

**AANBOD versnellen
buitenedelijk
bouwen**



1 miljoen nieuwe woningen voor 2030



Colofon

NEPROM

De NEPROM is de vereniging van professionele projectontwikkelaars. Onze belangrijkste doelstelling is het bevorderen van de samenwerking tussen de overheid en ontwikkelaars bij de totstandkoming van vastgoedprojecten. Wij zijn aanspreekbaar op drie kernwaarden: zorgvuldigheid, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Meer informatie is te vinden op de website www.neprom.nl.

Tekst

NEPROM en lidbedrijven

Eindredactie

de Firma Stek

Vormgeving

Amanda Houttuin
Strategisch Ontwerp

© 2022, NEPROM Voorburg

Februari 2022

Deze publicatie is met grote zorg samengesteld. U kunt er echter geen rechten aan ontlenen. De NEPROM, samenstellers en auteurs zijn niet aansprakelijk voor de inhoud. Overname van (delen van) deze publicatie met bronvermelding is in overleg met de NEPROM mogelijk.

NEPROM

Inhoudsopgave

03	Visie op de opgave
15	Bijleveld-Oost
21	Bovenduist
27	De Purmer Oost
33	Gnephoek
40	Haarlemmermeer-West
46	Nieuwerkerk Noord
53	Oosterwold Eemvallei Stad
60	Rijnenburg
66	Rosmalen Oost

Potentie buiten- stedelijke woningbouw

Door NEPROM-leden
aangeleverde locaties



- tot 500 woningen
- 500–2.500 woningen
- 2.500–5.000 woningen
- 5.000–10.000 woningen
- vanaf 10.000 woningen

Indien er meerdere locaties binnen een gemeente liggen, is in de kaart het totale aantal woningen voor die gemeente weergegeven.

totaal
230.000
woningen

Visie op de opgave**Versneld naar een miljoen nieuwe woningen voor 2030. Binnen en buiten de stad.****Samenvatting****Samen sneller bouwen: dat kán!**

Er is geen tijd te verliezen. We kunnen mensen in nood niet langer laten wachten. Herontwikkeling van bebouwd gebied en integrale gebiedsontwikkeling buiten de steden zijn beide nodig. De laatste categorie biedt de mogelijkheid voor een substantiële versnelling van de ontwikkeling van sociaal inclusieve, klimaatadaptieve en natuurinclusieve woongebieden die goed aansluiten op de woonwensen van grote groepen woningzoekenden. Daarvoor bieden we onze langjarige expertise, ons organiserend en investerend vermogen en onze locaties aan. Overheden vragen we om concrete locaties te prioriteren en het Rijk vragen we onze plannen te steunen en op basis van bestuurlijke afspraken bij te dragen in de noodzakelijke investeringen in bijvoorbeeld ontsluitende infrastructuur. Laten we samen aan de slag gaan!

Toekomstbestendig en sociaal rechtvaardig

Nederland kampt met een fors woningtekort. Tegelijkertijd staan we voor enorme uitdagingen op het gebied van klimaat, energie, natuur en landschap. Al deze opgaven hebben grote impact op de schaarse ruimte in ons land. Het Kabinet zet nu – in navolging van de Actieagenda Wonen – in op het versnellen van de woningbouwproductie tot 100.000 woningen per jaar, zodat er tot 2030 bijna een miljoen woningen bij komen. De aanwezigheid van publieke voorzieningen, (OV)infrastructuur en

bescherming van natuur stelt zij daarbij als randvoorwaarden. Wij, gebieds- en projectontwikkelaars, beleggers, bouwbedrijven en woningcorporaties, als professionele opdrachtgevers verenigd in de NEPROM, willen graag samenwerken met overheden en andere organisaties om versneld tot integrale toekomstbestendige en sociaal rechtvaardige oplossingen te komen. Wij bieden onze professionele kennis en ervaring en ons organiserend en investerend vermogen aan om deze uitdagingen voortvarend aan te pakken. ►►



Stedelijk wonen rond
voorzieningen.



Wonen in combinatie met natuurontwikkeling.

Het begint met voldoende locaties

Op papier lijkt de plancapaciteit voldoende om het woningtekort in te lopen. De praktijk is echter weerbarstig, is onze ervaring. Er is nog veel planoptimisme en marktpartijen ervaren dat het steeds lastiger wordt om van initiatief tot realisatie te komen. Rijk en provincies hebben nog onvoldoende zicht en grip op de voortgang van de woningbouwplannen, waardoor het tot nu toe onvoldoende lukt om te versnellen.

Complicaties bij binnenstedelijke ontwikkelingen

De meeste complicaties doen zich voor bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Hoewel marktpartijen hier volop in investeren en menskracht op inzetten en gemeenten hun aandacht hier op richten, moeten we er op rekenen dat veel papieren plancapaciteit niet of pas veel later tot vergunningverlening en realisatie komt dan gepland. Dat komt door de complexiteit van de opgave, de kostbare verwervingsprocessen, de vertragende werking van de belangen van zittende bewoners, bedrijven etc.

Prioriteit aan potentiële buitenstedelijke gebieden

Volgens ons is het daarom onvermijdelijk om de energie nu met prioriteit óók te richten op potentiële buitenstedelijke woningbouwgebieden, vooral binnen de stedelijke regio's waar de vraag het grootst is. Het gaat om locaties die in de meeste gevallen al eerder benoemd zijn als mogelijke woningbouwgebieden en die vanwege veranderde politieke prioriteiten in de tijd naar achteren zijn verschoven. Er zijn veel van dit soort locaties waar wij en/of gemeenten al hebben geïnvesteerd, waar we gezamenlijk grip op de grond hebben en waar we snel kunnen starten. In deze publicatie is een kaart opgenomen met voorbeelden van geschikte locaties, op basis van een inventarisatie onder onze leden. Een aantal grotere locaties lichten we uitgebreider toe, om te laten zien dat die daadwerkelijk geschikt zijn om te versnellen en om een grote sprong voorwaarts te maken in integrale kwaliteit. Wij vragen de minister voor VRO om de randvoorwaarden hiervoor te creëren en samen met ons te investeren in de uitvoering van nieuwe integrale gebiedsontwikkelingen. Dat lichten we hierna toe. ►►

Waarom is buitenstedelijk bouwen óók noodzakelijk?

Woningtekort is een sociaal onrecht

Honderdduizenden Nederlanders hebben geen passende woonruimte. Niet voor niets heeft het versnellen van de woningbouwproductie bij de coalitiepartijen en vele anderen hoge prioriteit. Volgens het meest recente onderzoek van ABF Research, dat in opdracht van de overheid al jarenlang het woningtekort bijhoudt, is er een tekort van

meer dan 280.000 woningen¹. Dit loopt naar verwachting de komende jaren verder op. En uit onderzoek van de NOS blijkt dat de wachttijd voor een sociale huurwoning in minstens negentig gemeenten gemiddeld meer dan zeven jaar bedraagt². Dat is een sociaal onrecht waar vooral de meer kwetsbare huishoudens de dupe van zijn. Dit bedreigt de onderlinge solidariteit in de samenleving. In de woorden van de minister voor VRO: de woningnood heeft alle ingrediënten om een katalysator van polarisatie te zijn.

Herontwikkeling en transformatie in de bestaande stad blijft belangrijk

Wij investeren fors in het herstructureren, transformeren en verdichten van bestaand stedelijk gebied, waarbij we grote aantallen woningen toevoegen. Dat is belangrijk omdat we daarmee investeringen goed benutten en het draagvlak voor voorzieningen vergroten. Zo kunnen mensen die dat willen in de stad wonen. En we behouden zoveel mogelijk onze kostbare open ruimte. Dit sluit ook aan bij de voorkeursvolgorde voor verstedelijking in de NOVI. Maar we zien hier ook grote uitdagingen en knelpunten. ►►



Verstedelijking rond HOV in combinatie met energieopwekking.

Herontwikkeling en transformaties zijn kostbaar en complex en er zijn veel belangen waarmee we rekening moeten houden. In de praktijk blijkt bedrijvigheid in bestaand stedelijk gebied regelmatig te moeten wijken voor woningbouw, terwijl behoud van (maak)werkgelegenheid in de stad essentieel is³. Het mengen met woningen is echter niet altijd mogelijk⁴ en het verplaatsen van bedrijven naar een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied, is kostbaar en lastig. Ook is in de stad behoefte aan voldoende groene open ruimte en meer biodiversiteit. Verdichting van bestaande woonwijken roept dan ook bij veel bewoners weerstand op⁵. Al deze wensen vragen ruimte en extra investeringen, waardoor het besluitvormingsproces vertraagd wordt en de betaalbaarheid van de woningen op binnenstedelijke locaties onder druk komt te staan⁶. Die uitdagingen gaan we zeker niet uit de weg, maar we moeten ons realiseren dat niet alles kan.

Grenzen aan herontwikkeling

Wij constateren dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden qua draagvlak, snelheid, betaalbaarheid en ruimte om in de stad woningen toe te voegen. Uit onderzoek van Brink Management/

Advies⁷ blijkt dat ongeveer 55% van de woningen tot 2030 gerealiseerd kan worden binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij is onder andere gekeken naar woonwensen en financiële haalbaarheid. In sommige regio's is de binnenstedelijke capaciteit groter, in andere regio's kleiner. Op alle berekeningen valt wat af te dingen, maar in de praktijk van alle dag met alle knelpunten die zich voortdurend voordoen, zien we dat het vast loopt. Alles binnenstedelijk is nergens haalbaar. Daarom zijn wij ervan overtuigd dat daarnaast zorgvuldige buitenstedelijke woningbouw onontkoombaar is om meer snelheid te maken, betaalbaarder te bouwen en aan de diverse woonwensen te kunnen voldoen. Met haar inzet om in heel Nederland zowel binnen- als buitenstedelijk te bouwen, bevestigt de coalitie deze analyse.

Buitenstedelijke woningbouw biedt kansen

Buitenstedelijke woningbouw, vooral binnen de stedelijke regio's, biedt volgens ons grote kansen om snel, innovatief en integraal in te spelen op verschillende opgaven. Daar is ruimte voor grote woningaantallen en daar kunnen rommelige gebieden aantrekkelijk worden gemaakt door woningbouw,

natuur en landschap met elkaar te verbinden. Door zorgvuldige ingrepen vergroten we de biodiversiteit, spelen we in op klimaatverandering, gaan we bodemdaling tegen en beperken we de CO₂-uitstoot. Ook de koppeling aan nieuwe vormen van landbouw is kansrijk. In deze gebieden is ruimte voor vernieuwende groenstedelijke woonmilieus voor diverse woningbehoeften. Wij willen op deze locaties ook streven naar stedelijkheid en functiemenging, met bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie en natuur. En we willen dit combineren met nieuwe vormen van duurzame mobiliteit. Verder kan dit soort locaties bijdragen aan doorstroming en inclusiviteit in het hele stedelijke gebied. Zo maken gezinnen die uitstromen naar buitenstedelijke gebieden ruimte vrij voor ouderen of jongeren die in de stad willen wonen. En bij langjarige herstructurering van bestaande woongebieden kunnen bewoners tijdelijk of permanent huisvesting vinden op de nieuwe locaties buiten de stad. Dit vraagt om echt verbinden van diverse belangen en verbindingen leggen tussen partijen die van nature niet samenwerken. Zo is integraal ontwikkelen een aanjager voor innovatie en verduurzaming van onze economie. ►►

Wat bieden wij?

Expertise en gebieden

Uiteraard blijven we samen met gemeenten en in nauwe samenspraak met belanghebbenden op grote schaal binnenstedelijk ontwikkelen. Dat verandert niet, sterker nog, ook daar moet het voortvarender. Daarnaast willen wij onze jarenlange expertise, ervaring, professionaliteit en investerend vermogen inzetten om, samen met lokale overheden en andere belanghebbenden, gebieden aan de stadsrand en daarbuiten integraal en versneld aan te pakken. Na een snelle, verre van uitputtende, inventarisatie onder onze leden hebben we grote en kleinere gebieden op de kaart gezet waar bij elkaar ruimte is voor ongeveer 230.000 woningen.

Ongetwijfeld zijn er veel meer geschikte locaties en is de totale potentie van dit soort gebieden veel groter. Het gaat om locaties die in de meeste gevallen al eerder geschikt werden bevonden voor woningbouw. Wij zijn samen met gemeenten voor een groot deel eigenaar of hebben op een andere manier

grip op de grond. En we hebben, soms in overleg met de gemeente, al de nodige studies gedaan naar een passende invulling. Daardoor is een hoger ontwikkel- en bouwtempo haalbaar met meer betaalbare woningen in het sociale en middensegment.

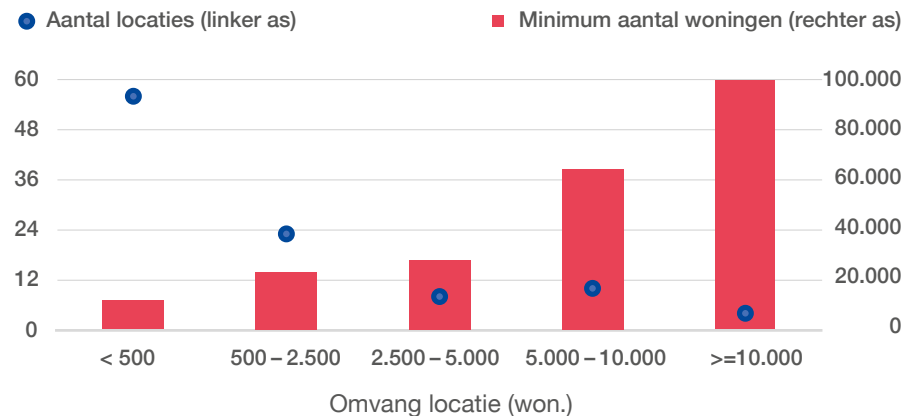
Deze locaties kunnen binnen enkele jaren substantieel bijdragen aan de woningproductie met naar schatting 20.000 tot 30.000 woningen per jaar. Op een deel van de locaties kunnen we zeer waarschijnlijk zelfs al vóór 2025 starten met bouwen. Het gaat nadrukkelijk niet om natuurgebieden of gebieden met een hoge landschappelijke waarde. In veruit de meeste gevallen betreft het

monofunctioneel agrarisch gebied met weinig biodiversiteit. En het gaat slechts om een heel klein gedeelte van het onbebouwde gebied buiten de bebouwde gebieden. Dat maakt de ontwikkeling van deze gebieden niet alleen voor de hand liggend, maar ook verstandig.

Snelheid én zorgvuldigheid

Grotere buitenstedelijke locaties bieden een uitgelezen kans om grote aantallen industrieel vervaardigde woningen te realiseren; grondgebonden, maar ook gestapeld. De bouw daarvan zou, om de snelheid te verhogen, in het begin van de nieuwe gebiedsontwikkelingen ook plaats kunnen vinden op gronden met een tijdelijke bestemming, ►►

Potentie buitenstedelijke woningbouw Door NEPROM-leden aangeleverde locaties



Doordat we de locaties per gemeente hebben opgeteld, is er geen directe aansluiting tussen de kaart en de grafiek.

vooruitlopend op de planologische procedures voor het gehele gebied. Op die manier kan echt tempo gemaakt worden. De eerste woningen kunnen op verschillende plekken al snel tegen relatief lage investeringen worden aangesloten op het bestaande wegennet en OV-netwerk. We hechten er daarbij wel aan zorgvuldig en niet overhaast te werk te gaan. Nieuwe gebieden moeten in alle opzichten toekomstbestendig zijn. Dat betekent in elk geval klimaatneutraal, fossielvrij en circulair. En het vereist het in samenhang ontwikkelen van wonen, publieke voorzieningen, (OV-)infrastructuur en natuur met aandacht voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Bouwen aan nieuwe woongebieden betekent ook bouwen aan gemeenschappen. Voortvarend handelen mag niet ten koste gaan van deze duurzame kwaliteit. De ervaring uit het verleden leert dat veel tijdelijke woningen toch voor de eeuwigheid zijn. Dus ook daar mogen geen concessies aan de kwaliteit worden gedaan.

Investerend vermogen

Met de ontwikkeling van deze buitenstedelijke locaties zijn risicodragende private investeringen gemoeid van € 55 tot 90 miljard (excl. BTW) voor

de woningen, noodzakelijke infrastructuur, klimaatadaptatie en hoogwaardige groen- en waterstructuren in de wijk met hoge ecologische waarde. Daarnaast zullen private investeringen plaatsvinden in de voorzieningsstructuur. Bij de ontwikkeling van die woongebieden gaan we uit van een zeer uitdagend programma met circa een derde sociaal, een derde middensegment en een derde vrije sector.

De ervaring bij de ontwikkeling van deze buitenstedelijke locaties leert dat de grondexploitaties (exclusief bovenplanse infrastructuur) doorgaans geen

tekorten vertonen. Dit maakt ontwikkeling van deze gebieden realistisch en uitvoerbaar met overzienbare en goed te hanteren risico's voor investerende marktpartijen. Daarmee leggen deze gebieden minder beslag op overheidsmiddelen dan de herontwikkelingsgebieden binnen bestaand bebouwd gebied waar doorgaans sprake is van aanzienlijke tekorten in de grondexploitatie. Zowel bij herontwikkelingsgebieden als bij nieuwbouw buiten stedelijk gebied zijn overigens wel overheidsbijdragen noodzakelijk ten behoeve van bovenplanse infrastructuur⁸. We komen hierop terug. ►►



Sociale cohesie door
collectieve voorzieningen.



Een semi-stedelijk woonmilieu gefundeerd op waardevolle landschappelijke structuren.

Integraal samenwerken

Versnellen lukt alleen als we de krachten bundelen en verschillende belangen met elkaar verbinden. Het is belangrijk dat markt en overheid elkaar versterken en langjarig samen optrekken.

We kunnen onze investeringen op slimme wijze koppelen aan andere investeringsstromen om zo tot een optimale toekomstbestendige invulling van nieuwe gebieden te komen.

Wij willen daarbij transparant werken op basis van wederkerigheid. Dat is ook het principe van de zogenoemde Regionale Investeringsagenda's die we samen met overheden en maat-

schappelijke organisaties in een aantal stedelijke regio's aan het opstellen zijn. Wanneer overheden zich langjarig committeren aan deze ontwikkelingen en bereid zijn lange termijn risico's te beperken, kunnen wij werken met lagere winst- en risico-opslagen.

Kennisontwikkeling rond nieuwe gebiedsontwikkelingen

Als project- en gebiedsontwikkelaars hebben wij bij uitstek de noodzakelijke kennis en ervaring in huis en kunnen wij als professionele opdrachtgevers onze partners aansturen. Samen met verschillende publieke en private

organisaties werken wij aan innovatie, kennisontwikkeling en verspreiding waar het gaat om project- en gebiedsontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie. Voorbeelden zijn het programma Stedelijke Transformatie, het Lenteakkoord/ZEN platform en de nieuwe programma's rond klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en rond circulair industrieel bouwen. Met dit soort innovatieprogramma's ondersteunen en stimuleren we gezamenlijk de sector bij het ontwikkelen en toepassen van nieuwe, praktische kennis. Het Rijk is hierbij – ook financieel – nauw betrokken.

Ook rond de nieuw te ontwikkelen omvangrijke locaties buiten bestaand stedelijk gebied lijkt het ons zeer wenselijk om met alle betrokken partners een dergelijk innovatieprogramma te starten. Door samen op te trekken en kennis en ervaringen uit te wisselen hoeven we niet overal het wiel opnieuw uit te vinden en kunnen we samen versnellen. ►►

Wat vragen wij van de overheid?

Kiezen en werk maken van nieuwe gebieden

Veel van de gebieden die wij nu voorstellen om versneld te ontwikkelen, zijn in het verleden als mogelijke woningbouwgebieden aangewezen. Door de focus op de herontwikkeling van steden en binnenstedelijke verdichting zijn deze locaties uit het zicht of uit de gratie geraakt. Daarnaast spelen verschillen van inzicht tussen verschillende overheidslagen en tussen colleges een rol. Wij vragen van het Rijk en andere overheden om samen met ons, aanvullend op de bestaande plancapaciteit, voortvarend tot afspraken te komen over het ontwikkelen van extra locaties aan de randen van de bebouwing en daarbuiten. Met deze publicatie dragen we een groot aantal locaties aan die daarvoor geschikt is, maar deze lijst is niet uitputtend. Vele kleintjes maken daarbij één grote, maar juist voor de grotere locaties is extra aandacht en steun vanuit het Rijk nodig, om daadwerkelijk snel tot ontwikkeling en realisatie over te kunnen gaan.

De grote uitleglocaties bieden ook schaalvoordelen waardoor deze met relatief minder capaciteitsbeslag te ontwikkelen zijn. Het Rijk vragen we om impasses te doorbreken en om een stevige sturende en doorslaggevende rol te spelen om de uitvoeringskracht te vergroten.

Sturing op output

Om echt voortvarend aan de slag te kunnen, is allereerst bestuurlijke overeenstemming en continuïteit nodig. De vrijblijvendheid moet plaats maken voor duidelijke keuzes voor gebieden, meetbare afspraken over voortgang, woningaantallen en kwaliteit, goede monitoring en ingrijpen door het Rijk wanneer de afspraken niet gehaald (dreigen te) worden. Wij willen graag betrokken worden bij de verdere uitbouw van het monitoringsysteem dat BZK nu in samenwerking met provincies en gemeenten ontwikkelt, omdat het essentieel is dat er meer gezamenlijke grip komt op de realiteitszin van de plannen die in het systeem worden opgenomen. Toetsing van de plannen dient ook plaats te vinden op de financiële haalbaarheid en de bereidheid van overheden om aan de tekorten bij te dragen en om de flankerende, noodzakelijke

investeringen te plegen. Dat gebeurt nu onvoldoende.

Bijdragen aan duurzame bereikbaarheid

Wij vragen van het Rijk naast bestuurlijke inzet ook financieel commitment, met name waar het gaat om bereikbaarheid. Goede bereikbaarheid is voor woongebieden essentieel, juist ook voor locaties buiten bestaand stedelijk gebied. Wij zien in die gebieden goede kansen voor het aanbieden van concepten voor deelmobiliteit, zoals auto's, (elektrische) fietsen en scooters, en voor het realiseren van goede fiets- en looproutes die aansluiten op OV-haltes en regionale ►►

Combinatie
woningbouw
met waterrijke
natuur.



fietsnetwerken. Maar bij omvangrijke woningbouw – binnen en buiten bestaand stedelijk gebied – zijn ook flankerende investeringen nodig in infrastructuur en bovenplase voorzieningen. Het gaat om investeringen in ontsluitende wegen op het Rijks- en provinciale wegennet en om de aanleg van – bij voorkeur hoogwaardig – openbaar vervoer. De omvang van die investeringen hangt onder andere sterk af van het type locatie en de reeds aanwezige infrastructuur, maar kan doorgaans slechts ten dele uit de opbrengsten van de ontwikkeling bekostigd worden. Dat geldt voor binnenstedelijke en buitenstedelijke ontwikkelingen.

De kleinere woningbouwlocaties aan de randen van bestaand stedelijk gebied die we ook in deze publicatie benoemen, kunnen doorgaans relatief gemakkelijk aansluiten op de bestaande infrastructuur en daar zijn geen extra investeringen nodig. Voor de grotere locaties ligt dat anders, daar zijn in de meeste gevallen wel omvangrijke investeringen nodig. Bij een aantal door ons beschreven grootschalige locaties kan er uit de gebiedsexploitatie aan ontsluitende infrastructuur worden bijgedragen, maar in het algemeen zijn bijdragen voor bereikbaarheid, vanuit

de in het coalitieakkoord gealloceerde € 7,5 miljard ook voor dit type gebieden nodig.

Bijdragen aan uitvoeringskracht

Een belangrijk knelpunt is de ambtelijke capaciteit. Veel gemeenten geven aan dat ze te weinig mensen beschikbaar hebben om nieuwe plannen in behandeling te nemen en bestaande te versnellen. Een bijdrage van het Rijk om de capaciteit te vergroten is essentieel om stagnatie op te heffen. Ook dat is onderkend in het coalitieakkoord. Maar ook marktpartijen kunnen daar een bijdrage aan leveren. In het verleden hebben we in PPS-constructies, Gezamenlijke Exploitatie Maatschappijen en concessies al laten zien dat we, door samenwerking met private partijen, veel taken die traditioneel bij de gemeente horen goed kunnen uitvoeren. Zonder de publieke bevoegdheden en sturingsmogelijkheden aan te tasten. Wij pleiten ervoor om bij onze gebiedsontwikkelingen op die wijze meer uitvoerende werkzaamheden bij de marktpartijen neer te leggen. Dat vraagt om leiderschap en doorzettingsmacht, juist ook bij de overheid. ■

- 1 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021Z10218&did=2021D22420
Bijlage Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, april 2021.
- 2 <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>
- 3 <https://www.platform31.nl/nieuws/maakindustrie-als-essentieel-onderdeel-van-de-stad>
- 4 <https://fd.nl/samenleving/1427890/wonen-tussen-de-bedrijven-in-de-zaanse-achtersluispolder-is-dat-nog-geen-uitgemaakte-zaak>
- 5 <https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/hoer-burgers-de-bouw-van-nieuwe-huizen-vaak-zelf-vertragen-bd1af763/>
- 6 Zie ook de brief van de minister van BZK die opnieuw duidelijk maakt dat bij 90% van de binnenstedelijke woningprojecten er geld bij moet, nog los van de bovenplase kosten en investeringen in infrastructuur.
https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021Z10218&did=2021D22420
- 7 Brink Management / Advies (2018), Investeren in nieuwbouw binnen en buiten bestaand stedelijk gebied, verschenen in *Thuis in de Toekomst* (p. 64 t/m 71), Studie in opdracht van NEPROM.
https://www.neprom.nl/downloads/neprom/Thuis_in_de_toekomst_Eindrapport.pdf
- 8 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021Z10218&did=2021D22420
Bijlage Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, Rebel Strategy & Development bv, april 2021.



Uitgangspunten voor integrale gebiedsontwikkeling

Wij nemen graag het initiatief om buitenstedelijke locaties integraal te ontwikkelen volgens een aantal uitgangspunten. In de negen gebiedsontwikkelingen die we hierna beschrijven, komen deze uitgangspunten steeds in meer of mindere mate terug. We zetten ze op een rij.

Een beter Nederland

De ontwikkeling van een nieuw gebied geeft ons de kans om een integrale oplossing te bedenken voor de grote vraagstukken op het gebied van bijvoorbeeld klimaat, landschap en energie in combinatie met de woningopgave en het bouwen aan nieuwe gemeenschappen. We kunnen onze investeringen op slimme wijze koppelen aan andere investeringsstromen om zo tot een optimale toekomstbestendige invulling van die gebieden te komen.

Versterken van natuur en landschap

In nieuwe woonlocaties aan de randen van de steden en daar buiten gaan we het landschap aantrekkelijker maken, vergroten we de biodiversiteit en geven we de natuur de ruimte. Steden willen we meer in balans brengen met landschap en natuur door hier groenstructuren aan te leggen die bewoners vanaf hun voordeur naar de natuur en het landschap buiten de stad brengen.

Aanpassen aan klimaatverandering

De klimaatverandering confronteert ons met meer neerslag in heviger buien, overlast van overtollig water, droge perioden en verdroging van de natuur. In steden neemt door klimaatverandering de hittestress toe. Door zorgvuldige verstedelijking kan onze omgeving zich makkelijker aan klimaatverandering aanpassen, terwijl we tegelijkertijd natuur en belevingskwaliteit toevoegen.

Andere vormen van mobiliteit

Nieuwe woongebieden willen we meer en meer inrichten op openbaar vervoer, lopen en (elektrisch) fietsen. Zo kunnen we de dominantie van de auto verminderen en hoeven we minder (kostbare) verharding aan te leggen. Collectieve

vormen van (op den duur autonoom rijdend) elektrisch vervoer die gebruik maken van vrije OV-banen lijken kansrijk. Net als het op grotere schaal inzetten van deelauto's.

Optimaal gebruik van energie

Onze ambitie is om energieneutrale woongebieden te ontwikkelen. Hier willen we ook het energiegebruik van het vervoer van en naar de woningen bij betrekken. Een optimale, slimme energie-infrastructuur met lokale duurzame energieopwekking en -opslag, kan er voor zorgen dat de CO₂-uitstoot van een woongebied naar nul gaat.

Circulair bouwen

De woningbouwsector staat voor de opgave om de CO₂-uitstoot bij de bouw significant te verlagen en daarbij uit te gaan van circulariteit. Het gebruik van biologische materialen kan hierbij een belangrijke rol spelen. De grootschalige toepassing van hout, ook als constructief materiaal, zien wij hierbij als zeer kansrijk.

Publieke voorzieningen en werkgelegenheid

Nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid zorgt voor plezierig wonen en draagt bij aan het verminderen van

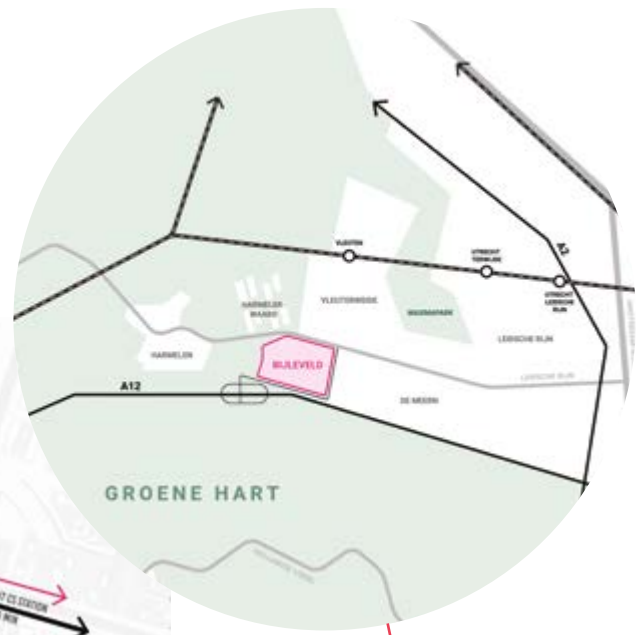
vervoersbewegingen. Verschillende buitenstedelijke locaties kunnen gebruik maken van dergelijke voorzieningen in het aangrenzende bestaand stedelijk gebied. Daar waar dat niet het geval is, integreren we deze in de nieuwe woongebieden. Op die manier bouwen we hier aan nieuwe gemeenschappen.

Inclusieve en gemengde wijken

Om kwetsbare groepen een betere kans op de woningmarkt te bieden is betaalbaar bouwen een belangrijke voorwaarde. Hiervoor moeten we bouwkosten reduceren (zonder concessies te doen aan keuzevrijheid en vormgeving) en het ontwikkelproces sneller en soepeler laten verlopen. Beide zijn absoluut noodzakelijk om de doelstellingen van de Actieagenda Wonen met 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 vrije sector te realiseren. Met name grote locaties, waarbij we grip op de grond hebben, bieden de meeste kansen om die betaalbaarheid te realiseren zonder concessies te doen aan kwaliteitsambities en de hierboven geformuleerde uitgangspunten. ■

Bijleveld-Oost in Harmelen

15





OMVANG PLANGEBIED

ca. 100 ha.

VOORZIENINGEN IN HET GEBIED



Landschap
& natuur-
ontwikkeling



Verblijfs-
kwaliteit, sport
en recreatie



Lokale
voedsel-
productie



Ontmoeting



Focus op fiets
en duurzame
(deel)mobiliteit



Collectieve
voorzieningen
zoals klusruim-
te en gasten-
verblijf



Gezamenlijke
kas en
moestuinen



natuur-
inclusieve
landbouw



PROGRAMMA

1.800 –
2.000

Woningen in kleine buurtjes
met een grote diversiteit aan
woninggroottes en -typen.



DOELGROEPEN

Diverse doelgroepen, variërend in
leeftijd, huishouden, levensfase en
inkomen maar met een gemeen-
schappelijke leefstijl.

25% sociaal

25% betaalbaar
tot middelduur

50% vrije sector



ROL VAN DE OVERHEID

Een toetsende of faciliterende
rol: het in behandeling nemen
en begeleiden van ruimtelijke
procedures om het plan mogelijk
te maken.



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

AM, Synchron, Trebbe en
Jansen Bouwontwikkeling.



Bijleveld-Oost geeft een antwoord op de toenemende vraag naar woningen én versterkt het landschap, de natuurwaarde en de biodiversiteit.

Wonen in de natuur in Bijleveld-Oost

De polder Bijleveld-Oost, in het dorp Harmelen (gemeente Woerden) is prachtig gelegen aan de Leidsche Rijn. Het is een uitgestrekt poldergebied van wel 100 hectare, dat door de ligging en de al aanwezige infrastructuur kansen biedt voor een vernieuwend woongebied waar ontspannen en inclusief wonen én natuurontwikkeling hand in hand gaan. Geen strakke verkavelingen en aangeharkt groen, maar een natuurlijke leefomgeving verdeeld over verschillende buurtjes waar de gebouwen en de bewoners te gast zijn in het landschap. Niet alleen voor bewoners van alle leeftijden en levensfases, maar ook voor



Hier wonen en leven bewoners, planten en dieren samen in het collectieve groene landschap.

allerlei soorten planten en dieren. Hier wonen en leven ze samen in het collectieve en diverse groene landschap, dat op een organische manier alle buurtjes met elkaar verbindt.

Spontane ontmoetingen

De verschillende landschapstypes bieden ruimte voor divers gebruik: spontane ontmoetingen op de paden door het gebied of aan de picknicktafels die verspreid staan in het

landschap, ruimte voor tuinieren in pluk- en moestuinen, een grote kas en een voedselbos, plekken voor sport en recreatie, ruimte voor kinderen om veilig te spelen én plekken om gewoon even tot rust te komen. Er is ruimte voor regenwaterbuffering en -zuivering en recreatieve routes om te fietsen, te vissen, te vogelen en te bewegen. ►►

‘Het ontwikkelen van woningen in Bijleveld-Oost gaat hand in hand met natuurontwikkeling’



We stimuleren eigenaarschap van de collectieve ruimtes, waarmee bewoners hun eigen leefomgeving helpen vorm te geven.

Maximaal beleefbaar landschap

De privé kavels en buitenruimtes zijn niet te groot, zodat zoveel mogelijk openbaar en collectief landschap ontstaat waar iedereen zich welkom voelt. De buitenruimte richten we zo in dat het aansluit bij het omringende landschap en de ecologische netwerken op grotere schaal. Op die manier creëren we een woonplek waar iedereen in of aan het groen woont en het landschap toegankelijk en maximaal beleefbaar is. Door de combinatie van woningbouw, landbouw en natuurontwikkeling ontstaat hier een nieuw en waardevol woonlandschap.

Context

Tot 2035 kan de stad Utrecht ruim 20% meer inwoners verwachten. Utrecht is van de vier grote steden de snelst groeiende stad van Nederland. Met alleen binnenstedelijke verdichting redden we het niet om voldoende woningen te realiseren in voldoende verschillende woonmilieus. Sommige bewoners willen compact en centraal in de stad in hoge dichtheid wonen.

In Bijleveld-Oost benutten we de infrastructuur die al aanwezig is, waardoor we zonder grote voorinvesteringen kunnen starten met bouwen.

Andere bewoners hebben behoefte aan toegankelijke groene buitenruimte. Hierdoor neemt de zoektocht naar nieuwbouwlocaties toe.

Ook de druk op het Groene Hart neemt toe: het gebied stoot door veenoxidatie en bodemdaling meer CO₂ uit dan alle auto's in heel Nederland samen. Door intensieve landbouw en veeteelt is de natuurwaarde gering en staat de biodiversiteit onder druk, wat op termijn de voedselproductie en het nationaal welzijn bedreigt. Dit kan en moet anders. Daarom zetten we in Bijleveld-Oost woningbouw in als middel om het landschap te verduurzamen en op te waarderen naar waardevolle verschillende landschapstypes met aandacht voor mens en natuur. Zo wordt het Groene Hart een écht groen hart. We benutten daarbij de infrastructuur die al aanwezig is, waardoor we zonder grote voorinvesteringen kunnen starten met bouwen.

Belangrijkste speerpunten

Bijleveld-Oost geeft een antwoord op de toenemende vraag naar woningen én versterkt het landschap, de natuurwaarde en de biodiversiteit. Bewuste, slimme en duurzame keuzes in



Een unieke plek met verschillende woningtypes, waarvan de helft in het betaalbare segment.

stedenbouw, materialen, ontwerp, techniek en sociale duurzaamheid zorgen voor een klimaatbestendige, (natuur)inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving.

Inclusief

Bijleveld-Oost wordt een unieke plek voor diverse doelgroepen: in verschillende levensfasen ►►

‘Bijleveld-Oost geeft een antwoord op de toenemende vraag naar woningen én versterkt het landschap, de natuurwaarde en de biodiversiteit.’

van jong tot oud, arm tot rijk en starter tot senior. Mensen hebben met elkaar gemeen dat ze zich bewust zijn van hun omgeving, hun persoonlijke ecologische footprint en zich verbonden voelen met de plek of de buurt waar zij wonen. Hier komen sociale, middeldure en vrije sector huur- en koopwoningen, verdeeld over grondgebonden woningen, appartementen en collectieve woonvormen. De verschillende woningtypes staan in kleine buurtjes waarbinnen je eenvoudig en spontaan je burens ontmoet en makkelijk kleine gemeenschappen ontstaan.

Biodiversiteit

De polder Bijleveld is momenteel in gebruik als landbouwgrond. De locatie vormt het overgangsgebied tussen Utrecht en het buitengebied, maar biedt voor beide geen toegevoegde waarde. Intensieve land- en bodembewerking verstoren natuurlijke processen, bedreigen plant- en diersoorten en zorgen voor veel CO₂ uitstoot. Herstel is nodig. Dat vraagt om het versterken van biodiversiteit, ecologische netwerken en een transformatie van de huidige landbouwactiviteiten in het gebied. Van monocultuur naar meer diversiteit en van kale naar

groene akkers. Met natuurinclusieve landbouw (ook wel kringlooplandbouw) leggen we hier de link tussen mens en natuur. Deze vorm van landbouw maakt gebruik van ecologische processen voor voedselproductie, die de omliggende natuur zo min mogelijk belasten en leefgebieden voor verschillende soorten creëren. Op basis van de opbouw van de ondergrond en advies van een ecooloog worden de juiste soorten vegetatie op de juiste plekken toegepast en de posities van bebouwing bepaald. Zo versterken en vergroten we de biodiversiteit.

Klimaatbestendig

Bijleveld-Oost krijgt een klimaatbestendige inrichting. Er is speciale aandacht voor het tegengaan van ‘urban heat’ in warme, droge perioden. Watermanagement vindt plaats met regenwateropvang bij piekbuien, natuurlijke infiltratie en het vasthouden van water in natte tijden voor hergebruik in het gebied.

Uitdaging(en)

Voor de locatie hebben we een aantal ruimtelijke uitdagingen in kaart gebracht: geluidshinder, mogelijke archeologische waarden en externe veiligheid. Hier is onderzoek naar gedaan, maar nog niet voldoende

om alle uitdagingen volledig te overzien. Afhankelijk van diepgaander onderzoek scherpen we de visie aan. Momenteel ligt het gebied enigszins geïsoleerd. De uitdaging is om barrières weg te nemen en het gebied aan te laten sluiten op bestaand stedelijk gebied en routes. Deze visie heeft de ingrediënten daar voor in huis, maar de uitwerking moet nog plaatsvinden. ■

Bovenduist in Amersfoort

Start bouw vanaf 2025



**OMVANG PLANGEBIED****ca. 85 ha.****VOORZIENINGEN IN HET GEBIED**

Wijkvoorzieningencluster van ca. 3.000 m² bvo voor alle dagelijkse boodschappen en benodigdheden.

**PROGRAMMA****ca. 3.000**

woningen

Sociale woningbouw, middensegment koop en huur en exclusieve woningen.

**DOELGROEPEN**

Diverse doelgroepen, variërend in leeftijd, huishouden, levensfase, opleiding en inkomen.

**INVESTERING
DOOR OVERHEID**

Met name (plan overstijgende) mobiliteitsoplossingen, realisatie hoofdgroenstructuur en sanering belendende bedrijfsvoering.

**ONTWIKKELENDE
PARTIJEN**

De Alliantie, AM, Heijmans, Dura Vermeer en BPD. Samen met de gemeente en een lokale ontwikkelaar hebben partijen grip op circa 90% van het plangebied.



Inspiratiebeeld

Het is bewezen dat een groene omgeving aanzet tot sociaal contact en beweging.

Breathe in Bovenduist

Natuur maakt gelukkig(er). Daar geloven wij in. Het is bewezen (door Wageningen University & Research) dat een groene omgeving aanzet tot sociaal contact, beweging én persoonlijke ontwikkeling en zingeving bevordert. Het nieuwe woon- en leefgebied Bovenduist ligt om die reden middenin het groen, grenzend aan verschillende landschapstypes.

Buurtjes met een eigen identiteit

Gelegen aan de voet van een unieke heuvel, in de wijk Amersfoort-Vathorst. Met aan de ene kant het prachtige nieuwe recreatie- en energielandschap van de Eemvallei dat zich aan de zijde van Vathorst doorzet in het



Inspiratiebeeld

Ca. 3.000 woningen verdeeld over een tiental buurten.

Westelijk park. En aan de andere kant het landelijk gebied van Zevenhuizen waar toekomstige bewoners het boeren buitenleven ervaren. Hier is ruimte voor ca. 3.000 woningen verdeeld over een tiental buurten met elk zijn eigen identiteit en een divers aanbod. Alle voorzieningen zijn al aanwezig in het centrum van Vathorst.

Een en al groen wat de klok slaat

Niet alleen rondom Bovenduist is het groen wat de klok slaat. Ook in de wijk is het een en al natuur en ruimte voor flora en fauna. Geen versnipperd groen, maar een krachtige parkachtige groene 'hoofdader' die als het ware door Bovenduist stroomt. Straten met groene bermen en groene ►►

**‘Straten met
groene bermen
en groene
voortuinen
maken het
plaatje
compleet’**



Inspiratiebeeld.

voortuinen maken het af en brengen de natuur letterlijk tot aan de voordeur.

Eigentijds landhuis

Helemaal in de traditie van de Amersfoortse buitens, creëren we in Bovenduist een nieuwe 'Horst'. Een kloppend en bruisend hart voor deze nieuwe community. Een eigentijds landhuis met bijgebouwen, waar burens, vrienden en bezoekers elkaar ontmoeten. Hier komen ze 's ochtends voor een koffie, spreken ze af met een wielrenmaatje of gaan ze taart eten met de kleinkinderen. De horst bevat plekken om te werken, kinderopvang en biedt ruimte aan andere mogelijkheden voor verbinding en ontmoeting. Zo is er een collectieve schuur voor (tuin)gereedschap en een grote keuken met een biologische groentetuin. Buiten verbindt een terras de bezoekers direct met het water. Hier kunnen ze hun kano digitaal reserveren zodat de natuurbeleving drempelloos is. Vanuit de huiskamer staan bewoners zo in het landschap van Arkenheem of De Haar.

Bovenduist wordt een inclusieve wijk met een goede afspiegeling van de gehele gemeente Amersfoort.

Context

Bovenduist geeft met circa 3.000 woningen ademruimte in de gespannen Amersfoortse woningmarkt. Er komen niet alleen betaalbare woningen in de

sociale sector, maar ook exclusieve woningen in het hogere segment. In vergelijking tot binnenstedelijke ontwikkelingen kunnen we in Bovenduist verhoudingsgewijs meer grondgebonden woningen ontwikkelen. Bovenal wordt Bovenduist een inclusieve wijk met een goede afspiegeling van de gehele gemeente Amersfoort.

Belangrijkste speerpunten

Gezonde wijk

De overvloedige ruimte voor het landschap in en om Bovenduist, de positieve effecten hiervan, de mogelijkheden om burens en vrienden (spontaan) te ontmoeten en de community die door deze verbinding ontstaat, zorgen ervoor dat bewoners in hun eigen dagelijkse woon- en leefomgeving dichterbij de natuur en bij zichzelf staan. En zich daardoor meer ontspannen voelen. Een gevoel van vrij ademen, zuurstof en energie! Bovenduist noemt dit concept 'Breathe'. Dé formule om te onthaasten en tijd te besteden aan datgene wat er daadwerkelijk toe doet. Zo creëren we gezonde bewoners in een gezonde nieuwe buurt.

Duurzaamheid: flexibel energieconcept

De ontwikkeling van Bovenduist draagt



Landschap en relaties.

bij aan de doelen van Amersfoort Duurzame Stad (in 2030 een CO₂-neutrale en afvalloze stad). Het streven is om een energieneutrale wijk te ontwikkelen. Idealiter wordt de ontwikkeling van Bovenduist aangegrepen voor de realisatie van een integraal, gebiedsoverstijgend energiesysteem waarmee niet alleen Bovenduist, ►►

‘We ontwikkelen een flexibel energie-concept dat in de tijd meegroeit met innovaties op dat gebied’

maar ook bijvoorbeeld het huidige Vathorst verder kan verduurzamen. We onderzoeken de toepassing van huidige schone energiebronnen, zoals zon- en windenergie. Daarbij ontwikkelen we een flexibel energie-concept dat in de tijd meegroeit met innovaties op dat gebied. Tenslotte stimuleren we een circulaire economie en onderzoeken we de mogelijkheden op het gebied van demontabel bouwen en het toepassen van herbruikbare producten en grondstoffen.

Mobiliteit

Om autogebruik en -bezit te verminderen, is een goede bereikbaarheid met fiets en OV vanaf het begin van de realisatie van Bovenduist cruciaal. Met name een rechtstreekse OV- en fietsverbinding met Station Vathorst en de binnenstad van Amersfoort. Door samen met de gemeente en de vervoersbedrijven te werken aan een vernieuwend mobiliteitsconcept en ruimtegebruik op een slimme manier te organiseren, kunnen we de ambitie om het autogebruik te verminderen, realiseren. Via mobiliteitshubs bieden we allerlei soorten (elektrische) deelmobiliteit aan op basis van behoefte en maatwerk (MAAS = Mobility As A Service).

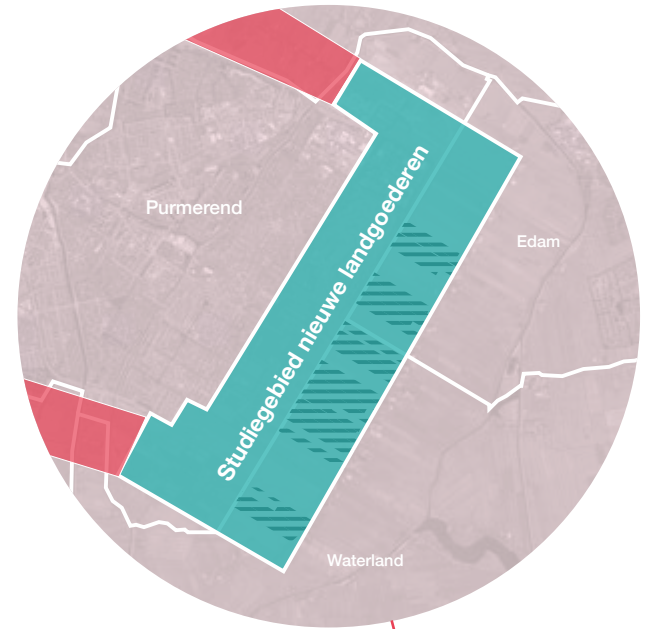
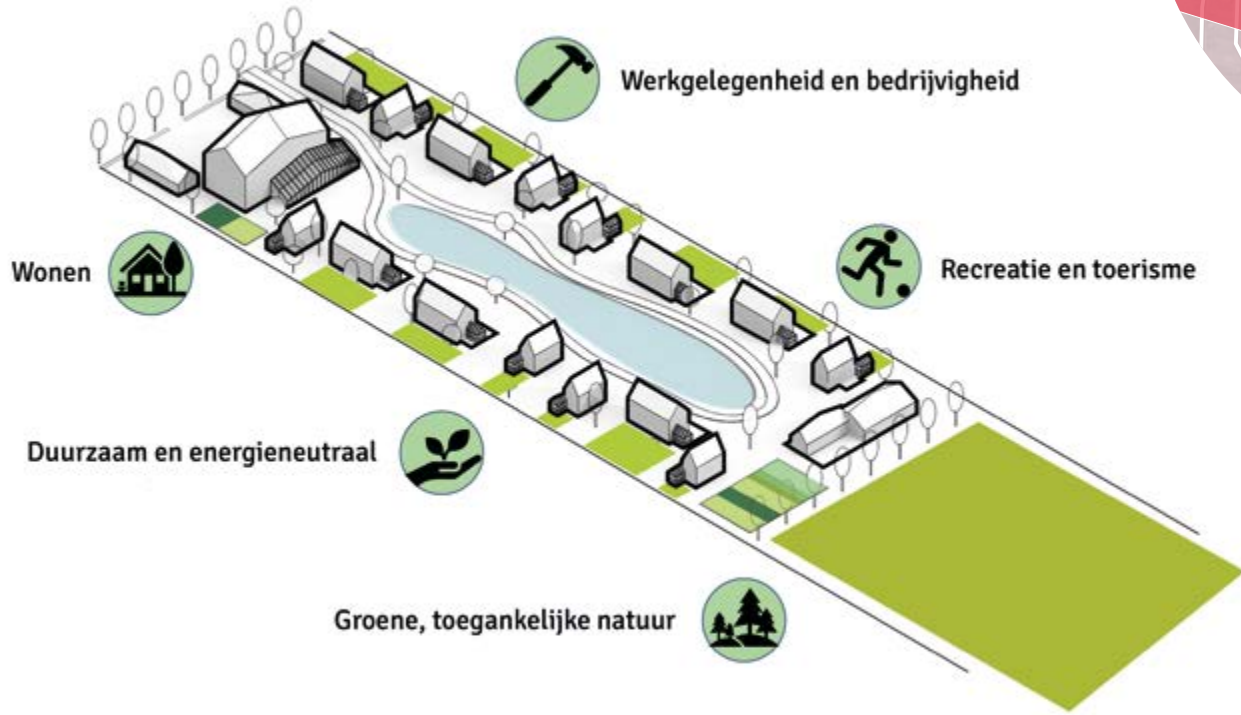
Door daarbij het merendeel van de woningen en voorzieningen aan het begin van Bovenduist te situeren, voorkomen we veel verkeersbewegingen de buurt in. Hierdoor kunnen we de buurt meer inrichten voor fietsers en voetgangers. Centrale plekken in de wijk voor bezoekers- en ook bewoners-parkeren zorgen voor rustige autoluwe en autovrije straten.

Uitdaging(en)

Hoewel we in Bovenduist vol inzetten op slimme (elektrische) deelmobiliteit concepten, zijn er ook investeringen noodzakelijk die het planniveau overstijgen. De overheid zal moeten investeren in bijvoorbeeld (hoge-snelheids) fietsontsluitingen met de omliggende steden en dorpen, opwaardering en uitbreiding van het openbaar vervoernetwerk en een goede aansluiting op de autosnelwegen. ■

De Purmer Oost in Purmerend

Start bouw vanaf 2025





OMVANG PLANGEBIED

ca. 188 ha.

VOORZIENINGEN IN HET GEBIED



Innovatieve landbouw



Voedselproductie



Akker/tuinbouw



Educatieve bestemming



Verkoop van lokale producten



Klein recreatief programma



(Eco) toerisme en recreatie



Bosbouw voor CO₂ opslag



Biologische boerenbedrijven



PROGRAMMA

3.300

woningen

Transformatie van landbouwgrond naar natuurlijke landschapsontwikkeling en woongebied.



DOELGROEPEN

Diverse doelgroepen, variërend in leeftijd, huishouden, levensfase, opleiding en inkomen.

30% sociaal

30% middeldure huur

40% vrije sector



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

AM, Eigen Haard, VBM, MN Services, Thunnissen, Klok Groep, Slokker, Timpaan en diverse private grondeigenaren.



Landbouw op kleine schaal.

Het Nieuwe Landgoed in De Purmer Oost

In De Purmer Oost, gelegen aan de oostkant van Purmerend, is ruimte voor weids en landelijke wonen. Hier spelen landschap, recreatie en natuur een belangrijke rol. Een organisch groeiend woonlandschap dat bijdraagt aan stad en land, zowel ruimtelijk als sociaal.

Buitenleven

Hier delen burenbewoners samen een kavel waar ze duurzaam wonen en het hele jaar heerlijk met de seizoenen buitenleven. Hier ondernemen ze, recreëren ze, ravotten kinderen lekker buiten én hier is ruimte voor biologische landbouw en voedsel-



Collectieve kassen waar burensamen ondernemen.

productie, een boomgaard, een pluktuin en natuurontwikkeling.

Georganiseerd op een aantal verschillende kavels, waar in meer of mindere mate collectieve woon- en werkvormen op natuurlijke wijze ontstaan. Woningen zijn niet alleen woning, maar ook kas en indoor bloemenpluktuin en mini voedselbos. We noemen De Purmer Oost dan ook 'Het Nieuwe Landgoed'.

De vrijheid van landelijk leven

De Purmer Oost is een gastvrije omgeving die bewoners uitnodigt om samen met burensamen dingen te ondernemen. En waar ze de ruimte krijgen om samen hun woon- en leefomgeving vorm te geven. Maar niets moet en alles mag. Je voelt niet alleen de vrijheid die het landelijk leven biedt, maar ook avontuur, energie en de gezelligheid van burensamen. ▶▶

**‘Buren-
bewoners
delen een
kavel waar
ze samen
duurzaam
wonen en
leven’**



De Purmer Oost kan een bijdrage leveren aan de woningbehoefte in de MRA.

Én de stilte van de natuur. Hier leven zelfbewuste mensen van alle leeftijden, levensfasen, inkomens en opleidingsniveau. Ze hebben met elkaar gemeen dat ze oog voor hun omgeving hebben, zowel voor de mensen als voor de planten en de dieren. Natuur en cultuur zijn in De Purmer Oost op een duurzame manier met elkaar verweven. Alles draait om balans en evenwicht met de omgeving.

Recreatie en educatie

Maar niet alleen wonen, landschap en natuur. Ook recreatie en een vorm van ecotoerisme vinden hier een plek. Bijvoorbeeld door een klein recreatief programma op te zetten, denk hierbij aan de verkoop van lokale producten uit de kassen en de boomgaard. Van de innovatieve landbouw die hier plaatsvindt, maken we een educatieve bestemming. Hier leren bewoners én bezoekers van alles over duurzame innovaties op het gebied van voedselproductie.

Context

De woningvraag binnen de metropoolregio Amsterdam (MRA) is groot! Het lukt niet altijd om dit binnenstedelijk op te lossen. Maar woningbouw buiten de stad is niet alleen een kwantita-

tieve noodzaak, ook een kwalitatieve. Steeds meer mensen zoeken naar een plek buiten maar wel dichtbij én goed verbonden met de stad.

Collectief en samen landelijk wonen

Veel mensen in de MRA voelen zich aangetrokken tot landelijk wonen. Niet alleen vanwege de rust, de ruimte en de groene omgeving. Maar ook doordat het landelijke wonen en leven meer collectief en samen is. Typisch landelijke woonvormen zoals landgoederen, erven en hoven passen daarbij. Omdat ze tussen het privé domein en het openbaar gebied een 'gedeelde ruimte' hebben zoals een park, een erf, een pleintje of een moestuin. We stimuleren eigenaarschap van deze gedeelde groene ruimtes. Onze ervaring leert dat gedeeld eigenaarschap leidt tot meer sociale cohesie, liefdevoller onderhouden en beter gebruikt groen en niet in de laatste plaats minder onderhoudslasten voor de gemeente.

Aansluiting regio

Purmerend onderzoekt de mogelijkheden om de ontsluiting van haar oostkant te verbeteren via een randweg, ze zoekt naar vergroting van waterberging en ze wil de oostzijde van De Purmer als groene buffer



Innovatieve landbouw wordt educatieve bestemming.

tussen Purmerend en Edam/Volendam behouden. De ontwikkeling van De Purmer Oost kan hier aan bijdragen. Een goede ontsluiting is ook in het belang van deze nieuwe wijk. Daarom zullen we actief meewerken aan de realisatie daarvan. ►►

‘In De Purmer bouwen we volledig klimaatneutraal’

Belangrijkste speerpunten

Organische groei

De Purmer Oost is gestructureerd in rechthoekige oost-west gerichte percelen, zogenaamde ‘strekken’. We kunnen de strekken onafhankelijk van elkaar ontwikkelen, waardoor het woonlandschap te allen tijde ‘af’ is. Al naar gelang de behoefte aan woningen kunnen we stoppen of doorgaan. De Oosterweg vormt het eerste ontginningslint. Daarna volgt de Middentocht. Met elke strek groeit het doorgaande fietspad en de natuurzoom. Zo wordt dit langzaam een sterke nieuwe polderlijn met recreatieve en ecologische waarde.

Woningen
inclusief kas met indoor
moestuin en mini voedselbos.



Klimaatneutraal

In De Purmer bouwen we volledig klimaatneutraal. We willen evenveel duurzame energie opwekken als er wordt gebruikt. Daarnaast gebruiken we duurzame materialen, zoals hout met FSC-label en beperken we het gebruik van fossiele grondstoffen.

Woongenot voor alle doelgroepen

Landschappelijk wonen in De Purmer is voor iedereen. We willen een woongebied maken voor jong en oud, gezinnen en singels, hoog- en laagopgeleiden, rijk en arm, huurders en kopers. Kinderen kunnen hier fantastisch buiten spelen, starters vinden hier hun eerste woning en start up seniors genieten van het vele groen en de recreatiemogelijkheden.

Ruimte voor eigen invulling

We ontwerpen een aantal kavels ter inspiratie om de uiteenlopende mogelijkheden te laten zien die de strekken bieden. Elke kavel is een mini-ontwikkeling en bestaat uit een aantal woningen en (openbare) voorzieningen. Zo vormt elke strek een afgerond geheel. Een totaalplan dat steeds actualisatie nodig heeft, is hier dus niet nodig. Zelfs niet per strek. Elke keer maken we deze op maat. We willen toekomstige

bewoners hierbij betrekken, o.a. door co-creatie of in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Uitdaging(en)

Bestemming

Het gebied De Purmer Oost is nu nog bestemd voor landbouw. Om woningbouw mogelijk te maken moeten er een aantal stappen doorlopen worden:

- 1 We moeten instemming krijgen van de Provincie voor woningbouw op deze plek.
- 2 Vervolgens moeten we samen met de gemeenten (Purmerend, Waterland en Edam/Volendam) het bestemmingsplan vaststellen.

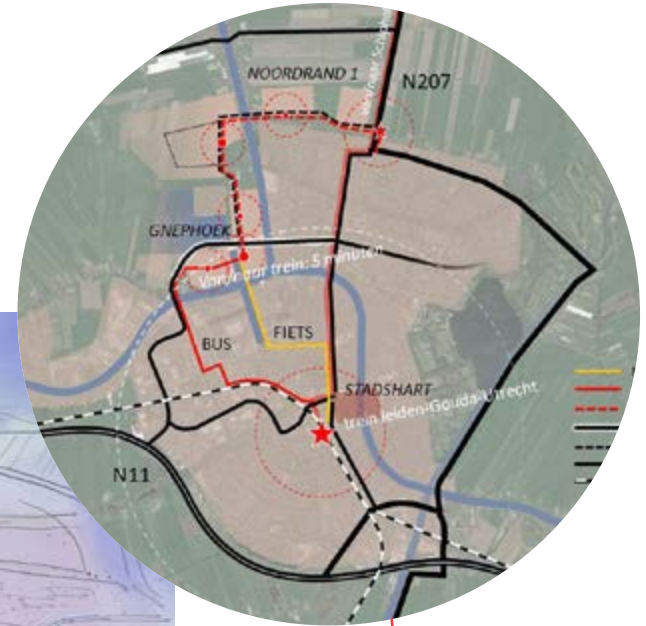
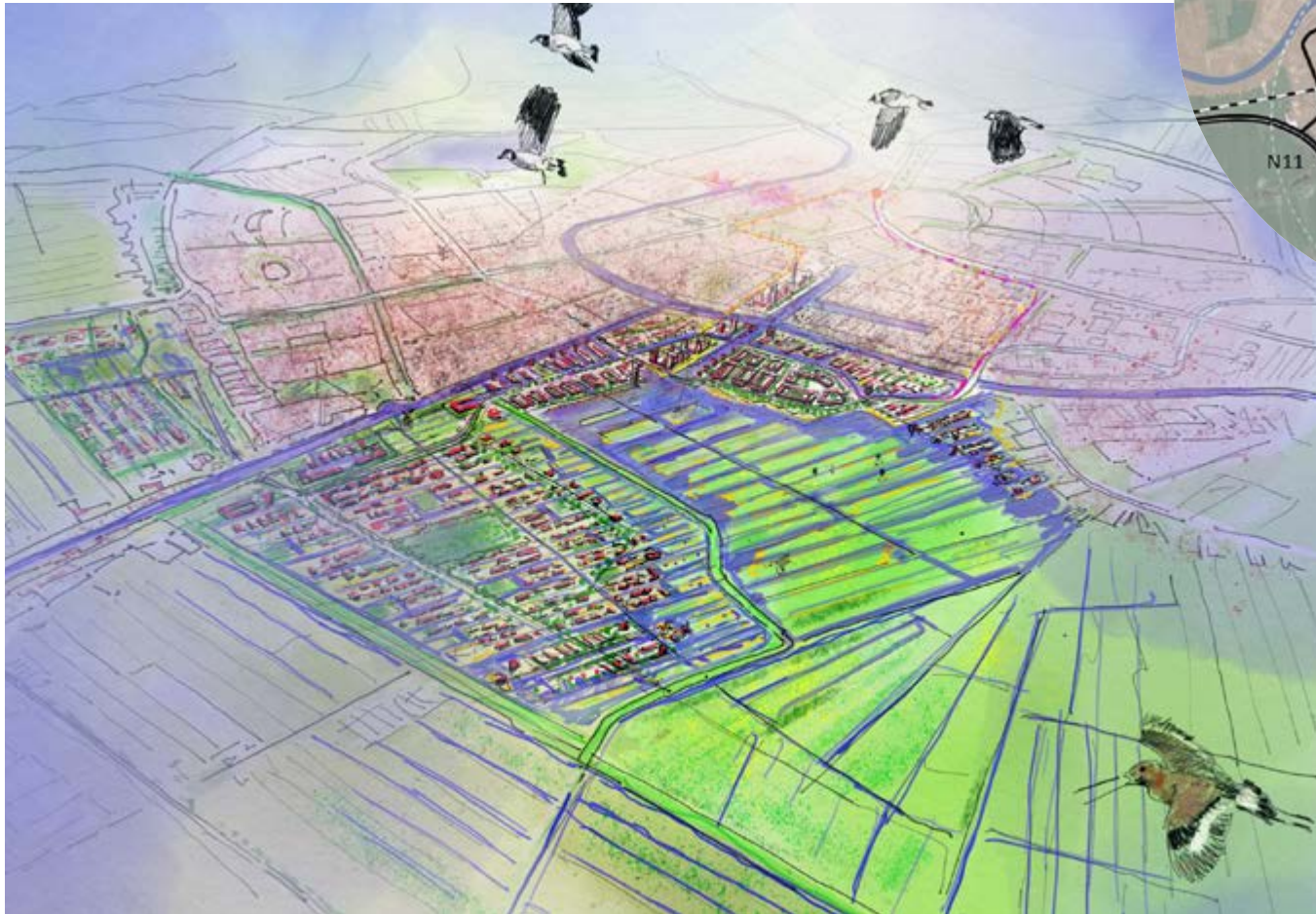
Dit proces vraagt tijd, waarschijnlijk een aantal jaar.

Ladder van duurzame verstedelijking

Een buitengebied moet aan een aantal criteria voldoen om in aanmerking te komen voor woningbouw. De Ladder van Duurzame Verstedelijking moet worden doorlopen. Het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid is namelijk (terecht) gericht op het zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen. We hebben echter een aantal goede argumenten waarom woningbouw op deze plek gewenst is. ■

Gnephoek in Alphen aan den Rijn

Start bouw mogelijk vanaf 2027



Groene variant met vogelweidegebied als uitgangspunt voor stedelijke en landschappelijk ontwikkeling.



OMVANG PLANGEBIED

ca. 425 ha.

VOORZIENINGEN



Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)



Mobiliteitshubs



Verticale stadslandbouw



Scholen en maatschappelijke voorzieningen



Winkelcentra



Sport en recreatie



Voedselbos



Biologische boerenbedrijven



Natuur



Nabijheid centrum



Betaalbaarheid >50%



PROGRAMMA

8.000-10.000

woningen



LANDSCHAPPELIJK ONTWIKKELEN

100-150 ha.

Natuurinclusief, landbouw en water(berging).



WOONMILIEUS

Hogere dichtheid aan de rand, landschappelijk aan de noordkant.



NATUUR EN LANDSCHAP

Tegengaan bodemdaling, verbetering waterkwaliteit, klimaatadaptatie en natuurontwikkeling.



INVESTERING DOOR DE OVERHEID

HOV verbinding en routes.



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

Gemeente Alphen, BPD, AM/ASR, Omme de Groot, Volker Wessels. Samen hebben partijen grip op 100% van het plangebied.



Een voorbeeld van stoere stadswoningen aan het water.

Wonen voor iedereen aan de oevers van de Oude Rijn in de Gnephoek

Aan de oevers van de Oude Rijn vind je de Gnephoek: een prachtig onontgonnen gebied met historische watergangen en groen. Gelegen aan de noordwestzijde van Alphen aan den Rijn vormt het gebied dé verbinding tussen de dynamische stad en de omringende natuur van het Groene Hart en het plassen-gebied. In de toekomst landen hier verschillende woonmilieus: van landschappelijk wonen in de rust van lommerrijke natuur, drijvende woningen met prachtig uitzicht over het water tot stoere stadswoningen aansluitend op het stedelijke karakter van de karakteristieke Rijnhaven.



Landschappelijk ontwikkelen, wonen in de rust van de lommerrijke natuur.

Natuur centraal

Gelijktijdig met de woningbouw creëren we nieuwe natuurlijke waarden: op deze manier maken we een gebied dat bestendig is voor de toekomst! Denk bijvoorbeeld aan verschillende klimaatadaptieve maatregelen, het gebruik van groene energie én het realiseren van een waterrijk plassen-gebied dat haar aansluiting vindt op de bestaande waterstructuren van de Kaag, de Braassem en de wijde Aa.

Context

Alphen aan den Rijn is een centraal knooppunt in de deltametropool en ligt in het hart van de Randstad. In de stad en het omliggende gebied bestaat een grote woningbehoefte, met name vanuit de stad zelf en de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht. Alphen aan den Rijn is een complementaire groeikern voor de grote steden op het gebied van wonen, werken en recreëren. ►►

**‘Gelijktijdig
met de
woningbouw
creëren
we nieuwe
natuurlijke
waarde’**



Referentiebeeld Reeve, Kampen.

Hierdoor een onmisbare schakel in de verdere verstelijking van de Randstad. De Gnephoek ligt momenteel nog afzijdig van Alphen aan den Rijn: gescheiden door de ontsluitingsweg, de Rijn en Rijnhaven. Door de aanwezigheid van de grotere infrastructuur zetten we wél in op de bereikbaarheid vanuit de stad. De ontwikkeling van de Gnephoek staat ook in relatie tot de uitbreiding van de noordrand van Alphen aan den Rijn.

Bij de ontwikkeling van de Gnephoek is de kwaliteit van het landschap het uitgangspunt. We versterken hoogwaardig landschap en laagwaardig landschap geven we een impuls. Daarbij zetten we in op gelijktijdige ontwikkeling van het groene landschap (landbouw naar natuur), het blauwe landschap (ruimte bieden aan water) en het rode landschap (voorzien in woningbouw-vraag). Deze integrale aanpak sluit naadloos aan bij de inrichtingsprincipes van de NOVI.

De Gnephoek sluit aan de noordrand aan op de bestaande stad en ontwikkelt zich tot een nieuw en eigentijds groen-stedelijk woongebied.

Belangrijkste speerpunten

Lagenbenadering

Bij de integrale ontwikkeling van het groene, blauwe en rode landschap volgen we de lagenbenadering, waarbij unieke landschappelijke elementen

van het groenblauwe raamwerk als vertrekpunt gelden. Vervolgens integreren we de 'netwerken' en 'leef-omgeving' op een duurzame wijze en in overleg met stakeholders in het groene raamwerk.

Toekomstbestendig landschap

In de zoektocht naar een nieuwe symbiose tussen stad en landschap doet zich met de Gnephoek de unieke kans voor om het watersysteem zelfvoorzienend te maken en water en groen op een goede manier te verbinden met sociale en maatschappelijke vraagstukken. Hiervoor ontwikkelen we twee varianten waarin landschappelijke waarden centraal staan; een groene en een blauwe variant. Denk bijvoorbeeld aan verschillende klimaatadaptieve maatregelen, het gebruik van groene energie én het realiseren van een waterrijk plassengebied dat haar aansluiting vindt op de bestaande waterstructuren van de Kaag, de Braassem en de wijde Aa.

Tijdens de ontwikkeling van de Gnephoek combineren we woningbouw met het realiseren van waterrijke natuur en weidevogelgebieden. We versterken de natuurlijke en ecologische waarden



Blauwe variant waarin recreatieplas en productiebos zorgen voor een toegevoegde diversiteit aan het ecologisch systeem.

van het landschap. Dit zorgt voor een grotere ecologische en natuurlijke diversiteit. We zien kansen voor het combineren van de agrarische functie met natuur en recreatie.

Voorzien in woningbehoefte

Op korte termijn kunnen we in de Gnephoek starten met de realisatie van circa 8.000 tot 10.000 woningen. ►►

De hoofdverkeersontsluiting in de vorm van de Maxima-brug is reeds aangelegd.

Deze ontwikkeling draagt bij aan het oplossen van het woningtekort en speelt in op een kwalitatieve vraag. Want ondanks de binnenstedelijke inspanningen zien we een scheefgroei tussen vraag en aanbod. De binnenstedelijke ontwikkeling bestaat namelijk voor 80% uit appartementen, terwijl 50% van de woningbehoefte (betaalbare) eengezinswoningen betreft. Zonder ingrijpen wordt een eengezinswoning in de Randstad voor een grote groep mensen onbetaalbaar.

Verschillende woonmilieus

In de Gnephoek landen in de toekomst verschillende woonmilieus: van landschappelijke woningen in de rust van de lommerrijke natuur en drijvende woningen met prachtig uitzicht over het water tot stoere stadswoningen. Gezinnen die heerlijk met de kinderen in het groen willen wonen, maar wel dichtbij de stad willen blijven, singles en starters op de woningmarkt die hier hun eerste appartement kopen en start up seniors die hier genieten van de rust en het groen met alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik. Hier creëren we niet alleen woningen voor lokale bewoners, maar ook voor de hele regio. En de omringende natuur van Alphen aan den Rijn blijft onaangetast: een win-win situatie!

Realisatiekracht

Omdat de Gemeente Alphen aan den Rijn samen met een aantal marktpartijen de gronden grotendeels in bezit heeft, zijn wij in staat om op korte termijn te starten. Daarnaast hebben we in een vroeg stadium belanghebbende partijen bij de visievorming betrokken. Door integraal en samen aan de planvisie voor de Gnephoek te werken, ontwikkelen wij een toekomstbestendige stad die inspeelt op actuele

thema's en daarmee recht doet aan een divers palet van wensen en belangen. Dit komt het proces en de snelheid ten goede.

Nabijheid

De Gnephoek is goed bereikbaar: het ligt op een steenworp afstand van Leiden, Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Centraler kan bijna niet. Het gebied is goed ontsloten via het spoor, de weg en het water. Aan de noordrand sluit het gebied aan op de bestaande stad en ontwikkelt zich tot een nieuw en eigentijds groen-stedelijk woongebied in samenhang met de transformatie van Rijnhaven. Zo vormt het gebied een nieuwe rand voor Alphen aan den Rijn en versterkt het de verbinding tussen de stad en het landschap. ▶▶



‘We combineren woningbouw met waterrijke natuur en weidevogelgebieden’

Bereikbaarheid

De bestaande Maximabrug over de Oude Rijn ontsluit het gebied voor de auto en de fiets. De hoge fietsbrug biedt een supersnelle verbinding richting de binnenstad van Alphen aan den Rijn. De fietsafstand tot aan het NS-station is slechts 10 minuten, waardoor het aantrekkelijk wordt om meerdere vervoerswijzen tegelijkertijd te gebruiken (keten-mobiliteit). Een E-bike verkort de reistijd nog eens extra en maakt het regionale bereik, naar bijvoorbeeld Leiden en Amsterdam, een stuk groter. We vinden het belangrijk om aantrekkelijke verbindingen tussen de HOV-haltes, knooppunten en de Gnephhoek te ontwikkelen. Goede én vooral korte verbindingen voor het langzaam verkeer zijn noodzakelijk: denk aan bruggen over de Rijn, waardoor we ook de (recreatieve) verbinding met het polderlandschap verbeteren.

Uitdaging(en)

Investeren in verbinding

We moeten een aanvullende investering doen als het gaat om de verbinding van de Gnephhoek met de stad. Dat betekent dat er goede lokale verbindingen en routes moeten komen die de bestaande barrières wegnemen.

Belangrijke én noodzakelijke verbindende factoren zijn een langzaamverkeersbrug over de Heimanswetering, goede HOV-buslijnen en goede langzaamverkeersroutes naar het centrum én het station.

Aansluiting Rijnhaven

Daarnaast sluiten we graag aan op de transformatie van het bedrijvengebied Rijnhaven tot levendig woongebied zodat er een samenhangend stedelijk milieu ontstaat met voldoende kritische massa. ■

Haarlemmermeer- West

Start bouw 2024



Lissebroek Noord met op de achtergrond
Binnenturfspoor.



OMVANG PLANGEBIED

ca. 720 ha.



DOELGROEPEN

Diverse doelgroepen, variërend in leeftijd, huishouden, levensfase, opleiding en inkomen.



PROGRAMMA

12.000

woningen

Landelijke en centrum-dorpse woonmilieus.



INVESTERING DOOR DE OVERHEID

Routes en verbindingen (HOV lijn en aansluiting op provinciale wegen).



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

95% van de gronden is in handen van de ontwikkelende partijen: Adriaan van Erk, AM, Ballast Nedam Development, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, Bouwinvest, GEM Lissersbroek (bestaande uit AM en Amvest), Hoorne Vastgoed, OC Ter Aar, Roosdom Tijhuis, Rotij (bestaande uit Roosdom Tijhuis, BPD en Synturus Achmea Real Estate & Finance), Synchron, Timpaan Zuid, Turfspoor (bestaande uit Blauwhoed en Vorm), Van Wijnen, Verwelius en Ymere.

Oprecht verbonden in Haarlemmer- meer-West

Haarlemmermeer-West ligt tussen Amsterdam, Haarlem en Leiden aan de rand van Hoofddorp, Nieuw Vennep en Lisserbroek. Tegen de monumentale Ringvaart aan. Op fietsafstand van stad en strand. Nu nog landbouwgrond en voormalig kassengebied, maar straks komen hier ca. 12.000 woningen én ruimte voor nieuw groen en water met een verwijzing naar de geschiedenis van droogmakerijen en polderstructuren. Verdeeld over vier locaties. Bewoners wonen hier straks in een klein of middelgroot buurtje met overwegend landelijke en centrum-dorpse woonmilieus die aansluiten bij de bestaande dorpen langs de Ringdijk. **Wat de buurtjes gemeen hebben is verbondenheid met de natuur. Jong en oud beleven de natuur in de groene parken en landschappen. De biodiversiteit zal hier enorm groeien.**

Toekomstbestendige leefomgeving

In Haarlemmermeer-West kiezen bewoners bewust voor de puurheid van het échte buitenleven samen met



Referentie centrum-dorps
wonen.

hun burens. Dat maakt het leven hier ontspannen. In de buurtjes is aandacht voor de mens, de natuur en gezond leven. Bewoners zijn oprecht geïnteresseerd in elkaar, waardoor eenvoudig kleine communities ontstaan. Ze zijn verbonden met hun omgeving, houden van eerlijke natuurlijke materialen, zijn milieubewust en hechten grote waarde aan een toekomstbestendige leefomgeving. Bijvoorbeeld door de

vruchtbare veengrond te gebruiken voor eetbaar groen en door cultureel-historische karakteristieke landschappelijke elementen te behouden zoals de sloten en de smalle verkavelingen voor een gezonde waterhuishouding. In en om de buurtjes ontmoeten ze elkaar in het groen. Bijvoorbeeld in de moes- of pluktuin, op een van de pleintjes of bij de picknickbanken. ▶▶

**‘Bewoners
zijn oprecht
geïnteresseerd
in elkaar,
waardoor
eenvoudig
kleine
communities
ontstaan’**



Moderne interpretatie van landelijk wonen.

In Haarlemmermeer-West creëren we kleinschalige en dorpse buurtjes die aansluiten op Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Lisserbroek.

Context

De Haarlemmermeer als onderdeel van de noordelijke randstad en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ligt in een gebied met een enorme vraag naar (betaalbare) woningen. Door in Haarlemmermeer-West te bouwen, dragen we bij aan deze enorme behoefte. Ook ontzien we op deze manier het hoogwaardige cultuurlandschap van de Bollenstreek waar woningbouw niet mogelijk is door het Pact van Teyelingen.

Samen met Park21, hét groene, recreatieve hart van de Haarlemmermeer (ca. 1.000 ha) tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep, vormt zich een groot gebied voor recreatie, wonen en natuurontwikkeling. Haarlemmermeer-West bestaat uit vier afzonderlijke woon-, leef- en natuurgebieden. De ontwikkeling van deze vier locaties (Wickevoort, Cruquius/Zwaanshoek, Nieuw-Vennep West en Lisserbroek (Noord en BinnenTurfspoor) creëert een landschappelijke overgang die tegelijkertijd zorgt voor een nieuwe verbinding tussen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Lisserbroek, het omliggende polderlandschap en het kustgebied. De ontwikkeling van én Park21 én Haarlemmermeer-West

geeft een antwoord op de groeiende behoefte aan recreatiegebieden rond Amsterdam.

Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Lisserbroek zijn door groene zones gescheiden én verbonden, welke tevens de vliegroutes van Schiphol markeren. We zorgen dat wonen en vliegverkeer op een weldoordachte manier van elkaar gescheiden worden en dat ze elkaar niet in de weg zitten.

Belangrijkste speerpunten

In Haarlemmermeer-West creëren we niet alleen een aantrekkelijk woongebied, een gezonde leefomgeving én recreatieruimte, maar zorgen we ook voor duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Woonlandschap

In Haarlemmermeer-West creëren we kleinschalige en dorpse buurtjes die aansluiten op Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Lisserbroek, Zwaanshoek en Cruquius. De buurtjes vormen als het ware nieuwe randen aan deze kernen. Voor de grote woningvraag van de MRA is dit niet alleen dé mogelijkheid om een aanzienlijke toevoeging aan de woningvoorraad te realiseren én gelijktijdig parken en natuur aan te



Referentie landelijk wonen.

leggen maar ook om verbeteringen in de ontsluitingen van de bestaande kernen te realiseren.

Natuur en recreatie

Het natuurlijk landschap versterkt de recreatieve betekenis van de bestaande kernen. Door het verminderen van de agrarische betekenis maken we het gebied toegankelijk voor wonen en recreatie. Natuurontwikkeling zorgt voor ►►

‘In nieuwe natuurparken geven we ruimte aan natuur en water’

Voorbeeld van landelijk wonen.



meer ecologische diversiteit en samen met recreatieve functies ontstaat een gezonde woon- en leefomgeving voor mensen, planten en dieren. Groen (Staatsbosbeheer) en Blauw (Hoogheemraadschap van Rijnland) zoeken samen met de ontwikkelende partijen naar een juiste en gebalanceerde integratie met wonen.

Toekomstbestendig landschap

De overwegend agrarische functie verandert in een natuurlijk woonlandschap met veel kansen om een klimaatadaptieve en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren. In de uitermate duurzame woonland-

schappen en nieuwe natuurparken geven we ruimte aan natuur en water. Onder andere wateropvang, bestrijding van hittestress en biodiversiteit staan hier centraal.

Uitdaging(en)

Eerst bewegen, dan bouwen

De huidige infrastructuur bestaat uit provinciale wegen, polderlinten en smalle verbindingen tussen de dorpen. Dat maakt de ontwikkeling van de nieuwe buurtjes en de daaruit voortkomende verkeersbewegingen van nieuwe bewoners een uitdaging. Gemeente Haarlemmermeer hanteert daarom het principe: eerst bewegen, dan bouwen. Dit zijn complexe en tijdrovende procedures die om daadkrachtige regie en besluitvorming vragen.

Daarbij ligt Haarlemmermeer-West tegen de grens van de provincie Zuid-Holland, waardoor bepaalde aanpassingen en nieuwe verbindingen grensoverschrijdende complexiteit met zich meebrengen. Concreet gaat het over de aanleg van de Ruit rond Lisse /Lisserbroek en een verbinding tussen die Ruit en de A44. En bij Cruquius/Zwaanshoek is het maken van een extra aansluiting op de N205

en extra verbindingen naar de A4 van zeer groot belang. Daarnaast faciliteert de gebiedsontwikkeling Lisserbroek ook de aanleg van de HOV verbinding tussen de Bollenstreek en Schiphol.

Uitnodigingsplanologie & besluitvorming

Tot slot is in Haarlemmermeer-West sprake van uitnodigingsplanologie, wat het voor ons, de ontwikkelende partijen, mogelijk maakt het voortouw te nemen in de gebiedsontwikkeling. Tegelijk is dit voor de gemeente een nieuwe werkwijze die samen met de aanstaande omgevingswet voor grote uitdagingen zorgt. Hoe publieke taken door uitnodigingsplanologie eventueel verschuiven is nog niet geheel duidelijk. Voor marktpartijen is het daarbij een uitdaging om met de juiste partijen binnen gemeente en provincie(s) tot afspraken en besluitvorming te komen, te meer omdat onderwerpen als infrastructuur en provinciale woningprogrammering de ontwikkellocaties overstijgen. We willen naar de toekomst kijken maar ondervinden hinder van mobiliteitsachterstanden uit het verleden op een (boven)regionaal niveau. Centrale regie is hier noodzakelijk om tot versnelling te komen. ■

Nieuwerkerk Noord in Nieuwerkerk aan den IJssel

Start bouw 2023

Randstedelijke ontwikkeling
aangesloten op stedelijk
gebied en voorzieningen.



Een semi-stedelijk woonmilieu gefundeerd op waardevolle landschappelijke structuren.



OMVANG PLANGEBIED

ca. 165 ha.

Ca. 80 ha. t.b.v. wonen (ca. 2.500 woningen).

Ca. 85 ha. voor natuurontwikkeling.



AMBITIE DUURZAAMHEID

Kwaliteitsslag met niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook:

- Het tegengaan van bodemdaling.
- Het verbeteren van de waterkwaliteit.
- Het bevorderen van klimaatadaptatie en klimaatmitigatie.
- Landschap- en natuurontwikkeling.
- Transformatie van verrommeld landschap naar een toekomstbestendige en prettige woonomgeving.



PROGRAMMA

ca. 2.500

woningen



DOELGROEPEN

Starters, gezinnen, empty nesters, ouderenhuisvesting en één en twee persoonshuishoudens.



INVESTERING DOOR DE OVERHEID

Op de langere termijn aanpassing en/of omlegging van de N219, ook als deelontsluiting voor het toekomstige Vijfde Dorp.



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

De ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord vormt onderdeel van de Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM), een samenwerking tussen Heijmans, AM, Amvest, ASR en Woonbron. Samen met huidige grondeigenaren/ gebruikers en de gemeente Zuidplas is het merendeel van de locatie onder controle.



Een prettige woonomgeving in harmonie met natuur en landschap.

In harmonie met de natuur in Nieuwerkerk Noord

De nieuwe wijk Nieuwerkerk Noord sluit aan bij Nieuwerkerk aan den IJssel en grenst aan de Vinex wijk Nesselande in Rotterdam. Het ligt aan de westzijde van 'de groene schakel', de overgangszone naar het nieuw te bouwen Vijfde Dorp in de Zuidplaspolder. We transformeren Nieuwerkerk Noord naar een prettige woonomgeving met respect voor én in harmonie met natuur en landschap. Met een eigen identiteit, maar toch geworteld in het typerende landschap van de Zuidplaspolder. Lange stroken van water, rijk begroeide velden, bossen en karakteristieke woningen volgen



De woningen staan met hun 'voeten' in het landschap.

de oude polderstructuur. Met de ontwikkeling van dit natuurlijke en waterrijke woonlandschap voegen we een uniek semi-stedelijk woonmilieu toe (ca. 2.500 woningen).

Met hun 'voeten' in het landschap

De woningen zelf staan met hun 'voeten' in het landschap en liggen hoog en droog aan de buurtstraten. De buurtstraten bieden ruimte aan het

dorpse leven: ontmoeten, spelen op straat en het stimuleren en faciliteren van ontmoeting. Met voldoende ruimte voor bomen en ander groen die hittestress helpen voorkomen en de biodiversiteit versterken. Bewoners hebben een bankje voor de deur en/of een geveltuintje. Ze ontmoeten elkaar op straat voor een praatje. Kinderen spelen veilig in de buurtstraten of ravotten in het omliggende landschap. ►►

**‘Een natuurlijk
woonlandschap
met groen
tot aan de
voordeur’**



Groen komt in deze buurt tot aan de voordeur. De tuinen liggen laag, waardoor het waterrijke karakter van de polder letterlijk voelbaar en beleefbaar wordt.

Een rijk recreatief netwerk

De afwisseling van bebouwing, water, landschap en natuur levert een aantrekkelijk recreatief, organisch gevormd woonlandschap op voor zowel bewoners als bezoekers. De oude ligging van de N219 wordt onderdeel van het recreatieve netwerk waar de auto te gast is en alleen het bestemmingsverkeer komt. De omgelegde N219 zorgt voor het doorgaande verkeer richting Rotterdam en Zoetermeer.

De karakteristieke linten worden hierdoor volop benut door fietsers en wandelaars uit de omgeving. Samen met de fietsverbindingen uit Nesselande en Nieuwerkerk aan den IJssel is een gezond en duurzaam recreatienetwerk ontstaan.

Context

Nietsdoen is geen optie

De urgentie voor de ontwikkeling is hoog. Enerzijds vanwege de grote vraag naar woningen in de Randstad en de beperkte beschikbaarheid van

grotere ontwikkellocaties. Anderzijds vanwege het huidige grondgebruik. De wijze waarop dit landschap nu is gecultiveerd is economisch en ecologisch niet toekomstbestendig. De manier van land- en tuinbouw vraagt in dit zuidelijke gedeelte van de Zuidplaspolder een lage grondwaterstand, waardoor de bodem steeds verder daalt, verzakkingen en schade aan gebouwen optreden, en het risico op wateroverlast steeds groter wordt. Kortom, nietsdoen is geen optie.

Ontwikkeling onder zware druk

De ontwikkeling staat echter onder zware druk door discussies over contingenten en ontsluiting. Hierdoor dreigen zo'n 2.500 woningen te worden wegbestemd. In deze tijd van woningnood is dat niet uitlegbaar! Zeker ook omdat Nieuwerkerk Noord al vanaf 2009 de woonbestemming heeft en we snel kunnen starten met de ontwikkeling. Daarbij biedt de ontwikkeling vele kansen ten aanzien van bodem, water, natuur, recreatie en landschap. Dit tij dient gekeerd te worden.

Vaart in de polder

We kunnen in 2023 al starten met deze nieuwe wijk met ongeveer 2.500 woningen. De gronden zijn voor het



Het water is niet op afstand
maar onderdeel van de
woonbeleving.

De grond is voor het grootste deel al bestemd voor woningbouw, waardoor we in 2023 al kunnen starten.

grootste deel al bestemd met een (uit te werken) woonbestemming, waardoor de doorlooptijd van de ontwikkeling flink wordt verkort. ►►

‘De openbare ruimte daagt uit om te bewegen, te ontdekken en de natuur te beleven’

- A Gronden reeds bestemd als **wonen**
- B Huidig grondgebruik met **kassen en tuinbouw**
- C Ligging tussen functies



Meer succesfactoren zijn:

- De gronden zijn voor een groot deel in handen van professionele ontwikkelaars en de gemeente Zuidplas. Gesprekken over additionele verwervingen en/of samenwerking zijn gaande.
- Onder bewoners en grondeigenaren bestaat groot draagvlak. Sinds 2009 staat de doorontwikkeling en uitbreiding van de hier gevestigde (tuinbouw)bedrijven on-hold, omdat vanaf dat moment al sprake is van een woonbestemming.
- De ontwikkeling van Nieuwerkerk Noord versterkt bestaande voorzieningen in Nieuwerkerk aan den IJssel en Nesselande.
- Het beoogde semi-stedelijk woonmilieu biedt een onderscheidende identiteit ten opzichte van

het Vijfde Dorp dat vooral een dorps karakter heeft. En is daarmee aanvullend en niet concurrerend.

- Met een integrale ontwikkeling wordt de bodemdaling tegengegaan en de kwaliteit van het water verbeterd met meer ruimte voor klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en natuurontwikkeling.

Het grotere geheel: de Zuidplaspolder

De ontwikkeling van Nieuwerkerk Noord vormt onderdeel van de Zuidplaspolder. De plannen voor de Zuidplaspolder bieden een integraal antwoord op de opgaves voor woningbouw, klimaatadaptatie, duurzame energie en de versterking van natuurnetwerken. De vraag is niet óf het één óf het ander te doen, maar de opgaves integraal te ontwikkelen:

projecten versterken elkaar en investeringen in infrastructuur en/of voorzieningen dienen een breder doel. In die zin een echt NOVI-gebied.

Met de ontwikkeling van de wijk Nieuwerkerk-Noord in de Zuidplaspolder geven we antwoord op de grote vraag naar woningen in de Zuidvleugel van de Randstad. Het is een inspirerend voorbeeld van een buitenstedelijke ontwikkelopgave waarmee we aansluiten op bestaand stedelijk gebied en we ten aanzien van landschap en natuur een belangrijke kwaliteitsslag maken. De ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord biedt de mogelijkheid om meerdere opgaves te combineren: de realisatie van zo'n 2.500 nieuwe woningen waarmee we verschillende doelgroepen bedienen alsook het realiseren van een toekomstbestendig watersysteem in combinatie met recreatie- en natuurontwikkeling. Samen met het Vijfde Dorp levert Nieuwerkerk-Noord een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke opgave waar Nederland voor staat. ▶▶

Nieuwerkerk Noord is daarbij de logische uitloper van Rotterdam en Nieuwerkerk aan den IJssel. En vormt door de ligging en semi-stedelijke opzet de geleidelijke overgang van de verdichte stedelijke woonmilieus naar de landelijke kernen in de polder, met centraal het Vijfde Dorp met 8.000 woningen. Nieuwerkerk Noord is daarbij geen alternatief voor het Vijfde Dorp - of andere ontwikkelingen in de Zuidplaspolder -, maar juist aanvullend qua tijdspad en woonmilieu.

Belangrijkste speerpunten

Duurzaamheid

De locatie is sterk onderhevig aan bodemdaling. Een nieuwe integrale gebiedsontwikkeling is dé oplossing om te komen tot een toekomstbestendig en houdbaar woon- en natuurlandschap waarbij het gebruik zich voegt naar de mogelijkheden van de bodem en het water. Nieuwerkerk Noord krijgt een samenhangend landschapssysteem dat voor generaties houdbaar is en meebeweegt met het veranderende klimaat.

De hoge waterstand stopt de bodemdaling en leidt tot nieuw grondgebruik: in de 'poldertuinen' vindt natte teelt en bosbouw plaats, die naast de opbrengst

van gewassen het water zuiveren, water bergen en de biodiversiteit vergroten. Op de drogere delen worden kleinschalige voedselbossen en productiebossen aangeplant, wat lokaal voedsel en biobased bouwmaterialen oplevert.

Het waterrijke karakter van de polder is voelbaar en beleefbaar. Het gebied wordt op een slimme en gebiedseigen manier geschikt gemaakt voor woningbouw; ophogen daar waar nodig met behoud van waardevolle landschappelijke structuren. Lange stroken van water, begroeide velden, bossen en woningen volgen de oude polderstructuur. Deze 'dorpswissels' geven een afwisselend beeld van bebouwing, groen en water. We benutten deze karakteristieke linten volop voor recreatief fiets- en wandelverkeer richting het groene gebied dat de schakel vormt met het Vijfde Dorp.

Natuur en landschap

Landschap als drager van de woonomgeving is het leidend principe bij de ontwikkeling van Nieuwerkerk Noord. Natte natuur afgewisseld met diverse nieuwe vormen van landbouw en natuur. Diverse overgangen in het landschap dragen bij aan een robuust natuurnetwerk door de polder.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Nieuwe recreatieve (fiets)routes met aansluiting op de bestaande routes verbinden Nieuwerkerk Noord met het bestaande dorp en al haar voorzieningen. Zo stimuleren we fietsgebruik.

Gezonde wijk

In deze wijk kiezen we voor poldertuinen die we ontwerpen voor mens en natuur. In deze tuinen creëren we gemeenschappelijke plekken waar bewoners elkaar ontmoeten, waar ze even verblijven en recreëren. De openbare ruimte daagt uit om te bewegen en naar buiten te gaan, te ontdekken en de natuur te beleven.

Voorzieningen en werkgelegenheid

De ligging van de nieuwe wijk, aansluitend op het bestaande dorp Nieuwerkerk aan den IJssel, geeft een impuls aan haar voorzieningen. Nieuwerkerk Noord maakt op haar beurt dankbaar gebruik van deze voorzieningen.

Betaalbaarheid

In Nieuwerkerk Noord komen veel verschillende woningtypes, zowel grondgebonden woningen als appartementen, in alle prijs categorieën en bestemd voor alle doelgroepen.



Juist die diversiteit zorgt voor interactie en sociale cohesie in een wijk die niemand uitsluit.

Uitdaging(en)

De huidige auto-ontsluiting van het gebied vormt op termijn een knelpunt voor de ontwikkeling van Nieuwerkerk Noord én voor de overige ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. De eerste woningen kunnen we op korte termijn zonder aanpassingen aan de infrastructuur bouwen. Om de capaciteit te verbeteren is op de langere termijn aanpassing en/of omlegging van de N219, ook als deelontsluiting voor het toekomstige Vijfde Dorp, noodzakelijk. ■

Oosterwold Eemvallei Stad: tussen Almere en Zeewolde

Start bouw vanaf 2026





OMVANG PLANGEBIED

ca. 4.000 ha.

Ca. 1.800 ha. stedelijk & wonen

Ca. 3.200 ha. natuur, bos & landbouw

Natuurgebied Eemvallei ca. 250 ha.

VOORZIENINGEN



Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)



Mobiliteitshubs



Verticale stadslandbouw



Scholen en maatschappelijke voorzieningen



Winkelcentra



Sport en recreatie



Voedselbos



Natuurgebied Eemvallei / ecologische verbinding



PROGRAMMA

20.000–50.000

woningen in verschillende woonmilieus (stedelijk tot landelijk) met bijbehorende voorzieningen en werkgelegenheid.



DOELGROEPEN

50.000 – 125.000

Inwoners in verschillende doelgroepen.



WERKPLEKKEN

ca. 250 ha

Werklandschappen & Innovatie Districten m.b.t. natuur-, bos- en landbouw.

30% sociale huur

70% middeldure en vrije sector huur en koop



ENERGIE

100 %

Energieopwekking op gebieds- en gebouwniveau o.a. windmolens, warmtenet (koppeling Datacentres), warmtelussen. Toepassing Smart Grid.



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

Een te vormen coalitie tussen initiatiefnemers De Alliantie, AM, Amvest en Heijmans en overige grondeigenaren waaronder het Rijk.



Bouwsteen verbinden.

Pionieren en grenzen verleggen in Eemvallei Stad

Eemvallei Stad, onderdeel van Oosterwold, is een gebied van 4.000 ha tussen Almere en Zeewolde. Hier herleven Flevolandse tradities zoals pionieren, grenzen verleggen en durven dromen. Drie belangrijke thema's komen samen in Eemvallei Stad: **geweldig én betaalbaar wonen, duurzame mobiliteit én ruimte voor natuur. Hier kunnen we namelijk snel bouwen én in een hogere dichtheid dan tot nu toe in Oosterwold is gebouwd (namelijk 15 woningen/ha i.p.v. 3 woningen/ha).**

Eemvallei Stad wordt een energieneutrale, OV-gestuurde stad, waar tegelij-



Een inclusieve stad met ruimte voor wonen, natuur en (stads)landbouw.

kertijd veel natuur wordt toegevoegd en waar niet wordt inboet op landbouwproductie. We noemen dit Next-Level Stedenbouw.

15-Minuten Stad: duurzame mobiliteit

We ontwikkelen Eemvallei Stad volgens het Hub Oriënted Development principe, met woningen en voorzieningen langs een centrale openbaar

vervoersas, in de directe nabijheid van ov-haltes. Aan de as komen meerdere mobiliteitshubs die de overstap tussen (elektrische deel)auto, openbaar vervoer en fiets stimuleren. Het zijn de poorten van en naar de woon-, werk-, en recreatiegebieden en het productielandschap in Oosterwold. De hubs liggen in de directe nabijheid van voorzieningen als winkels, onderwijs, ►►

‘De zelfvoorzienende (polder) stad van de toekomst’



Met de ontwikkeling van Eemvallei Stad reageren we op de grootste opgaven waarvoor we in Nederland staan.

gezondheidscentra en scholen. Alle dagelijkse behoeften zijn op deze manier in een kwartier te voet of per fiets bereikbaar. Met recht een 15-minuten stad!

Verschillende woonmilieus te midden van natuur

In Eemvallei Stad komt een grote variatie aan woonmilieus én bijbehorende doelgroepen. Van bos- tot waterwoningen en van rijwoningen tot appartementengebouwen. En dat allemaal verweven met nieuwe natuur, water en stadslandbouw. Verdichting vindt plaats langs de vervoersas en rondom de hubs. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Aan de randen fijne plekken voor (jonge) gezinnen die een ontspannen en groene woonomgeving zoeken. Ook denken we aan de eerste generatie Almeerders en Zeewolddenaren die weer willen pionieren! Op eigen kracht óf met een collectief een droomhuis of ideële woongemeenschap realiseren. Zo krijgt Eemvallei Stad een diversiteit aan woonmilieus, een grote variatie aan functies én de bijbehorende gemêleerde bonte mix aan bewoners te midden van groen en water.

Context

Met deze ontwikkeling reageren wij, de ontwikkelende partijen, op de grote opgaven waarvoor we in Nederland staan: het woningtekort, de energietransitie, de klimaatverandering en de degradatie van natuur en biodiversiteit. We zien deze opgaven niet los van elkaar. Met 4.000 hectare heeft Eemvallei Stad dé perfecte omvang voor de toepassing van een nieuwe integrale ruimtelijke strategie. Deze locatie biedt ruimte aan ca. 20.000 tot 50.000 woningen in verschillende woonmilieus en bijbehorende voorzieningen zonder dat dit ten koste gaat van landbouwproductie, natuurwaarden en (wind-) energie. Sterker nog: de natuur is de drager van dit plan en bepaalt haar identiteit.

Niet 'of-of' maar 'en-en'

Vooraf in ruimtelijke zin is het belangrijk om in samenhang en synergie te ontwikkelen, simpelweg omdat we de ruimteclaims van al deze opgaven niet naast elkaar kunnen accommoderen. Ons land is daar te klein voor. Het is dus zaak niet langer door de bril van 'of-of' te kijken, maar een strategie van 'en-en' te ontwikkelen. Dat doen wij met Eemvallei Stad. ►►



**Bouwsteen Natuur
en Landbouw.**



Houtbouw biedt de basis voor een klimaatpositieve ontwikkeling (negatieve CO₂ balans). Toekomstige woningen bouwen we met 'eigen' hout, lokaal aan te planten in het gebied.

Belangrijkste speerpunten

Eemvallei Stad is Next-Level Stedenbouw en moet hét voorbeeldproject worden op het gebied van water, natuur en landschap, klimaatadaptatie, biodiversiteit, landbouw, mobiliteit, groene energie en woningbouw.

Betaalbaarheid

Eemvallei Stad wordt hoe dan ook een betaalbare ontwikkeling. Dit kunnen we zeggen, omdat het gebied ten eerste al

is aangewezen als woningbouwlocatie en dus snel ontwikkeld kan worden. Ten tweede zijn de gronden voor een aanzienlijk deel in handen van het Rijk en professionele marktpartijen en ten derde omdat we hier geen hoge kosten voor infrastructuur hoeven te maken. Zo kunnen we hier een Hoogwaardig Openbaar Vervoernetwerk (HOV) tegen relatief lage kosten realiseren, waarbij we aansluiten op het nu al uitstekende (bus)netwerk van Almere. ►►

In Eemvallei Stad komen 'rode' ontwikkelingen als kralen aan een groenblauwe slinger.

Natuur en landschap als dragers

De nieuwe landschapsstructuur van Eemvallei is gebaseerd op de prehistorische loop van de rivier de Eem en rijgt 'rode' ontwikkelingen als kralen aan een groenblauwe slinger.

Een inclusieve stad voor wonen, werken en vertier

Met 30% sociale woningbouw en veel middeldure huur- en koopwoningen, nieuwe werkgelegenheid, voorzieningen, zorg en vertier is Eemvallei een inclusieve stad.

De meest HOV-vriendelijke stad van Nederland

Onze ambitie is om van Eemvallei Stad de meest HOV-vriendelijke stad van Nederland te maken. Woningbouw wordt lineair ontwikkeld langs een nieuwe OV-as die aansluit op het bestaande OV-systeem van Almere en verbinding legt met Zeewolde. We bouwen buurtjes in hoge dichtheden rond mobiliteitshubs met 'de 15-minuten stad' als uitgangspunt.

Zelfvoorzienende stad door innovatie en experiment

Er is volop ruimte voor experiment: boeren werken samen met onderwijsinstellingen en innovatieve ondernemers.

Samen komen ze tot vernieuwende oplossingen voor productieverhoging die stuk voor stuk dienend zijn aan deze zelfvoorzienende stad. Binnen de woongebieden verrijzen vertical farms. Met specifieke ledverlichting en kassen op het dak. De hoogproductieve stadslandbouw die hier plaatsvindt genereert een opbrengs die wel 10 keer hoger is dan traditionele landbouw.

Uitdaging(en)

Afwachtende houding

Het gebied is als woningbouwlocatie aangewezen in de Structuurvisie Oosterwold uit 2013. De eerste fase op Almeers grondgebied is grotendeels gerealiseerd (in zeer lage dichtheden), maar het bestemmingsplan voor het Zeewoldse deel is nog niet gemaakt. In plaats van het herhalen van het 'experiment', pleiten wij voor een nieuwe visie, die reageert op de uitdagingen van nu.

Alternatief voor boeren

Het gebied is voor een groot deel in handen van een aantal grote marktpartijen (die het initiatief hebben genomen voor Eemvallei Stad) en het Rijksvastgoedbedrijf. De boeren die in het gebied een stuk grond pachten willen we een goed alternatief bieden.

LTO Flevoland heeft zich positief uitgesproken over Eemvallei Stad.

Bijdrage hoogwaardige OV

De gewenste OV-gestuurde ontwikkeling vraagt om hoogwaardig openbaar vervoer vanaf de eerste fase. Dit maakt het mogelijk om deze nieuwe stad zo weinig mogelijk afhankelijk van de auto te maken, maar vereist wel een (reguliere) bijdrage van de overheid. Wij denken aan een vrijliggende busbaan (met op termijn autonoom rijdende bussen) waarbij aangesloten kan worden op het bestaande systeem in Almere. Deze oplossing biedt veel flexibiliteit, voldoende capaciteit en vraagt relatief erg lage investeringen. ■

Rijnenburg in Utrecht

Start bouw vanaf 2025



Inspiratiebeeld.



OMVANG PLANGEBIED

ca. **1.000** ha.

Netto plangebied ca. 850 ha.

VOORZIENINGEN IN HET GEBIED



Scholen



Winkelcentra



Gezondheids-
zorg



Sport,
recreatie
en natuur
(ca. 145 ha.)



Roeisport (duurzaam
gecombineerd met
waterberging: ca. 85 ha.)



PROGRAMMA

**25.000–
40.000**

woningen

(Afhankelijk van gewenste
dichtheden/woonmilieus).



ENERGIE

ca. **150** ha.

Tijdelijke energieopwekking
d.m.v. o.a. zonnevelden ca. 150 ha.
Start aanleg zonnevelden
(noordkant) vanaf 2024.

35% sociaal

25% middel-
dure huur

40% vrije sector



WERKPLEKKEN

ca. **35** ha.



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

AM, Amvest, Ballast-Nedam, BPD,
Bouwinvest, Bunnik Projekten,
Groenwest, Hoorne Vastgoed,
Latei, Mitros, Portaal, Slokker,
Synchroon en Timpaan. Samen
hebben partijen grip op ruim 70%
van het netto plangebied.



Tijdelijke energieopwekking
d.m.v. zonnepanelen (ca. 150 ha.).

Slim wonen in Rijnenburg anno 22^e eeuw

Rijnenburg, de allernieuwste wijk van Utrecht, betekent slim wonen anno 22^e eeuw. Het gebied is vernoemd naar het voormalige Kasteel Rijnenburg en kent een roerige geschiedenis die terug gaat tot in de middeleeuwen. Tegenwoordig hoort het gebied bij de wijk Vleuten – De Meern. De belangrijkste dragers van deze nieuwe wijk zijn inclusiviteit en duurzaamheid, waar we tot in de kleinste details over na hebben gedacht. We ontwerpen een flexibel duurzaamheidsconcept, zodat we de komende jaren altijd de nieuwste state-of-the-art technieken kunnen toepassen. En we zorgen voor fijne



Rijnenburg biedt betaalbaar
wonen en werken.

plekken waar burens elkaar spontaan en makkelijk ontmoeten. Zo creëren we positieve sociale energie die een happy vibe geeft aan Rijnenburg en ervoor zorgt dat bewoners zich welkom en thuis voelen.

Sport en recreatie

Omgeven door natuur en water, wandelen of fietsen bewoners vanuit

deze groene wijk zo het omringende landschap in of gaan ze richting een van de sportvelden of recreatiegebieden. Bijzonder aan het sportaanbod in Rijnenburg is de spiksplinternieuwe roei-accommodatie. Tevens onderdeel van de waterberging. Niet alleen vinden bewoners hier dus ruimschoots mogelijkheden voor sport en recreatie, maar ook voor ►►

‘In Rijnenburg zorgen we voor fijne plekken waar buren elkaar spontaan en makkelijk ontmoeten’



Duurzaamheid is een van de belangrijkste pijlers van Rijnenburg.

dagelijkse boodschappen, funshoppen, gezondheidszorg en onderwijs kunnen ze hier perfect terecht. Wonen, sporten, recreëren en gewoon lekker buiten leven komen hier samen.

Auto te gast

De lightrail, het Hoogwaardige Openbaar Vervoernetwerk (HOV) en de snelfietsverbinding(en) zorgen ervoor dat bewoners altijd super bereikbaar en connected zijn met Utrecht en zo met de rest van Nederland. De auto is te gast dus het is hier heerlijk wandelen en fietsen. De beperkte aanwezigheid van verharding zorgt voor een groen en ontspannen straatbeeld.

Context

In Utrecht bestaat een enorme behoefte aan (betaalbare) woningen door de exceptionele druk op de woningmarkt. Eind jaren negentig is Rijnenburg aangewezen als woonlocatie om de toekomstige woningbehoefte vanuit de regio Utrecht gedeeltelijk op te vangen. Tevens is een schaa sprong op het gebied van mobiliteit gewenst. Tel daarbij de noodzakelijke energietransformatie naar niet fossiele en herwinbare energie op en dan is het plaatje compleet. Om in deze wensen en behoeften te voorzien, gaan wij Rijnenburg een stevige impuls geven.

Rijnenburg biedt ruimte aan ...

Rijnenburg wordt een mix van ontspannen groen-stedelijke en centrum-stedelijk woonmilieu. Hiermee kan Rijnenburg voor de komende 20–30 jaar voorzien in een grote variatie aan woningen in zeer gevarieerde woonmilieu. We kunnen hier ca. 25.000–40.000 woningen realiseren, afgestemd op de kwalitatieve en kwantitatieve markt vraag. Daarnaast biedt Rijnenburg ruimte aan nieuwe werklocaties (35 ha.) en aan de behoefte aan plekken voor recreatie, sport en natuur. Tegelijkertijd biedt Rijnenburg ruimte aan een tijdelijk energie-landschap voor Utrecht om in de energiebehoefte van 60.000–80.000 huishoudens te voorzien.

Belangrijkste speerpunten

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de belangrijkste pijlers van Rijnenburg. Geen dak blijft onbenut voor het opwekken van energie én voor het opvangen en bergen van water, gevels dragen bij aan klimaatadaptie en overal gebruiken we duurzame en herwinbare materialen. Niet alleen is Rijnenburg volledig energieneutraal, maar met de realisatie van deze wijk kunnen we tevens een belangrijke bijdrage leveren aan de permanente energiebehoefte elders in de regio.



Ruimte voor recreatie,
sport en natuur.

Naar een inclusief Rijnenburg

De samenleving verandert: jongeren gaan later op zichzelf wonen, 40 tot 50% van de bevolking is alleenstaand, mensen worden ouder en er komen steeds meer eenoudergezinnen bij. Cultureel gezien verandert en groeit de bevolking ook in samenstelling. Door internationale migratie vestigen diverse nationaliteiten zich in ons land. Zij brengen nieuwe woonwensen met zich mee. ▶▶

‘Rijnenburg is een ontwikkeling die op alle vlakken voor de troepen uit wil lopen’

Tel daar nog eens bij op dat mensen steeds meer voor hun eigen oudedag moeten zorgen. Deze ontwikkelingen spelen in op het belang van de inclusieve samenleving.

Bovenstaande vraagt om nieuwe woonconcepten, waarin gemeenschapszin, community en nabuurschap steeds belangrijker worden. En dit vraagt ook om flexibele en betaalbare woonvormen voor verschillende doelgroepen. In Rijnenburg komt dan ook een grote diversiteit aan woningtypes, die een even zo grote variëteit aan bewoners met zich meebrengt die hier allen een fijne woon- en leefplek vinden.

Mobiliteit

Om in de mobiliteitsbehoefte van de bewoners van Rijnenburg te voorzien, nemen we Mobility as a Service (MaaS) als uitgangspunt, gaat openbaar vervoer boven automobilititeit en streven we naar een lage parkeernorm ($\leq 0,5$). Slimme systemen voor deelmobiliteit geven bewoners de vrijheid om op elk gewenst moment over een (elektrisch) vervoersmiddel te beschikken. De (elektrische) deelauto's, -scooters en -fietsen staan in mobiliteitshubs op goed bereikbare plekken in de wijk in middelgrote parkeervoor-

zoningen (uit het zicht). De lightrail, het HOV en de snelfietspaden zorgen voor een top ontsluiting van Rijnenburg met Nieuwegein, IJsselstein, Leidsche Rijn én het centrum van Utrecht. Door dit tegelijkertijd met de komst van de eerste bewoners aan te leggen en door woningen te ontwikkelen die het (deels) thuiswerken maximaal faciliteren, kunnen we het autogebruik minimaliseren.

Rijnenburg is dé slimste wijk van de 22ste eeuw

Rijnenburg is een ontwikkeling die voor de troepen uit wil lopen. Met betrekking tot alle aspecten: maatschappelijke dynamiek, technologische ontwikkelingen, de aanpak van het klimaat en in het bijzonder de waterhuishouding, de energiebehoefte, de mobiliteit en de woonwensen en -behoefte vanuit de regio Utrecht. Hét vertrekpunt is om van Rijnenburg ‘Dé slimste wijk van de 22^e eeuw’ te maken. De kwaliteit van een inclusieve, aantrekkelijke en gezonde leef-, werk- en woonplek met een klimaatbestendige toekomst is leidend.

Uitdaging(en)

Rijnenburg is al ruim 20 jaar onderdeel van onderzoek, visies en besluitvorming. Er is een grote hoeveelheid

onderzoeksmateriaal beschikbaar met betrekking tot de aanwezige archeologie, de waterhuishouding in de polder en de woningbehoefte in samenhang met de gewenste mobiliteit geïntegreerd met een tijdelijk energielandschap. Wij kunnen én willen hier gezamenlijk op een verantwoorde, duurzame en inclusieve manier invulling aan geven.

De grootste uitdaging zit in een zorgvuldige planning/afstemming en in het bijzonder de besluitvorming. Zodat we ‘just in time’ de ambities kunnen waarmaken om ‘de slimste wijk van de 22^e eeuw’ te worden. Omdat de gronden in de polder Rijnenburg voor meer dan 90% al zijn aangekocht voor woningbouw kunnen we snel tot actie overgaan. Inmiddels is men zich bewust van de noodzaak tot het bouwen van woningen in Rijnenburg. Ook over het tempo waarin dat moet gebeuren is men gelijk gestemd, namelijk nu starten waar het kan. Dit kan in de vorm van tijdelijke woningbouw en in deelgebieden waar de omstandigheden het mogelijk maken om binnen drie jaar al te starten. Samen kunnen wij deze opgave aan. ■

Rosmalen Oost

Start bouw vanaf 2027





OMVANG PLANGEBIED

ca. 250 ha.

Ca. 250 ha. voor woningen.
20 woningen/ha.



VOORZIENINGEN IN HET GEBIED

Voorzieningen en
werkgelegenheid : n.t.b.



PROGRAMMA

ca. 5.000

woningen



DOELGROEPEN

Starters, gezinnen, start up seniors.
Één en twee persoonshuishoudens.



INVESTERING DOOR DE OVERHEID

Regionale landschapsontwikkeling
nodig met het watersysteem
'Beerse Overlaat', als drager.



ONTWIKKELENDE PARTIJEN

AM/Brabant Wonen (ca. 55 ha.), BPD
(ca. 20 ha.), Hoedemakers (ca. 20 ha.),
Amvest/ING (ca. 105 ha.), Overige
(ca. 50 ha.). Totaal ca. 250 ha. Samen
hebben partijen grip op 100% van het
plangebied.



Wonen in combinatie met recreëren op het water.

Een avontuurlijk landschap in Rosmalen Oost

Rosmalen Oost: ontspannen wonen aan de rand van de polder met ruimte, rust, recreatie en natuur. Gelegen net onder de Maas en vlakbij de supergezellige stad Den Bosch. De centrale plas De Grootte Wielen zetten we door in het gebied. Zo creëren we hier prachtige woningen direct in of aan het water. Bewoners wonen hier in harmonie met het landschap.

Een overstromingsgebied

De polder tussen Den Bosch en Oss is van oudsher een overstromingsgebied van de Maas (De Beerse Overlaat).



Ontspannen wonen aan de rand van de polder.

Door de herinstructie van de Beerse Overlaat wordt Rosmalen Oost een waterrijk, dynamisch en avontuurlijk landschap waarbij het water meer en minder aanwezig is op verschillende momenten en waar bewoners het water optimaal beleven. Daarnaast draagt het herinstructie van de Beerse Overlaat ook bij aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

Dorps en landschappelijk wonen

Natuur blijft leidend gedurende de hele ontwikkeling. In de verschillende buurten komt een diversiteit aan woningen: variatie in types, architectuur en uitstraling. Alle woningen worden zelfvoorzienend. We combineren wonen met recreëren in de natuur én op/aan het water. Hier wandelen bewoners rustig langs het water, kanoën ze ►►

**‘In Rosmalen
Oost blijft de
natuur leidend
gedurende
de hele
ontwikkeling’**



Referentiebeeld Eilanden van Hain, Krommenie.

gezellig met de buren of picknicken ze heerlijk met het gezin in de zon.

Samen verantwoordelijk

Rosmalen Oost is voor gezinnen, doorstromers, starters, start up seniors, één- en tweepersoonshuishoudens die heerlijk ontspannen willen wonen in het groen en aan het water. Een uniek waterrijk landschap dat bewoners met elkaar delen en waar ze samen verantwoordelijk voor willen zijn.

Gezamenlijke moestuinen en gedeelde openbare ruimte zorgt voor een intiem gevoel van nabuurschap. De bewoners kijken naar elkaar om en creëren samen eigenaarschap over de plek.

Context

Duurzame woningbouwopgave in huidige woningcrisis

In de Woonvisie van Den Bosch staat dat er maar liefst 10.000 woningen bijgebouwd moeten worden tussen 2020 en 2030. Dit is een enorme opgave. Ook na 2030 zal dit een grote uitdaging blijven. De gemeente blijft (demografisch) groeien in de periode 2030 tot 2050, wat de woningbouwopgave alleen maar verder onder druk zet. Met Rosmalen Oost kunnen we deels voorzien in de behoefte aan woningen.

Een uniek waterrijk landschap dat bewoners met elkaar delen en waar ze samen verantwoordelijk voor willen zijn.

Betaalbare woningen

Daarnaast blijven de één- en tweepersoonshuishoudens en het aantal start up seniors en ouderen fors groeien en daarmee ook de vraag naar huurwoningen (sociaal en middenhuur) én betaalbare koopwoningen. Het aantal personen per huishouden daalt sterk, zodat ook de woonbezetting daalt. De woningbehoefte neemt daardoor nog sterker toe en daarmee ook de vraag naar (betaalbare) woningen.

Energielandschap

De gemeente Den Bosch en de provincie heeft de Rosmalense en Nulandse polder aangewezen als Duurzame Polder voor wind- en zonne-energie om aan de energieopgave van de regio Noord Oost Brabant (RES) te voldoen. De toekomstige woningbouwontwikkeling in Rosmalen Oost kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Belangrijkste speerpunten

Verweven stad en (water)landschap

De ontwikkeling is niet alleen van belang voor de woningvraag vanuit de regio's Den Bosch en Oss, maar wij zien ook kans om in dit gebied stad en (water)landschap te verweven: ►►



Rosmalen Oost wordt o.a. voor tweepersoonshuishoudens.

‘We gaan de natuur en de ecologische waarden van het landschap versterken’

de locatie sluit naadloos aan op De Grote Wielen en verlengt de waterplas met het nieuw te ontwikkelen gebied.

Toekomstbestendig landschap

De herintroductie van de Beerse Overlaat geeft ruimte aan de rivier de Maas. Het watersysteem als drager van het landschap én de potentiële ontwikkeling zorgt voor een toekomst- en klimaatbestendig (energie)landschap.

Innovatie energietransitie

Daarnaast zien wij veel kansen voor de realisatie van een energielandschap. De initiatieven met betrekking tot windenergie en zonnevelden in de Duurzame Polder kunnen wij goed combineren met natuurontwikkeling en energieleverende woonwijken. Door bijvoorbeeld energie uit: aquathermie (water en stroming), bodemenergie, zonnevelden en zonnepanelen op daken. En duurzame opslag van energie door bijvoorbeeld waterstof. Op deze manier wordt Rosmalen Oost onderdeel van een groter energielandschap.

Natuur

We versterken de natuur en de ecologische waarden van het landschap door de ontwikkeling te combineren met de realisatie van waterrijke natuur- en weidevogelgebieden. Ook is het combineren van de agrarische functie met natuur, recreatie en energie een kans. Daarnaast worden door het stikstofbeleid grootschalige agrarische bedrijven in de polder gestimuleerd te stoppen door een uitkoopregeling.

Uitdaging(en)

Windturbines

In de Visie Energielandschap en Duurzame Polder gaan de gemeente en provincie niet of nauwelijks in op de grote negatieve effecten van windturbines op de woonkwaliteit van bewoners (zoals minimale afstanden tot de woonkernen, geluidsoverlast, gezondheidsrisico, slagschaduw, veiligheid en vogelsterfte). De potentiële woningbouwlocatie Rosmalen Oost dreigt door de beoogde locaties van windturbines verloren te gaan. Een mogelijke oplossing is om woningbouw en het energievraagstuk te integreren (zie bij Speerpunten de alinea ‘Innovatie energietransitie’) en bijvoorbeeld grote afstand te houden tussen de windturbines en Rosmalen Oost.

Ontsluitingsweg

De huidige ontsluitingsweg in het gebied moet verbeterd worden om de locatie goed bereikbaar te maken. ■

Duurzaamheid is een belangrijke pijler.



www.neprom.nl

NEPROM