



Regio
Amersfoort

MEMO BO Woondeal Concept 0.5

Op het BO Woondeal van 11-9-2025 zijn de casussen Kop van Isselt en Vathorst Bovenduist besproken in relatie tot uitdagingen rond specifiek netcongestie. Deze casussen illustreren het belang om tot oplossingen te komen om netcongestie het hoofd te bieden. Daarom zijn tijdens het BO Woondeal van 11-9-2025 over het onderwerp netcongestie twee afspraken gemaakt. In dit memo wordt ingegaan op respectievelijk de voortgang van de eerder besproken casussen en de voortgang van de gemaakte afspraken en een voorstel voor een aanvullende afspraak.

1. Voortgang casus: Kop van Isselt

In de gebiedsontwikkeling Kop van Isselt worden circa 3.000 woningen gerealiseerd. De gemeente is voornemens om de regie op te pakken, om sneller tot ontwikkeling te komen. Inmiddels is er overeenstemming over de wijze van samenwerking met de marktpartijen in de nieuwe situatie en zullen deze afspraken aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd worden. Direct daarna wordt gestart met het uitwerken van het vastgestelde ontwikkelkader in een stedenbouwkundig programma van eisen. Voor het project zijn meerdere subsidies door het rijk toegekend, die eventuele tekorten in de grondexploitatie kunnen dekken. Er zijn twee cruciale knelpunten die directe aandacht vereisen.

Stikstofvergunning

De natuurvergunning voor stikstofdepositie is in september 2024 bij de provincie Utrecht aangevraagd. De afgelopen maanden hebben diverse constructieve gesprekken met de provincie plaatsgevonden, waaruit een positieve verwachting rijst ten aanzien van de verlening.

Netcongestie

Ontwikkeling van de Kop van Isselt is mogelijk als de ROVA kan verplaatsen naar de nieuwe locatie. Dit is op dit moment nog uiterst onzeker door congestie op grootverbruik. Anderzijds moeten - vanwege netcongestie - innovatieve maatregelen (netbewuste nieuwbouw) worden getroffen om woningbouw op de huidige ROVA locatie mogelijk te maken. Aan de hand van verdiepend onderzoek in de maatregelen en bijhorende kosten wordt nader bepaald welke betekenis dit heeft voor de Kvl. Tot slot is het dan van belang dat er tegen de tijd dat netcapaciteit nodig is, deze beschikbaar is (zie verder).

ROVA en gemeente verkennen oplossingen

ROVA en gemeente verkennen meerdere oplossingsroutes, waaronder alternatieve aansluitingsoplossingen in combinatie met batterij- en waterstofoplossingen en aanmelding als netcongestieverzachter (ACM prioriteringskader categorie 1) en netcongestieverzachter via Liander. Zonder adequate oplossingen zou de daadwerkelijke verhuizing van ROVA, moeten worden herzien aan de datum waarop de grootzakelijke energieaansluiting beschikbaar komt, wat tot een vertraging van jaren zou kunnen leiden. Duidelijk is in ieder geval dat door de ontstane situatie ROVA niet voor 1-1-2029 verhuisd zal zijn. Een verplaatsing per 1-1-2029 is haalbaar indien er conform het afweegkader ACM ruimte is om ROVA te voorzien van een aansluiting of als er duidelijkheid is over

een alternatief energieconcept en daar ook financiering/garantstelling voor geregeld kan worden. Beide is nodig omdat er aanvangsinvesteringen zijn en niet duidelijk is tot wanneer het alternatief door moet lopen.

Vervolgstappen

Per 1 januari 2026 treedt een nieuw ACM-prioriteringskader in werking voor het toekennen van elektriciteitsaansluitingen. Dit kader kan mogelijk uitkomst bieden voor ROVA, maar biedt geen garanties. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werkt aan een procesinterventie om een maatwerkafpraak tussen ROVA en netbeheerders te faciliteren. Deze ontwikkeling biedt kansen maar ook onzekerheden. Definitieve standpunten kunnen pas worden ingenomen wanneer meer duidelijkheid bestaat over de effectiviteit van het nieuwe ACM-kader, de uitkomsten van de laatste prognoses van de netbeheerder en de overige oplossingsroutes die ROVA verkent.

2. Voortgang casus: Vathorst Bovenduist

De gemeenteraad heeft op 16 december 2025 het ontwikkelkader voor de grootschalige woningbouwlocatie Bovenduist (ruim 3.000 woningen) vastgesteld. Dit is een belangrijke mijlpaal van waaruit nu gestart wordt met de verdere planuitwerking en voorbereiding van de planologische procedure. Parallel daaraan ligt het vraagstuk voor hoe tijdig met de bouw gestart kan worden met het oog op netcongestie, in afwachting van de (vertraagde) ingebruikname van het onderstation in Amersfoort-Noord. Ingebruikname van dit onderstation is weer afhankelijk van de ingebruikname van Utrecht-Noord en Breukelen Kortrijk. Momenteel worden de technische mogelijkheden onderzocht van een energie infrastructuur voor Bovenduist waarbij er geen, of een beperkte, aansluiting op het landelijke elektriciteitsnet mogelijk is in combinatie met tijdelijke energiebronnen op basis van bijvoorbeeld batterijen/aggregaten. Om deze maatregel tot realisatie te brengen zullen naar verwachting nog diverse juridische uitdagingen (bijvoorbeeld i.r.t. keuzevrijheid van energieleveranciers van inwoners), financiële en andere knelpunten opgelost moeten worden. De gemeente is hierover in gesprek met netbeheerder Stedin, provincie Utrecht en het rijk (via de doorbraakaanpak, met de ministeries VRO en KGG). Ook is dit onderwerp besproken op de regionale versnellingstafel van 11 december 2025. Beeld is dat in de eerste helft van 2026 duidelijk wordt wat de oplossingsrichtingen zijn en welke concrete vraag deze oplossingsrichtingen richting het rijk met zich meebrengen.

Naast netcongestie is de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van Bovenduist. In dat project zijn in het najaar van 2025 belangrijke besluiten genomen door Rijkswaterstaat (over de aansluiting op de A1/N199) en de gemeente Bunschoten (omdat deze weg voor een groot deel op Bunschotens grondgebied ligt). Op basis hiervan worden de plannen voor de weg verder uitgewerkt en worden de planologische procedures (voor grondgebied Amersfoort resp. Bunschoten) voorbereid. Vooralsnog worden in dit project geen majeure knelpunten voorzien, met dien verstande dat er nog wel de nodige stappen te zetten zijn.



Regio
Amersfoort

3. Afspraken

In het BO Woondeal van september 2025 zijn over netcongestie twee afspraken gemaakt. Onderstaand wordt ingegaan op de stand van zaken van deze afspraken en aanvullende afspraken op dit dossier.

Afspraak 1 (BO Woondeal september 2025)

Netbewuste nieuwbouw: tijdens het BO Woondeal van eind 2025 maken woondealpartners afspraken om de randvoorwaarden voor netbewuste nieuwbouw te bekrachtigen.

Status:

Deze afspraak blijft staan voor een volgend BO Woondeal (BO van februari komt te vroeg om afspraken te maken). De provincie Utrecht borgt netbewust bouwen in de verordening. Om afspraken over de andere randvoorwaarden van netbewust bouwen te kunnen maken, is onder meer inzicht in de kosten van maatregelen nodig. Inmiddels zijn over de kosten van netbewuste maatregelen eerste inzichten bekend. Om concreter uitspraken te kunnen doen over de situatie in regio Amersfoort en projecten die hier gepland staan, is nog verdiepend onderzoek nodig. Dit is in gang gezet. Die inzichten worden meegenomen om tot afspraken met het rijk te komen over het op orde brengen van de randvoorwaarden van netbewust bouwen, alsmede de randvoorwaarden voor het treffen van tijdelijke (overbruggings)maatregelen.

Afspraak 2 (BO Woondeal september 2025)

Rijk, provincie en regio starten in de 2^e helft van 2025 “Doorbraaksessies netcongestie” op. In deze sessies gaan partijen samen en praktijkgericht aan de slag met concrete oplossingen voor netcongestie. In elk geval wordt ingegaan op oplossingen die nodig zijn ten gevolge van verplaatsing van de ROVA en concrete oplossingen voor netcongestie om (netbewuste) nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken. Ook het treffen van tijdelijke maatregelen die nodig zijn om te kunnen starten met de bouw van Vathorst-Bovenduist is onderdeel van deze doorbraaksessies. Wij vragen het Rijk om met de relevante ministeries (het ministerie van VRO en KGG en andere ministeries indien nodig) vertegenwoordigd te zijn bij deze doorbraaksessies en hiervoor de mensen met de juiste kennis en ervaring beschikbaar te stellen.

Status:

11 december 2025 heeft de eerste doorbraaksessie netcongestie plaatsgevonden aan de versnellingstafel regio Amersfoort. Vathorst Bovenduist is op het onderwerp netcongestie voorgelegd aan de leden van de versnellingstafel en zijn oplossingsrichtingen voor potentiële overbruggingsmaatregelen op haalbaarheid verkend. De sessie bood waardevolle inzichten, maar om de haalbaarheid van voorgestelde oplossingsrichtingen op projectniveau te bespreken/beoordelen is vertegenwoordiging van KGG nodig.

Aanvullende afspraak BO Woondeal februari 2026 (o.b.v. voortschrijdend inzicht)

Huidige inzichten in het toekomstige tekort aan netcapaciteit geven weer dat met de reeds voorziene maatregelen (o.a. netbewust bouwen en laden etc.) het tekort aan netcapaciteit wordt teruggedrongen, maar er nog een groot tekort resteert in de periode tot de voorziene netverzwaring



Regio
Amersfoort

in het volgend decennium. Dit tekort, in combinatie met de doorwerking van het nieuwe prioriteringskaders (ACM) op projecten, kan voor veel woningbouwontwikkelingen de voortgang bemoeilijken, en dus mogelijk ook de voortgang van bovengenoemde gebiedsontwikkelingen. Dit markeert het extra belang van het treffen van aanvullende maatregelen (bovenop de maatregelen die al zijn voorzien, en waar bovendien nog grote onzekerheden voor de uitvoering zijn) om extra te vergeven netcapaciteit te genereren.

Afspraak 3 (Aanvullende afspraak BO Woondeal februari 2026)

Partijen erkennen dat het nieuw prioriteringskader van de ACM en het voorziene resterende tekort aan netcapaciteit in de periode tot de netverzwaring, urgentie geeft voor het treffen van extra maatregelen die te vergeven netcapaciteit genereren om gecontroleerd vrij te geven. De komende tijd werken we uit wat dit precies betekent, wat er aan (extra) onorthodoxe maatregelen nog ontbreekt en wat dit vraagt aan wie. Die inzichten willen we betrekken bij het maken van afspraken met het rijk over het op orde brengen van de randvoorwaarden voor netcongestie.