



Gemeente Leusden

Bezoekadres
't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres
Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033
gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Aan de gemeenteraad

Uw brief van:	Zaaknummer: 269308	Behandeld door: C.A. de Jong
Uw kenmerk:	Telefoonnummer: 14033	Verzonden: 25 september 2025

Onderwerp: Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone

Geachte leden van de raad,

De strategie en het toekomstbeeld voor het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort is beschreven in het Ontwikkelperspectief 2040 'Gezond groeien in nabijheid' (2023).

In 2023 is besloten in opdracht van U Ned een verdiepend gebiedsonderzoek te laten uitvoeren naar de beoogde groeimogelijkheden van de regio. Dit onderzoek richt zich op de langere termijn; van 2030 tot 2040 met doorzichten naar 2050. Doel van het onderzoek is inzichten en beslisinformatie op te halen die gebruikt kan worden bij plannen voor de verdere ontwikkeling van de regio.

Het onderzoek is primair gericht op de verstedelijking in de metropoolpoort Amersfoort met behoud en versterking van gebiedskwaliteiten, bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarnaast op de mogelijkheden voor behoud van kwaliteiten en ontwikkeling in de Heuvelrugzone; de corridor tussen Amersfoort en Zeist-Noord langs de Weg der Wegen.

In het gebiedsonderzoek is onderzocht hoe de groei van de regio kan worden waargemaakt. Wat zijn ontwikkelmogelijkheden in de deelgebieden die passen bij de principes in het Ontwikkelperspectief? Welke randvoorwaarden moeten op orde zijn voor verdere groei en ontwikkeling? En in hoeverre worden de opgaven en ambities hiermee ingevuld? Hiermee sluit het onderzoek aan bij bestaande kaders van de regionale visie Regio Amersfoort Centraal!

Op basis van inzichten en beslisinformatie uit dit gebiedsonderzoek, kunnen gemeenten in samenwerking met elkaar, provincie en Rijk in NOVEX-verband keuzes maken over de verdere ontwikkeling van de Spoorzone en Heuvelrugzone. Ook kunnen de inzichten uit het onderzoek worden betrokken bij nieuw beleid en programmering van de betrokken gemeenten, zoals actualisatie van de Omgevingsvisie of Omgevingsprogramma's.



Regionale opgave wonen en werken ná 2030

Rijk en regio hebben in de Woondeal 2022-2030 voor de Regio Amersfoort afspraken gemaakt over 27.000 nieuwe woningen die in 2030 gerealiseerd moeten zijn. Na 2030 ligt er een aanvullende woningbouwbehoefte van 13.000 woningen om de groeiambitie van 40.000 woningen tot 2040 in te vullen. Daarnaast is de ambitie om tussen nu en 2040 in totaal 32.000 arbeidsplaatsen te creëren. Voor een deel van de arbeidsplaatsen wordt ruimte geboden in al lopende gebiedsontwikkelingen (tot 2030). Vanuit het verstedelijkingsprincipe om de voornaamste groei nabij OV-knooppunten in te vullen ("groeien in nabijheid") is onderzocht wat de ontwikkelpotentie ná 2030 is rondom stations Amersfoort Centraal en Amersfoort Schothorst. Met het oog op de ligging van de regiopoort Zeist-Noord en kern Soesterberg, de ontwikkelingen rondom defensie en de druk van verstedelijking in de metropoolpoorten Amersfoort en Utrecht is de corridor op de Heuvelrugzone meegenomen. Hierbij is een belangrijk aspect de condities die op orde moeten zijn om verdere verstedelijking in deze gebieden mogelijk te maken voor een gezonde en leefbare stad.

Verstedelijkingsprincipes

De opgave op wonen en werken kan op verschillende manieren worden ingevuld. Hiervoor zijn in het gebiedsonderzoek drie uiteenlopende ontwikkelrichtingen opgesteld: Amersfoort Metropool (verstedelijking in hoogstedelijk woon-werk milieu rondom Amersfoort Centraal), Amersfoort Netwerkstad (polycentrische verstedelijking rondom Amersfoort Centraal en Amersfoort Schothorst in combinatie met sterke verbinding met de regio door ontwikkeling van radialen/levensaders) en Amersfoort Verscheiden (meer gespreide, wijkgerichte ontwikkeling met meer programma in de Heuvelrugzone). Uit de beoordeling en effectanalyse van deze ontwikkelrichtingen hebben onderzoekers twee centrale redeneerlijnen voor verstedelijking op lange termijn gedestilleerd:

1. Ruimte voor werken en economie is een centrale opgave voor stad en regio om in de toekomst de balans wonen-werken gezond te houden.

De ruimte voor economie is geen sluitpost, maar een essentiële bouwsteen voor een gezonde balans tussen wonen en werken. Het verder transformeren van bedrijventerreinen, zoals Isselt-midden en Hoef-Oost, heeft directe en ingrijpende gevolgen voor het economische ecosysteem van de stad. Juist omdat ruimte schaars is moeten we scherpe keuzes maken over welke bedrijvigheid we willen behouden, waar ruimte is voor gemengde functies en welke functies mogelijk elders in de regio moeten landen. Een helder economisch profiel is hierbij essentieel.

2. Een netwerkgerichte polycentrische ontwikkeling biedt kansen voor ontwikkeling rondom OV-knopen Centraal én Schothorst, de mobiliteitstransitie, ontwikkelingen langs stedelijke radialen en sterke verbindingen tussen stad en regio.

Door wonen en werken te concentreren rond meerdere OV-knooppunten – zoals Centraal én Schothorst – ontstaat niet alleen een efficiënter ruimtegebruik, maar wordt ook een nieuwe dynamiek aangejaagd. Deze aanpak maakt het mogelijk om te bouwen aan een veerkrachtig stedelijk netwerk, waarbij ook stad en regio worden verbonden. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het versterken van het gebied rondom station Schothorst en De Hoef-Oost. Hier ligt de kans om een tweede stedelijk gebied te ontwikkelen met een eigen karakter, aanvullend op de binnenstad. Levensaders vormen een sterke verbinding tussen stad en regio – zowel voor mensen (onder andere via OV) als ook voor water en natuur. Daarbij past een robuuste groenblauwe structuur voor de gehele regio.



Ruimtelijk raamwerk

Vanuit deze twee verstedelijkingsprincipes is een ruimtelijk raamwerk opgesteld voor ontwikkeling van stad en regio voor de lange termijn. Het raamwerk is richtinggevend voor de ontwikkelmogelijkheden voor (de regio) Amersfoort. In dit raamwerk van “netwerkgerichte verstedelijking” is er nog veel ruimte om keuzes te maken. Er is in het onderzoek een aantal belangrijke strategische prioriteiten benoemd die randvoorwaardelijk zijn voor verdere groei van stad en regio:

- Versterking en modernisering **stations Amersfoort Centraal en Amersfoort Schothorst**.

De stations Amersfoort Centraal en Amersfoort Schothorst vormen strategische OV-knooppunten binnen de stad en de regio. Amersfoort Centraal ontwikkelt zich tot bovenregionaal zakencentrum, terwijl Schothorst een meer stedelijk-innovatief profiel krijgt, met functies als onderwijs en nieuwe werkmilieus. Door de groei van het aantal reizigers is een forse capaciteitsuitbreiding van met name de stationshal en fietsvoorzieningen noodzakelijk. Met name op Amersfoort Centraal, waar het aantal dagelijkse in- en overstappers stijgt naar meer dan 70.000 in 2040. Dit vraagt om investeringen in zowel de stations zelf als hun directe omgeving. De stationsgebieden worden getransformeerd tot levendige, multimodale knooppunten met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen.

- een **dekkend en goed functionerend OV-systeem** vormt het fundament van de netwerkgerichte, polycentrische ontwikkeling van Amersfoort en haar regio. Hoogwaardige verbindingen voor bus, trein en fiets maken binnenstedelijke verdichting mogelijk zonder extra druk op het wegennet. Het stedelijke OV-netwerk wordt gekoppeld aan regionale lijnen, zoals een Bus Rapid Transit (BRT) verbinding tussen het Utrecht Science Park en Amersfoort. Door stations en levensaders slim te verbinden met OV-knooppunten, ontstaat een toegankelijk en duurzaam mobiliteitssysteem dat aansluit bij de ruimtelijke ambities van de regio.

- Versterken van de **groenblauwe structuur** is essentieel voor een gezonde, klimaatbestendige en aantrekkelijke leefomgeving. De Levensaders in Amersfoort – stedelijke radialen met potentie voor verdichting – spelen hierin een sleutelrol. Ze verbinden het centrum met het buitengebied en fungeren als routes voor zowel langzaam verkeer als ecologische netwerken. Via vergroening, waterbeheer en verblijfskwaliteit worden deze assen getransformeerd tot aantrekkelijke stadsboulevards. Denk aan groene corridors zoals de Stationsstraat richting de Heuvelrugzone of de Eem met toegankelijke, groene oevers. Ook het afmaken van de groene ring rond het centrum draagt bij aan een robuuste ecologische en recreatieve ruggengraat. Op regionaal niveau moeten de netwerken voor recreatie (zonering), drinkwatervoorziening en energievoorziening worden versterkt om de verstedelijkingsopgave mogelijk te maken. Daarmee wordt versterking van groenblauwe structuren onlosmakelijk gekoppeld aan programma's wonen/werken, de mobiliteitstransitie (wandel, fiets en OV netwerken) en aan versterking van netwerken energie, water en recreatie.

Ontwikkelpad

Het ruimtelijk raamwerk maakt duidelijk dat ontwikkelruimte beperkt is en dat het maken van keuzes noodzakelijk is. Deze mogelijke keuzes zijn samengebracht in een ontwikkelpad. In het ontwikkelpad wordt de ontwikkelpotentie voor wonen en werken in de verschillende deelgebieden beschreven. Het ontwikkelpad maakt inzichtelijk welke keuzes er opeenvolgend kunnen worden gemaakt. In het ontwikkelpad is onderscheid gemaakt in vier typen keuzes: 1. **Basiskeuzes**: voor zes gebieden is er een duidelijke ontwikkelpotentie met wonen en werken (in een bandbreedte), passend in het ruimtelijk raamwerk, met draagvlak vanuit de



partners. Dit betreft: noordelijk deel spooreplacement, Amersfoort Centraal/Nederberg, Regiopoort Zeist-Noord, Soesterberg en defensie terreinen (totale potentie 1900–3300 woningen en 5300-8100 arbeidsplaatsen)

2. *Nationale keuze voor grotere groei defensie in Heuvelrugzone* (potentieel 2000 extra arbeidsplaatsen)

3. *Keuzes in toekomstige ontwikkeling Hoef-Oost en/of Isselt-Midden*: Voor deze werklocaties geldt dat er een samenhangende keuze over de te voeren koers dient te worden gemaakt. Beide gebieden hebben de potentie om (gedeeltelijk) te transformeren van werken naar wonen. Dit zal in samenhang moeten worden bekeken met name vanwege het borgen dat er voldoende ruimte voor werken blijft en de hoge kosten die gemoeid gaan met de transformatie. (potentieel 2500–4000 extra woningen en 1000-1500 extra arbeidsplaatsen)

4. *Alternatieve keuzes voor transformatie van werken naar wonen Spoorwegemplacement en/of Zeist-Noord*: Dit kan aan de orde komen wanneer blijkt dat de ambities voor de groei van de regio niet kunnen worden gerealiseerd met de eerdere keuzes. De alternatieve keuzes betreffen de ontwikkeling van een groter deel van het spooreplacement dat verplaatst zal moeten worden en de transformatie van bedrijventerrein Zeist-Noord van werken naar wonen. (potentieel 2000–3000 extra woningen ten koste van arbeidsplaatsen)

In totaal volgt uit dit gebiedsonderzoek dat er voor de periode 2030-2040, als onderdeel van de ambitie van 13.000 woningen in de regio Amersfoort in deze periode, in de Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone tussen de ca 4400 tot 7300 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze ontwikkelpotentie staat niet op zichzelf. Ook op andere plekken in de Amersfoort en de regio zijn er mogelijkheden om verder te verstedelijken.

Agenda voor vervolg

In het gebiedsonderzoek worden geen keuzes gemaakt. Het is een onderzoek. Om de ontwikkelpotentie van de onderzochte gebieden te kunnen benutten, zijn (bestuurlijke/politieke) keuzes nodig. De inzichten uit dit gebiedsonderzoek vragen om een vervolgaanpak om tot deze keuzes te komen. Hiervoor is een agenda voor vervolg uitgewerkt. Deze agenda bevat prioriteiten, vervolgstappen en nader onderzoek voor de rijk-regio-samenwerking (U Ned/MRU) en voor de regio Amersfoort. De agenda is tevens input voor de actualisatie en de realisatie van de uitvoeringsagenda NOVEX. De agenda geeft daarmee een handreiking voor actiegerichte opvolging op dit gebiedsonderzoek.

De volgende acties zijn opgenomen in de onderzoeks- en ontwikkelagenda:

Actie 1: Schaalsprong OV & knooppunten

Er is een sterke relatie tussen de toekomstige ontwikkeling van (regio) Amersfoort en de versterking van de stations Amersfoort Centraal en Amersfoort Schothorst en de realisatie van een goed ontwikkelde BRT-verbinding tussen Amersfoort en het Utrecht Science Park. Eerste acties hiervoor zijn al gestart, zoals de pré-verkenning BRT en de visies voor stations Centraal en Schothorst.

Actie 2: Integrale ontwikkeling Heuvelrugzone

Uit het gebiedsonderzoek blijkt dat integrale sturing op de Heuvelrugzone noodzakelijk is. De druk op dit gebied neemt toe door verstedelijkingsdruk vanuit de metropoolpoorten Utrecht en Amersfoort en door de uitbreiding van defensieactiviteiten. Dit vraagt om ruimtelijke keuzes die in samenhang met betrokkenen worden gemaakt, met duidelijke sturing en zonering: wat kan waar wel en niet, en onder welke condities. De ontwikkeling moet bovendien passen bij de cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van de Heuvelrug. De opgave vraagt daarbij



om afwegingen op het gebied van ontsluiting (N237/A28), openbaar vervoer (BRT), hubontwikkeling (P+R Soesterberg), recreatie of natuur als medegebruik van defensieterrainen, de ontwikkeling van Zeist-Noord en Soesterberg, en ruimte voor defensiegebonden bedrijvigheid. Deze oproep tot integrale gebiedsontwikkeling is vanuit het gebiedsonderzoek meegegeven aan de gebiedssamenwerking A tot Z. Op basis van de resultaten uit dat proces wordt een gezamenlijke vervolgactie voor de Heuvelrugzone uitgewerkt.

Actie 3: Uitwerking Isselt-midden en de Hoef-Oost

Het gebiedsonderzoek maakt duidelijk dat een verdere uitwerking van Isselt-Midden en Hoef-Oost noodzakelijk is om een samenhangende afweging/keuze voor toekomstige ontwikkeling van deze terreinen te kunnen maken. Er wordt verdiepend onderzoek gedaan voor beide terreinen. Hierbij wordt in ieder geval in beeld gebracht wat het gewenste toekomstige profiel voor deze terreinen is, welke programmering hierbij past, welke randvoorwaarden nodig zijn, welke schuifruimte er mogelijk op andere plekken nodig is en de kwalitatieve bijdrage die een intensivering op werken of een (gedeelde) transformatie bijdraagt aan de verschillende Amersfoortse opgaves.

Actie 4: Economisch profiel regio en doorvertaling naar werklocaties

Uitwerken en aanscherpen van het economische profiel van de regio's binnen Metropoolregio Utrecht (MRU) met doorvertaling naar werklocaties (kwaliteit en kwantiteit) gericht op het bijdragen aan de economische groei en vestigingsklimaat van de MRU. Onder meer uitmondend in gebiedsvisies voor de werklocaties Zeist-Noord, Isselt-Midden, Hoef-oost en defensieterrainen.

Actie 5: Gebiedsvisies deelgebieden

Voor de zes gebieden uit de basiskeuzes wordt vanuit het gebiedsonderzoek voorgesteld om gebiedsvisies en ontwikkelstrategieën te maken. Dit betreft in ieder geval ook de Amersfoortse deelgebieden Amersfoort Centraal stationsomgeving/Nederberg, Amersfoortse levensaders en Wagenwerkplaats/noordelijk spooreplacement en Soesterberg. Wanneer blijkt dat de ontwikkelpotentie uit het gebiedsonderzoek niet kan worden gerealiseerd dan kan worden overwogen worden alternatieve ontwikkelpaden uit te werken.

Actie 6: Randvoorwaardelijke maatregelen groenblauw, recreatie, energie en drinkwater

Het gaat hierbij om groenblauwe structuurversterking en het op regionaal niveau versterken van netwerken voor recreatie (zoning), drinkwatervoorziening en energievoorziening ten behoeve van de verstedelijkingsopgave waarmee ook een verbinding ontstaat met wonen, werken en mobiliteitstransitie.

Actie 7: Regionale programmering wonen en werken 2030-2040

Een doorkijk in de regionale programmering 2030-2040 is nodig voor het in beeld brengen van zowel de potenties vanuit het gebiedsonderzoek als ook de potenties voor wonen en werken elders in de regio. Enerzijds om te onderzoeken of er aanvullende afspraken nodig zijn, maar ook om inzicht te krijgen in de effecten van de verstedelijking in Amersfoort op de omliggende kernen.

Actie 8: Alternatieve ontwikkelpaden activeren



Als uit de uitwerking van de acties blijkt dat de woningbouwopgave onvoldoende wordt gerealiseerd dan moet besloten worden of er op regionale schaal alternatieven zijn dan wel de in het onderzoek geschetste alternatieven verder onderzocht moeten gaan worden.

Samenwerking essentieel

Bij grote (ruimtelijke) opgaven is nauwe samenwerking tussen overheden essentieel om integrale en duurzame oplossingen te realiseren. Dit belang neemt alleen maar toe gezien de maatschappelijke ontwikkelingen. Aan de verschillende acties zijn trekkers en organisaties gekoppeld die gezamenlijk de actie moeten gaan uitvoeren. Ook aan de gemeente Leusden zal voor een aantal acties gevraagd worden mee te participeren. Zo wordt de PON-spoorlijn in het onderzoek een levensader genoemd en is recreatie en toerisme nog niet in het gebiedsonderzoek meegenomen maar vormt wel een onderdeel van actie 6. In welke mate dit inzet gaat vragen, kunnen we op dit moment nog niet overzien. Het is echter belangrijk er rekening mee te houden dat inzet van diverse beleidsterreinen gevraagd gaat worden.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

A. Wiersinga
loco directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

**Bijlage(n): Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone,
eindrapportage 01/07/2025**