



NEPROM PRIJS 2026

JURYRAPPORT





NEPROM
PRIJS 2026

De Groene Loper – Maastricht





Inhoud

Inleiding	05
Op rapport bij de jury	08
De NEPROM-prijs	11
De jury	15
Beoordelingscriteria	17
De genomineerden	20
De Groene Loper	23
Land van Anna	26
5TRACKS	31
De winnaar	34

5TRACKS – Breda





Inleiding

Voor de elfde keer wordt de NEPROM-prijs uitgereikt tijdens de Dag van de Projectontwikkeling. Wie neemt het stokje over van Amvest en de gemeente Amsterdam, die in 2024 de prijs wonnen met gebiedsontwikkeling Cruquius? Het is aan de jury om daar de keuzes voor te maken.

Op een zonovergoten dinsdag in maart meldt zich de zes-koppige jury in Den Haag, om een eerste selectie te maken. Voor het eerst onder voorzitterschap van Geurt van Randeraat, die al de nodige edities als jurylid meemaakte. De partner van bureau SITE Urban Development is bij diverse gebiedsontwikkelingen betrokken en werkt ook als bouwambassadeur voor de provincie Noord-Holland. Hij treft Desirée Uitzetter en

Heleen Aarts aan zijn zijde, die beiden veel ervaring hebben in het vak. Uitzetter deed die op onder meer als directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en nu als zelfstandig adviseur en toezichthouder, Aarts heeft als CEO van beleggende ontwikkelaar Amvest een ruime expertise opgebouwd in het werken aan complexe en vaak langjarige gebiedsontwikkelingen. Amvest won de prijs in 2024

met het genoemde Cruquius en de traditie schrijft voor dat zowel de private als de publieke winnaar van de betreffende locatie deelnemen in de eerstvolgende jury. Namens de gemeente Amsterdam neemt Dries Drogendijk deze eervolle taak op zich, hij is adjunct-directeur Gebiedsontwikkeling. De jury wordt gecompleteerd door marktonderzoeker Herman Kok en door Peter de Bruin, die als directeur Rabo Real

Estate Finance de verbinding vormt naar de Rabobank die de NEPROM-prijs mede mogelijk maakt.

Wat is de opgave die voorligt? Het zorgvuldig en inhoudelijk beoordelen van de ingezonden locaties en deze plaatsen in de context van locatieontwikkeling in Nederland in brede zin. De NEPROM-prijs fungeert iedere twee jaar als een dwarsdoorsnede van de ontwikkelingspraktijk en leent zich daarmee zowel voor een terug- als vooruitblik. Dit beoordelingsproces vindt op dezelfde manier als twee jaar geleden plaats – een voorselectie tot circa 10 inzendingen, een digitale pitch van deze opdrachtgevers ter nadere

verduidelijking en ten slotte een locatiebezoek met dien verstande dat het aantal te nomineren locaties dit jaar is teruggebracht van vijf tot drie. Tijdens het eerste rondetafelgesprek plaatst de jury de inzendingen voor de prijs – en daarmee de ambities en aanpak van de betreffende opdrachtgevers – in het bredere perspectief waar gebiedsontwikkelaar Nederland voor staat. In haar duiding van de inzendingen in kwalitatief opzicht wijst de jury onder meer op de opkomst

van nieuwe bouwmethoden, met name de opmars van houtbouw. Op het punt van de publiek-private samenwerking – toch een van de pijlers onder de NEPROM-prijs – is er sprake van veel variatie. Met aan de ene kant locaties waarbij de rol van de gemeente beperkt lijkt te zijn tot het uitschrijven van een tender voor het project, tot en met ontwikkelingen waarbij markt en overheid werkelijk intensief hebben samengewerkt. Thema's als maatschappelijke duurzaamheid en landschappelijk

De meeste inzendingen richten zich op **bestaande stedelijke locaties**



ontwikkelen komen ook bij deze editie veelvuldig naar voren en dat is volgens de jury te prijzen. Dat geldt zeker ook voor het begrip ‘impact’: dat moet in de visie van de jury verder gaan dan alleen de eigen locatie. Een goed oog voor de leefomgeving leidt ertoe dat locaties ook op een hoger schaalniveau (buurt, stad) betekenis kunnen hebben. In de bespiegelingen van de jury komt ook terug dat we op een kruispunt in de tijd lijken te staan, met aan de ene kant Vinex-locaties waar nu de laatste hand aan wordt gelegd en anderzijds gebiedsontwikkelingen waarin de next generation zichtbaar wordt – met onder meer aandacht voor waterbeheer, klimaat-

adaptatie, natuurinclusiviteit en gezondheid. De jury is tevens onder de indruk van een aantal specifieke woningconcepten waarin het samenleven van bewoners centraal staat.

Veruit de meeste inzendingen hebben betrekking op het aanpassen van bestaande stedelijke locaties, op plekken die lang niet altijd even gemakkelijk zijn – zoals langs spoortracés en op haven- en industrieterreinen. Het vergt vaak een lange adem om hier kwaliteit te realiseren, maar daar worden niet alleen de gebieden zelf beter van, maar ook de aangrenzende gebieden en de steden als geheel. De algemene indruk is er volgens

de jury een van zorgvuldigheid: niet alleen voor wat betreft de fysiek-ruimtelijke inrichting maar ook in relatie tot het omgaan met de wensen van uiteenlopende belangen. Of het nu co-creatie of participatie genoemd wordt, met het inwerking treden van de Omgevingswet is het realiseren van locaties met aantoonbaar maatschappelijk draagvlak veel meer op het bordje van de private gebiedsontwikkelaar terecht gekomen (waar voorheen de gemeente het primaat had). Het maakt het vak van locatieontwikkeling nog gelaagder – en daarmee nog relevanter.



**Op rapport
bij de jury**





Cruquius, Amsterdam – winnaar NEPROM-prijs 2024



De NEPROM-prijs

De NEPROM-prijs is in 2004 voor het eerst uitgereikt. De prijs onderscheidt zich doordat er niet alleen aandacht wordt besteed aan het eindresultaat maar nadrukkelijk ook aan de samenwerking van de betrokken publieke en private partijen. Dat laatste is anno 2026 onverminderd een actueel en urgent thema: hoe komen we tot vernieuwende locatieontwikkelingen die Nederland mooier, leefbaarder en toekomstig maken?

De NEPROM-prijs bekroont vernieuwende locatieontwikkelingen die laten zien hoe samenwerking, visie en vakmanschap samenkomen om Nederland mooier, leefbaarder en toekomstbestendig te maken. De prijs wordt tweejaarlijks uitgereikt en eert locaties waarin publieke en private partijen elkaar weten te vinden in een gedeelde ambitie: het

realiseren van plekken waar mensen graag wonen, werken en samenleven. Van de bereikte resultaten en het in gezamenlijkheid doorlopen ontwikkelingsproces gaat een belangrijke voorbeeldwerking uit. De jury grijpt in de regel het uitreiken van de prijs aan om te wijzen op actuele thema's en trends. Zowel leden van NEPROM als niet-leden kunnen deelnemen en dat

levert dit jaar 22 inzendingen op. Duidelijk meer dan de 17 van de beide voorgaande edities. Opvallend in de geografie is de spreiding: naast de projecten in de Randstad hebben ook de nodige opdrachtgevers uit het oosten en zuiden van Nederland ingezonden.

Ook inhoudelijk is er sprake van een grote variatie:

aan opgaven, maatschappelijke vraagstukken en gevonden oplossingen. Bij de ingezonden locaties treffen we 'klassieke' woningbouwplannen bij die inspelen op de grote vraag naar woningen, maar ook daarbinnen worden diverse concepten ontwikkeld, gericht op specifieke groepen en hun woonwensen. De begrippen 'inclusiviteit' en 'gemeenschap' krijgen daarbij op meerdere manieren invulling. Van het moderne wonen voor ouderen in de stad bij Stadsveteraan 020 tot en met een woonmilieu dat nog het meeste weg heeft van een vakantiepark (Happy Days in Zoetermeer). De nadruk op de collectiviteit in het wonen komt ook terug bij locaties als Common Woods (Amersfoort),

SAWA (Rotterdam) en Nieuw Bergen (Eindhoven). Bewoners hebben hier niet alleen een eigen woning maar delen ook ruimtes en voorzieningen – en hebben daarbij oog voor elkaar.

Ook de grotere gebiedsontwikkelingen raken onderwerpen aan die voor opdrachtgevers nu en morgen van belang zijn. Bijvoorbeeld rondom de stedelijke vervaechting van bebouwing en auto/trein-infrastructuur (zoals bij De Groene Loper Maastricht, De Zaanse Helden Zaandam, 5TRACKS Breda en Amstelwvick Park Dordrecht). Het combineren van woningbouw met tijdige en passende mobiliteitsoplossingen vormt

ook de komende jaren een belangrijke uitdaging. Waarbij ook de ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) en de kansen voor collectieve vormen van mobiliteit niet vergeten mogen worden. Deze focus geldt zeker ook voor het inspelen op klimaatveranderingen en het geven van ruimte aan water en groen. Een locatie als Noorderhaven in Zutphen toont hoe de samenwerking tussen ontwikkelaar, gemeente en waterschap ervoor zorgt dat de bebouwing en 'ruimte geven aan de rivier' op een goede manier samengaan en uiteindelijk leiden tot een aantrekkelijk woonmilieu. De locatieontwikkeling Land van Anna in Goirle is hier eveneens



een goed voorbeeld van; de transformatie van een verouderd bedrijventerrein bood hier de kans om eigentijds wonen (inclusief een collectief woonproject) te verbinden met het versterken van de landschappelijke structuur. Ten slotte komt het aanbieden van gemengde programma's (mixed-use) eveneens bij veel locaties

terug, zowel op gebouw- als gebiedsniveau. Daarmee sluiten de opdrachtgevers, zo signaleert de jury, aan op de noodzaak om niet alleen hoogwaardige huisvesting voor diverse doelgroepen te realiseren, maar daarbij ook de passende voorzieningen mee te ontwikkelen. Deze sluiten aan bij de woon- en leefstijl van de bewoners,

faciliteren ontmoeting en zetten tevens de locaties op de kaart binnen een groter gebied. Voorbeelden zijn de bioscoop die deel uitmaakt van The Pulse op de Amsterdamse Zuidas en de lokale ondernemingen die het winkelconcept dragen van de centrumontwikkeling Hart van de Waalsprong in Nijmegen.



Geurt van Randeraat,
*juryvoorzitter, partner
SITE Urban Development*



Dries Drogendijk, *adjunct-
directeur Gebiedsontwikkeling
gemeente Amsterdam*



Desirée Uitzetter,
specialist gebiedsontwikkeling



Heleen Aarts
CEO Amvest



Peter de Bruin,
*directeur Rabobank
Real Estate Finance*



Herman Kok,
*marktonderzoeker en
geograaf*



De jury

Zes personen maken deze editie deel uit van de jury van de NEPROM-prijs. Hun expertise is complementair, met naast directe ervaring in gebiedsontwikkeling ook de nodige kennis rondom onderzoek, advisering en financiering.

Juryvoorzitter **Geurt van Randeraat** is partner van SITE Urban Development. Hij kent het (gebieds)ontwikkelingsvak van zeer nabij uit zijn tijd bij onder meer ontwikkelende belegger BPF Bouwinvest. Hij heeft zich gespecialiseerd in het adviseren van publieke en private partijen, zowel strategisch als in relatie tot concrete projecten. Voor de provincie Noord-Holland treedt hij op als bouwambassadeur, om woningbouwplannen in beweging te krijgen.

Voor **Desirée Uitzetter** betekent de deelname aan de jury een bijzondere terugkeer. Ze was eerder voorzitter van NEPROM (2019-2024) en werkte langere tijd als directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Inmiddels noemt ze zich geestig genoeg als zelfstandige 'Aanzetter' en vervult ze onder meer de rol van toezichthouder bij enkele woningcorporaties. Ook is ze parttime directeur Ruimte bij adviesbureau Movares.

Heleen Aarts maakt deel uit van het bestuur van NEPROM. De CEO van Amvest is eveneens geen onbekende met de prijs; met Amvest won ze deze in 2017 met de gebiedsontwikkeling ZuiderDUIN in Almere. Ook sleepte ze in 2021 een nominatie in de wacht voor Strijp-R, één van de voormalige Philips-terreinen in Eindhoven. Aarts is nu lid van de jury doordat Amvest in 2024 de NEPROM-prijs won met Cruquius in Amsterdam.



Land van Anna - Goirle

Dat laatste geldt ook voor **Dries Drogendijk**, adjunct-directeur Gebiedsontwikkeling bij de gemeente Amsterdam. Hij werkte vanuit de gemeente Amsterdam langjarig intensief samen met Amvest bij deze gebiedsontwikkeling. Met zijn 25-jarig dienstverband bij de gemeente benadrukt hij het belang van continuïteit aan de zijde van de lokale overheid.

Peter de Bruin is ruim 20 jaar werkzaam bij Rabobank. Aanvankelijk in de rol van directeur van verschillende banken in Noord-Brabant en de laatste tijd als directeur Real Estate Finance. De Bruin belichaamt de band van Rabobank met de NEPROM-prijs; sinds enkele jaren werken de organisaties nauw samen bij de organisatie van de prijs.

Marktonderzoeker **Herman Kok** leerde het vak bij Kolpron en Multi, werkte de nodige tijd in Londen en was van 2022 tot 2024 directeur van KERN. Sinds 2024 is hij adviseur bij DISCvision. Kennis delen over commercieel vastgoed is één van zijn passies, zo doceert Kok aan de Universiteit van Amsterdam en de Amsterdam School of Real Estate.

Vanuit NEPROM is directeur **Fahid Minhas** betrokken bij de prijs.



Beoordelingscriteria

De jury van de NEPROM-prijs hanteert zes criteria, als meetlat om de inzendingen langs te kunnen leggen.

Het eerste criterium betreft het belang voor de gebruikers en de impact op de omgeving (beleving, leefbaarheid, identiteit, sociale cohesie), gevolgd door duurzaamheid, klimaatadaptatie, betaalbaarheid en natuurinclusiviteit.

Het derde criterium richt de aandacht op de visie, samenwerking en betrokkenheid van de betrokken marktpartijen en de lokale overheid. Het geheel aan criteria wordt gecompleteerd door de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie, de innovatie en

voorbeeldfunctie voor anderen en ten slotte de commercialiteit en haalbaarheid. Daarnaast moeten de inzendingen voldoen aan een aantal indieningvereisten. Hoe verhouden de 22 projecten zich tot deze meetlat?

De inzet van de jury is er in eerste instantie op gericht om tot een selectie van 10 locaties te komen. Alle inzendingen passeren de revue, waarbij niet alleen de zes criteria worden aangehaald. Zo wordt bijvoorbeeld ook met regelmatig over de factor 'tijd'

gesproken: is het nu wel of niet een goed teken dat een opdrachtgever lang met een locatie bezig is geweest? Een ander aspect dat wordt aangeroerd is de herhaalbaarheid c.q. opschaalbaarheid – en daarmee de voorbeeldwerking voor de grote woningbouwopgave die nog voor ons ligt. Dan kan het gaan om innovaties zoals de toename in houtbouw, maar bijvoorbeeld ook om het realiseren van woonconcepten die sterk leunen op collectiviteit (ook in het beheer). Niet in de laatste plaats kijkt de jury scherp naar de financiële haalbaarheid van de projecten. Zeker bij langjarige initiatieven staat deze gedurende de doorlooptijd regelmatig onder

druk. Het is een hele uitdaging om de beoogde kwaliteit dan in stand te houden.

Aan het einde van de eerste ronde komen er negen inzendingen door de zeef van de jury heen. Deze mogen zich in de tweede ronde nader digitaal presenteren, waarbij de leden van de jury tevens nadere vragen kunnen stellen.

De negen overgebleven opdrachtgevers melden zich op 23 maart bij de jury en krijgen daarbij kort de tijd om hun inzending toe te lichten. Ook beantwoorden zij de vragen die de NEPROM-organisatie bij het eerste juryberaad heeft opgetekend. Van hun kant maken de jury-

leden gebruik van de gelegenheid om bepaalde onderdelen van de inzendingen scherper in beeld te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om de rolverdeling tussen de betrokken partijen, de omgang met hindernissen tijdens de ontwikkeling en de stand van zaken ten aanzien van de realisatie.

Voorzitter Geurt van Randeraat laat aan het einde van de tweede beoordelingsronde de juryleden stemmen. Daaruit komen drie locaties naar voren, die worden genomineerd voor de NEPROM-prijs 2026:

- **De Groene Loper**
Ballast Nedam en gemeente Maastricht
- **Land van Anna**
Wilma Wonen, CRA Vastgoed en gemeente Goirle
- **5TRACKS**
J.P. van Eesteren, Synchronon en gemeente Breda

Het zijn locaties die alle drie op een eigen manier invulling geven aan de verbetering van een bestaande situatie: door hinderlijke en ongezonde infrastructuur onder de grond te stoppen, een verouderd bedrijventerrein op landschappelijke wijze te transformeren en door een bijdrage aan een spoorzone te leveren met stedelijke functies. Het bezoek aan de drie locaties moet duidelijk maken welke inzending het beste in deze opgave en kwaliteitsimpuls is geslaagd.



5TRACKS - Breda



De genomineerden







Maastricht

De Groene Loper

Velen zullen het nog kennen van een autoreis naar het zuiden: de autoweg A2 in Maastricht, compleet met stoplichten die voor veel vertraging zorgde. De weg sneed lange tijd de stad in tweeën maar met de gebiedsontwikkeling De Groene Loper is daar een einde aan gekomen. De auto's vervolgen hun weg nu in een tunnel, waarmee op het tunneldek plek vrijkwam voor een groene en autoluwe woon- en leefomgeving. Binnen deze nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke context worden circa 1.200 nieuwe woningen gerealiseerd, alsmede commercieel vastgoed. Het nieuwe stadspark van 2,5 km is als eerste aangelegd

en vormt een aantrekkelijke en gezonde omgeving voor zowel de nieuwe bewoners als voor hen die in de aangrenzende buurten wonen. Er is sprake van duidelijke leefbaarheidsbaten in termen van luchtkwaliteit, gezondheid, recreatiemogelijkheden en stedelijke aantrekkelijkheid. Deze impuls geldt ook voor de veiligheid in het gebied en de waarde van het vastgoed in de omliggende wijken. Om de gebiedsontwikkeling tot een succes te maken, werken ontwikkelaar Ballast Nedam en de gemeente langjarig samen middels een gezamenlijk projectbureau op locatie. Op dit moment zijn de laatste woningbouwprojecten in voorbereiding, de helft van het

Leefkwaliteit, gezondheid en biodiversiteit zijn erop vooruit gegaan

woningbouwprogramma is inmiddels gerealiseerd.

De jury is onder de indruk van de manier waarop de gemeente Maastricht en Ballast Nedam de stad op deze plek hebben 'geheeld'. Daarmee heeft dit project een bredere insteek dan louter een gebouwd programma aan een gebied toevoegen. Positief is ook dat het leidmotief van de groene as – die zich zich verder uitstrekt dan het gebied boven de tunnel – consequent is doorgezet. De keuze om eerst de openbare ruimte en het landschap te creëren en daarna pas de woningen toe te

voegen is eveneens gedurfd. Zeker gezien de start van het project in een moeilijke tijd waarin stedelijke bevolkingsgroei en waardecreatie niet evident waren (dit verklaart de lagere woningdichtheid, in de huidige tijd zou die hoger zijn opgeschroefd). De kunst van gebiedsontwikkeling is dan om over langere tijd lenig te opereren, in een open samenwerking die is gebaseerd op vertrouwen en waarin partijen elkaar wat gunnen. Waardering is er ook voor de manier waarop de investeringen in De Groene Loper effect sorteren in de

aangrenzende buurten en daar weer nieuwe initiatieven ontlokken. Het is de jury duidelijk dat de gebiedstransformatie ook in sociaal opzicht veel doet voor de stad en haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Zij zijn ook actief betrokken bij de aanpak: van bewoners die als ambassadeurs toezicht hielden tijdens de bouw tot en met de kerk die het eigen terrein beschikbaar stelde als bouwplaats. De lange adem van de opdrachtgevers komt ook terug in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals in de hoogwaardige architectuur en de zorgvuldige overgang privé-openbaar. Continuïteit in bemensing is volgens de jury een belangrijke succesvoorwaarde.

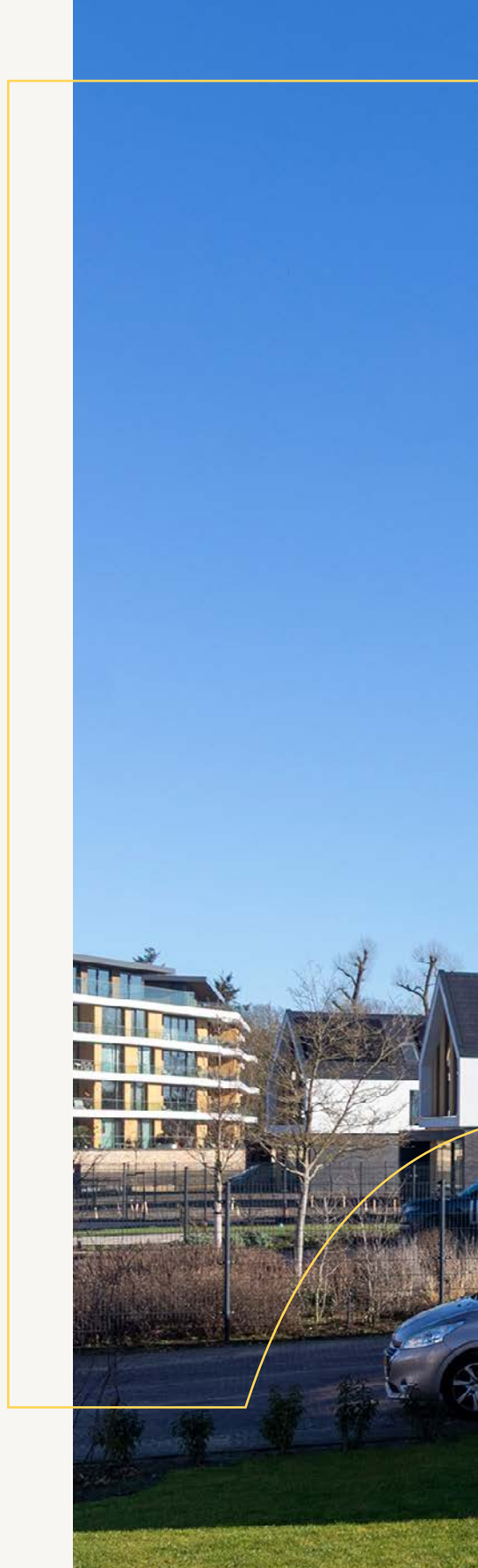


Goirle

Land van Anna

Het is een plek met geschiedenis: de Bergstraat in Goirle waar de ondernemende familie Van Puijenbroek zich in 1865 vestigde, voor de productie van linnen. In 2022 verhuisde het bedrijf, waardoor ruimte vrijkwam voor een nieuwe invulling. Het sterk industriële karakter van de locatie is daarbij door opdrachtgevers Wilma Wonen en CRA Vastgoed ingrijpend getransformeerd. Wie hier nu gaat kijken, komt terecht op een dorpsrandlocatie waarbij het nieuwe woonprogramma op een bijzondere manier is vervochten met het aangrenzende landschap. De bouw van circa 190 woningen (verdeeld over drie woonbuurtjes) maakt onderdeel uit van een bredere

gebiedsaanpak, waarin water en natuur meer ruimte hebben gekregen (met onder meer het herstel van een beekloop) en waarin het fabrieksverleden doorklinkt in de stedenbouwkundige opzet en de architectuur. Een deel van het industrieel erfgoed is behouden en heeft eveneens een woonfunctie gekregen. Het woonprogramma is divers met koop- en huurwoningen, ook maakt een project van collectief particulier opdrachtgeverschap onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling (ondergebracht in het voormalige hoofdkantoor). De ontwikkelaars werkten niet alleen nauw samen met de gemeente en inwoners, maar betrokken ook organisaties





Goirle – Land van Anna





Een inspiratie voor veel andere randen van dorpen en steden in Nederland

als Waterschap Dommel en Brabants Landschap bij het ontwikkelen van het gebiedsconcept.

Een inspiratie voor veel andere randen van dorpen en steden in Nederland, zo betitelt de jury de manier waarop bij het Land van Anna water, natuur en wonen bij elkaar zijn gebracht. Van 'een straatje erbij' is hier de slag gemaakt naar 'een buurtje erbij'. Uit de manier waarop opdrachtgevers Wilma Wonen en CRA Vastgoed de herbestemming van dit industriegebied richting de uitvoering hebben gebracht, spreekt een grote passie voor de plek en de mensen die daar gebruik van maken. De benadering

van de opdrachtgevers wordt gekenmerkt door een oprechte betrokkenheid bij de opgave. Ook hier is sprake geweest van lef en buiten de eigen comfortzone te treden, door het projectgebied bewust groter te maken en daarmee verschillende werelden te willen verbinden, inclusief de partijen die daarbij horen. Van het waterschap en Brabants Landschap tot en met het lokale buidiversiteitsteam en de bewoners van het CPO: hier is een coalitie gesmeed waarbij vooral werd ingezet op de waarden die men hier gezamenlijk wilde creëren. Ook het dorp profiteert daarvan mee: een voorheen

gesloten industrieterrein is nu op een overtuigende manier geopend voor de lokale samenleving. De jury prijst de keuze om water en bodem sturend te maken in de gebiedsinrichting. Natuur, water en landschap gaan een symbiose aan met het wonen in de drie deelgebieden – en daardoor is het gebied als geheel er flink op vooruit gegaan. In stedenbouwkundig en architectonisch opzicht is Land van Anna niet heel verrassend maar de inrichting van de openbare ruimte en de toepassing van details die refereren aan de geschiedenis van het gebied wordt als zorgvuldig beoordeeld.





Breda

5TRACKS

De stationszone van Breda is al de nodige jaren het toneel van een ingrijpende vernieuwing, met onder meer de bouw van de rechtbank en het nieuwe station. Voortbouwend op die ambitie hebben ontwikkelaars J.P. van Eesteren en Synchroon in acht jaar tijd het mixed-use project 5TRACKS ontwikkeld en gerealiseerd. Daarmee hebben ze een hotel, kantoren, commerciële ruimtes, woningen, een parkeergarage en een openbaar toegankelijk park aan de stad toegevoegd. De locatie vormt de afsluiting van de overkoepelende stationsontwikkeling CrossMark, dat als nieuw stadsdeel naast de Bredase binnenstad gaat functioneren. Centraal in

de locatie 5TRACKS – dat bestaat uit drie gebouwen met een eigen uitstraling – staat het delen van voorzieningen en ruimtes, door gebruikers, bewoners en bezoekers. Een goed voorbeeld daarvan zijn de semi-publiek toegankelijke atria in de kantoren, die zowel een ingang hebben aan de stadszijde als bij het spoorpark. Hier zijn voorzieningen als restaurants, koffiebars en tribunetrappen te vinden.

Nadat de ontwikkelaars de tender van de gemeente Breda wonnen, zijn de plannen voor de locatie verder uitgewerkt en onder meer voorgelegd aan een Bouwmeestersoverleg (met daarin de stadsbouwmeester, Rijksbouwmeester en



Waardering voor de doordachte vormgeving van binnen- en buitenruimtes

Spoorbouwmeester). Deze aandacht voor de locatie is terug te voeren op de aanwijzing van het Bredase stationsgebied als Nieuw Sleutelproject, eind jaren 90 van de vorige eeuw).

De opdrachtgeverscombinatie J.P. van Eesteren/Synchroon is volgens de jury zeer te prijzen voor de stap die zij in 2016 durfden te zetten: deelnemen aan de tender die door de gemeente was uitgezet voor dit onderdeel van de Bredase spoorzone en waarin zij zocht naar de maximale kracht van deze strategische plek – daarbij voortbouwend op het nieuwe

station en de aansluiting daarvan op het HSL-net. De publieke ambities waren niet gering, met een mixed-use programma dat niet traditioneel verticaal (in verschillende gebouwen) maar horizontaal moest worden gerealiseerd – met de verschillende functies op elkaar gestapeld. Zeker ook in beleggingstermen geen alledaagse keuze. Menig ontwikkelaar schrok daar voor terug, maar de combinatie heeft 5TRACKS ook echt gerealiseerd, conform het oorspronkelijke concept. Waardering is er ook voor de doordachte manier waarop de binnen- en buitenruimtes zijn

vormgegeven, waarbij het innovatieve kantorengedeelte wel meer indruk maakt dan de woonlagen erboven. Volgens de jury past 5TRACKS naadloos in de ambitie van de gemeente Breda om door te groeien naar een sterk regionaal centrum, waarbij deze ontwikkeling het schakelstuk vormt met nog te realiseren gebieden als 't Zoet. Aan de stationskant presenteert het project zich op een aantrekkelijke wijze (de spoorreiziger krijgt hier inderdaad de indruk van Breda als 'stad in het park'), aan de zijde van de Stationslaan is het beeld harder en daarmee minder uitnodigend. De grootste zorg van de jury betreft de vraag of het gemengde programma ook daadwerkelijk leidt tot het zo gewenste gemengde



gebruik van dit deel van Breda. Er lijkt (nog) geen sprake van een echte 'community' binnen het geheel van 5TRACKS, hoewel hier ook pogingen door de private opdrachtgevers voor worden gedaan.





De winnaar



NEPROM-PRIJS 2026



Maastricht

De Groene Loper



De Groene Loper – Maastricht

Het helen van de stad

Het is eerder gezegd en het klopt wederom: de genomineerden voor de NEPROM-prijs zijn in principe allemaal een winnaar. Maar wie neemt het stokje over van Cruquius in Amsterdam? Tijdens het slotberaad van de jury wordt het finale oordeel geveld.

De juryleden zijn na afloop van de projectbezoeken eensgezind: de genomineerden doen hun uitverkiezing eer aan. De inzichten uit de eerdere prestaties zijn verrijkt, waarbij de jury ook meer zicht heeft gekregen op hoe de inzenders hebben geworsteld met het financieel haalbaar maken van hun projecten – en toch de kwaliteit overeind wisten te houden. Daarbij dient zich tevens de conclusie aan dat deze projecten ieder voor zich een belangrijke voorbeeldwerking hebben voor de

opgaven die de komende jaren voor ons liggen. 5TRACKS in Breda laat zien hoe het nieuwe werken in de stad een plek kan krijgen en er met moed een stedelijke schaa sprong gemaakt kan worden. De lessen van het werken met mixed-use programma's komen ook in andere (stations) gebieden van pas. Land van Anna in Goirle brengt het debat over de vernieuwing dorps- en stadsranden verder en overtuigt door de integratie van functies (en partijen) die in ons land nogal eens tegenover

elkaar staan – maar hier juist samen optrekken. Een interessante community is het gevolg. De Groene Loper in Maastricht is een voorbeeld voor de aanpak van gebieden in Nederland waar infrastructuur een negatieve invloed heeft op de leefkwaliteit van mensen. De gedurfde ingreep om een autoweg onder de grond te brengen, brengt buurten bij elkaar en geeft de stad als geheel een kwaliteitsimpuls.

Alles overwegende wijst de jury De Groene Loper in Maastricht eensgezind aan als winnaar van de NEPROM-prijs 2026. Het belang van een lange termijnvisie – en het vasthouden hieraan – wordt



nadrukkelijk geïllustreerd. Landelijke en lokale spelers hebben elkaar gevonden en werken eensgezind samen, vanuit het besef dat een complexe opgave als deze maar één keer tot een goed einde kan worden gebracht. Gestart in een moeilijke tijd stond de inzet op kwaliteit, schoonheid en duurzaamheid

(ook in sociaal opzicht) centraal en die inzet levert al maatschappelijke vruchten af sinds het moment dat de snelweg onder het gebied is verdwenen. Leefkwaliteit, gezondheid en biodiversiteit: ze zijn er allemaal op vooruit gegaan. De liefde voor de plek en de mensen die daar gebruik van maken komt terug

in een veelheid aan details. Daarbij benadrukt de jury dat de aansluitingen met de aangrenzende buurten als Wijckerpoort en Wittevrouwenveld goed zijn gemaakt en ook daar tot nieuwe investeringen leiden. Met de realisatie van De Groene Loper hebben de gemeente Maastricht en Ballast Nedam een inspirerende prestatie geleverd, met een publiek-private samenwerking die eveneens als voorbeeld kan dienen.



NEPROM PRIJS 2026

De NEPROM-prijs is in het leven geroepen door NEPROM, de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen.

Uitgave

NEPROM

Organisatie

Chantal Mudde en Senna Bijkerk

Tekst

Kees de Graaf Tekstredactie

Vormgeving

Studio Piraat



▲ De Groene Loper, Maastricht

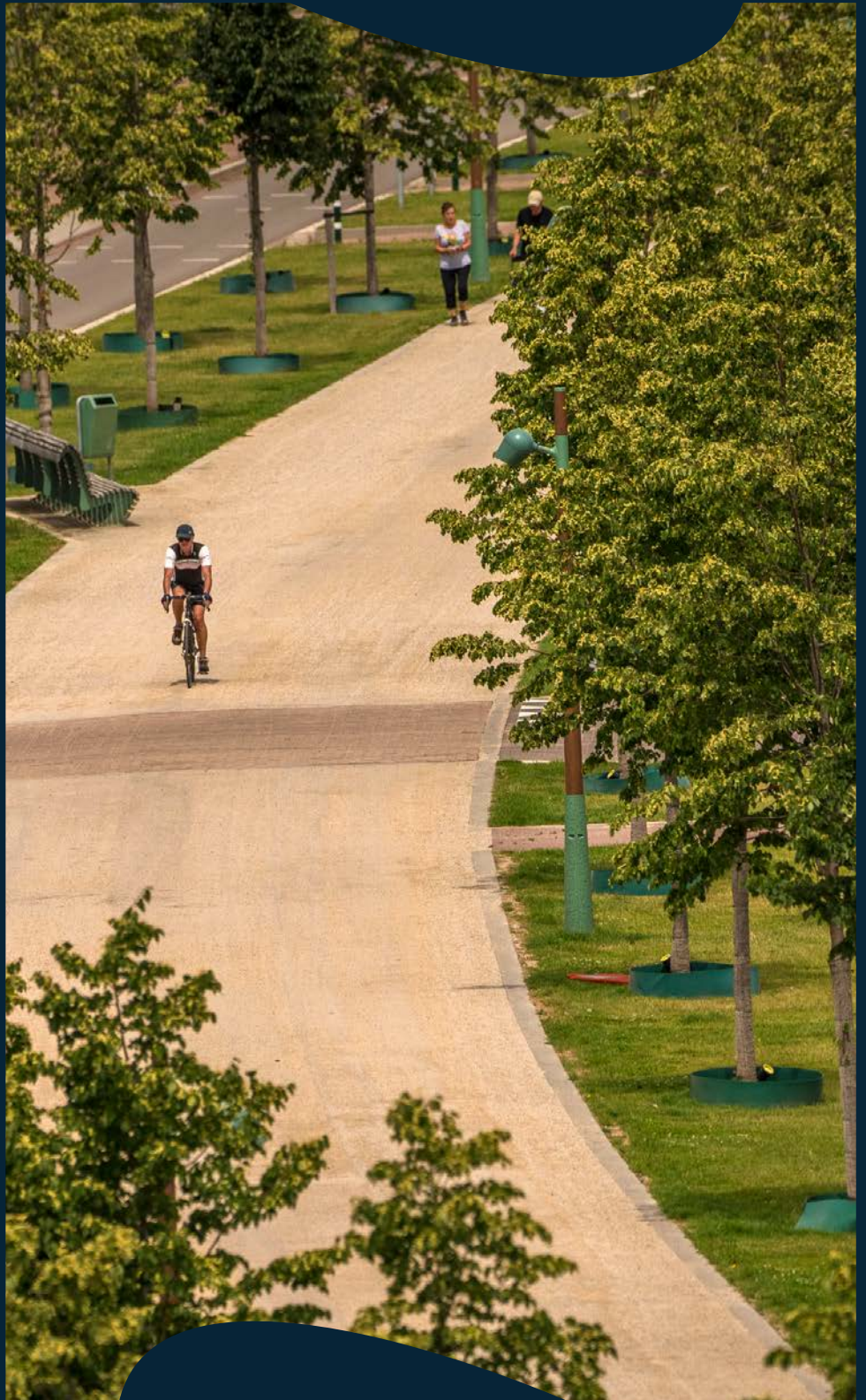
Den Haag, mei 2026

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de aanwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid. Overname van (delen van) artikelen met bronvermelding is in overleg met NEPROM mogelijk.

Mogelijk gemaakt door
Rabo Real Estate Finance



Een digitale versie van deze uitgave is te vinden op **neprom.nl**



NEPROM

HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

T 070 386 62 64
info@neprom.nl
neprom.nl

De Groene Loper, Maastricht ►