



Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort & Heuvelrugzone

Bijlage B: Beschrijving ontwikkelmodellen fase 1
18|06|2025



de zwarte hond
architecture urbanism strategy



Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS



1



2



1

Ontwikkelmodellen

Leeswijzer mogelijke ontwikkelrichtingen

In fase 1 van het gebiedsonderzoek zijn drie mogelijke ontwikkelrichtingen geschetst. Deze resulteren in de volgende drie ontwikkelmodellen:

- Amersfoort Metropool
- Amersfoort Netwerkstad
- Amersfoort Verscheiden

De focus van deze modellen ligt vooral op mogelijke ruimtelijke en strategische keuzes voor de verstedelijking van de regio Amersfoort tussen 2030 en 2040. Hierbij wordt gekeken naar de Spoorzone van Amersfoort Centraal, De Hoef, het Hoefkwartier, en de Heuvelrugzone. De keuzes en oplossingen die in deze gebieden worden gemaakt, hebben direct invloed op de rest van de regio. Daarom worden er altijd verbanden gelegd tussen deze gebieden en de rest van de regio. Wanneer Amersfoort bijvoorbeeld kiest voor verstedelijking rondom de Spoorzone van Amersfoort Centraal, kan de rest van de regio worden ontlast en zich richten op andere kwaliteiten.

De ontwikkelmodellen verschillen van invalshoek en zijn opgebouwd uit bouwstenen om de verschillende kanten van het speelveld te verkennen. De bouwstenen bieden mogelijke oplossingen voor ruimtelijke dilemma's en kansen. Ze zijn nu allemaal toegewezen aan de modellen om ze onderscheidend te maken. Dit betekent echter niet dat een bouwsteen niet in een ander model zou kunnen passen. Ook hoeft er niet altijd gekozen te worden tussen bouwstenen; het kan een combinatie zijn van

bouwstenen uit verschillende modellen. Het is niet altijd een kwestie van "of-of", maar van "en-en" kan ook sprake zijn. In fase twee wordt een voorkeursmodel gevormd, waarbij bouwstenen kunnen worden uitgewisseld tussen de modellen. De bouwstenen atlas is een overzicht van alle bouwstenen en hoort als bijlage bij dit document.

Sommige bouwstenen of modellen zoeken de extremen op binnen het speelveld. Dit betekent dat er soms buiten de bestaande beleidsrichtingen wordt gekeken of dat er uitspraken worden gedaan over gebieden die net buiten de Spoorzone of Heuvelrugzone vallen. Deze extremen kunnen onwenselijk blijken, maar kunnen ook nieuwe inzichten opleveren.

Elk ontwikkelmodel doet uitspraken over de ontwikkelpotentie van (deel) gebieden, over de belofte voor stad en regio en hoe we als stad en regio Amersfoort de schakel tussen het hoogstedelijk kerngebied/Randstad en de omliggende regio's blijven.

Gebiedsprofielen en aantallen

Zoals eerder genoemd, moeten er tussen 2030 en 2040 minstens 13.000 woningen worden gebouwd in de regio Amersfoort. Volgens de woondeal zou ongeveer de helft hiervan, 6.500 woningen, in de onderzochte gebieden moeten komen. Het

aantal te realiseren woningen varieert per scenario, wat betekent dat in sommige scenario's meer woningen in de rest van de regio moeten worden gebouwd. Daarnaast is de ambitie om tussen nu en 2040 in totaal 32.000 arbeidsplaatsen te creëren. Voor een deel hiervan wordt ruimte geboden in lopende gebiedsprogramma's (tot 2030), bijvoorbeeld door ontwikkeling van bedrijventerreinen. In het gebiedsonderzoek wordt in elk model uitgegaan van een toename van 10.000 arbeidsplaatsen tussen 2030 en 2040 binnen de gebieds scope. Dit is inclusief de groei van Defensie op de Heuvelrug. Dit is een grove keuze van voorstelbaar aantal. In het onderzoek wordt bezien of er meer of meer potentie voor arbeidsplaatsen is.

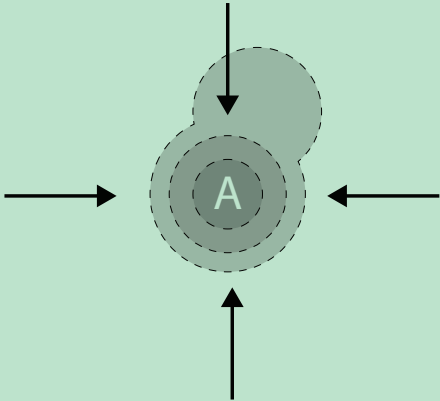
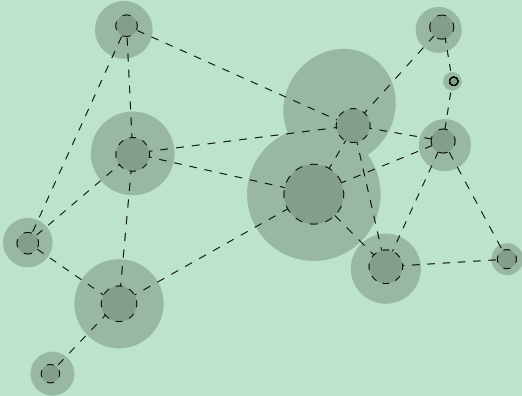
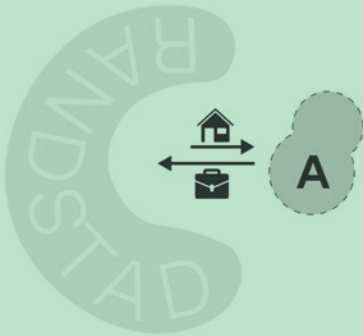
De woning- en werkplekaantallen zijn gebaseerd op gegevens zoals omgevingsdichtheid en eerdere projecten. Op basis van deze gegevens proberen we realistische dichtheden te benoemen. De stedelijkheid wordt berekend op basis van het aantal woningen en banen per hectare, waarbij arbeidsplaatsen 1/4 van de ruimte van woningen innemen. Er zijn drie stedelijkheidscategorieën: hoogstedelijk (meer dan 100 woningen/banen per hectare), stedelijk gemengd (50-100 woningen/banen per hectare), en suburbaan (20-50 woningen/banen per hectare).

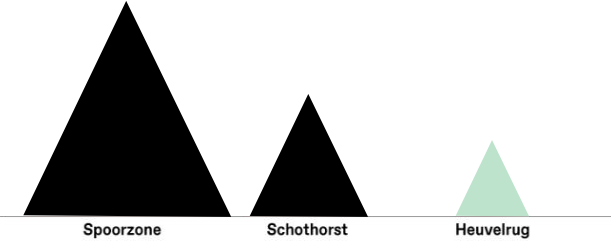
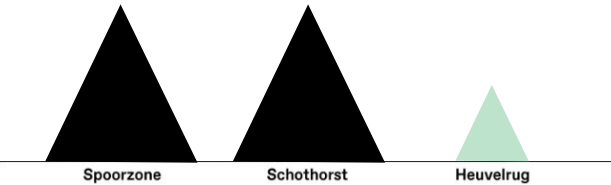
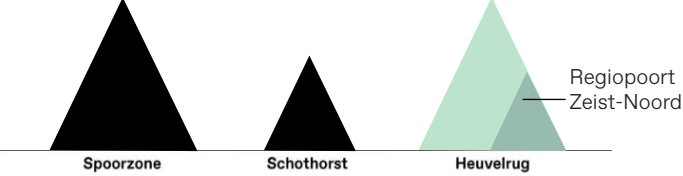
$$\frac{\text{aantal woningen} + \frac{1}{4} * \text{aantal banen}}{\text{oppervlakte in hectare}} = \text{mate van stedelijkheid} \left(w. b/ha \right)$$

De ontwikkelmodellen verkennen de verschillende kanten van het speelveld



Overzicht ontwikkelmodellen

model	omschrijving
1 Amersfoort Metropool 	Een onderscheidende stedelijke kern voor de regio Amersfoort Metropool zet in op hoge dichtheid en stedelijkheid in Amersfoort. Vitale kernen en grootschalige natuur- en recreatielandschappen zijn de uitgangspunten in de rest van de regio.
2 Amersfoort Netwerkstad 	Uitwisseling van regionale kwaliteiten en identiteiten Amersfoort Netwerkstad gaat de verstedelijking strategisch inzetten voor meer regionale uitwisseling, gemengde plekken, betere verbondenheid en een toegankelijk landschap.
3 Amersfoort Verscheiden 	Uitwisseling met de Randstad De regio kiest ervoor om trouw te blijven aan wat haar sterk en onderscheidend maakt. Een goede multimodale bereikbaarheid en gezinsvriendelijke woonmilieus voor de middenklasse. Geen ingrijpende veranderingen, maar flexibele autonome ontwikkelingen die aan de acute vraag voldoen. Er komt meer druk op de regio te liggen.

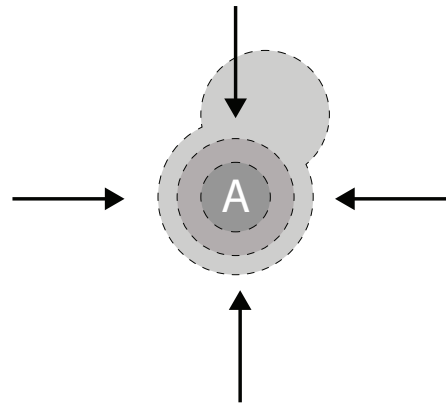
bouwstenen regionaal (zie bouwstenen atlas voor verdieping)	aantallen 2030-2040
 Stedelijke kern voor de regio  Regionaal stedelijk cultureel centrum  Het landschap is heilig  Nabijheid  Ruimte voor grootschalige klimaatadaptatie	 +9.500 woningen  +10.000 banen Spoorzone +8.100 woningen +6.400 banen Schothorst +1.000 woningen +400 banen Heuvelrug +400 woningen +3.200 banen 
 Polycentrische ontwikkeling  Earth valley en Defensie  Groen-blaue verbindingen stad en landschap  Regionale verbondenheid  Lange lijnen als klimaatdragers	 +7.250 woningen  +10.000 banen Spoorzone +3.700 woningen +4.850 banen Schothorst +3.000 woningen +750 banen Heuvelrug +550 woningen +4.400 banen 
 Lokale buurtgerichte ontwikkelingen  Lokale bedrijvigheid en Defensie  Buurt vergroening  Autobereikbaarheid als kwaliteit  Grootschalig energie opwekken in het landschap	 +5.575 woningen  +10.000 banen Spoorzone +1.925 woningen +3.050 banen Schothorst +550 woningen +1.400 banen Heuvelrug (incl. regiopoort Zeist-Noord) +3.100 woningen +5.550 banen 

1

Amersfoort metropool Een onderscheidende stedelijke kern voor de regio

Regio Amersfoort is een gewilde regio om te wonen, omdat er een hoge kwaliteit van leven is. Dit komt mede door de landschappelijke en kleinschalige dorpse kwaliteiten van de Heuvelrugzone in combinatie met de gezellige binnenstad, stedelijke kwaliteiten en (culturele) voorzieningen van Amersfoort.

Ontwikkelmodel Amersfoort Metropool bouwt verder op deze kwaliteiten en wil de contrasten in de regio vergroten. Zo kan de stad Amersfoort nog sterker het culturele en stedelijke hart van de regio worden door te profiteren van de agglomeratievoordelen van verdichting en meer stedelijkheid. Een gezinsvriendelijke metropool die sterk inzet op het vasthouden van doelgroepen die naar de Randstad willen trekken, maar ook bewoners uit de regio aantrekt die een stedelijke omgeving zoeken. Ook de rest van de regio staat niet stil. Zo zal de verstedelijking kleinschalig en kwalitatief worden ingezet voor de vitaliteit van de dorpskernen. De landschappelijke kwaliteiten van de regio zijn heilig en worden beschermd, versterkt en waar mogelijk uitgebreid.

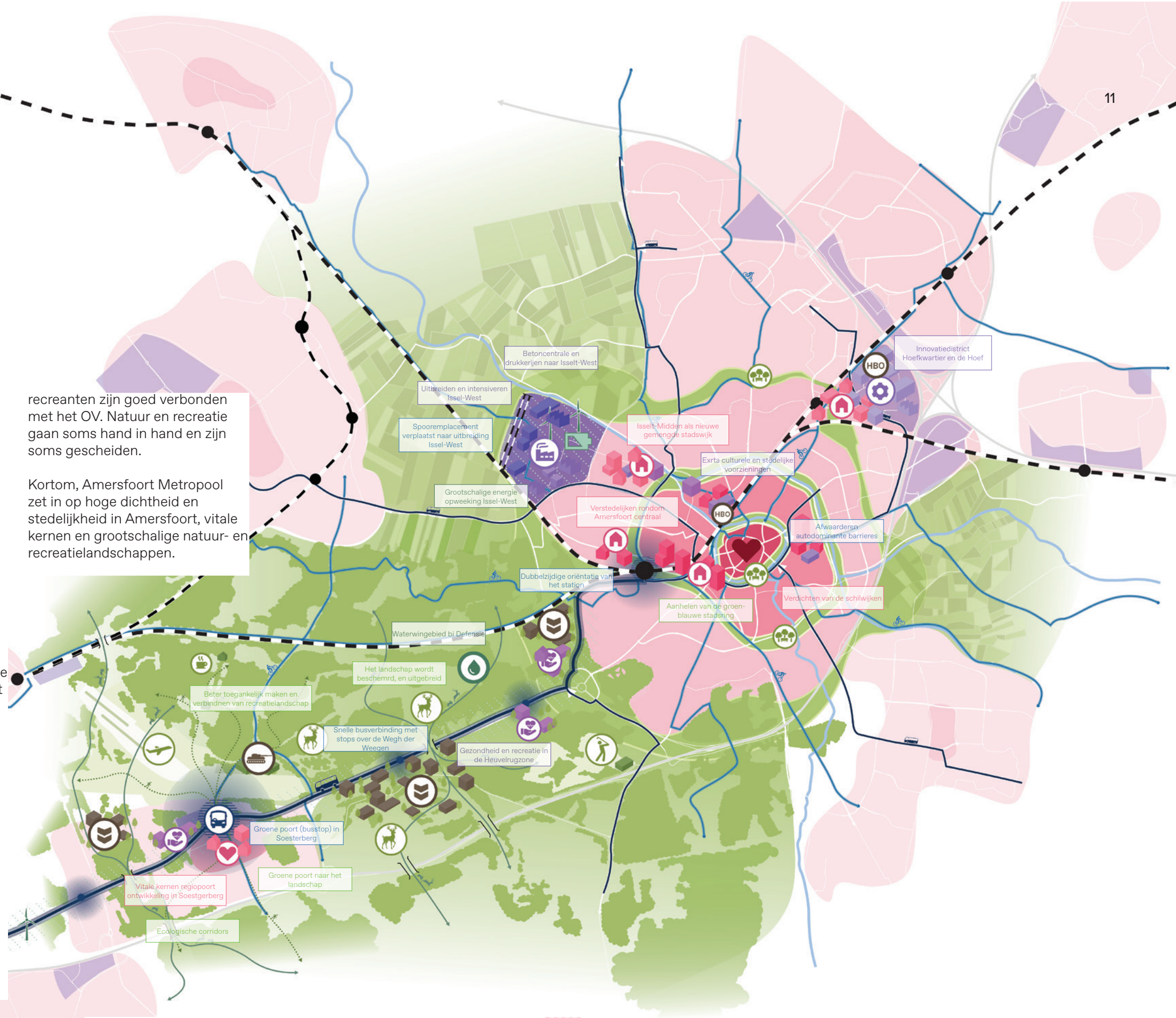


De nadruk zal liggen op ruimte, recreatie en natuurwaarden.

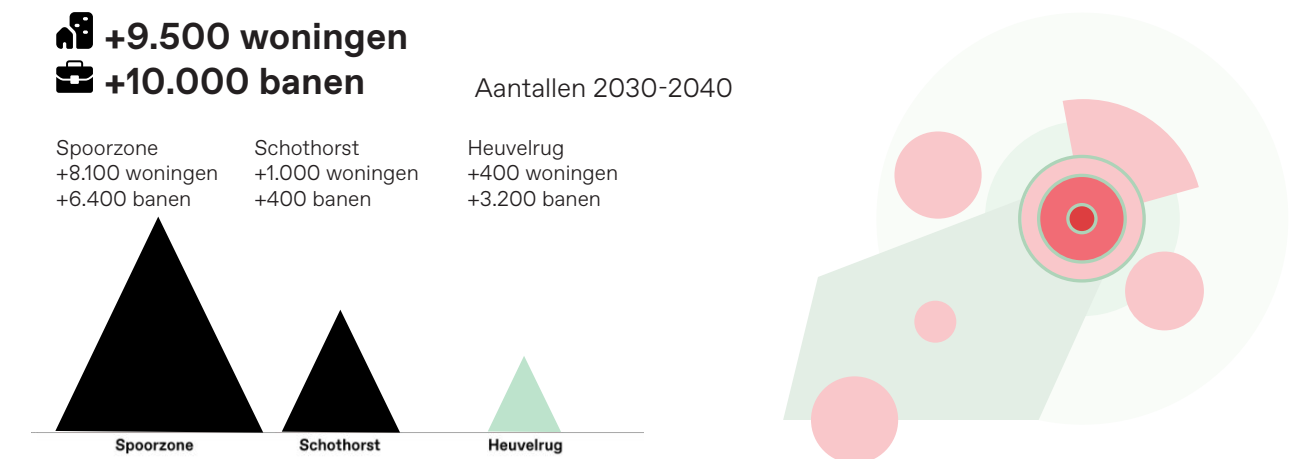
Om dit te kunnen waarmaken, wordt er ingezet op nabijheid en verblijfskwaliteit, met een focus op voetgangers, fietsers en OV. De verstedelijkingsopgave wordt omarmd en benut om Amersfoort stedelijker te maken en de rest van de regio te ontlasten. Flink verdichting en transformatieplannen worden geclusterd rondom de Spoorzone van Amersfoort Centraal om gemengde stadswijken dicht bij het centrum te creëren, met ruimte voor (culturele) voorzieningen. Het afwaarderen van autodominate wegen en het uitplaatsen van bepaalde bedrijvigheid maken deze ambitieuze plannen ook complex. De dorpen in de regio bouwen compact en kwalitatief in de dorpskernen om het woningaanbod diverser te maken en ook van de voordelen van nabijheid te profiteren. Het beschermen, uitbreiden en versterken van het landschap en haar kwaliteiten is mogelijk wanneer deze wordt ontlast van verstedelijking en defensie niet in grote aantallen wordt geïntensiveerd. Zones voor

recreanten zijn goed verbonden met het OV. Natuur en recreatie gaan soms hand in hand en zijn soms gescheiden.

Kortom, Amersfoort Metropool zet in op hoge dichtheid en stedelijkheid in Amersfoort, vitale kernen en grootschalige natuur- en recreatielandschappen.



Bouwstenen Dashboard Amersfoort Metropool



De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Schothorst Innovatiedistrict (Het Hoefkwartier en de Hoef)

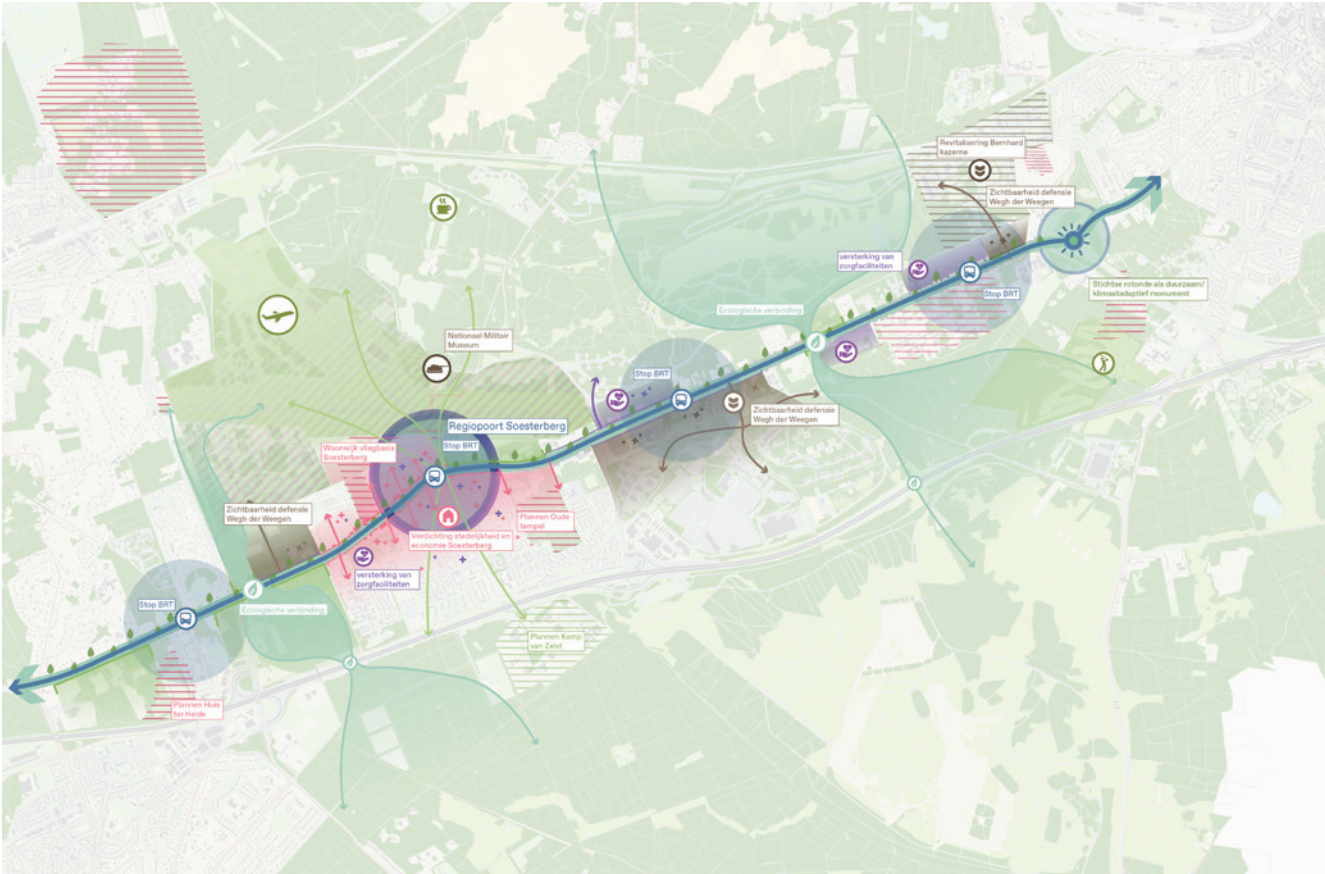
De Hoef en het Hoefkwartier als innovatiedistrict koppelen wonen, werken en kennis langs een raamwerk van groen en verblijfsruimte. De huidige plannen voor het Hoefkwartier worden geïntensiveerd met woningen voor nieuwe doelgroepen die passen bij de identiteit van het innovatiedistrict (zoals studenten en/of expatwoningen). De Hoef biedt ruimte voor start-ups, HBO/MBO-instellingen en maakbedrijven. Het wordt een gemengd gebied met een kwalitatieve openbare ruimte waar verschillende bedrijven en organisaties met elkaar in aanraking kunnen komen. De Outputweg fungeert als verblijfs- en ontmoetingsstraat tussen de Hoef en het Hoefkwartier.

Belangrijke keuzes

- Intensiveren van de bestaande plannen voor het Hoefkwartier
- Toevoegen van nieuwe doelgroepen en woningen die aansluiten bij het gewenste innovatiemilieu (Hoefkwartier)
- Ruimte voor onderwijsinstellingen (HBO/MBO) en start-ups in de Hoef
- Mengen van maak- en kennisbedrijven in de Hoef
- Een groen-blauw raamwerk voor fietsers, voetgangers en verblijfsruimte
- Een frequente busroute met haltes aan de Outputweg
- Verdichting (wonen, werken en kennis) vindt plaats langs de Outputweg



De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Kleinschaligheid en landschap op de Heuvelrugzone (Heuvelrugzone)

De Heuvelrugzone zet in op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en de lokale kleinschaligheid van de kernen. Er wordt compact en kwalitatief gebouwd in de dorpskernen ten behoeve van de kwaliteit en woningdifferentiatie, zoals bij de ontwikkeling van de Groene Poort (busstop) met verstedelijking in het centrum van Soesterberg. Het landschap wordt beschermd, toegankelijk gemaakt en uitgebreid. Defensierterreinen gaan inzetten op ecologische kwaliteiten en wateropvang. De busstop in Soesterberg fungeert als Groene Poort naar het landschap voor stedelingen. De snelle busverbinding loopt langs de Wegh der Weegen en stopt bij de defensierterreinen en in Soesterberg.

Belangrijke keuzes

- Ontwikkeling van de Groene Poort in de dorpskern van Soesterberg (extra woningen en banen)
- Gezondheid en recreatie als economisch profiel voor de Heuvelrugzone
- Het landschap wordt beschermd, toegankelijk gemaakt, beter verbonden en uitgebreid
- Menging van Defensie, natuur en wateropvang
- Een hoogfrequente snelle busverbinding loopt langs de Wegh der Weegen en stopt bij Defensie en in Soesterberg
- De busstop wordt een Groene Poort naar het landschap



Gebiedsprofielen

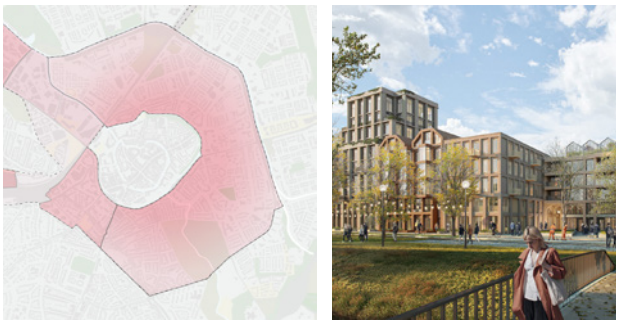
Amersfoort Metropool

- Clusteren van de verstedelijkingsopgave rondom de spoorzone Amersfoort Centraal.
- Meer hoogstedelijke woonmilieus in een schil rondom en nabij het centrum.
- Focus om doelgroepen vasthouden die nu verhuizen naar de Randstad op zoek naar stedelijkheid.
- Focus om doelgroepen uit de regio aantrekken die op zoek zijn naar een stedelijke manier van wonen.
- Een innovatiemilieu in de Hoef en het Hoefkwartier
- De Heuvelrugzone landschappelijk en recreatief ontwikkelen.

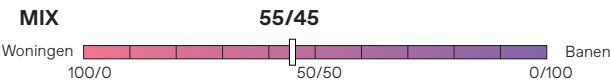
Segment: 40 % goedkoop - 40% middel - 20% duur

TYPE WOONMILIEU	Stedelijkheid: woningen + 1/4 banen / hectare	Aandeel grondgebonden (appartementen)	Aandeel appartementen
HOOGSTEDELIJK	100+ w.b/ha	10% ggb (app)	90% app
STEDELIJK GEMENGD	50-100 w.b/ha	20% ggb (app)	80% app
SUBURBAAN	20-50 w.b/ha	80% ggb	20% app

Centrumschil



+1.050 woningen
+3.700 banen



Stedelijkheid: stedelijk gemengd

Amersfoort mist een 19e-eeuwse gemengde stadswijk rond het historische centrum. Daarom wordt de omliggende schil een gemengd woon-werkgebied, als uitbreiding van het centrum met aanvullende voorzieningen. Er komen 10% meer woningen en flink meer banen. Een zorgvuldige analyse zoekt verdichtingsmogelijkheden per kavel. De ring tussen het centrum en de schil wordt hersteld als singel, met een groen gebied dicht bij alle woningen. Door de nabijheid van het stadscentrum en station ligt de focus op voetgangers en fietsers voor mobiliteit.

- 👤 Starters, ouderen
- 🏠 Kleine en middelgrote appartementen
- 📦 Stadsvoorzienend; horeca, retail onderwijs, gezondheid

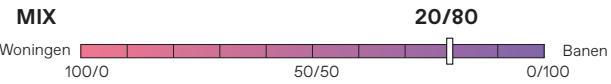
Oppervlakte:	301 ha	
Aantallen 2030:	10.500	5.950
Toevoeging na 2030:	1.050	3.700
Nieuwe situatie:	11.550	9.650

Nederberg



Om de verbinding tussen de binnenstad en het station te verbeteren, worden in Nederberg woningen, kantoren, stedelijke voorzieningen en horeca met hoogstedelijke dichtheid toegevoegd, oa door transformatie. Woningen die worden toegevoegd zijn gericht op starters, senioren, expats en studenten. Hierdoor wordt Nederberg een nog meer gemengd en bruisend stedelijk stadsdeel dat het station met het historische centrum verbindt. Een nieuwe hotspot nabij centrum en station. Een aantrekkelijke openbare ruimte met ontmoetingsmogelijkheden geeft identiteit aan Nederberg en maakt deze verbinding zichtbaar. Mobiliteit richt zich vooral op voetgangers en fietsers door de nabijheid van het station en stadscentrum.

+1.425 woningen
+1.650 banen

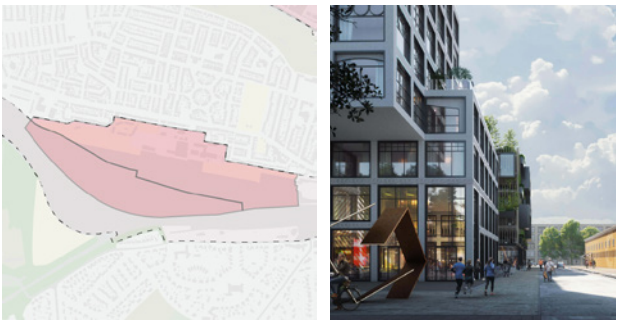


Stedelijkheid: hoogstedelijk

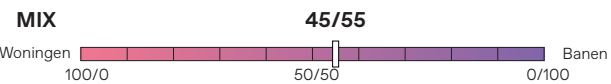
- 👤 Expats, starters, studenten
- 🏠 Kleine appartementen, studios, studentenwoningen
- 📦 Kantoren, horeca, voorzieningen

Oppervlakte:	33 ha	
Aantallen 2030:	1.425	8.500
Toevoeging na 2030:	1.425	1.650
Nieuwe situatie:	2.850	10.150

Wagenwerkplaats en emplacement



+1.625 woningen
+800 banen



Stedelijkheid: hoogstedelijk

Belangrijkste ingrepen: Emplacement verplaatsen naar Isselt-West

Door de strategische ligging van de Wagenwerkplaats en het aangrenzende spooremplacement wordt het plan voor de Wagenwerkplaats met 50% uitgebreid met appartementen, inclusief een uitbreiding op het emplacement, dat verplaatst wordt naar Isselt-West. Het werk-woonkarakter van het voormalige fabrieksterrein blijft behouden, zoals in de huidige plannen. Mobiliteit richt zich vooral op voetgangers en fietsers, dankzij de nabijheid van het centrum en station, maar er is meer ruimte voor auto's dan in Nederberg, met een focus op gezinnen.

- 👤 Gezinnen, starters, eenpersoons huishoudens
- 🏠 Kleine, middelgrote en grote appartementen en maisonnettes
- 📦 Lichte maakindustrie en voorzieningen

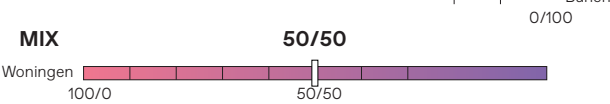
Oppervlakte:	35 ha	
Aantallen 2030:	1.000	2.700
Toevoeging na 2030:	1.625	800
Nieuwe situatie:	2.625	3.500

Isselt-Midden



Isselt-Midden wordt omgevormd tot een gemengde wijk met een groen karakter, waar maakindustrie en gezinsleven samenkomen. Er komen veel nieuwe woningen bij, terwijl het huidige aantal banen behouden blijft. In Isselt-West wordt de hogere milieucategorie benut, zodat Isselt-Midden vooral lichtere bedrijvigheid (cat. 3.1) kan huisvesten, wat een betere mix met wonen mogelijk maakt. Auto's blijven welkom voor de bereikbaarheid van bedrijven, maar de focus ligt op voetgangers- en fietsvriendelijke straten.

+4.000 woningen
+250 banen



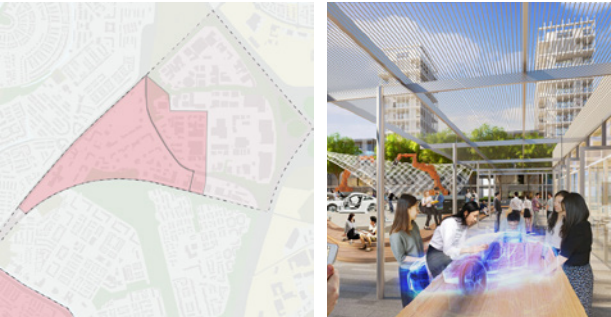
Stedelijkheid: hoogstedelijk

Belangrijkste ingrepen: Uitplaatsen drukkerijen en betonfabriek

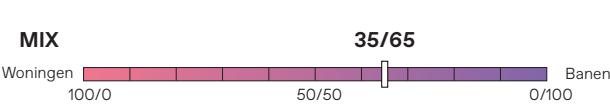
- Gezinnen en starters
- Appartementen, woon-werk woonvormen
- Maakindustrie, stadsvoorzienend, voorzieningen

Oppervlakte:	58 ha	
Aantallen 2030:	0	3.400
Toevoeging na 2030:	4.000	250
Nieuwe situatie:	4.000	3.650

Hoefkwartier en de Hoef



+1.000 woningen
+400 banen



Stedelijkheid: stedelijk gemengd

Belangrijkste ingrepen: Verdichten bestaande plannen

Het Hoefkwartier wordt een innovatiedistrict gericht op HBO en MBO in gezond leven, als aanvulling op de UU en het UMC. Er komen banen in onderwijs en start-ups, en woningen voor starters, studenten en expats, in een campusachtige omgeving. De huidige plannen voor verdichting worden uitgebreid in een deel van bedrijventerrein de Hoef waardoor 1.000 woningen en banen toegevoegd kunnen worden. Door de ligging bij intercitystation Schothorst ligt de focus op openbaar vervoer, maar het gebied blijft bereikbaar voor verkeer via de Outputweg.

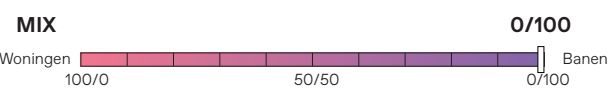
- Starters, studenten, expats, gezinnen
- Kleine appartementen, studios, studentenwoningen
- Onderwijs, start ups, maakindustrie

Oppervlakte:	142 ha	
Aantallen 2030:	4.825	10.250
Toevoeging na 2030:	1.000	400
Nieuwe situatie:	5.825	10.650

Regiopoort Zeist-Noord



+0 woningen
+0 banen



Stedelijkheid: suburbaan

- Nvt
- Nvt
- Nvt

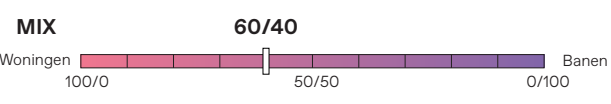
Oppervlakte:	20 ha	
Aantallen 2030:	0	1.750
Toevoeging na 2030:	0	0
Nieuwe situatie:	0	1.750

Er komt geen regiopoort in Zeist-Noord, maar in plaats daarvan komt de regiopoort in Soesterberg. Er vinden daarom ook geen ontwikkelingen plaats in Zeist-Noord.

Soesterberg



+400 woningen
+200 banen



Stedelijkheid: suburbaan

- Nvt
- Nvt
- Nvt

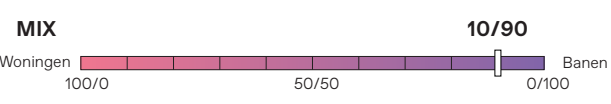
Oppervlakte:	320 ha	
Aantallen 2030:	3.975	2.475
Toevoeging na 2030:	400	200
Nieuwe situatie:	4.375	2.675

De regiopoort komt in Soesterberg langs de Wegh der Weegen. Dit zorgt voor verbeterde verbinding van Soesterberg met Amersfoort en Utrecht. Daarnaast fungeert het als poort naar het landschap en defensie. Er worden woningen en banen toegevoegd tbv. het functioneren van de regiopoort en de vitaliteit van het dorp Soesterberg.

Corridor Amersfoort - Utrecht



+0 woningen
+3.000 banen



Belangrijkste ingrepen: Verdichting in dorpskernen

- Starters, ouderen
- Kleine, middelgrote en grote appartementen
- Dorpsondersteunende economie en voorzieningen

Heuvelrugzone		
Aantallen 2030:	1.425	11.825
Toevoeging na 2030:	0	3.000
Nieuwe situatie:	1.425	14.825

Het landschap blijft beschermd zonder woningbouw, terwijl Defensie uitbreidt met 3.000 banen. De Wegh der Weegen blijft een landelijke avenue en centrale as, als toegangspoort naar bestemmingen zoals defensie, gezondheidsinstellingen en Soesterberg. De BRT zal hier rijden met stops bij deze locaties. Sterke ecologische noord-zuid-corridors zijn ook nodig om het landschap te verbinden.

Impressie Amersfoort Metropool



Verdichten van dorpskernen voor vitaliteit

Flinke verdichting in de spoorzone van Amersfoort Centraal



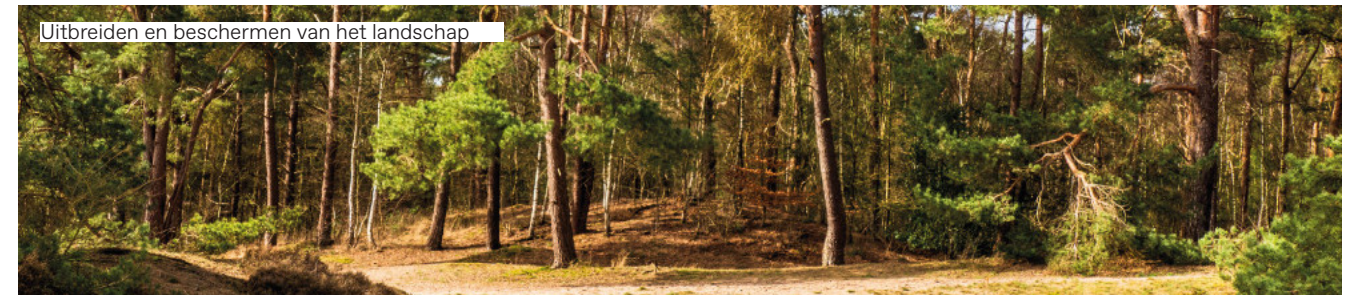
Gemengde woon-werk wijk in Isselt



Grootschalige energie opwekking in Isselt_west



Inzetten op een buitenruimte voor fiets en voetganger



Uitbreiden en beschermen van het landschap



Culturele voorzieningen voor de regio (Amersfoort)



Innovatiemilieu in de spoorzone van Schothorst



Snelle busverbinding naar Defensie



Groene poort in Soesterberg



Aanhelen van de groene stadsring

2

Amersfoort Netwerkstad Uitwisselen van regionale kwaliteiten en identiteiten

Regio Amersfoort kent een rijk en divers palet aan lokale woonmilieus, werkgebieden en landschappen waar iedereen gebruik van kan maken.

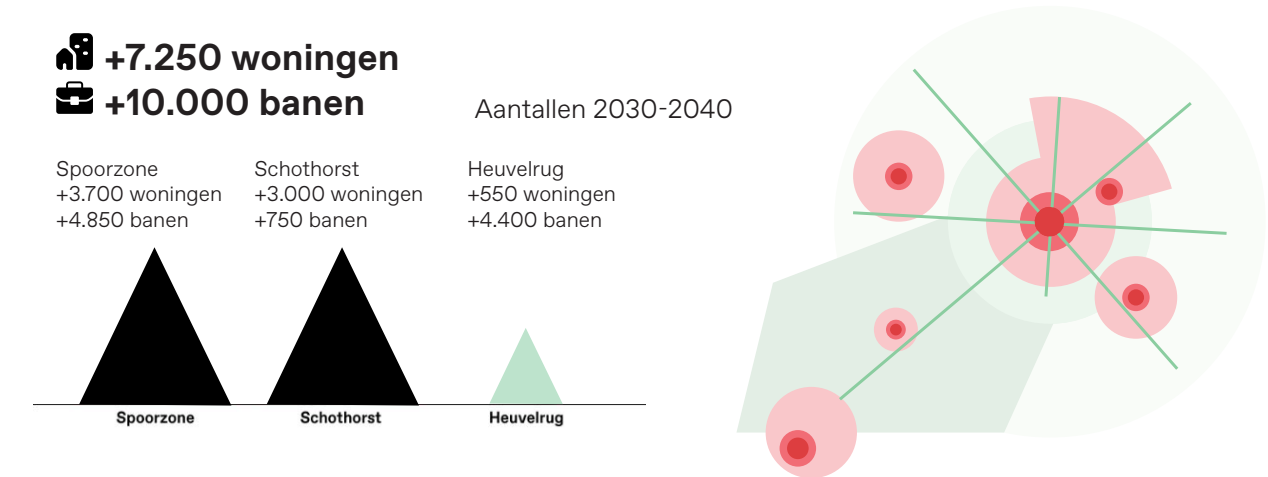
Ontwikkelmodel Amersfoort Netwerkstad wil de verstedelijkingsopgaven inzetten om regionale uitwisseling te versterken door bestaande plekken beter te benutten, gemengder en toegankelijker te maken en beter te verbinden. Zo kan de best bereikbare plek van de regio (Spoorzone Amersfoort Centraal) beter benut worden door nog sterker in te zetten op een kantorencluster in een gemengde vorm met woningen en kennis- of onderzoeksinstituten. Ook krijgen kantoren van Defensie een plek rond Amersfoort Centraal. Zo wordt Defensie zichtbaar in de stad en vindt er meer uitwisseling plaats met de Heuvelrugzone. De levensaders worden opgewaardeerd met nieuwe woningen, voorzieningen en groen. Er komt een centrum voor Amersfoort Noord in de Spoorzone van Schothorst (Hoefkwartier en een deel van De Hoef). De Heuvelrugzone wordt toegankelijker en de stad en het landschap worden beter met elkaar verweven.

Om dit te kunnen waarmaken, moeten er minder autonome ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor dit ontwikkelmodel complex kan zijn. Er wordt ingezet op een polycentrisch verstedelijkingsmodel waarin strategische plekken worden aangewezen voor een betere mix, verbondenheid en toegankelijkheid. Denk aan meer woningen in Nederberg of De Hoef. De Heuvelrugzone wordt toegankelijker en gemengder doordat de defensie terreinen de ruimte gaan delen met recreanten en voorzieningen. Een deel van de Defensiekantoren zal verhuizen naar de Spoorzone van Amersfoort Centraal. Extra aandacht voor levensaders en regionale verbindingen is cruciaal in dit model. Er komt aandacht voor snelfietsroutes, hoogwaardige OV-verbindingen en regionale spoorlijnen die uitwisseling binnen de regio mogelijk maken. Levensaders in de stad worden opgewaardeerd en lange groen/blauwe lijnen verbinden stad en landschap.

Kortom, Amersfoort Netwerkstad gaat de verstedelijking strategisch inzetten voor meer regionale uitwisseling, gemengde plekken, betere verbondenheid en een toegankelijk landschap.

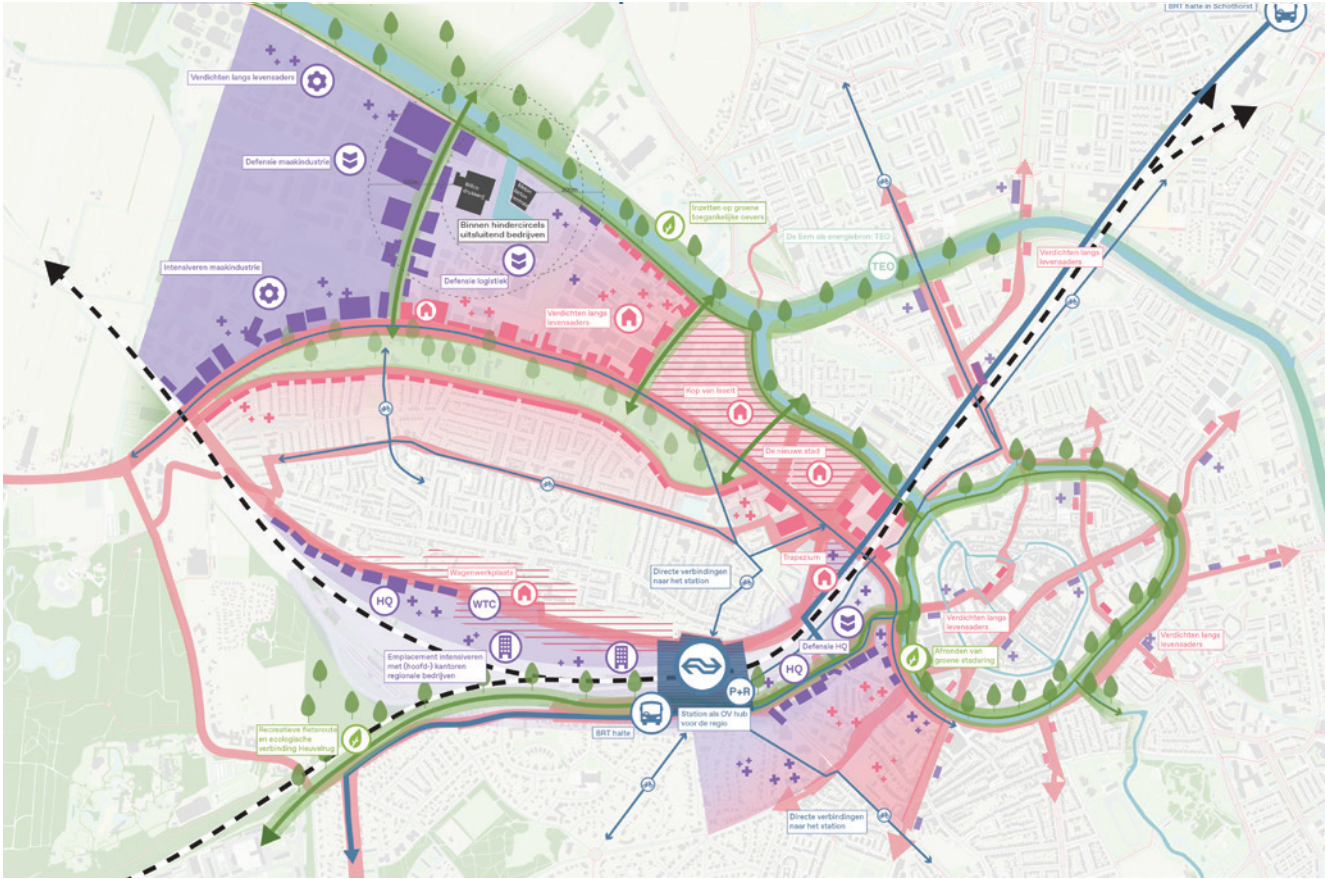


Bouwstenen Dashboard Amersfoort Netwerkstad



Deelgebieden Amersfoort Networkstad

De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Een gemengd kantorencluster (Spoorzone Amersfoort Centraal)

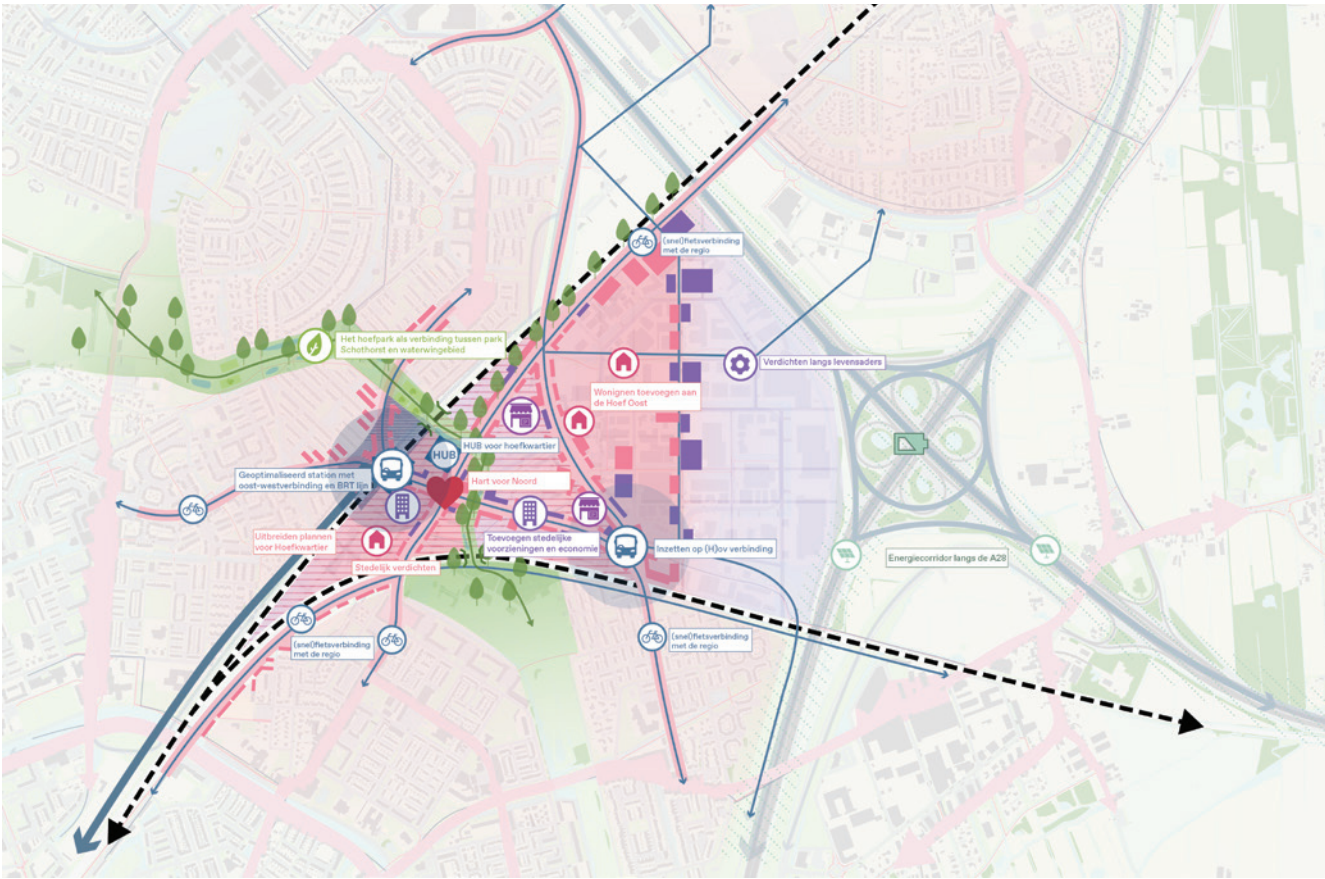
Earth Valley wordt als economisch profiel sterk zichtbaar rond de Spoorzone van Amersfoort Centraal. Er komen veel kantoorbanen en onderzoeksinstituten bij in een gemengd stedelijk milieu. Defensie krijgt een gezicht in de Spoorzone doordat haar kantoren zich hier ook vestigen. Het opwaarderen van levensaders zorgt voor vergroening, verdichting en meer verblijfskwaliteit in de stad. Zo wordt het Pon-lijntje ook een belangrijke levensader. Lange groen-blauwe verbindingen verbinden het centrum met de omliggende landschappen. Er komen groene en toegankelijke oevers langs de Eem. De Stationsstraat wordt een groene corridor die direct verbonden is met de Heuvelrugzone. Het stationsplein maakt hier deel van uit en krijgt een klimaatadaptieve inrichting.

Belangrijke keuzes

- Sterker inzetten op Earth Valley als economisch profiel door meer kantoren, adviesbureaus en onderzoeksinstituten
- Verplaatsen van het spooreplacement naar het defensiespooreplacement
- Bouwen van nieuwe werkplekken op het spooreplacement
- Verdichting en opwaardering van de levensaders, inclusief het Pon-lijntje
- Groene oevers langs de Eem (mogelijkheden voor aquathermie)
- Een klimaatadaptief stationsplein met ruimte voor wateropvang
- Groene corridor over de Stationsstraat naar de Heuvelrugzone
- Isselt-Midden deels verdichten met woningen. Gebruik maken van technische oplossingen om geluidshinder te reduceren.



De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Schothorst centrum (Het Hoefkwartier en de Hoef)

Een nieuw centrum voor Amersfoort Noord! Een compact stedelijk woonmilieu met stadse voorzieningen door een grootschalige gebiedsontwikkeling in het Hoefkwartier en de transformatie van een deel van De Hoef. Dit zorgt voor een diverser woningaanbod en meer nabijheid in Amersfoort Noord. Deze ontwikkeling biedt kansen voor vergroening en kan het waterwingebied verbinden met park Schothorst. Station Schothorst wordt uitstekend verbonden met de regio door (snelle) fietsroutes, een aanlandingsplek voor een snelle busverbinding, mobiliteitshub en regionale treinen. Deze ontwikkeling geeft aanleiding voor een nieuw station en betere fiets- en voetgangersverbindingen over het spoor.

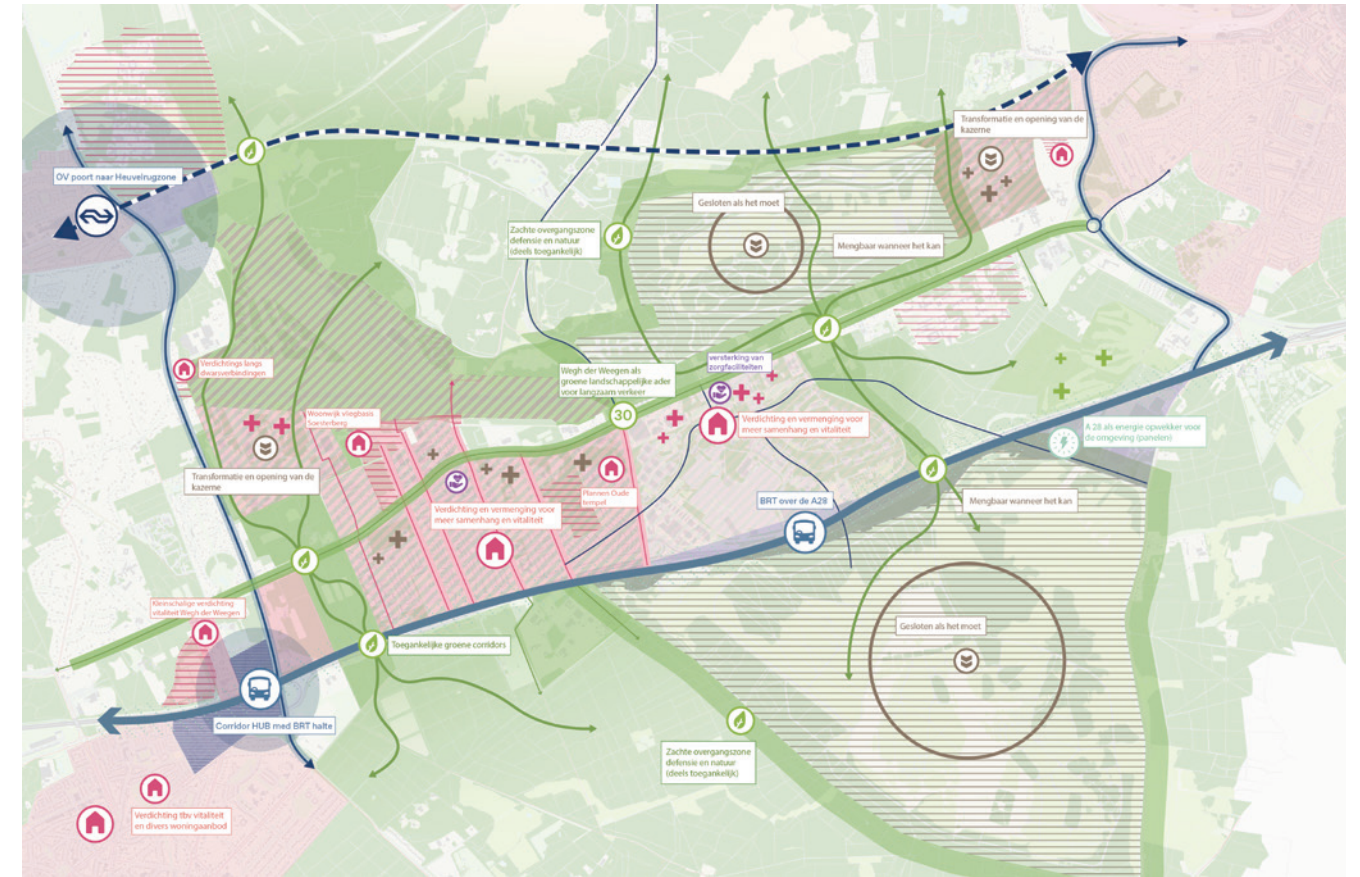
Belangrijke keuzes

- Intensiveren van de bestaande plannen voor het Hoefkwartier
- Toevoegen van extra stedelijke voorzieningen
- Transformeren van een deel van De Hoef
- Snelle busverbinding via Schothorst, waarvoor een aanlandingsplek nodig is
- Een mobiliteitshub bij Schothorst Centraal (overstapplaats voor verschillende vervoersmodaliteiten)
- Langzaamverkeersverbindingen over of onder het spoor voor een betere verbinding met omliggende wijken



Spoorzone Schothorst als nieuw centrum voor Amersfoort Noord

De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Samenwerking en meervoudig ruimtegebruik (Heuvelrugzone)

De Heuvelrugzone krijgt een meer gemengd en open karakter. Dit komt doordat defensie de ruimte gaat delen met recreanten, voorzieningen en natuur. Kazernes kunnen worden gecombineerd met voorzieningen, en oefenterreinen kunnen soms toegankelijk worden gemaakt als wandelgebied. De Wegh der Weegen wordt opgewaardeerd als levensader voor fietsers en voetgangers. De Dwarsverbindingen krijgen extra aandacht, wat betekent dat de maximumsnelheid wordt verlaagd naar 60 km/h. Het snelle verkeer zal via de A28 of met de trein gaan. Een corridorhub bij Zeist-Noord maakt overstappen tussen modaliteiten mogelijk. Verder komen er zonnepanelen langs de A28.

Belangrijke keuzes

- Verstedelijking kleinschalig toepassen om monotone gebieden gemengder te maken
- Intensivering en ontwikkelingen van defensie gebuiken voor meer openheid en menging met andere functies
- Dubbelgebruik van oefenterreinen met recreatie
- De Wegh der Weegen als levensader met groene landschappelijke kwaliteiten (60 km/h)
- Zonnepanelen langs de A28
- Een corridorhub bij Zeist-Noord



Gebiedsprofielen

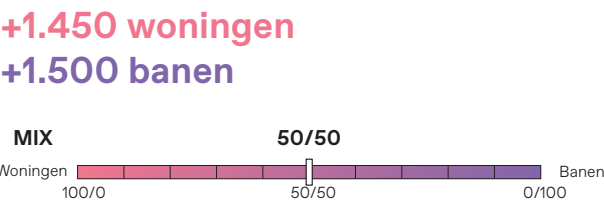
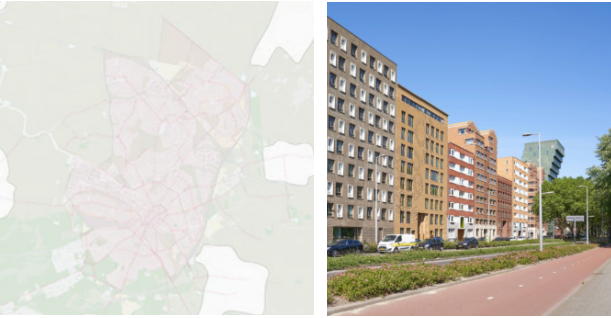
Amersfoort Netwerkstad

- Focus op doelgroepen uit de regio vasthouden die op zoek zijn naar een stedelijke manier van wonen.
- Inzetten op unieke en aanvullende woonmilieus voor de regio door te focussen op gemengde woon-werkplekken.
- Een lokaal centrum voor Amersfoort-Noord in de spoorzone van Schothorst.
- De spoorzone Amersfoort Centraal verbindt Defensie met de stad en wordt een (hoofd)kantorencluster voor de regio (Earth Valley).
- De Heuvelrugzone krijgt een open karakter, waar Defensie, recreatie en gezondheid hand in hand gaan.

Segment: 30 % goedkoop - 40% middel - 30% duur

TYPE WOONMILIEU	Stedelijkheid: woningen per hectare + 1/4 banen per hectare	Aandeel grondgebonden (appartementen)	Aandeel appartementen
HOOGSTEDELIJK	100 w.b/ha	10% ggb (app)	90% app
STEDELIJK GEMENGD	50-100 w.b/ha	20% ggb (app)	80% app
SUBURBAAN	20-50 w.b/ha	80% ggb	20% app

Levensaders



Amersfoort richt zich op verdichting langs de levensaders, gemengde stadsstraten die voorzieningen dichtbij brengen. Dit zal naar schatting 2% meer woningen en veel meer banen opleveren. Langs deze stadsstraten komen vooral hogere dichtheden, kleinere woningtypes, kantoren en voorzieningen en woonwerk combinaties, wat zorgt voor een divers aanbod. Ze verbinden het centrum met de buitenwijken en zijn levendige plekken door hun gemengde functies en verkeersstromen.

- 👤 Starters, ouderen
- 🏠 Kleine en middelgrote appartementen
- 🏢 Stadsvoorzienend; horeca, retail onderwijs, gezondheid

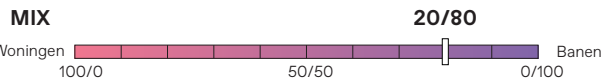
Langs levensaders		
Aantallen 2030:	72.850	74.300
Toevoeging na 2030:	1.450	1.500
Nieuwe situatie:	74.300	75.800

Nederberg



Om de verbinding tussen de binnenstad en het station te verbeteren, worden in Nederberg woningen, kantoren, stedelijke voorzieningen en horeca met hoge dichtheid toegevoegd, oa door transformatie. Woningen die worden toegevoegd zijn gericht op starters, senioren, expats en studenten. Hierdoor wordt Nederberg een nog meer gemengd stedelijk stadsdeel dat het station met het historische centrum verbindt. Een aantrekkelijke openbare ruimte geeft identiteit aan Nederberg en maakt deze verbinding zichtbaar. Mobiliteit richt zich vooral op voetgangers en fietsers door de nabijheid van het station en stadscentrum.

+950 woningen
+750 banen

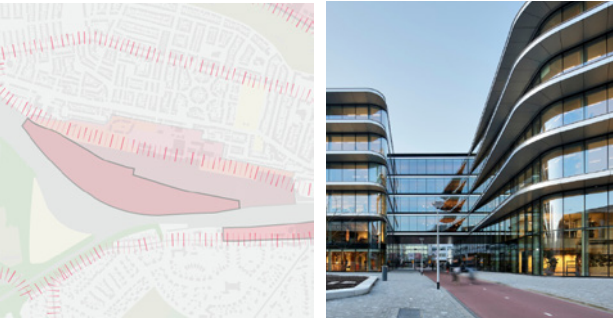


Stedelijkheid: hoogstedelijk

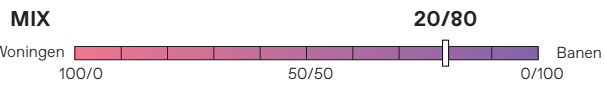
- 👤 Expats, starters, studenten
- 🏠 Kleine appartementen, studios, studentenwoningen
- 🏢 Kantoren, horeca, voorzieningen

Oppervlakte:	33 ha	
Aantallen 2030:	1.425	8.500
Toevoeging na 2030:	950	750
Nieuwe situatie:	2.375	9.250

Wagenwerkplaats en emplacement



+0 woningen
+1.850 banen



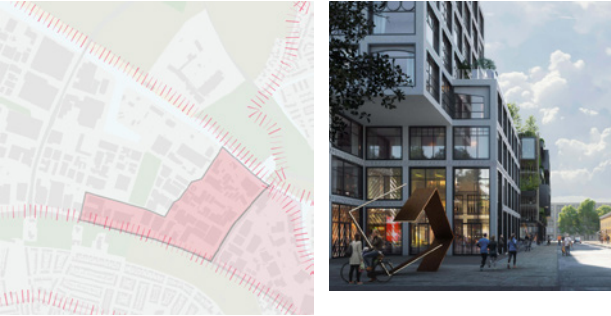
Stedelijkheid: stedelijk gemengd

Belangrijkste ingrepen: Emplacement verplaatsen naar emplacement defensie

- 👤 Nvt
- 🏠 Nvt
- 🏢 Consultancies, (hoofd)kantoren

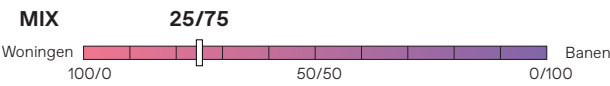
Oppervlakte:	35 ha	
Aantallen 2030:	1.000	2.700
Toevoeging na 2030:	0	1.850
Nieuwe situatie:	1.000	4.550

Isselt-Midden



Door alleen de oost- en zuidkant te transformeren, blijven de hindercirkels van bestaande bedrijven intact, zodat deze niet hoeven te verhuizen. Woningen en voorzieningen worden toegevoegd met dezelfde dichtheid als in Kop van Isselt, waardoor banen behouden blijven. Dit creëert een gemengde groene wijk met een mix van bedrijvigheid en wonen. De focus ligt op het verbeteren van het voetgangers- en fietsnetwerk, terwijl het gebied goed bereikbaar blijft voor verkeer.

+1.300 woningen
+750 banen



Stedelijkheid: stedelijk gemengd

Belangrijkste ingrepen: Transformatie bedrijfspanden

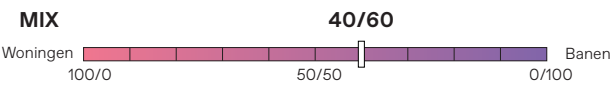
- Gezinnen en starters
- Appartementen, woon-werk woonvormen
- Maakindustrie, stadsvoorzienend, voorzieningen

Oppervlakte:	58 ha	
Aantallen 2030:	0	3.400
Toevoeging na 2030:	1.300	750
Nieuwe situatie:	1.300	4.150

Hoefkwartier en de Hoef



+3.000 woningen
+750 banen



Stedelijkheid: hoogstedelijk

Belangrijkste ingrepen: Transformeren de Hoef en aanpassen plannen Hoefkwartier

- Starters, ouderen
- Appartementen, studios
- Horeca, retail, gezondheid, stadsvoorzienend

Oppervlakte:	142 ha	
Aantallen 2030:	4.825	10.250
Toevoeging na 2030:	3.000	750
Nieuwe situatie:	7.825	11.000

Het Hoefkwartier wordt uitgebreid en ontwikkeld tot een gemengd centrumstedelijk gebied dat goed verbonden is met de omliggende wijken en fungeert als het Leidsche Rijn van Amersfoort. Huidige banen blijven behouden, en daarnaast worden centrumvoorzieningen en woningen in hoge dichtheid toegevoegd door het Hoefkwartier uit te breiden in een deel van de Hoef. Door de nabijheid van intercitystation Schothorst en het centrumstedelijke karakter staan voetgangers en fietsers centraal. Er wordt ook ingezet op goede verbindingen met het centrum van Amersfoort, zowel via snelle fietsroutes als aantrekkelijke stadsstraten. De BRT-verbinding met Amersfoort wordt versterkt.

Regiopoort Zeist-Noord



De regiopoort in Zeist-Noord wordt ontwikkeld als hub in de verbinding tussen Amersfoort en het Utrecht Science Park. Het zal vooral fungeren als toegangspoort tot het landschap van de Heuvelrug en als overstaplocatie tussen verschillende vervoersmiddelen, zoals de auto, de fiets en lokale openbaar vervoer. Door de goede bereikbaarheid zullen er een aantal arbeidsplaatsen worden toegevoegd.

Soesterberg



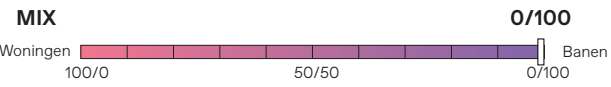
Soesterberg gaat in dit model niet verstedelijken. Er komen geen extra woningen of banen bij.

Corridor Amersfoort-Utrecht



Om de Heuvelrugzone toegankelijker te maken, worden woningen toegevoegd aan diverse locaties, zoals voormalige kazernes of bedrijventerreinen. Deze verdichting bevordert de levendigheid en vitaliteit van de gebieden. Defensie breidt uit en vestigt zich deels in Amersfoort, waardoor ruimte vrijkomt voor andere bestemmingen op defensie terreinen.

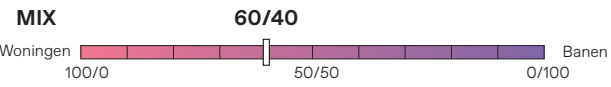
+0 woningen
+200 banen



- Nvt
- Nvt
- Stadsvoorzienende bedrijvigheid, bedrijven die uitstekende bereikbaarheid nodig hebben

Oppervlakte:	20 ha	
Aantallen 2030:	0	1.750
Toevoeging na 2030:	0	200
Nieuwe situatie:	0	1.950

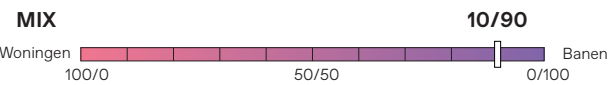
+0 woningen
+0 banen



- Jongeren en ouderen
- Kleine en middelgrote appartementen
- Voorzieningen tbv vitaliteit

Oppervlakte:	20 ha	
Aantallen 2030:	3.975	2.475
Toevoeging na 2030:	0	0
Nieuwe situatie:	3.975	2.475

+550 woningen
+4.200 banen

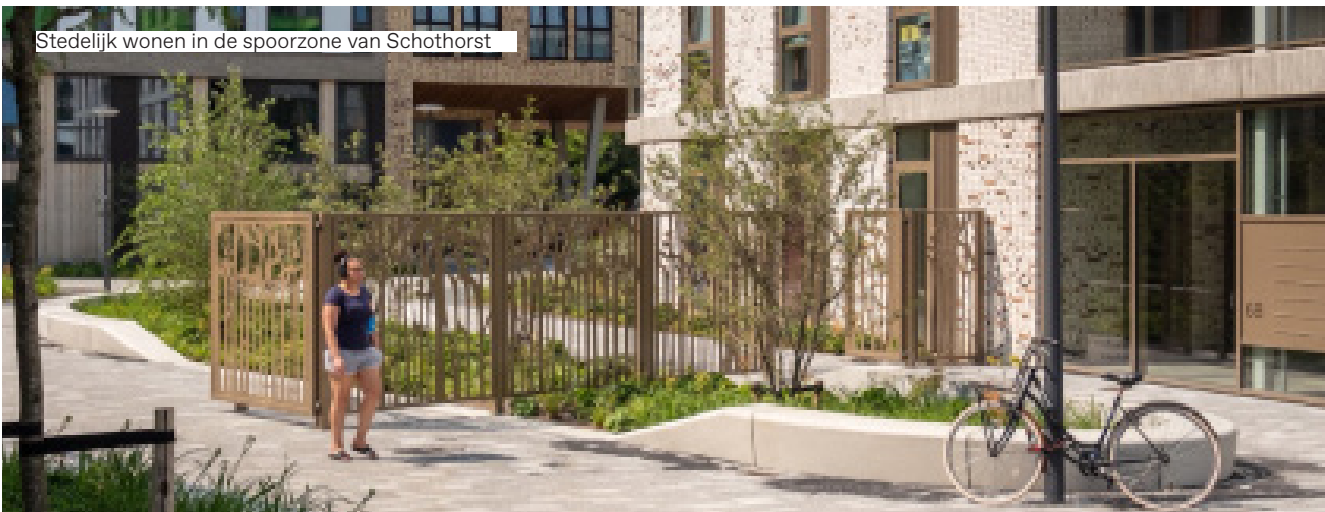


Belangrijkste ingrepen: Verdichting en transformatie in dorpen of bij defensie

- Starters, ouderen
- Kleine, middelgrote en grote appartementen
- Dorpsondersteunende economie en voorzieningen

Heuvelrugzone		
Aantallen 2030:	1.425	11.825
Toevoeging na 2030:	550	4.200
Nieuwe situatie:	1.975	16.025

Impressie
Amersfoort Netwerkstad



3

Amersfoort Verscheiden Uitwisseling met de Randstad versterken

Regio Amersfoort kent een rijk en divers palet aan lokale woonmilieus, werkgebieden en landschappen. De regio ligt in het midden van het land op het scharnierpunt tussen Randstad en Bandstad en heeft daarom een uitstekende trein- en autoverbondenheid met de rest van het land.

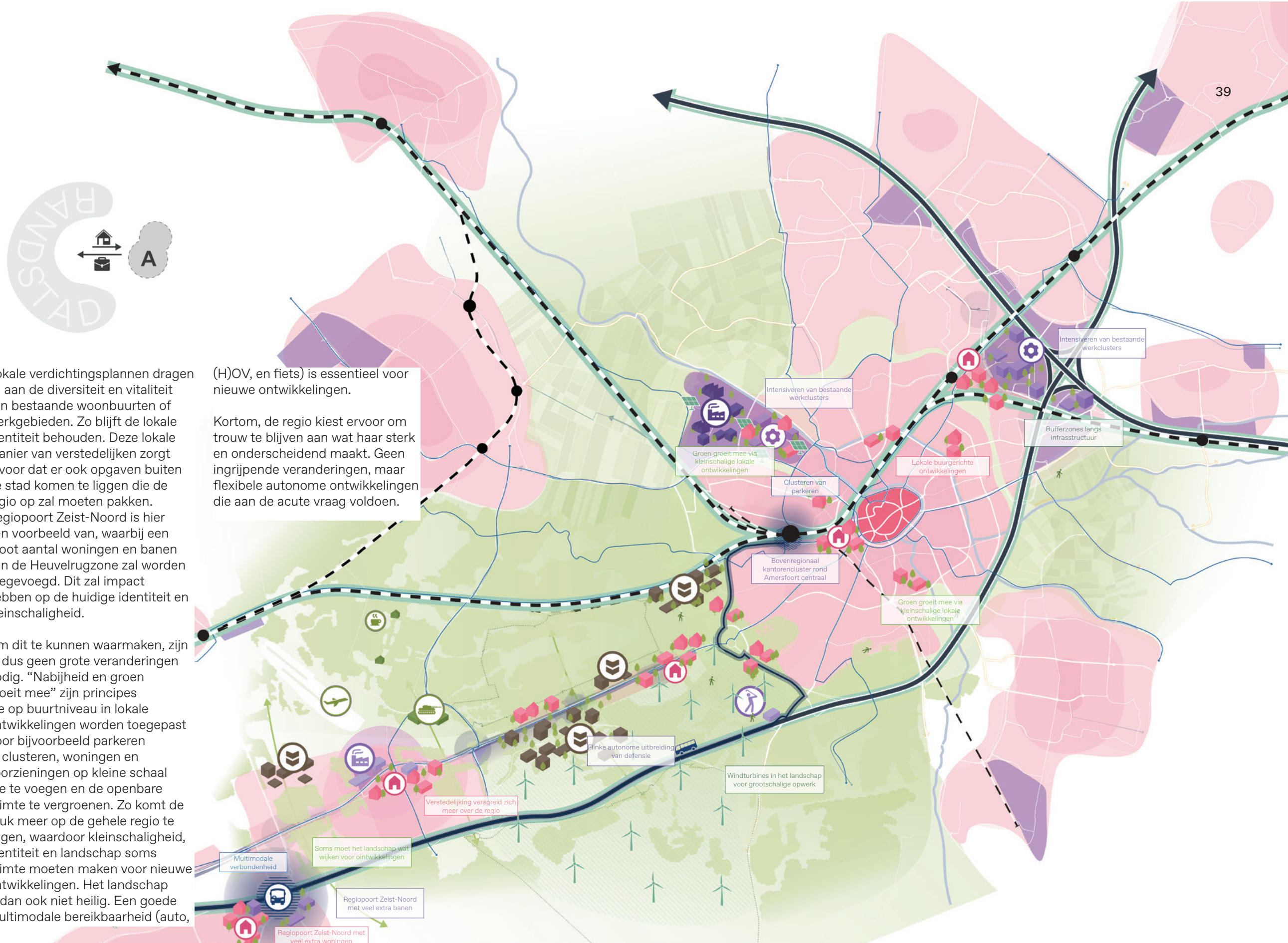
De regio blijft trouw aan wat haar sterk en onderscheidend maakt en blijft daarom voornamelijk inzetten op en voortbouwen aan een gezinsvriendelijke regio voor de middenklasse. Lokale bewoners proberen we vast te houden en Randstedelingen worden naar de regio getrokken. Grootschalige structuurveranderingen zijn niet nodig. Lokale en veelal autonome ontwikkelingen zorgen voor meer flexibele en minder complexe processen in vergelijking met andere ontwikkelmodellen. De regio zet de verstedelijking dan ook in om aan de acute vraag naar woningen en banen te voldoen.

Lokale verdichtingsplannen dragen bij aan de diversiteit en vitaliteit van bestaande woonbuurten of werkgebieden. Zo blijft de lokale identiteit behouden. Deze lokale manier van verstedelijken zorgt ervoor dat er ook opgaven buiten de stad komen te liggen die de regio op zal moeten pakken. Regioport Zeist-Noord is hier een voorbeeld van, waarbij een groot aantal woningen en banen aan de Heuvelrugzone zal worden toegevoegd. Dit zal impact hebben op de huidige identiteit en kleinschaligheid.

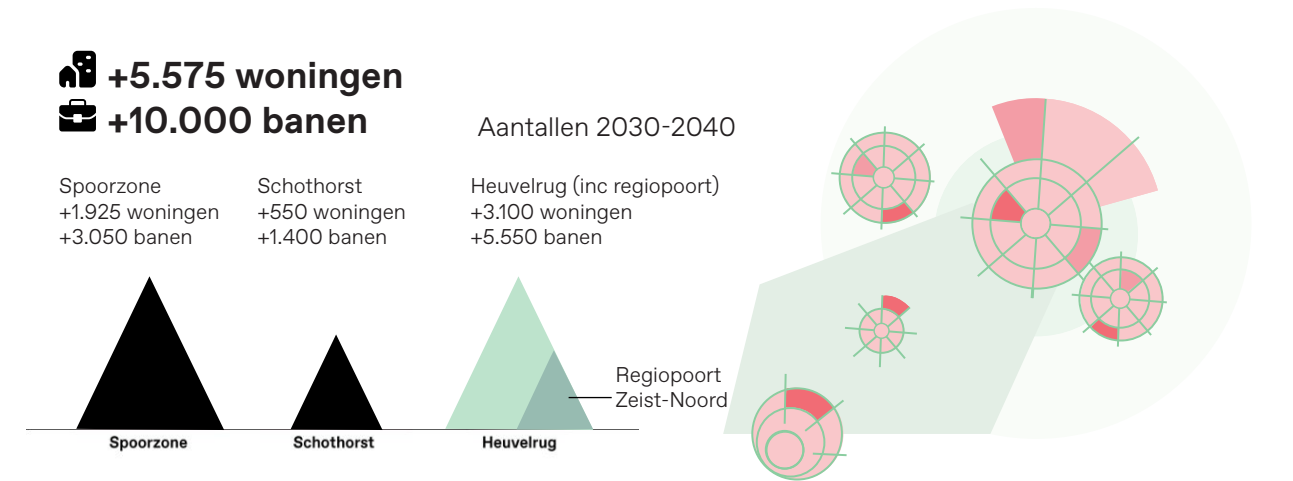
Om dit te kunnen waarmaken, zijn er dus geen grote veranderingen nodig. "Nabijheid en groen groeit mee" zijn principes die op buurniveau in lokale ontwikkelingen worden toegepast door bijvoorbeeld parkeren te clusteren, woningen en voorzieningen op kleine schaal toe te voegen en de openbare ruimte te vergroenen. Zo komt de druk meer op de gehele regio te liggen, waardoor kleinschaligheid, identiteit en landschap soms ruimte moeten maken voor nieuwe ontwikkelingen. Het landschap is dan ook niet heilig. Een goede multimodale bereikbaarheid (auto,

(H)OV, en fiets) is essentieel voor nieuwe ontwikkelingen.

Kortom, de regio kiest ervoor om trouw te blijven aan wat haar sterk en onderscheidend maakt. Geen ingrijpende veranderingen, maar flexibele autonome ontwikkelingen die aan de acute vraag voldoen.



Bouwstenen Dashboard Amersfoort Verscheiden



Verstedelijkingsopgave faciliteren

Bijdragen aan woningbouwopgave in MRU na 2030

Lokale buurtgerichte ontwikkelingen

Regio Amersfoort blijft trouw aan wat haar sterk en onderscheidend maakt en bouwt voort op haar rol als gezinsvriendelijke regio voor de middenklasse. De stad Amersfoort richt zich op buurtgerichte, lokale ontwikkelingen die aanvullende woningtypes in de buurt introduceren, zodat bestaande bewoners kunnen worden behouden. Deze manier van verstedelijken zorgt echter voor meer druk op de omliggende kernen in de regio.

Regiopoort Zeist-Noord wordt een grootschalige ontwikkeling met veel extra woningen en banen in de Heuvelrugzone. Grote woningen in een groene omgeving zullen Randstedelingen blijven aantrekken. Dit zal leiden tot veranderingen in de landschappelijke en kleinschalige identiteit.

- Belangrijke keuzes
- Verstedelijking wordt verdeeld over de regio
 - Lokale en buurtgerichte aanpak in de Spoorzones van Amersfoort
 - Regiopoort Zeist-Noord als grootschalige ontwikkeling

Economie versterken

Bijdragen aan de economische groei en vestigingsklimaat van de MRU

Lokale bedrijvigheid en Defensie

Lokale bedrijvigheid, bedrijventerreinen en de maakindustrie worden gezien als economische kwaliteiten van de regio. Deze terreinen worden beschermd, beter benut en waar mogelijk geïntensiveerd om te voldoen aan de acute vraag naar werkgelegenheid. In de Heuvelrugzone komen er flink meer banen bij doordat Defensie fors gaat groeien en ook de ontwikkeling van Regiopoort Zeist-Noord veel werkplekken zal faciliteren.

- Belangrijke keuzes
- Defensie zal fors gaan groeien, waardoor er flink veel banen bijkomen in de Heuvelrugzone
 - De ontwikkeling van Regiopoort Zeist-Noord zal veel werkplekken creëren
 - Bedrijventerreinen beschermen en intensiveren

- Toekomstige woonmilieus**
- Gestapeld wonen in Nederberg
 - De identiteiten van bestaande woonwijken blijven hetzelfde
 - Landschappelijke woonvormen in de Heuvelrugzone.

- Doelgroepen**
- Gezinnen
 - starters en ouderen woningen in de woonwijken
 - Gezinnen in de Heuvelrugzone
 - Randstedelingen

- Toekomstige werkmilieus**
- Isselt-West als intensief zwaar bedrijventerrein
 - Isselt-Midden als maakcluster
 - De Heuvelrugzone als grote defensie campus
 - lokale bedrijventerreinen op de Heuvelrugzone.

- Type bedrijvigheid**
- Veel meer banen voor defensie maakindustrie in Isselt en de Hoef
 - Lokale bedrijvigheid in de Heuvelrugzone



Gezond stedelijk leven

Realiseren van een prettige en gezonde leefomgeving | Groen groeit mee

Buurt vergroening

In dit scenario groeit groen mee door middel van kleinschalige, buurtgerichte ontwikkelingen. Zo kunnen bestaande woon en of werkenplekken worden voorzien van meer verblijfskwaliteit wanneer parkeervoorzieningen worden gecentraliseerd. Er ontstaat meer ruimte voor de fiets, voetganger en vergroening. In de Heuvelrugzone komt druk te liggen op de landschappelijke kwaliteiten, gezien de uitbreiding van Defensie en de komst van de Regiopoort Zeist-Noord.

- Belangrijke keuzes
- Groen groeit mee op buurniveau (kleinschalige ontwikkelingen)
 - Centraliseren van parkeren, waardoor ruimte vrijkomt voor verblijf, langzaam verkeer en vergroening
 - Landschap is niet heilig (uitbreiding van Defensie en komst van Regiopoort Zeist-Noord)



- Groen en recreatie**
- Groen en recreatie is wat onderschikt aan nieuwe ontwikkelingen tbv woningbouw en werkgelegenheid



- Ruimtelijke kwaliteit**
- Buurten en werkgebieden worden vergroend bij kleinschalige lokale ontwikkelingen



Duurzaam bereikbare regio

Slimme, veilige en duurzame mobiliteit | Goede bereikbaarheid van de regio

Autobereikbaarheid als kwaliteit

De regio heeft als scharnierpunt tussen Randstad en Bandstad een uitstekende trein- en autoverbinding met de rest van het land. Deze goede multimodale verbondenheid wordt gekoesterd en blijft daarom behouden en onderdeel van nieuwe ontwikkelingen. Woonbuurten en werkmilieus ontwikkelen zich lokaal, en daarom wordt er kleinschalig aan nabijheid gewerkt op buurniveau. Het clusteren van parkeren en het vrijspelen van ruimte voor verblijfskwaliteit zal deze ontwikkelingen bevorderen. Regiopoort Zeist-Noord moet Zeist en Utrecht bereikbaar houden.

- Belangrijke keuzes
- Inzetten op een goede multimodale verbondenheid bij nieuwe ontwikkelingen
 - Nabijheid op buurniveau door kleinschalige lokale ontwikkelingen
 - Clusteren van parkeren
 - Regiopoort Zeist-Noord



- Fiets en voetganger**
- Inzetten op lokale fiets en voetgangers verbindingen
 - Verblijfskwaliteit in buurtjes en werkgebieden



- Openbaar vervoer**
- Regiopoort Zeist-Noord als grootschalige ontwikkeling langs de snelweg



- Auto**
- Rol van de auto blijft belangrijk voor de regio (goede verbondenheid)
 - Inzetten op clusteren van parkeren in buurtjes en werkgebieden



Klimaatbestendige regio

Water- en bodemsturend | Energietransitie faciliteren

Grootschalig energie opwekken in het landschap

Amersfoort Verscheiden kiest voor grootschalige energieopwekking in het landschap door middel van windturbines. Langs grootschalige infrastructuur zoals de snelweg en het spoor komen groene bufferzones met ruimte voor waterwinning. Buurten worden via kleinschalige ontwikkelingen vergroend

- Belangrijke keuzes
- Windturbines in het landschap
 - Groene bufferzones langs de snelweg en het spoor
 - Vergroenen van woonbuurtjes en werkgebieden



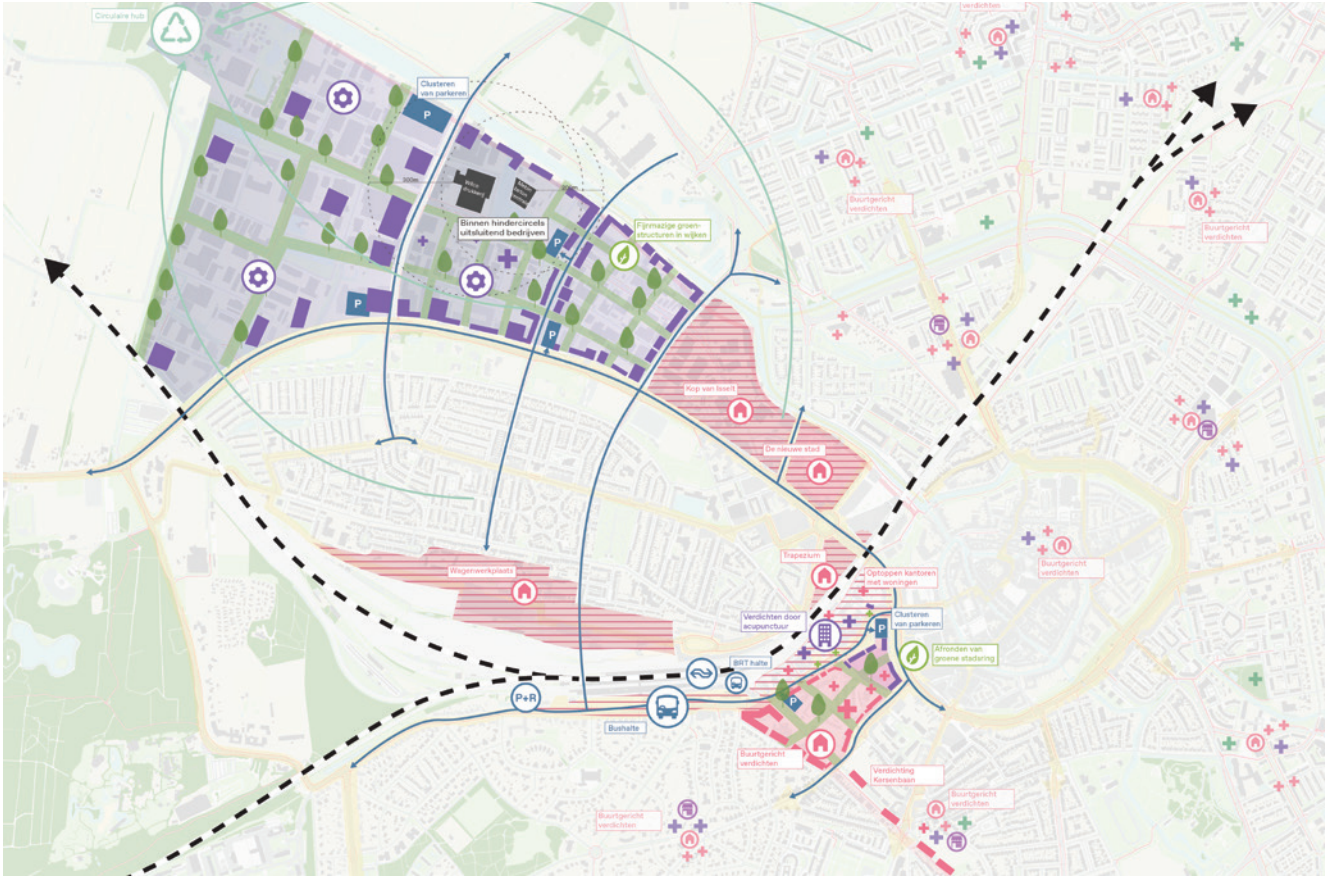
- Energietransitie**
- Windturbines in het landschap
 - Lokale opwekking in buurtjes en werklocaties



- Water en bodem**
- Groene bufferzones langs grootschalige infrastructuur voor winnen van water
 - Vergroening van buurtjes en werklocaties

Deelgebieden Amersfoort Verscheiden

De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Lokale en buurtgerichte ontwikkelingen (Spoorzone Amersfoort Centraal)

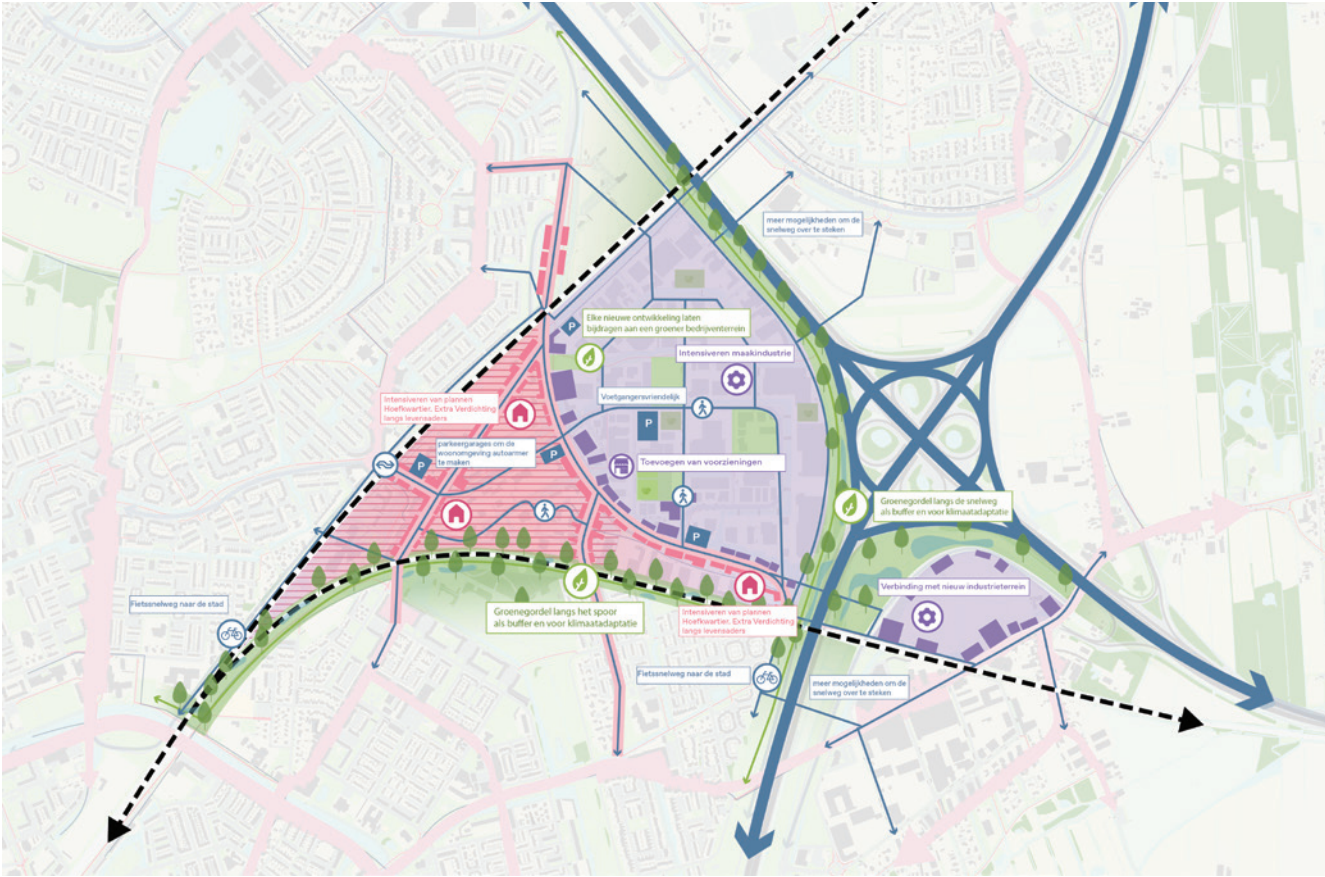
Lokale, buurtgerichte ontwikkelingen zorgen voor verdichting op kleine schaal. In de woon- en werkgebieden rondom de spoorzone komen kleinschalige verdichtingen met voorzieningen, afgestemd op de locatie. Zo kan het woningaanbod in de wijk bijvoorbeeld rijker worden. Het clusteren van parkeren creëert ruimte om in bestaande woon- en werkgebieden meer groen en verblijfskwaliteit toe te voegen. Groen groeit mee en er ontstaat meer nabijheid op buurtniveau. Er komen geen grote structurele veranderingen, zodat de bestaande identiteiten behouden blijven.

Belangrijke keuzes

- Geen grote structuurverandering rondom de spoorzone van Station Amersfoort Centraal
- Huidige woon- en werkgebieden ondergaan geen transformaties
- Lokale en gebiedsgerichte ontwikkelingen zorgen voor extra woningen en banen in het gebied
- Het clusteren van parkeren zal ruimte vrijspelen die ingezet kan worden voor vergroening en verblijfskwaliteit



De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Een gemengd woon-werkgebied (Het Hoefkwartier en de Hoef)

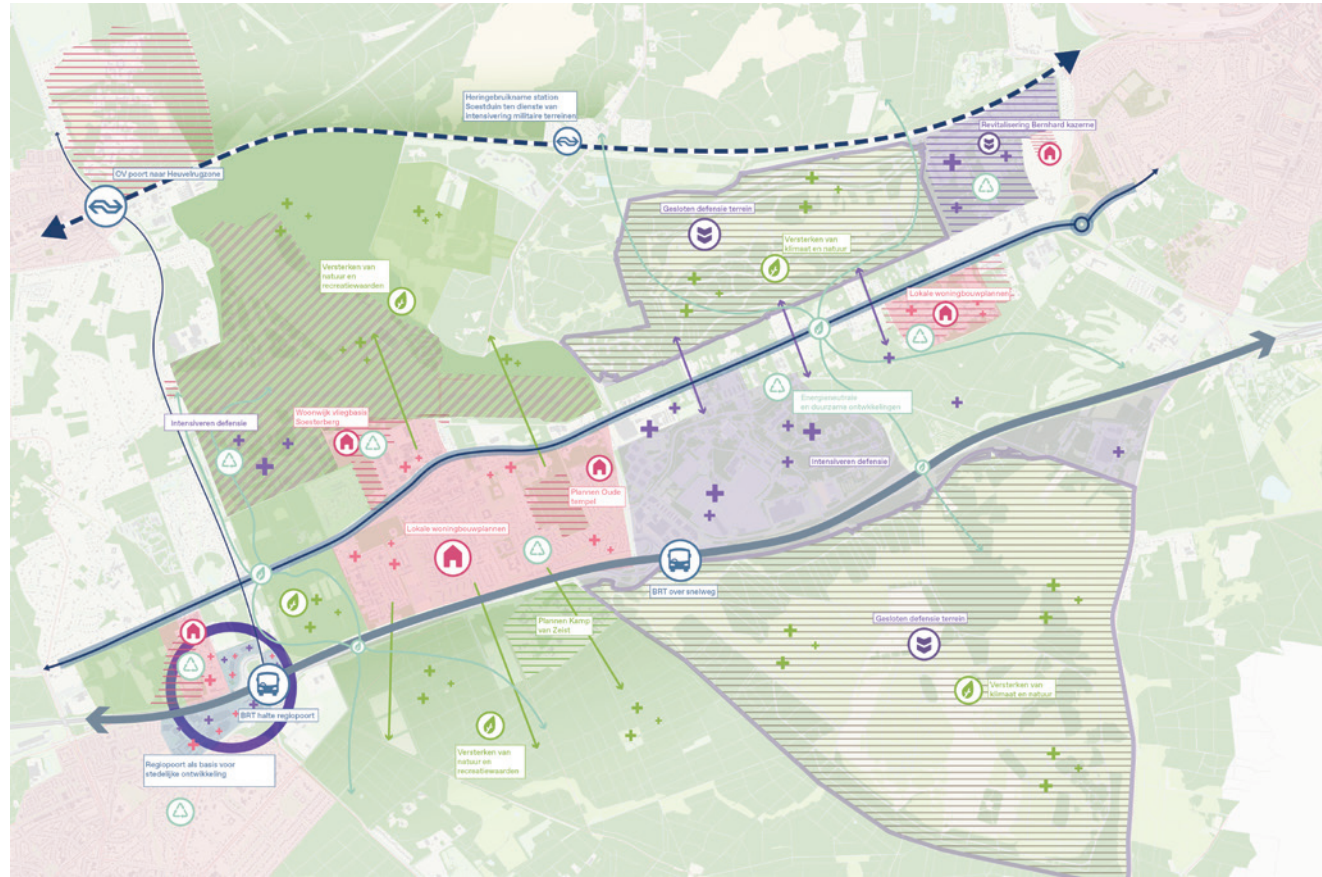
Het intensiveren en gemengder maken van het Hoefkwartier en De Hoef, en het inzetten op meer collectief ruimtegebruik, zal de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden verbeteren. De Hoef zal geen ingrijpende transformatie ondergaan, maar blijft voortbouwen op de bestaande kwaliteit, zoals de autobereikbaarheid. Er wordt ingezet op collectiever gebruik van de ruimte en betere langzaamverkeersverbindingen over het spoor en de A28 voor uitwisseling met omliggende gebieden.

Belangrijke keuzes

- Uitbreiden van het plan voor het Hoefkwartier ten zuiden van de Outputweg
- Ruimte voor extra bedrijvigheid in De Hoef
- Groene bufferzones met ruimte voor klimaatadaptatie langs de snelweg en het spoor
- Extra verbindingen voor fietsers en voetgangers over of onder de snelweg en het spoor
- Meer collectief gebruik van de ruimte
- Vergroenen en verbeteren van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte



De grote versie van het kaartbeeld is te zien in de bouwstenen atlas



Verstedelijking en Defensie (Heuvelrugzone)

De buurtgerichte strategie van Amersfoort zorgt ervoor dat er extra druk op de Heuvelrugzone komt te liggen. Regiopoort Zeist-Noord is hier een voorbeeld van, waarbij een groot aantal woningen en banen aan de Heuvelrugzone zal worden toegevoegd. Hier zullen meer Randstedelingen op af komen. Ook zal defensie een grote autonome uitbreiding doorvoeren met flink meer banen. Dit zal impact hebben op de huidige identiteit en kleinschaligheid van de Heuvelrugzone. Het landschap is dan ook niet heilig en moet soms ruimte maken voor deze nieuwe ontwikkelingen. Een goede multimodale bereikbaarheid (auto, (H)OV en fiets) is essentieel voor nieuwe ontwikkelingen.

Belangrijke keuzes

- Ontwikkeling van Regioportaal Zeist-Noord met veel extra woningen en banen
- Aantrekken van Randstedelingen
- Flinker uitbreiden van defensie met meer banen
- Het groen is niet heilig en moet soms plaats maken voor ontwikkelingen



**Ruimte voor
landschappelijke
woonconcepten op de
Heuvelrugzone**



Gebiedsprofielen

Amersfoort Verscheiden

- Buurt-/gebiedsgericht verstedelijken door kleine ingrepen en/of grotere uitbreidingen.
- Spoorzone intensiveren met woningen en banen waar mogelijk.
- Focus op bouwen voor de acute vraag naar woningen en banen.
- Voortzetten van de middenklasse gezinsregio.
- Geen grootschalige identiteitsverandering of gebiedsverkleuring.
- Spoorzone Schothorst als maakcluster.
- De Heuvelrugzone wordt ook verstedelijkt en Defensie wordt geïntensiveerd. Dit zorgt wel voor een aanzienlijke verandering van de kleinschalige, lokale identiteit.

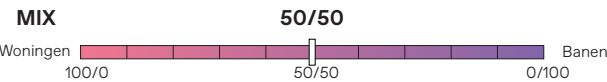
Segment: 30 % goedkoop - 40% middel - 30% duur

TYPE WOONMILIEU	Stedelijkheid: woningen per hectare + 1/4 banen per hectare	Aandeel grondgebonden (appartementen)	Aandeel appartementen
HOOGSTEDELIJK	100 w.b/ha	10% ggb (app)	90% app
STEDELIJK GEMENGD	50-100 w.b/ha	20% ggb (app)	80% app
SUBURBAAN	20-50 w.b/ha	80% ggb	20% app

Accupunctuur



+1.450 woningen
+1.450 banen



- Gezinnen, starters, ouderen
- Grondgebonden en appartementen
- Horeca, voorzieningen

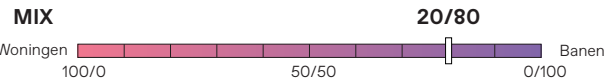
In Amersfoort wordt gezocht naar mogelijkheden voor verdichting van zowel wonen als werken. Dit gebeurt niet volgens een groot plan, maar door het identificeren van individuele locaties met verdichtingspotentieel. Dit betekent niet dat ingrepen ook alleen maar lage dichtheid kunnen zijn. Naar schatting levert dit 2% meer woningen en 6% meer banen op in de stad. Dit vereist geen grootschalige ingrepen of uitgebreide planvorming en zal weinig invloed hebben op bestaande wijken en mobiliteit.

Langs levensaders		
Aantallen 2030:	72.850	74.300
Toevoeging na 2030:	1.450	1.450
Nieuwe situatie:	74.300	75.750

Nederberg



+475 woningen
+0 banen



Stedelijkheid: hoogstedelijk

- Expats, starters, studenten
- Kleine appartementen, studios, studentenwoningen
- Kantoren, horeca, voorzieningen

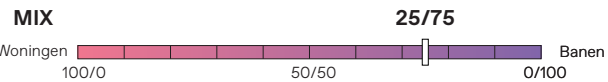
Nederberg wordt gematigd en buurtgericht verdicht met woningen. De aard en identiteit van de wijk verandert niet. De plinten worden geactiveerd met woningen, open kantoren en horeca. Mobiliteit richt zich vooral op voetgangers en fietsers door de nabijheid van het station en stadscentrum.

Oppervlakte:	33 ha
Aantallen 2030:	1.425 8.500
Toevoeging na 2030:	475 0
Nieuwe situatie:	1.900 8.500

Wagenwerkplaats en emplacement



+0 woningen
+350 banen



Stedelijkheid: stedelijk gemengd

- Nvt
- Nvt
- Spoorgerelateerde bedrijvigheid

De plannen voor de wagenwerkplaats worden uitgevoerd zoals ze nu zijn. Het spooremlacement behoudt zijn huidige functie en wordt niet ontwikkeld. Wel zal het gebruik intensiever worden, wat banen zal opleveren.

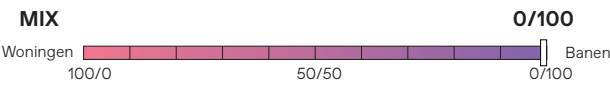
Oppervlakte:	35 ha
Aantallen 2030:	1.000 2.700
Toevoeging na 2030:	0 350
Nieuwe situatie:	1.000 3.050

Isselt-Midden



Isselt-Midden blijft een bedrijventerrein en werkgebied, waardoor bedrijven en banen behouden blijven. De bedrijvigheid wordt geïntensiveerd door stapeling en toevoeging van kantoren. Het gebied wordt gemengd met niet-woonfuncties zoals onderwijs, sport en energieopwekking. Bovendien krijgt groen meer ruimte, wat het gebied aantrekkelijker en klimaatadaptiever maakt.

+0 woningen
+1.250 banen



Stedelijkheid: stedelijk gemengd

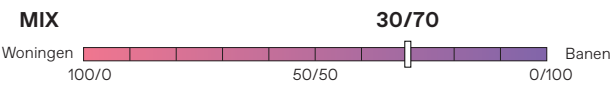
- Nvt
- Nvt
- Maakindustrie, stadsvoorzienend, voorzieningen

Oppervlakte:	58 ha	
Aantallen 2030:	0	3.400
Toevoeging na 2030:	0	1.250
Nieuwe situatie:	0	4.650

Hoefkwartier



+550 woningen
+1.400 banen



Stedelijkheid: stedelijk gemengd

Belangrijkste ingrepen: Transformeren de Hoef en aanpassen plannen Hoefkwartier

- Gezinnen, starters
- Grondgebonden, appartementen woon/werk combinaties
- Maakindustrie, stadsverzorgende industrie

Aan de huidige plannen voor het Hoefkwartier wordt na 2030 niets meer gewijzigd. Er wordt een kleine hoeveelheid woningen toegevoegd in de randen. Bedrijventerrein De Hoef wordt, net als Isselt-Midden, sterk geïntensiveerd met een gevarieerd aanbod aan werkgelegenheid, zodat er voor verschillende doelgroepen werk te vinden is.

Oppervlakte:	142 ha	
Aantallen 2030:	4.825	10.250
Toevoeging na 2030:	550	1.400
Nieuwe situatie:	5.375	11.650

Regiopoort Zeist-Noord



Regiopoort Zeist-Noord wordt ontwikkeld als een gemengde werk-woonlocatie met goede bereikbaarheid via snelweg en BRT. Het vangt een deel van de woningvraag uit de regio Amersfoort op, verlicht de druk op omliggende kernen, en biedt een mix van gezinswoningen en appartementen. Ook komt er een klein centrum met voorzieningen.

Soesterberg



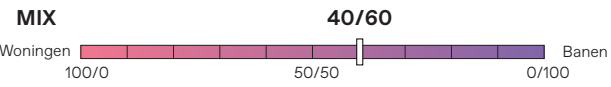
In Soesterberg worden 15% meer woningen en 25% meer banen toegevoegd. Deze verdichting gebeurt door traditionele ontwikkeling, zowel binnen de bestaande omgeving als op uitleglocaties, om het bouwproces niet te bemoeilijken of te vertragen.

Corridor Amersfoort-Utrecht



In de Heuvelrugzone zorgen lokale ontwikkelingen voor diverse woonmilieus. De uitbreidingen bestaan voornamelijk uit gezinswoningen die het karakter van de bestaande kernen behouden, aangevuld met enkele voorzieningen. Toegang is voornamelijk met de auto, mogelijk via autovrije buurten met mobiliteits- en parkeerhubs. Defensie breidt maximaal uit op de Heuvelrug.

+1.500 woningen
+350 banen



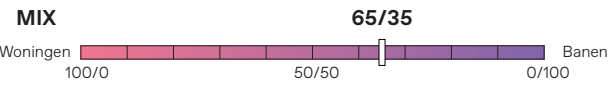
Stedelijkheid: hoogstedelijk

Belangrijkste ingrepen: (H)OV knooppunt realiseren als basis voor verstedelijking

- Gezinnen, starters, ouderen
- (Grondgebonden) appartementen
- Kantoren, voorzieningen, maakbedrijven

Oppervlakte:	20 ha	
Aantallen 2030:	0	1.750
Toevoeging na 2030:	1.500	350
Nieuwe situatie:	1.500	2.100

+600 woningen
+200 banen



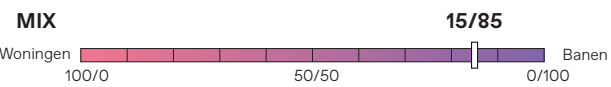
Stedelijkheid: suburbaan

Belangrijkste ingrepen: (H)OV knooppunt realiseren als basis voor verstedelijking

- Gezinnen, starters, ouderen
- Grondgebonden woningen, appartementen
- Voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid

Oppervlakte:	20 ha	
Aantallen 2030:	3.975	2.475
Toevoeging na 2030:	600	200
Nieuwe situatie:	4.575	2.675

+1.000 woningen
+5.000 banen

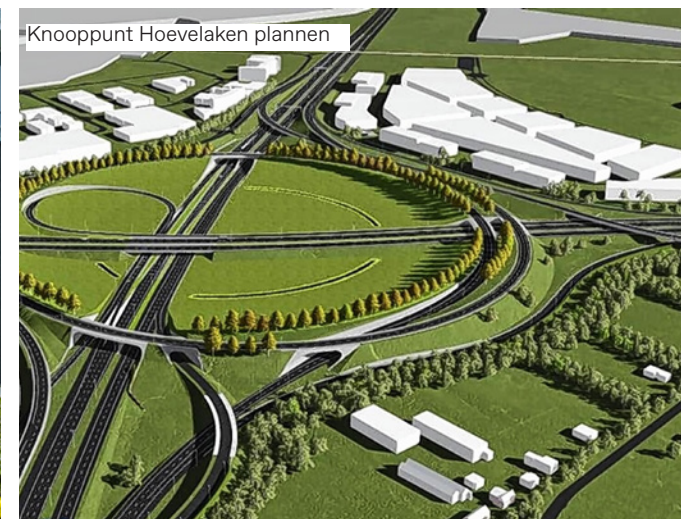
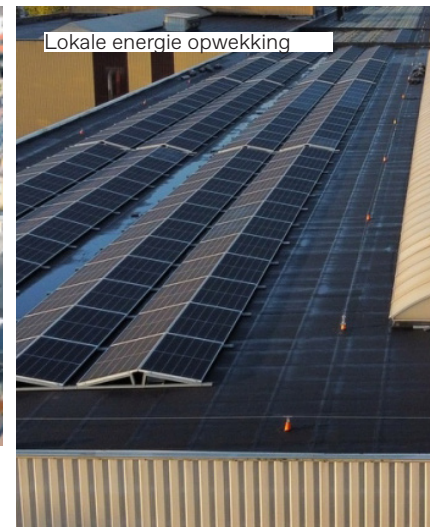


Belangrijkste ingrepen: Verdichting en transformatie in dorpen of bij defensie

- Gezinnen, starters, ouderen
- Grondgebonden en appartementen
- Dorpsondersteunende economie en voorzieningen

Heuvelrugzone		
Aantallen 2030:	1.425	11.825
Toevoeging na 2030:	1.000	5.000
Nieuwe situatie:	2.425	16.825

Impressie Amersfoort Verscheiden



2

Dilemma's en schuulpunten

Dilemma's en schuurpunten

Opgave leidt tot vijf dilemma's

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek kan de bevolking in Nederland richting 2050 verder groeien tot 20,6 miljoen inwoners. Ook in onze regio zal een groei (in welk scenario dan ook) zich vertalen in onder meer een vraag naar meer ruimte voor wonen, werken, voorzieningen, infrastructuur voor mobiliteit en energie, water, natuur en groen. Dit komt terug in dilemma's zoals hier geschetst. Grofweg komt de opgave in het gebiedsonderzoek neer op het accommoderen van:

- 13.000 woningen voor de gehele regio
- 6.500 woningen in Amersfoort aangevuld met ontwikkelpotentie in regiopoort Zeist-Noord en Soesterberg. (om de helft van de regionale woningbouwopgave 2030 – 2040 op te vangen)
- 10.000 arbeidsplaatsen, waarvan ca 3.000-5.000 arbeidsplaatsen voor Defensie.

En daarmee bij te dragen, of ten minste niet in de weg te zitten, aan het feit dat de regio Amersfoort klimaatadaptief wordt, meer nabijheid en meer stedelijkheid creëert en een veerkrachtiger economie ontwikkelt. Uit het onderzoek komen vijf dilemma's naar voren die hieronder worden geïntroduceerd.

Dilemma 01 | Stedelijkheid

Maximale verdichting & nabijheid of
Minder complexe ontwikkelingen

De grootste bijdrage aan het vergroten van de agglomeratiekracht en stedelijkheid van de regio Amersfoort wordt geleverd door de nieuw te realiseren woningen en werkplekken zoveel mogelijk te concentreren in en om het centrum en station van Amersfoort. Dat wil zeggen dat hier de grootste groei in het aanbod van stedelijke voorzieningen, bestaande uit soorten scholing, werk, zorg, cultuur, horeca en winkelaanbod, en in

vervoersopties te realiseren is. Omdat dit de plek is waar al de grootste concentraties van bovengenoemde voorzieningen zijn, is hier de grootste meerwaarde te bereiken.

Hiermee hangt de uitbreiding van het woonaanbod met woonmilieus van een voor de regio nog onbekend niveau van stedelijkheid direct samen. De belofte hiervan is dat dit meer mensen aan de regio weet te binden die anders zouden kiezen voor meer (hoog)stedelijke milieus buiten de regio (voornamelijk Utrecht en Amsterdam). Dit op een plek die, zowel vanuit Amersfoort en de regio als van buiten de regio, het best bereikbaar is, bekeken vanuit alle modaliteiten. Zodat de hele regio ervan kan profiteren.

Maar juist het realiseren van extra stedelijke ontwikkeling in deze reeds intensief bebouwde gebieden is niet eenvoudig. Er is al veel bebouwd, er zijn veel verschillende eigenaren en de belangen van partijen lopen uiteen. Dat maakt het realiseren van bovengenoemde kansen niet eenvoudig, maar ook niet onmogelijk. Een integrale aanpak is complexer, heeft een langere aanlooptijd en is in aanzet duurder.

Maar de belofte is dat het leidt tot grotere meerwaarde, dat het de maatschappij structureel meer waarde oplevert en veerkrachtiger is (want meer potjes om het plan uit te financieren) met een breder draagvlak (want meer redenen om een plan te steunen, niet kwetsbaar als er één reden afvalt).

Daarmee komt het dilemma in beeld. Kiezen we voor:

- Maximale verdichting & nabijheid
- Minder complexe ontwikkelingen (op meer afstand van station en centrum)

Dilemma 02 | Het economisch profiel van de regio Amersfoort

Een of meer specifieke sectoren en/of
Geen extra economische accenten

Op dit moment heeft Amersfoort een brede, veelzijdige economie zonder

uitgesproken profiel. Tegelijkertijd zijn er kansen om in te zetten op een specifieke sector. Denk aan de opgave bij Defensie: Amersfoort zou hét centrum kunnen worden voor defensiegerelateerde hoogtechnologie. Maar ook de verdere positionering van Earth Valley en Healthy Urban Living biedt kansen. Zou er bijvoorbeeld een mogelijkheid zijn om een brug te slaan tussen Food Valley en Healthy Urban Living?

Er zijn meerdere wegen naar economisch succes: een brede aanpak is niet beter of slechter dan een “topsector”-aanpak. Die laatste kent meer kansen, maar óók meer risico's. Als het lukt, loop je internationaal voorop. Maar als blijkt dat de keuzes niet goed uitpakken, loop je juist achter.

Daarmee komt het volgende dilemma in beeld:

- Het is geen probleem dat het economisch profiel van de regio minder uitgesproken is, want daarmee is het veelzijdig en in staat om economische schommelingen op te vangen.
- Het gebiedsonderzoek biedt een kans om als regio meer te specialiseren in een of meer sectoren door hier ruimte voor te bieden. Denk bijvoorbeeld aan Defensie, omdat daarin de komende decennia een grote groei en investeringen te verwachten zijn en de regio Amersfoort (o.a. op de Heuvelrug, bij het station en in Schothorst) hier een goede uitgangspositie heeft. Of aan Healthy Urban Living, complementair aan Utrecht (meer toegepast en op MBO-HBO-niveau).

Spoorzone Amersfoort Centraal



**Maximale verdichting &
nabijheid
of
Minder complexe
ontwikkelingen**

Dilemma 03 | Bedrijventerrein Isselt- Midden

Zware bedrijvigheid beschermen
en/of
Nieuwe gemengde woon-
werkmilieus (stille industrie)

Steeds meer vormen van werk worden stiller, kleiner, lichter en lenen zich voor menging met een woonomgeving. Daarnaast is er behoefte aan woonruimte en aan gemengde woon-werk-milieus. Tegelijkertijd blijven er altijd vormen van werk bestaan die zich niet laten mengen met wonen. Op dit moment zijn dat bijvoorbeeld twee drukkerijen en een betoncentrale op Isselt-Midden. In de nabije toekomst vraagt de circulaire economie om (milieu-) intensieve bedrijven gericht op hergebruik van grondstoffen. En voor ruimte voor opslag en overslag. Ook moet in een inclusief gezonde stad er voldoende werkgelegenheid zijn voor praktisch opgeleiden.

Daarmee komt het dilemma in beeld. Kiezen we voor:

- Het beschermen van de huidige bedrijvigheid en het ruimte bieden aan zwaardere, circulaire bedrijven. Inclusief de potentie van de insteekhaven langs de Eem.
- Het maximaal mengen van wonen en werken op Isselt-Midden, waarbij enkele zware bedrijven worden verplaatst naar Isselt-West.
- Een tussenvorm met woningen aan de randen in aansluiting op bestaande woongebieden. In combinatie met het verminderen van de (potentiële) hinder door maatregelen

Dilemma 04 | OV-knoop Schothorst

Stedelijk centrum, met ruimte voor onderwijs en diensten
en/of
Ruimte voor bedrijvigheid

Rondom station Schothorst vindt al een herontwikkeling plaats van het Hoefkwartier. De vraag is: hoe ontwikkelt dit gebied zich verder?

- Niet verder. Het blijft bij deze

ontwikkeling. Het omliggende gebied mist kansen en blijft een werkgebied met kantoren en bedrijvigheid.

- Tot een stedelijk centrum voor de omliggende wijken, zoals Schothorst en Vathorst, als alternatief voor het verder weg gelegen centrum van Amersfoort. Voorzieningen worden hierheen gebracht, waardoor er minder beweging naar het centrum nodig is.
- Tot een innovatiemilieu, waar kennis, ideeën en initiatieven door onderwijs en bedrijvigheid worden gedeeld in een omgeving waarin ook gewoond wordt. Waar niet alleen dingen worden bedacht, maar ook gemaakt. Dit kan nieuwe vormen van werkgelegenheid aanboren. Past dit binnen de positionering?

Dilemma 05 | Regiopoort Zeist-Noord

Een BRT-stop,
met of zonder ruimte voor
ontwikkeling,
langs de A28 óf in Soesterberg

In het NOVEX perspectief wordt voor de koers na 2030 ook naar potentiële ontwikkelruimte gezocht in diverse Regiopoorten. Een Regiopoort is een stedelijk centrumgebied, buiten het stedelijk kerngebied, met een regionaal invloed gebied. Goed per OV ontsloten locaties in de kernen om Utrecht en Amersfoort heen, met goede fietsverbindingen en potentie voor toevoeging van woningen en arbeidsplaatsen. Regiopoorten zijn: De Bilt-Bilthoven, Breukelen, Bunnik, Houten, Vianen, Woerden, Zeist-Noord, Driebergen-Zeist, Nijkerk en Barneveld. Afgesproken is dat rijk en regio de groeipotenties van de regiopoorten verder in beeld brengt in het programma Regiopoorten. Ook wordt daarbij gekeken naar de multimodale overstappotentie van (hoofdwegennet) hubs i.c.m. met nieuwe producten als BRT-lijnen (Bus Rapid Transit).

Zeist-Noord is een Regiopoort binnen de U10 die valt binnen de scope van het studiegebied van het gebiedsonderzoek. De voorgenomen BRT-lijn waar de Regiopoort Zeist-Noord ligt verbindt Amersfoort met het Utrecht Science Park (USP). Hier laat de OV-verbinding ruimte voor

verbetering.

De ontwikkelpotentie van Zeist-Noord wordt nader onderzocht in dit gebiedsonderzoek. Welk doel dient een Regiopoort, hoe ziet die Regiopoort eruit, uit welke programmaonderdelen bestaat het en wat is de ideale locatie? Hoe gaat de verkeerskundige functie van overstaplocatie samen met het ontwikkelen van een bestemming op zich?

De Regiopoort zou ook een veel grotere/bredere rol kunnen spelen door ook als ontsluiting van de Heuvelrug voor bezoekers te fungeren (door een overstap tussen auto, BRT, fiets en lopen te faciliteren). Hieraan gekoppeld zou ook een ontwikkeling van werk, voorzieningen en eventueel woningbouw kunnen plaatsvinden, zodat het ook een plek wordt om af te spreken, om te werken en eventueel te wonen. Dit zou bijvoorbeeld goed kunnen in het centrum van Soesterberg. Maar de overstap van automobilisten vanaf de A28 naar de BRT lijkt dan minder waarschijnlijk.

De vraag is wat de functie, programmering en locatie van de Regiopoort Zeist-Noord kan zijn. Een aantal opties:

- Op de corridor Utrecht-Amersfoort wordt geen extra programma wonen en werken toegevoegd na 2030. De nadruk ligt op een snelle (HOV)verbinding tussen Amersfoort en USP.
- Of als 1, maar met toevoeging van een corridor-hub (P+R) met bovenregionaal belang en voorzieningen voor ontmoeting (een plek om af te spreken). Een plek van waaruit je makkelijk toegang hebt tot de omgeving: de Heuvelrug, Amersfoort Centraal en USP.
- Of als 2, maar met ontwikkelruimte voor voorzieningen, kantoren en mogelijk woningen.

In alle opties kan de locatie van de Regiopoort in Zeist-Noord of in Soesterberg liggen. Combinaties op beide locaties zijn ook mogelijk.

Het Hoefkwartier en de Hoef

Een stedelijk centrum, met
ruimte voor onderwijs
en diensten
of
Ruimte voor bedrijvigheid

