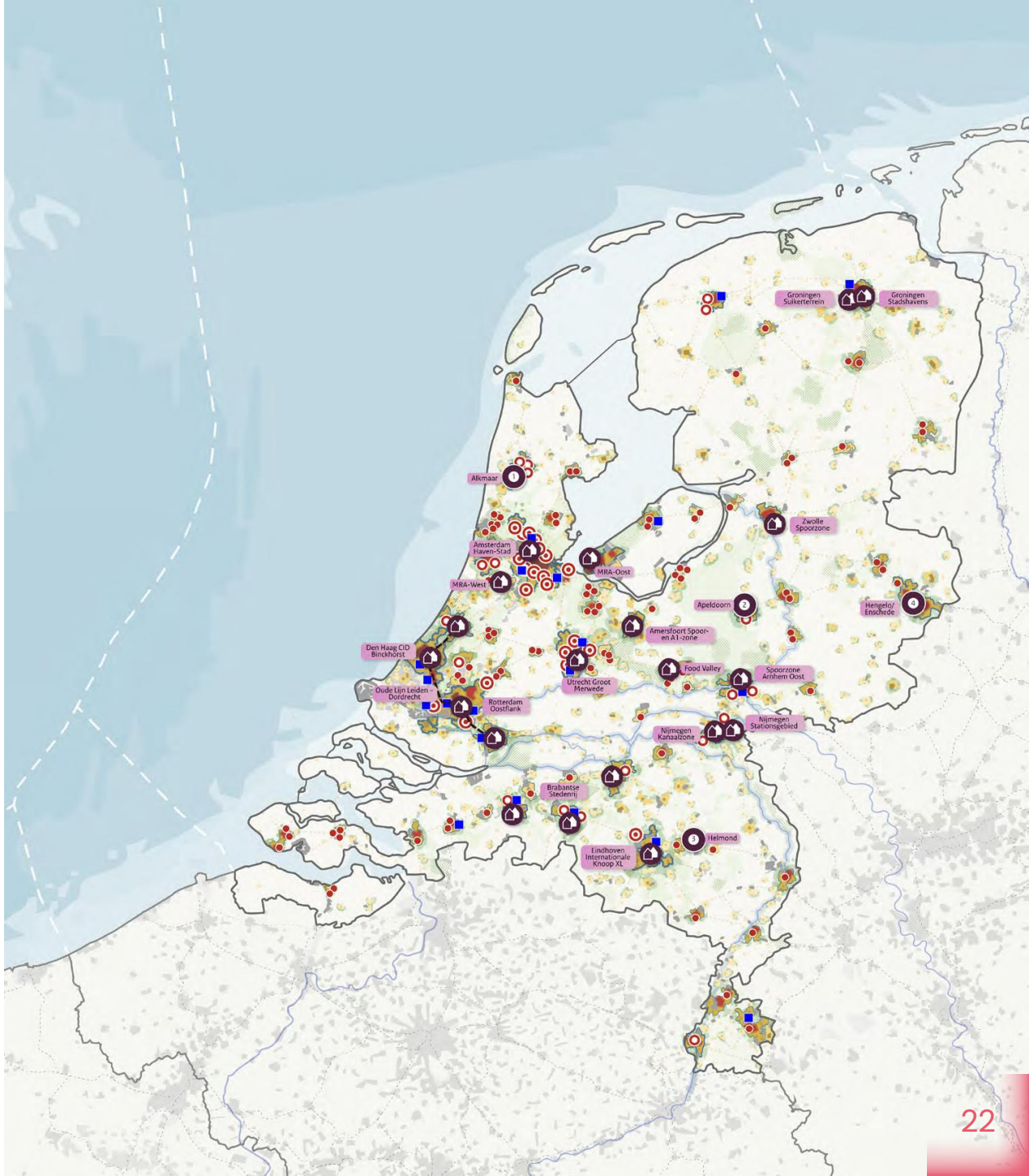
Doorfietsroutes

Groen om de stad

Recreatieve functie stadsrand

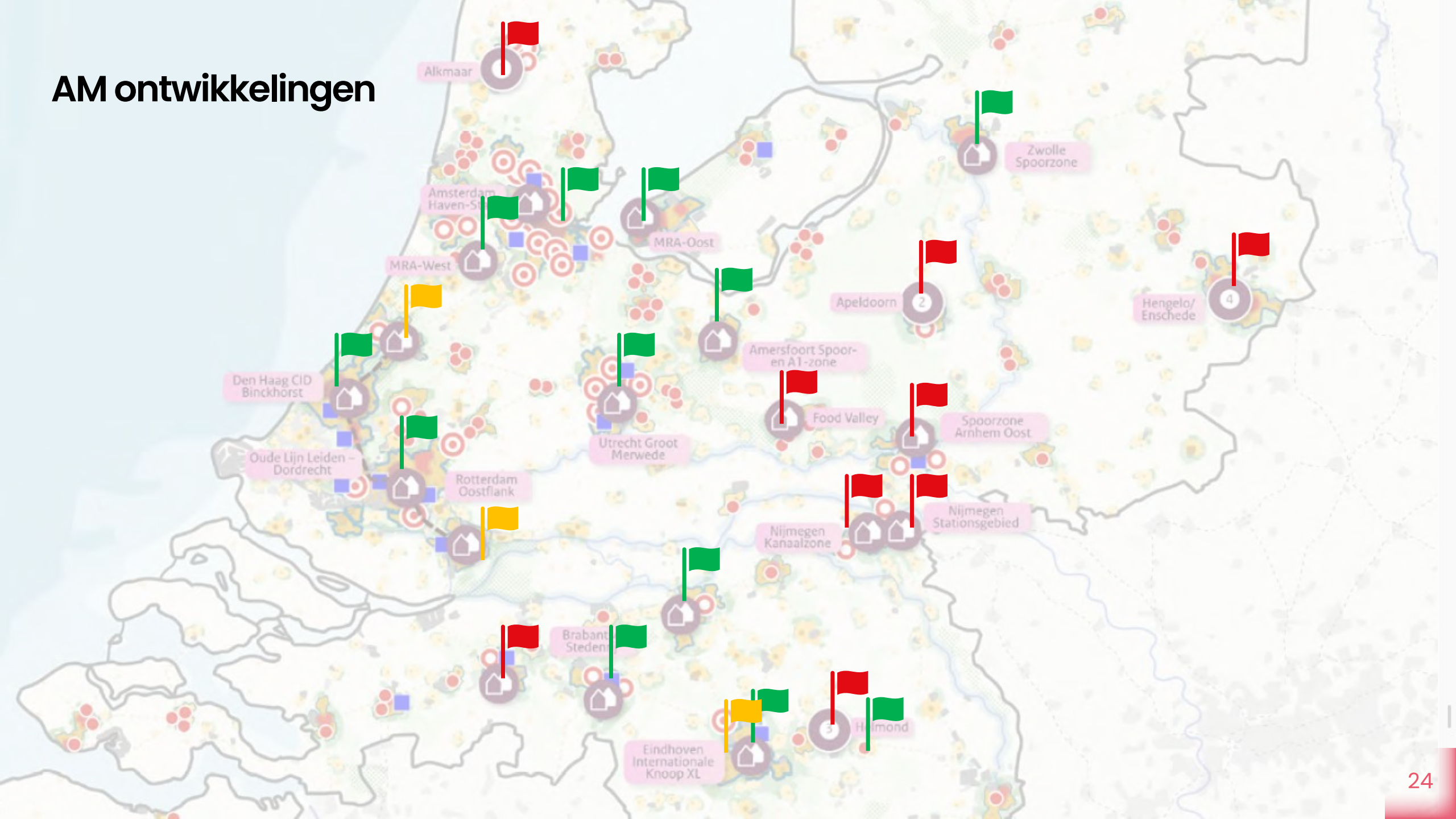
Natuur-, landbouw- of waterfunctie stadsrand

Nationaal Park



Alkmaar
1
Amsterdam Haven-Stad
MRA-Oost
MRA-West
Zwolle Spoorzone
Apeldoorn
2
Hengelo/ Enschede
4
Amersfoort Spoor- en A1-zone
Den Haag CID Binckhorst
Food Valley
Spoorzone Arnhem Oost
Utrecht Groot Merwede
Oude Lijn Leiden – Dordrecht
Rotterdam Oostflank
Nijmegen Stationsgebied
Nijmegen Kanaalzone
Brabantse Stedenrij
Eindhoven Internationale Knoop XL
3
Helmond
Grootschalige woningbouw (met rijksregie)
Locaties waar een substantieel aantal nieuwe woningen gebouwd gaat worden die gepaard gaan met complexe uitdagingen vanwege de omvang van de locatie.
Zeventien bestaande grootschalige woningbouwgebieden (variërend van circa 3.000 tot 50.000 woningen per gebied tot en met 2030)
Vier nieuwe grootschalige woningbouwlocaties met rijksregie (minimaal 3.500 woningen tot en met 2034)
1. Alkmaar 2. Apeldoorn 3. Helmond 4. Hengelo/Enschede

AM ontwikkelingen



Conceptlijst regionaal grootschalige woningbouwlocaties

Bijlage bij sectorale kaart Wonen en wijken: conceptlijst regionaal grootschalige woningbouwlocaties

Nr.	Provincie	Kerntypologie	Gemeente	Projectnaam
1	Flevoland	Regiokern	Dronten	Dronten-Zuid
2	Flevoland	Regiokern	Dronten	Swifterbant-Zuid
3	Flevoland	Regiokern	Lelystad	Kustzone
4	Flevoland	Regiokern	Lelystad	Stationsgebied
5	Zuid-Holland	Metropoolkern	Barendrecht	De Stationstuinen
6	Zuid-Holland	Metropoolkern	Zuidplas (Cortelande)	Middengebied Vijfde dorp
7	Zuid-Holland	Metropoolkern	Vlaardingen	Rivierzone
8	Zuid-Holland	Centrumstad	Katwijk-Valkenhorst	Valkenhorst
9	Zuid-Holland	Centrumstad	Zoetermeer	Programma binnenstad
10	Zuid-Holland	Regiokern	Alphen aan den Rijn	Rijnhaven Oost
11	Zuid-Holland	Regiokern	Alphen aan den Rijn	Gnephoek
12	Zuid-Holland	Regiokern	Alphen aan den Rijn	Euromarkt
13	Zuid-Holland	Regiokern	Gouda	Westergouwe fase IV
14	Zuid-Holland	Regiokern	Gouda	Stationsgebied
15	Zuid-Holland	Regiokern	Lansingerland	Bleizo West
16	Zuid-Holland	Regiokern	Lansingerland	Wolfend
17	Zuid-Holland	Regiokern	Lansingerland	Wildersziide
18	Zeeland	Regiokern	Middelburg	Essenvelt
19	Zeeland	Regiokern	Middelburg	Sint-Laurens
20	Zeeland	Regiokern	Goes	Centrum Zuid
21	Zeeland	Regiokern	Goes	Goese Schans
22	Zeeland	Regiokern	Goes	Wilminadorp-Zuid en -West
23	Zeeland	Regiokern	Terneuzen	Othene
24	Zeeland	Regiokern	Terneuzen	Axel Noord
25	Zeeland	Regiokern	Vlissingen	Scheldekwartier
26	Utrecht	Metropoolkern	Utrecht	Cartesiusdriehoek
27	Utrecht	Metropoolkern	Utrecht	Metropoolpoort Utrecht-West Leidsche Rijn Centrum
28	Utrecht	Metropoolkern	Utrecht	Metropoolpoort Utrecht-Oost /USP
29	Utrecht	Metropoolkern	Utrecht	Overvecht
30	Utrecht	Regiokern	Houten	Regiopoort Houten (Centrum Molenzoom Koppeling)
31	Utrecht	Regiokern	Zeist	Regiopoort Driebergen-Zeist/Stationsgebied
32	Utrecht	Regiokern	Zeist	Regiopoort Zeist (PGGM)
33	Utrecht	Regiokern	Zeist	Regiopoort Zeist/Staatsliedenkwartier
34	Utrecht	Regiokern	Woerden	Poort van Woerden
35	Utrecht	Regiokern	Woerden	Regiopoort Woerden/Snellerpoort
36	Utrecht	Regiokern	Veendaal/Rhenen	De Nieuwe Meent
37	Utrecht	Regiokern	Veenendaal/Ede	De Klomp
38	Noord-Holland	Metropoolkern	Amstelveen	Legmeer
39	Noord-Holland	Metropoolkern	Amsterdam	Kronenburg
40	Noord-Holland	Metropoolkern	Amsterdam	Projectgebied Noord NDSM
41	Noord-Holland	Metropoolkern	Amsterdam	Buiksloterham
42	Noord-Holland	Metropoolkern	Amsterdam	Hamerkwartier
43	Noord-Holland	Metropoolkern	Amsterdam	Schinkelkwartier
44	Noord-Holland	Metropoolkern	Diemen	Holland Park
45	Noord-Holland	Metropoolkern	Ouder-Amstel	De Nieuwe Kern
46	Noord-Holland	Metropoolkern	Ouder-Amstel	Werkstad OverAmstel
47	Noord-Holland	Metropoolkern	Zaandstad	Achtersluispolder (Sluiskwartier/Thorbeckelaan)
48	Noord-Holland	Metropoolkern	Zaandstad	Zaandam-Centrum (Centrum/Hembrugterrein/Zuiderhout-Noord)
49	Noord-Holland	Metropoolkern	Zaandstad	Zaanstad Noord
50	Noord-Holland	Metropoolkern	Zaandstad	Zaandam-Oost (Oost NPLV/Zuidervaart/Kogerveld)
51	Noord-Holland	Centrumstad	Dijk en Waard	De Draai fase 2/3/4/5
52	Noord-Holland	Centrumstad	Dijk en Waard	OV-Knooppuntontwikkelingen
53	Noord-Holland	Centrumstad	Dijk en Waard	Langedijk-West incl Vroedschap en locatie Kramer Zuurkool Oudkarspel
54	Noord-Holland	Centrumstad	Haarlem	Centrum Binnenstad/Zuidwest/Zijlweg-West
55	Noord-Holland	Centrumstad	Haarlem	Schalkwijk (Ontwikkelzone Europaweg/Molenwijk Noord)
56	Noord-Holland	Centrumstad	Haarlem	Oost (Oostpoort/ Pr. Beatrixplein)
57	Noord-Holland	Regiokern	Beverwijk	Kuenenpleinbuurt
58	Noord-Holland	Regiokern	Beverwijk	Spoorzone De Bazaar
59	Noord-Holland	Regiokern	Beverwijk	Spoorzone Parallelweg
60	Noord-Holland	Regiokern	Den Helder	Dijkkwartier
61	Noord-Holland	Regiokern	Gooise Meren	Crailoo
62	Noord-Holland	Regiokern	Gooise Meren	Bussum-Zuid
63	Noord-Holland	Regiokern	Gooise Meren	BOR-gronden
64	Noord-Holland	Regiokern	Haarlemmermeer	Pionier Bols
65	Noord-Holland	Regiokern	Heemskerk	Stationsgebied Heemskerk/Tolhek
66	Noord-Holland	Regiokern	Heemskerk	Schrijversbuurt
67	Noord-Holland	Regiokern	Hilversum	Arenapark
68	Noord-Holland	Regiokern	Hilversum	Oostkant Spoor 1221
69	Noord-Holland	Regiokern	Hilversum	Circusterrein
70	Noord-Holland	Regiokern	Hoorn	Hoorn Centrum-West (Poort van Hoorn – Berkhouterweg - Grote Waal)
71	Noord-Holland	Regiokern	Hoorn	Hoorn Centrum-Oost (Hoorn-Noord – Venenlaankwartier / Kersenboogerd)
72	Noord-Holland	Regiokern	Purmerend	Oostflank
73	Noord-Holland	Regiokern	Purmerend	Visie Zuidoostbeemster 2
74	Noord-Holland	Regiokern	Velsen	Pont tot Park
75	Noord-Brabant	Metropoolkern	Best (Eindhoven)	Station
76	Noord-Brabant	Centrumstad	Breda	Breda-Noord (NPLV)
77	Noord-Brabant	Centrumstad	Tilburg	Binnenstad
78	Noord-Brabant	Centrumstad	Tilburg	Tilburg-Noord
79	Noord-Brabant	Centrumstad	Den Bosch	Stations Oost
80	Noord-Brabant	Regiokern	Bergen op Zoom	Centrum + spoorzone
81	Noord-Brabant	Regiokern	Etten-Leur	Spoor Haansberg
82	Noord-Brabant	Regiokern	Oosterhout	Wilhelmina-Zuid
83	Noord-Brabant	Regiokern	Waalwijk	Waalwijk Centrum Driessen
84	Noord-Brabant	Regiokern	Helmond	BSD Nieuw Brandevoort
85	Noord-Brabant	Regiokern	Oss	Spoorzone Oss
86	Noord-Brabant	Regiokern	Roosendaal	Stationskwartier
87	Noord-Brabant	Regiokern	Roosendaal	Spoorzone
88	Noord-Brabant	Regiokern	Deurne	Knoop Deurne
89	Gelderland	Centrumstad	Apeldoorn	Zuidrand
90	Gelderland	Centrumstad	Arnhem	Vredenburg-Kronenburg
91	Gelderland	Centrumstad	Arnhem	Westflank
92	Gelderland	Centrumstad	Nijmegen	Waalsprong
93	Gelderland	Centrumstad	Wijchen	Wijchen-West
94	Gelderland	Regiokern	Doetinchem	Stad
95	Gelderland	Regiokern	Tiel	Passewaaij
96	Gelderland	Regiokern	Harderwijk	Stationsgebied: Nieuw Weiburg
97	Gelderland	Regiokern	Harderwijk	Stationsgebied: Kranenburg
98	Gelderland	Regiokern	Harderwijk	Waterfront
99	Gelderland	Regiokern	Harderwijk	Harderweide
100	Gelderland	Regiokern	Ede	Stad
101	Gelderland	Regiokern	Wageningen	KennisAs Wageningen
102	Gelderland	Regiokern	Zutphen	Spoorzone
103	Gelderland	Regiokern	Zutphen	de Hoven
104	Gelderland	Regiokern	Nijkerk	Regiopoort Nijkerk
105	Limburg	Centrumstad	Maastricht	Stationsgebied
106	Limburg	Regiokern	Heerlen	Stationsgebied
107	Limburg	Regiokern	Sittard-Geleen	Stationsgebied
108	Limburg	Regiokern	Roermond	Stationsgebied
109	Limburg	Regiokern	Venlo	Stationsgebied
110	Limburg	Regiokern	Weert	Stationsgebied
111	Overijssel	Regiokern	Almelo	Almelo Spoorzone
112	Overijssel	Regiokern	Almelo	Aalanderveld
113	Overijssel	Regiokern	Deventer	Centrumschil
114	Overijssel	Regiokern	Deventer	Keizerslanden
115	Overijssel	Regiokern	Kampen	Reevedelta
116	Overijssel	Regiokern	Borne	Bornsche Maaten
117	Drenthe	Regiokern	Assen	Kloosterveen en Kloosterakker
118	Drenthe	Regiokern	Assen	Stadskwartier
119	Drenthe	Regiokern	Emmen	Centrum
120	Drenthe	Regiokern	Emmen	Delftlanden
121	Drenthe	Regiokern	Hoogeveen	Verbinding stationsgebied-stadscentrum
122	Drenthe	Regiokern	Meppel	Nieuwveense Landen/Noordpoort
123	Drenthe	Regiokern	Meppel	Stationsgebied
124	Friesland	Centrumstad	Leeuwarden	Middelsee
125	Friesland	Centrumstad	Leeuwarden	Spoordok
126	Friesland	Regiokern	Drachten	Centrum
127	Friesland	Regiokern	Heerenveen	Heerenveen-West

Kansen voor Gebiedsontwikkeling

- Grote woningbouwopgave zorgt voor investeringsruimte vanuit Rijk.
- **Verstedelijking rond OV-knooppunten en campussen**.
- Energie-infrastructuur als drager van gebiedsontwikkeling.
- **Combinatie van functies**: wonen, werken, natuur, recreatie.
- Defensie belangrijke factor in ruimtelijke ontwikkeling
- Gebiedsgericht maatwerk vereist samenwerking met overheden. PPS!
- Nota biedt lange termijn zekerheid en ontwikkelrichting - 2050

2
PanorAMa 2050

PanorAMa 2050

Zero waste wereld
Van smart naar wise city
Mobiliteit als ontwikkelingsmotor
Wonen in de wolken
Superplinten
Het kantoor in je huiskamer
De stad als natuurgebied
Bestemming (on)bekend
Stad vol geluksvogels
City as a stage
Elektriciteit
De bodem als basis

De gezonde stad
Productieve natuur
Ontwikkeling nieuwe stijl
Het nieuwe oud worden

Het nieuwe oud worden
Waterproof wereld

https://panorama2050.nl/nl/tour/panorama-2050/geluksvogels

PanorAMa 2050

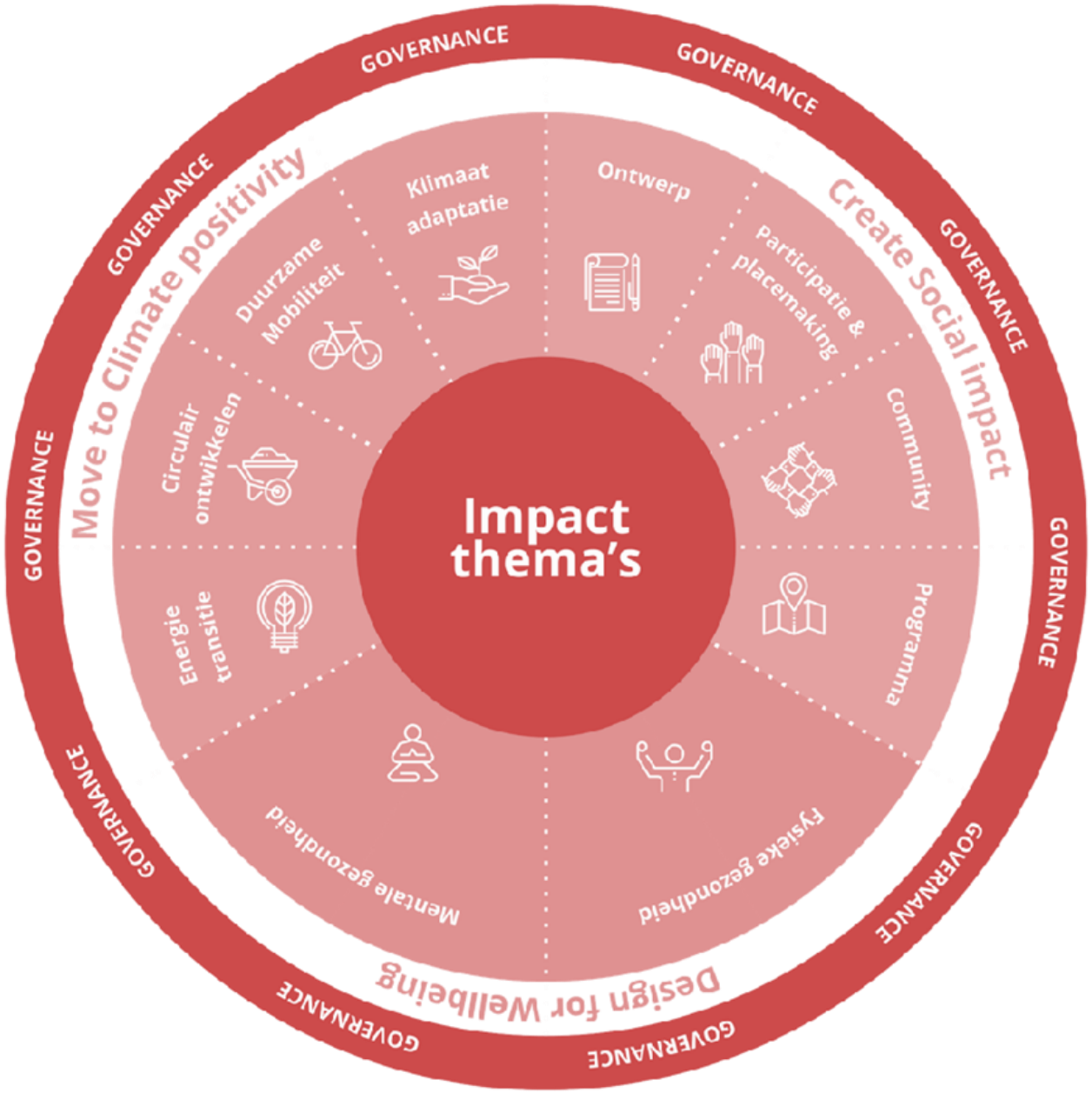
Toon tekst

Identity matters!
Het belang van een sterke gebiedsidentiteit
in het gebiedsontwikkelingsproces

Superplinten
Praktisch en beeldend handboek
Casestudy Sloterdijk I Zuid
stipo

Geluks-
vogels
wonen
in de
stad én
in de
natuur

AM Impact strategie



AM Impact Report

Create Social impact

Participatie en placemaking	○ ● ●
Community building en engagement	○ ● ●
Programma	○ ● ●
Ontwerp	○ ● ●

Resultaat 2023

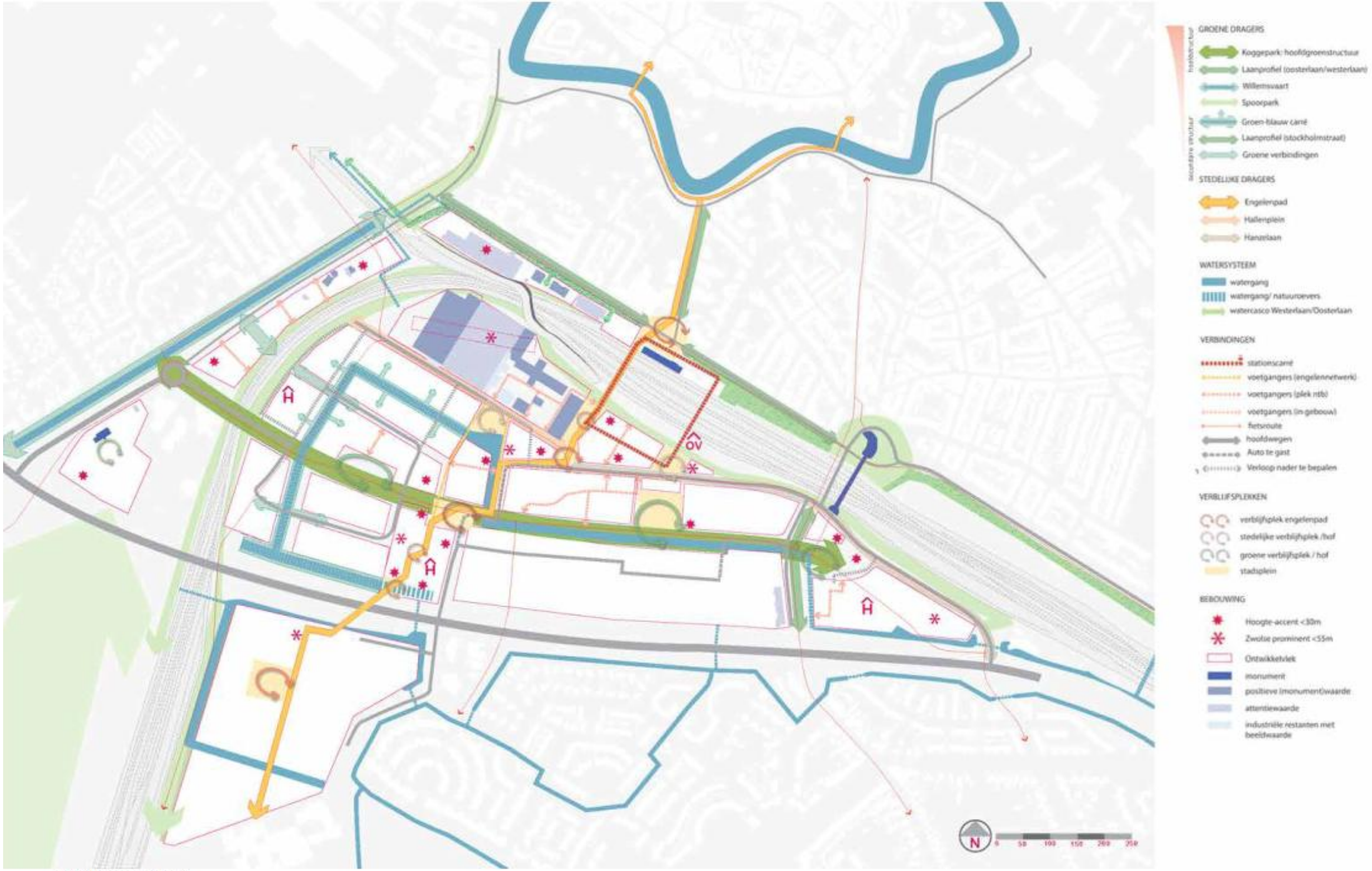
In 2023 werden de eerste houten woningen verkocht en opgeleverd als onderdeel van het project Wickevoort in Cruquius. De 8 woningen zijn verkocht aan zorgverlener SEIN, die de appartementen verhuurt aan zorgmedewerkers die in de regio geen geschikte woonruimte kunnen vinden.

Betaalbare koopwoningen *(tot € 355.000 prijspeil 2023)*	# woningen*	132
Koopwoningen tot NHG *(tot € 429.300 prijspeil 2023)*	# woningen*	276
Sociale huurwoningen	# woningen*	417
Middenhuurwoningen	# woningen*	350
Woningen voor ouderen > 55 jaar	# woningen*	123
Woningen voor jongeren < 35 jaar	# woningen*	337
Verplaatsbare huisvesting	# woningen*	0
Flow	# woningen*	0
Houtbouw	# woningen*	8
Maatschappelijke voorzieningen	m² BVO*	380

* (niet op aandeel)

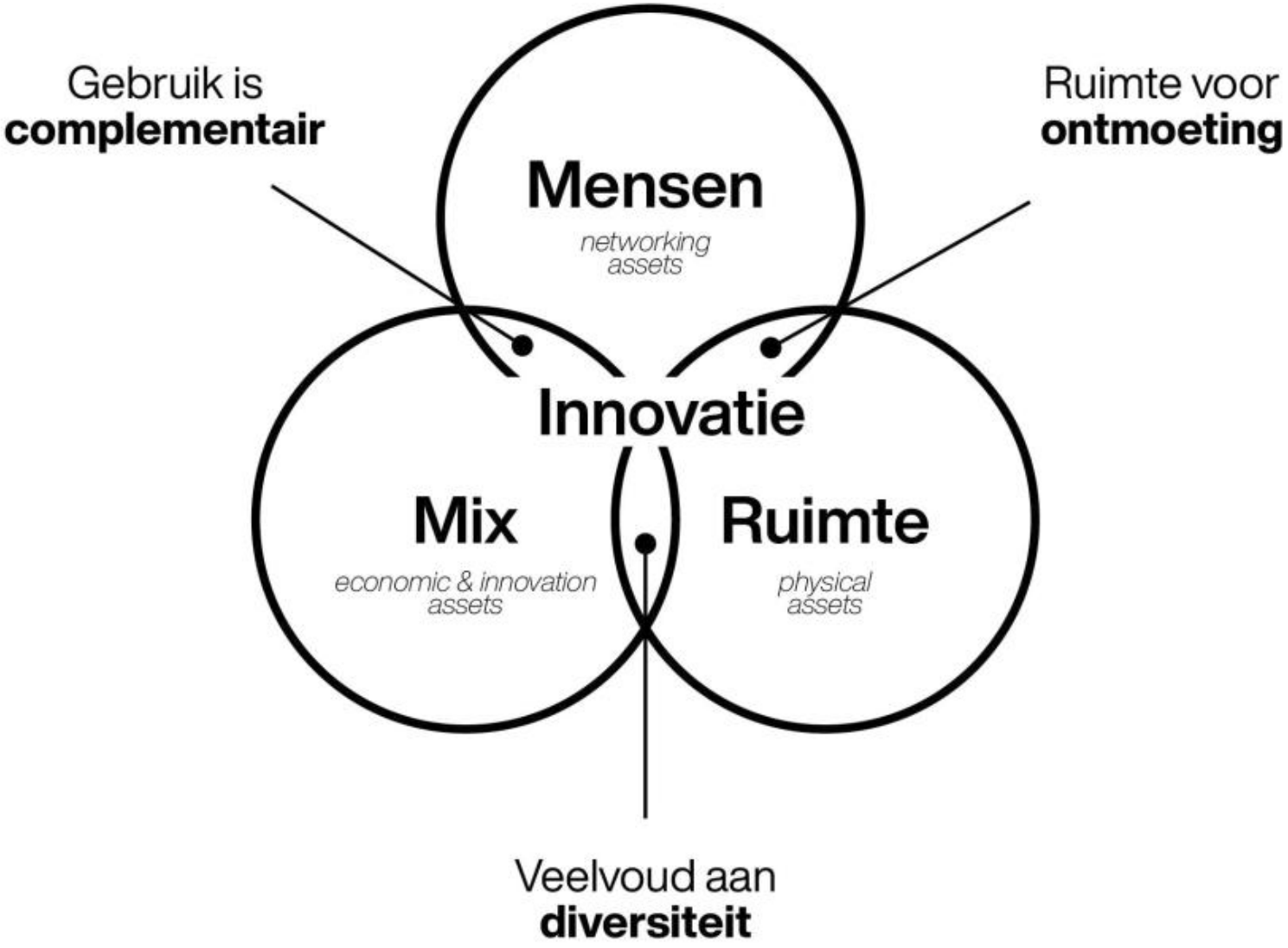
3
Zwolle in Beeld

Innovatiedistricten zijn de katalysatoren om de grenzen van creativiteit en innovatie te verleggen



Ontwikkelkader Spoorzone

Concept


Gebruik is
complementair
Ruimte voor
ontmoeting
Mensen
networking assets
Innovatie
Mix
economic & innovation assets
Ruimte
physical assets
Veelvoud aan
diversiteit

startups
fab lab
makerspace
SILÄ hive

WILD ART RAW TECHNOLOGY ZWOLLE

duurzaam landschap

'hier kan het'

onconventionele events

Groene Podium

flexibel framework

creatieve makers

Doorlopende exposities

plug & play podia

de industriële roots

ruimte aan experiment

materialenbibliotheek

kruisbestuiving

techbolwerken

méér innovaties

tech&art-festival

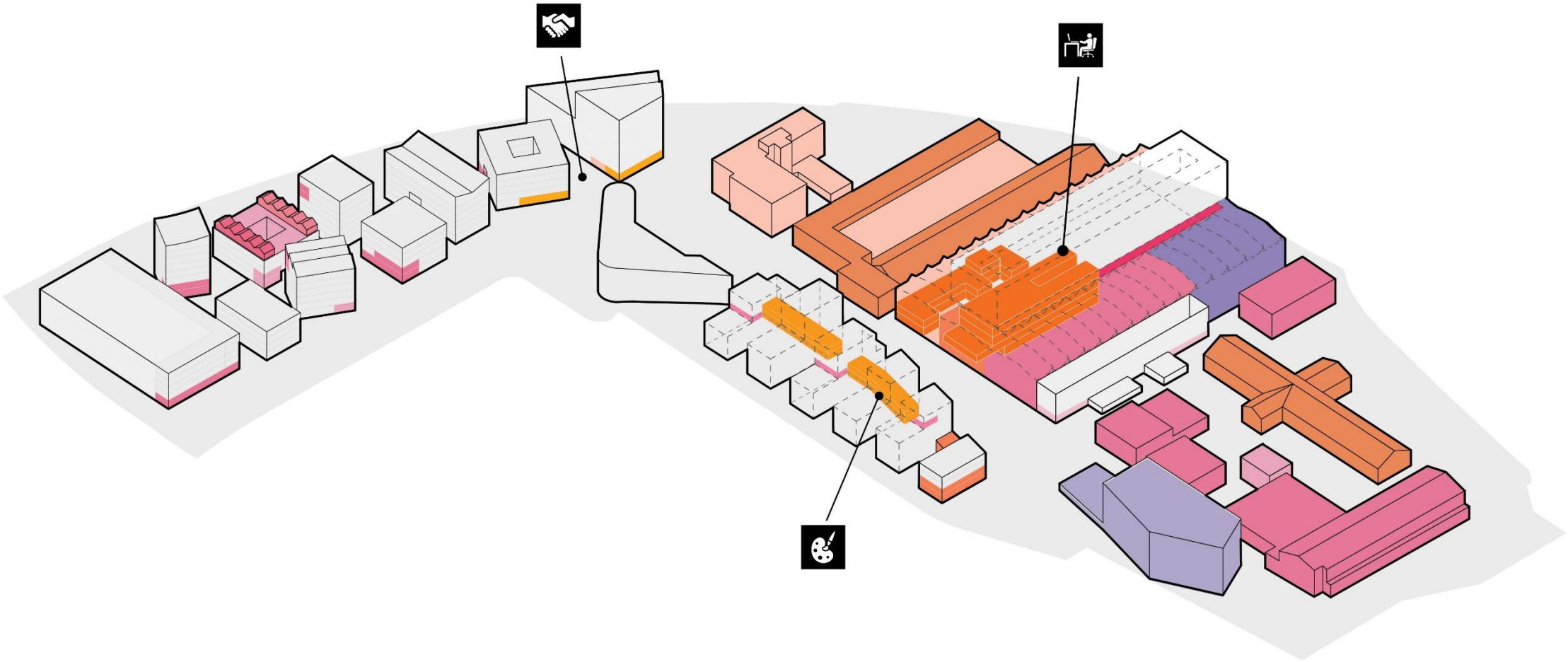
Fiets Innovatie Centrum

LANDSCHAPPELIJKE VISIE

ruimte

STADSE MIX

programma



Werken stadstuin

Ateliers

Werken

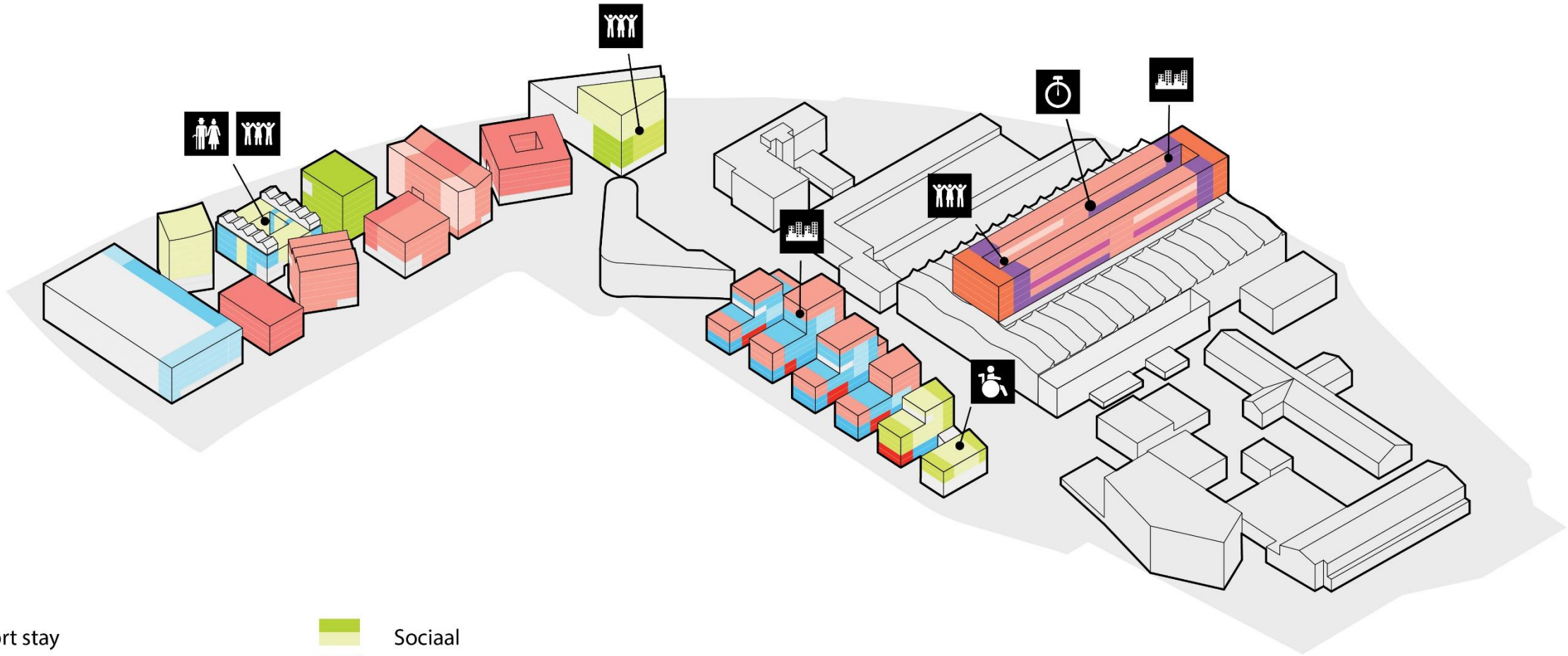
Werken stadstuin

Ateliers / Werkplaatsen

Werken

STADSE MIX WONEN

programma



- Short stay
- Friends woningen / Co-living
- Stadsveteranen
- SOHO
- Let's Live / Zorg apartementen

- Sociaal
- Midden segment
- Midden segment Icoon
- Duur

HET ROLTRAP MODEL

programma

DOELGROEPEN

programma

Creatieve starter

Hippe stadsgezinnen

Studenten, expats of gastdocenten

Stadsveteranen

Mensen met sociaal vangnet

start-up

scale-up

onderwijs

horeca

stadstuin

ROLTRAP WONEN

programma

CONCEPT
ruimte

HET WÄRTZ-DEK

ruimte

HART VAN WÄRTZ

ruimte

WATERWALK
ruimte

VERBONDEN IN GROEN

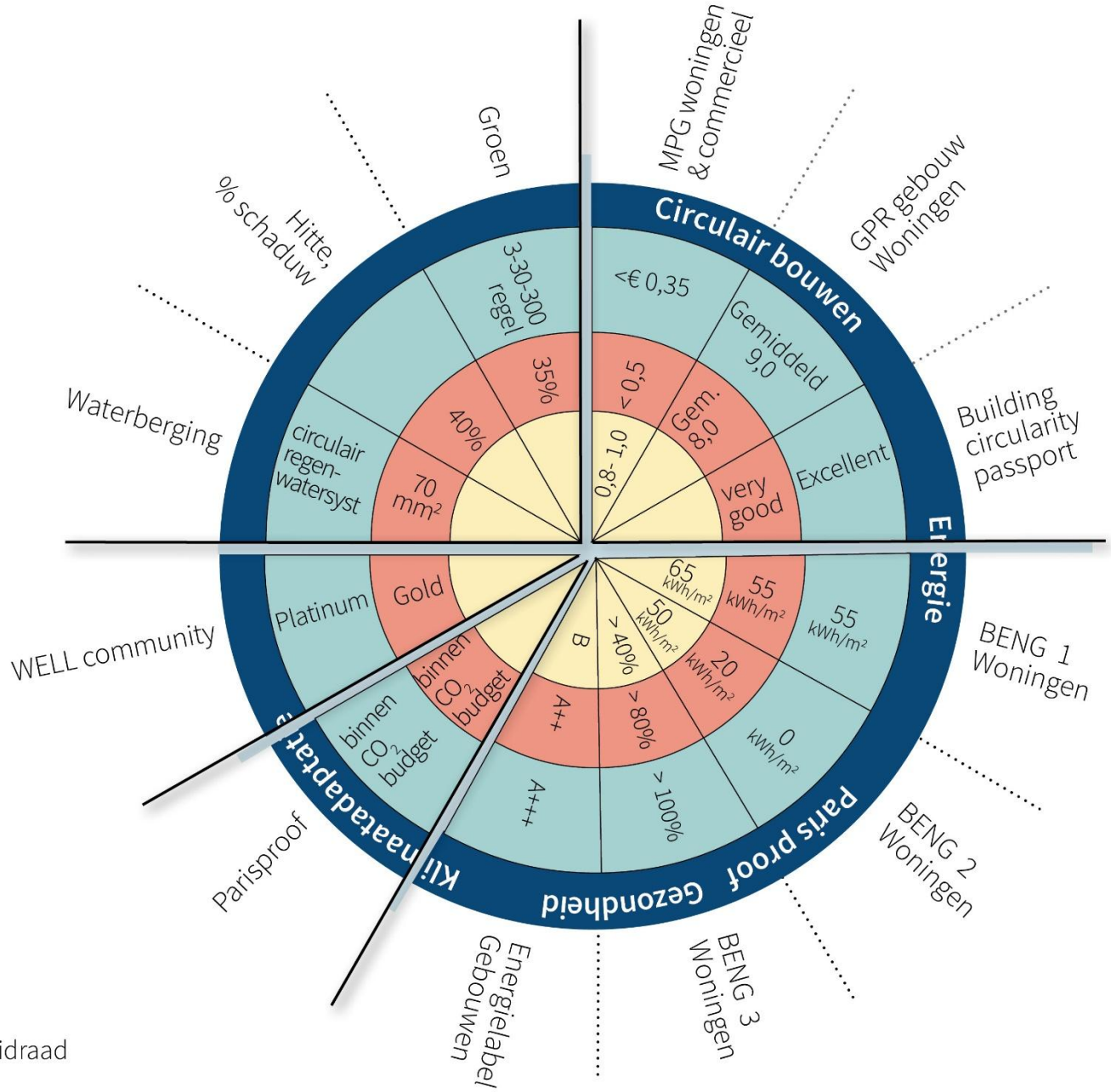
ruimte

RANGEERHEUVEL

ruimte

WÄRTZ = DUURZAAMHEIDSICOON

duurzaamheid



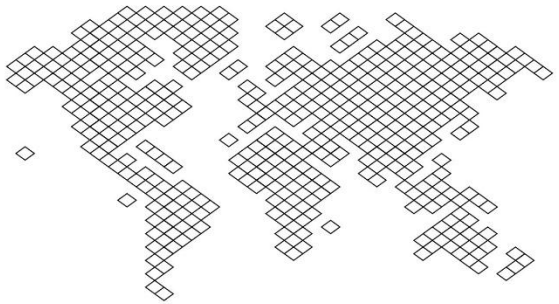
= **Minimaal** wetelijk verplicht

= **Belofte** wat realiseert AM/Coebax

= **Ambitie** wat willen we behalen en gebruiken we als leidraad

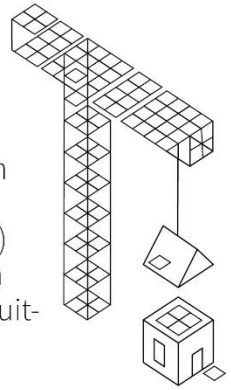
PARIS PROOF
duurzaamheid

Globaal
400 Gt



Nederland
909 Mt
Toegewezen op inwoners aantal

Bouw
100 Mt
Bouw-materialen industrie (incl GWW) is 11% van nationale uit-stoot



PARIS PROOF GRENSWAARDEN

Materiaalgebonden kg CO_2- eq. per m^2

	2023
WONING (eengezinswoningen)	184
WONING (meergezinswoningen)	202
KANTOOR	230
RETAIL VASTGOED	239
INDUSTRIE	220

OVERZICHT duurzaamheid

Lurelui
- NATUURINCLUSIEF & BIODIVERSITEIT
- KLIMAATADAPTATIE
- GEZONDHEID

Werkplaatsen
- HUMAN IMPACT
- CIRCULARITEIT
- CROSSOVERS

District Z
- NATUURINCLUSIEF & BIODIVERSITEIT
- CROSSOVERS
- GEZONDHEID

HUMAN IMPACT
- Onderwijs intrinsiek onderdeel van district
- Doorgroei voorzieningen: startup-grownup
- Makersruimte & exporuimte
- Gedeelde werkruimtes en voorzieningen
- WärtZ-dek als ontmoetingsplatform stad
- Collectieve ruimtes in alle woongebouwen
- Collectieve tuinen & daktuinen
- Autoluwe omgeving stimuleert interactie
- Woonvoorzieningen bijzondere doelgroepen
- Ruime variatie van woningsoorten
- Ruimte voor kwetsbare woonvormen
- Betaalbare woningen & sociale huur

NATUURINCLUSIEF & BIODIVERSITEIT
- 35% plangebied is groen
- Behouden bestaande bomen
- Ecologische verbindingen omgeving
- Natuurvriendelijke oevers
- Groene daken
- Groene (schuil)gevels
- Foerageer (vruchtdragende) gevels
- Vernieuwd helofytenfilter
- Nestmogelijkheid
- Biota monitoring

CIRCULARITEIT
- Hergebruiken industriële gebouwen
- Hergebruiken lokale materialen & bestrating
- Draagkracht funderingen benutten
- Flexibele nieuwbouw casco's
- Flexibele werkruimte casco's
- Lichtgewicht & licht doorlatende gevel hal
- Industrieel, flexibel & demontabele hal
- Modulaire houten units inbouw hal
- Woonicoon in houtbouw / CLT
- Lokale klei & bakstenen voor gevels
- Materialenpaspoort

KLIMAATADAPTATIE
- Opvang van regenwater op groene daken
- Retentie van regenwater in het gebied
- Hergebruiken regenwater in gebouwen
- Hergebruiken regenwater in landschap
- Minimaliseren verharding
- Waterelementen in publieke ruimte
- Boomrijke omgeving met schaduw
- Passieve zonwering door overstekken & balkons

GEZONDHEID
- Fiets- & wandelstimulatie
- Diverse buitenruimtes woningen
- Diverse publieke ruimte & groen
- Groene buitenruimte altijd nabij
- Doorzonwoningen: licht & ventilatie
- Stimulatie trapgebruik in gebouwen
- Gezond voedselaanbod in horeca
- Lichte gevels voorkomen urban heat
- Geluidswerende maatregels in gevels

CROSSOVERS
- Meerdere functies in één gebouw
- Publieke deck brengt doelgroepen samen
- Gedeelde werkplekken en voorzieningen
- Deelruimte onderwijs en bedrijven
- Multifunctionele eventhal
- Werkruimtes en voorzieningen aan pleinen
- Collectieve ruimtes in woongebouwen
- Routes & ontsluiting stimuleert ontmoeting

ENERGIE
- Warmte koude opslag in smartgrid
- Energiecentrales in mobiliteitshubs
- Warmteterugwinning ventilatielucht
- Hoogrenderende pv-panelen op hoge daken
- Compacte & efficiënte woongebouwen
- Woningen: vloerverwarming & koeling
- Energielabel gemiddeld A++ of hoger
- Noord-Zuid georiënteerde gebouwen
- Tussenklimaat hal; energie-efficiënt
- Optimale open-dicht verhoudingen gevels