



Gemeente **Zeist**

Gemeentehuis ■ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030 ■ www.zeist.nl/contact

www.zeist.nl
www.instagram.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Aan de gemeenteraad

Datum	24-09-2025	Ons kenmerk	898239
		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	-	Behandeld door	Gulmans, Jan Peter
Onderwerp	Eindresultaten Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone	Portefeuillehouder	Wethouder Catsburg

Geachte leden van de raad,

Inleiding

In 2023 is gestart met het Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone. Een onderzoek onder de vlag van U Ned, een rijk-regio-samenwerkingsprogramma waarin overheden in de regio Utrecht-Amersfoort samenwerken aan wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid. Met RIB 24.160 en twee raadsinformatiebijeenkomsten (op 6 februari 2025 en 22 mei 2025) hebben wij u geïnformeerd over het Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone en de betekenis daarvan voor Zeist.

Zeist is betrokken bij het gebiedsonderzoek omdat (potentiële) Regiopoort Zeist-Noord een van de tien regiopoorten is die in het ontwikkelperspectief wordt genoemd en deel uitmaakt van het deelgebied Heuvelrugzone in het gebiedsonderzoek. Daarnaast wordt ook de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)/Bus Rapid Transit-verbinding (BRT) Amersfoort-Utrecht Science Park in het gebiedsonderzoek betrokken, die van belang kan zijn voor ontwikkelingsmogelijkheden van Regiopoort Zeist-Noord. Deze ontwikkelingen sluiten aan bij onze ambities en opgaven zoals beschreven in de door u vastgestelde Propositie van Zeist (2020). Het gaat daarbij in het bijzonder om Ontwikkelkans 9: Hoogwaardige OV-verbinding tussen Utrecht Science Park en Amersfoort en Onderzoeksrichting 5: HOV USP – Amersfoort, bron van transformatie voor Vollenhove en Handelscentrum. Voorts heeft Zeist ook te maken met intensiveringsopgaven van Defensie als onderdeel van de groei van Defensie op (onder meer) de Heuvelrug. Dit zijn allen ontwikkelingen die betrekking hebben op Zeist-Noord, waarvan de ligging onderdeel uitmaakt van de Heuvelrugzone in het gebiedsonderzoek.

Het gebiedsonderzoek is afgerond en de resultaten daarvan zijn vastgelegd in de 'Eindrapportage Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone, d.d. 1 juli 2025'. De rapportage is opgesteld door het onderzoeksconsortium bestaande uit Rebel, De Zwarte Hond, Goudappel Coffeng en Tauw, in samenwerking met een kernteam vanuit samenwerkende organisaties binnen U Ned. Dit zijn bij dit onderzoek de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Infrastructuur en Waterstaat (I&W), Rijkswaterstaat, provincie Utrecht, Regio Amersfoort en de gemeenten Amersfoort, Zeist en Soest. Met inbreng van ministerie EZ, ministerie Defensie, ProRail, regio U10, Waterschap Vallei- en Veluwe en gemeenten Leusden, Nijkerk, Baarn, Bunschoten.

Wij hebben ingestemd met de eindrapportage en in deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de eindresultaten van het gebiedsonderzoek en de agenda voor vervolg. Het is een gezamenlijke brief, met lokale

nuances, die ook de gemeente Amersfoort, de gemeente Soest en de provincie Utrecht sturen aan respectievelijk hun raden en staten. De eindrapportage kunt u via de volgende link raadplegen:

[Eindrapport gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort-Heuvelrug | U Ned](#)

De agenda voor vervolg, die deel uitmaakt van de eindrapportage, is de basis voor de stappen die wij samen met onze partners zetten in de verdere uitwerking van de inzichten uit het gebiedsonderzoek. In het gebiedsonderzoek worden geen keuzes gemaakt. Het is een onderzoek.

Op 29 september 2025 bent u door de Regio Amersfoort uitgenodigd voor een regionale raadsledenbijeenkomst, waar een nadere toelichting wordt gegeven op de resultaten van het gebiedsonderzoek.

Kernboodschap

De strategie en het toekomstbeeld voor het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort is beschreven in het Ontwikkelperspectief 2040 'Gezond groeien in nabijheid' (2023). NOVEX, een nationaal programma waarin alle overheden gebiedsgericht samenwerken aan ruimtelijke opgaven in Nederland. Het door u vastgestelde Integraal Ruimtelijke Perspectief (2021) is een bouwsteen geweest voor dit Ontwikkelperspectief.

In het verdiepend gebiedsonderzoek voor de Spoorzone Amersfoort (het gebied rondom de stations Amersfoort Centraal en Amersfoort Schothorst) en de Heuvelrugzone (het gebied tussen Zeist-Noord en Amersfoort) is onderzocht hoe de groei van de regio na 2030 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?

Het onderzoek focust zich op de langere termijn, de periode 2030-2040 met een doorkijk naar 2050, en is primair gericht op de verstedelijking in de metropoolpoort Amersfoort met behoud en versterking van gebiedskwaliteiten, bereikbaarheid en leefbaarheid. Het onderzoek gaat over de periode ná 2030. In het gebiedsonderzoek worden geen keuzes gemaakt. Het is een onderzoek. Op basis van inzichten en beslisinformatie uit dit gebiedsonderzoek, kunnen de betrokken gemeenten in samenwerking met regio, provincie en Rijk in NOVEX-verband keuzes maken over de verdere ontwikkeling van de Spoorzone en Heuvelrugzone. Ook worden de inzichten uit het onderzoek betrokken bij nieuw beleid en programmering, zoals actualisatie van Omgevingsvisie's en/of Omgevingsprogramma's.

Regionale opgave wonen en werken ná 2030 (rapportage hoofdstuk 2)

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 station Amersfoort Centraal, station Amersfoort Schothorst en in de Heuvelrugzone in (de potentiële) regiopoort Zeist-Noord en kern Soesterberg. En welke condities op orde moeten zijn om verdere verstedelijking in deze gebieden mogelijk te maken voor een gezonde en leefbare stad.

Verstedelijkingsprincipes (rapportage hoofdstuk 4)

De opgave op wonen en werken kan op verschillende wijze 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 redenerlijnen 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, Hoef-Oost (Amersfoort) en Handelsterrein (Zeist), 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 (een polycentrische ontwikkeling), zoals Amersfoort Centraal, Amersfoort Schothorst en Zeist-Noord (regiopoort), 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 (*rapportage hoofdstuk 5*)

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 zijn in het onderzoek een aantal belangrijke strategische prioriteiten benoemd die randvoorwaardelijk zijn voor verdere groei van stad en regio:

- Versterking en modernisering van de **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 van de huidige 40.000 naar meer dan 70.000 in 2045. 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.
- **Intensiveren van zowel groene en rode functies op de Heuvelrugzone**. De Heuvelrugzone is een dynamisch gebied waar uiteenlopende opgaven en functies samenkomen. Natuur, recreatie, waterwinning, wonen en werken bestaan hier in een complexe balans. Door deze functies bewust naast en met elkaar te organiseren, ontstaat een gevarieerd landschap met gebieden die elk hun eigen karakter en gebruiksintensiteit hebben. Het is juist deze aaneenschakeling van onderscheidende

kwaliteiten die de Heuvelrugzone tot een robuuste en veerkrachtige zone maakt binnen de regio. Binnen deze zone wordt het wonen en werken geïntensiveerd, binnen de 'rode contouren', in gebieden als de Regiopoort Zeist-Noord en Soesterberg. Hier krijgt de stedelijke dynamiek meer ruimte, in samenhang met hoogwaardige bereikbaarheid en landschappelijke inpassing. Tegelijkertijd intensificeert Defensie het gebruik van haar terreinen. Het intensieve gebruik in het gebied vraagt om zorgvuldige afwegingen in de omgang met kwetsbare functies als natuur en waterwinning, maar ook met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het beschermen én uitbreiden van waterwingebieden is essentieel. Er ligt immers een strategische grondwatervoorraad onder de Heuvelrugzone. Ook recreatie dient te worden gestuurd via een zoneringsaanpak, waarbij duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden voor rust, gemengd gebruik, en zones waar recreatie samengaat met Defensieactiviteiten. Vanuit regionaalperspectief gaat het ook om het verspreiden van recreatie richting omliggende landschappen. Zo moet overmatige recreatieve druk worden voorkomen. Een succesvolle ontwikkeling van de Heuvelrugzone vereist ook een mobiliteitsaanpak waarbij ook het toenemende belang van actieve en collectieve mobiliteit wordt uitgewerkt in relatie tot de auto en de relatie tot het functioneren van de A28. Voor snelle, regionale verbindingen blijft de A28 van belang, mogelijk aangevuld met een hoogwaardige busverbinding (BRT) tussen het Utrecht Science Park en Amersfoort.

Ontwikkelpad (rapportage hoofdstuk 6)

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 voor de periode 2030-2040 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. Dit betreft: noordelijk deel spooreplacement, Amersfoort Centraal/Nederberg, Regiopoort Zeist-Noord: Soesterberg en defensieterreinen (totale potentie 1900–3300 woningen en 5300-8100 arbeidsplaatsen);
2. Nationale keuze voor eventuele grotere groei defensie in Heuvelrugzone (potentieel 2000 extra arbeidsplaatsen);
3. Keuzes in toekomstige ontwikkeling Hoef-Oost en/of IJssel-Midden: Voor deze werklocaties geldt dat er voor de lange termijn 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 (alternatieve) ruimte voor werken, kwalitatieve woningbouw en financiële haalbaarheid (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 circa 4.400 tot 7.300 woningen kunnen worden gerealiseerd. De resultaten uit het gebiedsonderzoek geven aan dat de onderzochte gebieden een bijdrage kunnen leveren aan de regionale woningbouwopgave in de regio's Amersfoort (Amersfoort en Soesterberg) en U10 (Zeist) in de periode 2030-2040. Deze ontwikkelpotentie staat niet op zichzelf. Ook op andere plekken in de stad en de regio zijn er mogelijkheden om verder te verstedelijken. Daarnaast zien we, zoals verwoord in paragraaf 6.6. van de rapportage, dat op andere locaties, zoals binnenstedelijke locaties en Bovenduist in de gemeente Amersfoort en in de gemeente Nijkerk aanzienlijke aanvullende mogelijkheden aanwezig zijn om de overige benodigde woningen te realiseren.

Agenda voor vervolg (rapportage hoofdstuk 7)

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's Amersfoort en U10 (Zeist). 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 agenda bevat totaal 8 acties, waarbij de taken zijn verdeeld over de diverse U Ned partners. De agenda bevat voor Zeist belangrijke onderwerpen, waarbij Zeist ook een rol heeft in de vervolgstappen. In de eerste plaats de ontwikkeling van een versterkt OV-systeem dat past bij de polycentrische, netwerkgerichte ontwikkeling van Amersfoort en haar regio (agendaonderwerp 1). Hier valt het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)-préverkenning BRT/HOV-verbinding USP-Amersfoort onder, waarbij ook Zeist-Noord wordt betrokken. Zeist neemt deel aan dit onderzoek. Voorts het opstellen van een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie voor Zeist-Noord (agendaonderwerp 5). Wij hebben een startnotitie in voorbereiding voor een verkenningsfase om tot een plan van aanpak voor visievorming Zeist-Noord te komen. Wij zullen u op een ander moment schriftelijk informeren over de startnotitie.

De rapportage onderschrijft het belang van een zorgvuldige integrale ontwikkeling van de Heuvelrugzone. Daar hechten wij belang aan. Dit blijkt onder andere uit onze inzet op Gebiedssamenwerking A(mersfoort) tot Z(eist). De uitkomsten van dit gebiedsonderzoek vormen een belangrijke bouwsteen voor de Gebiedssamenwerking A tot Z. Over de uitkomsten van de Gebiedssamenwerking A tot Z informeren wij u op een later moment.

Rol van de raad bij vervolg

In de onderzoeksfase is uw rol beperkt geweest. U bent op een aantal momenten geïnformeerd over de voortgang en de resultaten van het onderzoek. Op basis van de vervolgacties gaat de onderzoeksfase over in een meer beleidsvormende fase waarin uw betrokkenheid toeneemt. Bij de uitwerking van de acties uit de agenda voor vervolg komt uw rol aan de orde en gaan we daarover graag met u in gesprek.

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. Het gebiedsonderzoek was en is hierin een cruciale stap: het legt een stevig inhoudelijk fundament onder mogelijke vervolgstappen en stelt de via U Ned verbonden partners in staat om met goed onderbouwde inzichten aan te haken bij -overheidsprogramma's en investeringen. Een proactieve houding in deze samenwerking is noodzakelijk om invloed te hebben op de koers en om lokale belangen effectief te verankeren in het grotere ruimtelijke geheel

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

dr. H.S. Grotens

drs. J. Langenacker

Evidence sheet iBabs digital signature