

Gebiedsonderzoek

Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone



U Ned

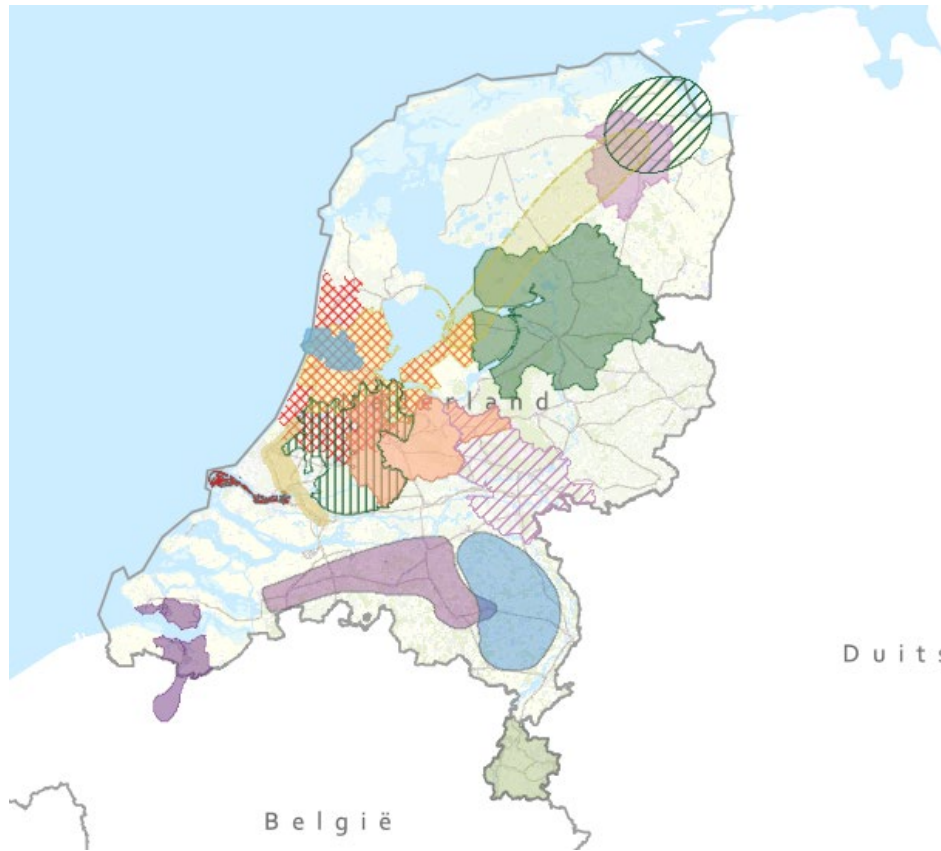
maakt gezonde groei bereikbaar

Uitwerking geven aan Ontwikkelperspectief 2040 NOVEX

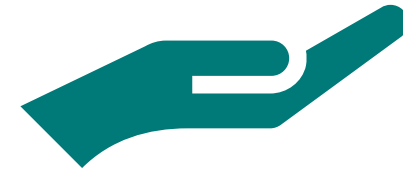


NOVEX-label voor Metropoolregio Utrecht-Amersfoort

16 NOVEX gebieden in Nederland voor grote ruimtelijke transitie



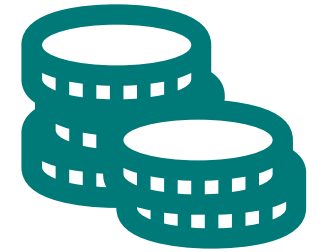
Dit kan het opleveren voor de regio!



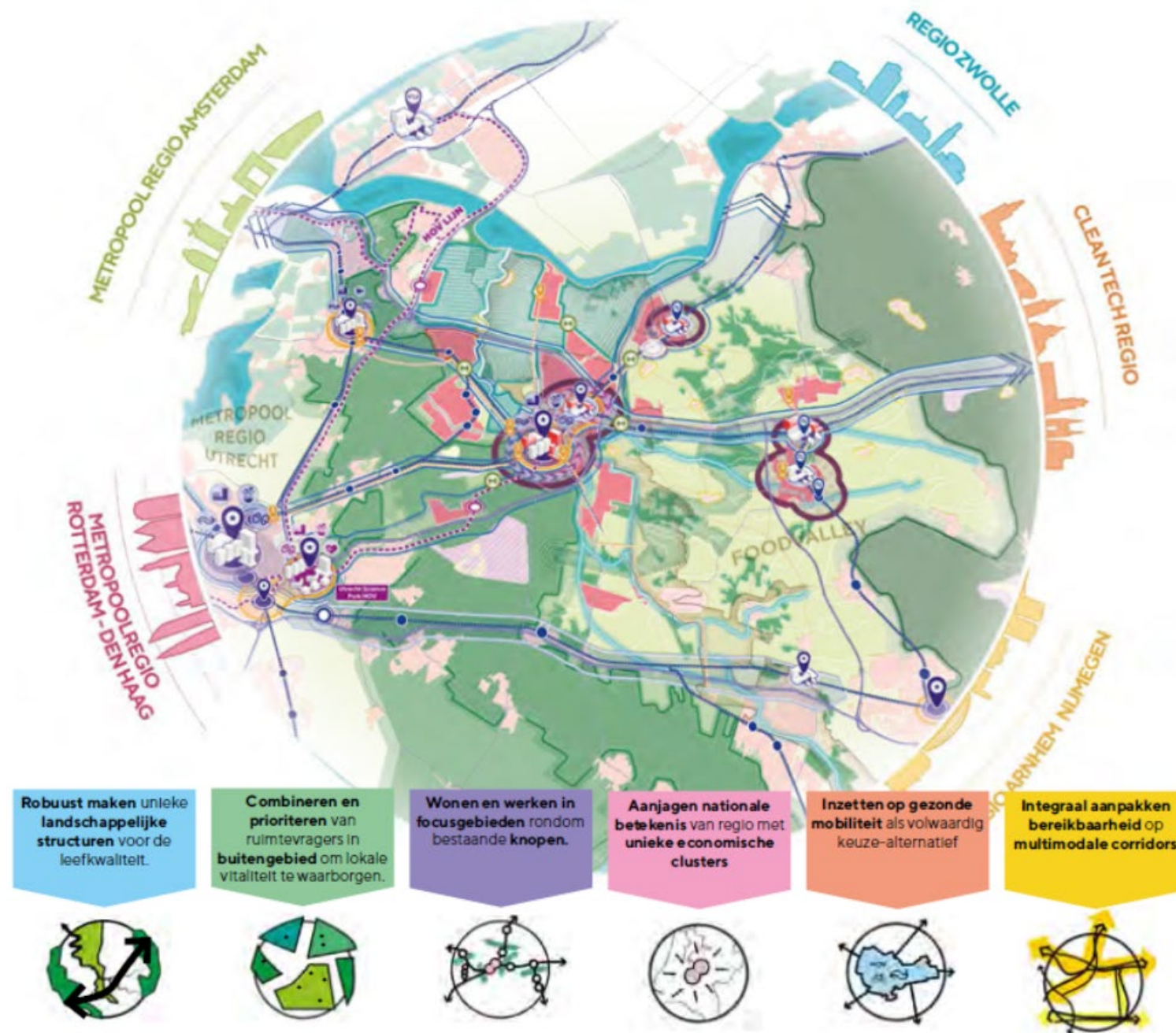
Ondersteuning



Samenwerking



Financiën



Robuust groen-blauw raamwerk en divers landschap dat meegroeit en goed bereikbaar is.

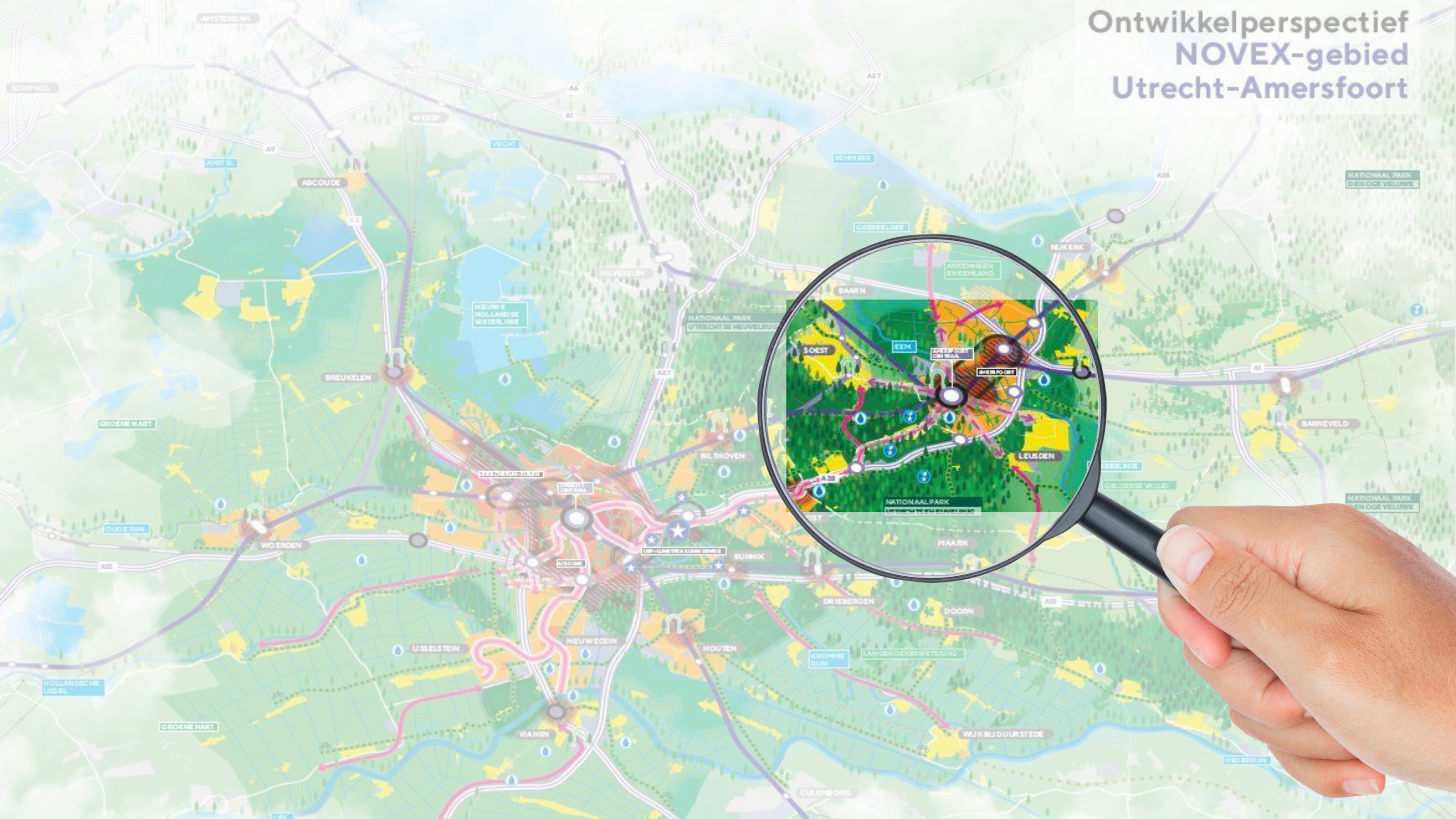


Verstedelijken in drie type milieus: metropoolpoorten, regiopoorten en vitale kernen.



Systeemsprong voor een samenhangend multimodaal mobiliteitssysteem.

Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort



An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, showing a large stadium (Stadion Feijenoord) in the center-left, surrounded by dense urban development and green spaces. The text is overlaid on the image.

Gebiedsonderzoek
'Vandaag werken aan het ontwerp van morgen'

Het gebiedsonderzoek

Het gebiedsonderzoek Amersfoort Spoorzone Heuvelrugzone is een verdiepend onderzoek op basis van uitgangspunten ontwikkelperspectief 2040

Voorbouwen op het:

- ontwikkelperspectief 2040 (Novex Amersfoort-Utrecht) ‘gezond groeien in nabijheid’
- Ontwikkelbeeld Amersfoort Regio Amersfoort Centraal

Doel:

- Onderzoeken hoe de regio gezond kan groeien
- Ruimtelijke-programmatische inzichten van 2030-2040 met een doorkijk naar 2050.

Resultaat:

beslisisinformatie op over het concreet maken van de ambities uit het NOVEX-ontwikkelperspectief



Opgaven programma

Ambitie regio Amersfoort

- tot 2040 minimaal 40.000 woningen
- 32.000 arbeidsplaatsen

Voortgang

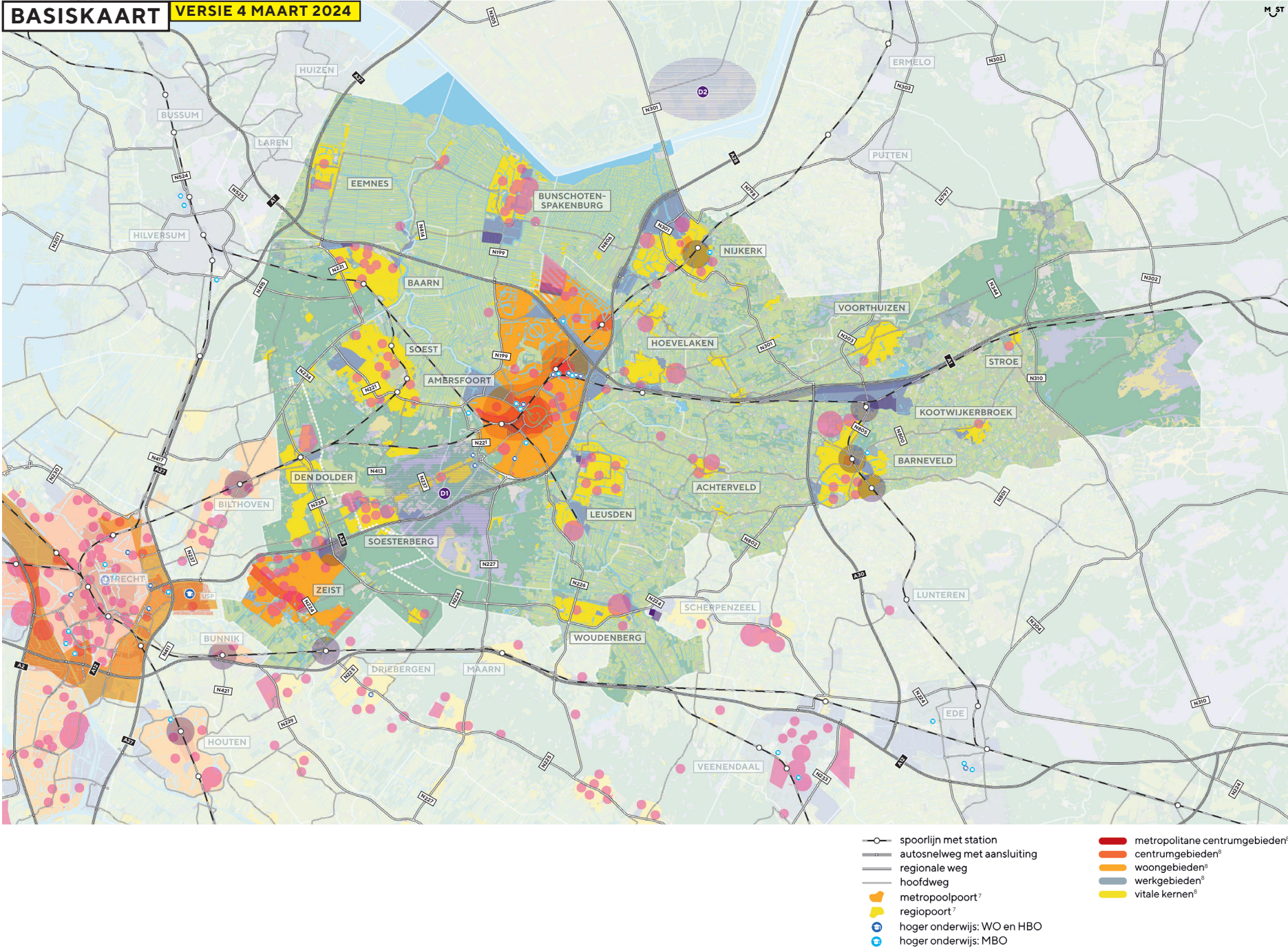
Rijk en regio hebben in de woondeal regio Amersfoort afspraken gemaakt over 27.000 nieuwe woningen die in 2030

Nog geen locatie over de 13.000 woningen na 2030

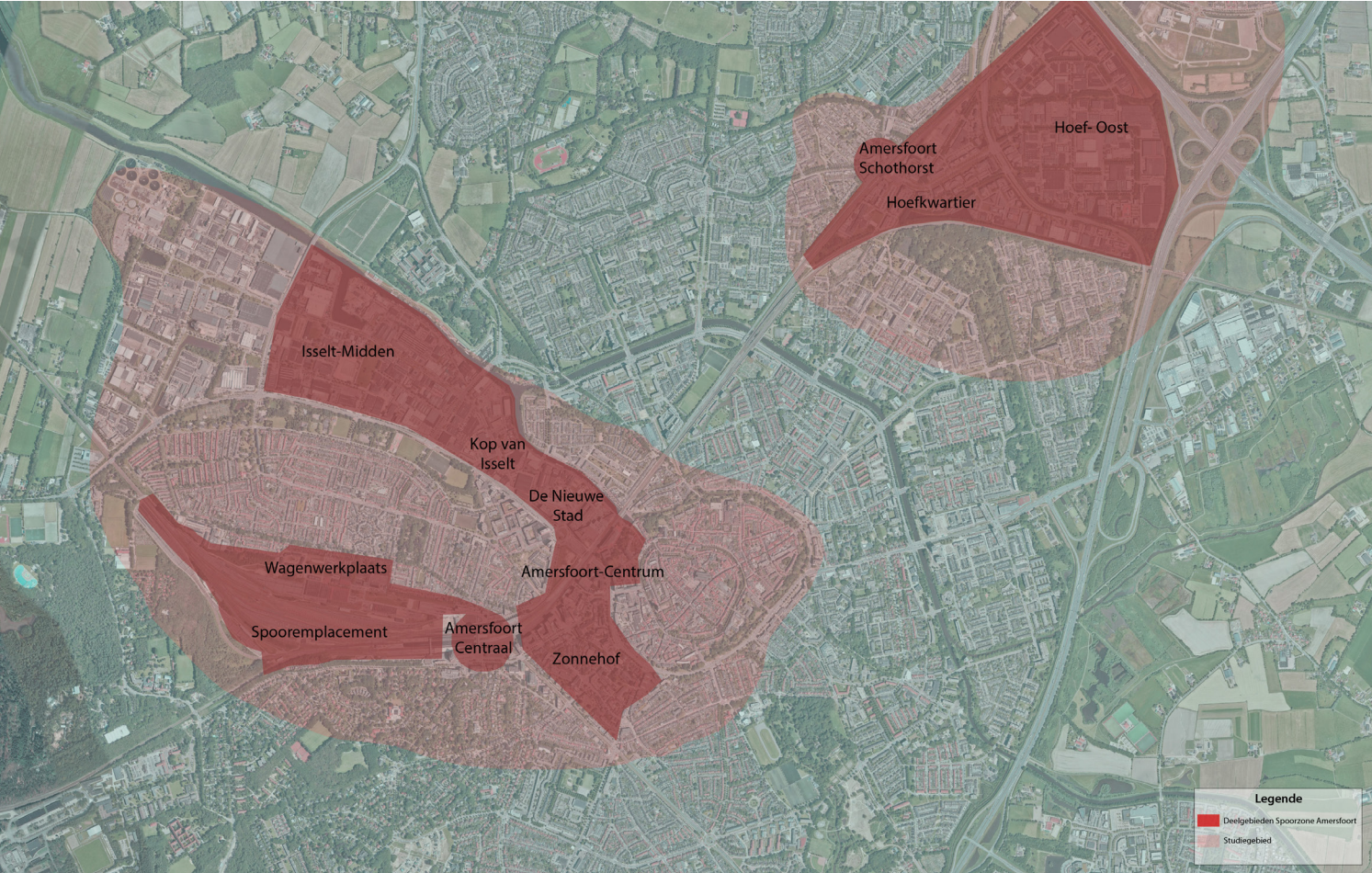
Aangewezen focusgebieden

Spoorzone Amersfoort Centraal,
Spoorzone Schothorst
De Heuvelrugzone

Bron: Must stedenbouw
Woningbouw programma regio Amersfoort op basis van woondeal



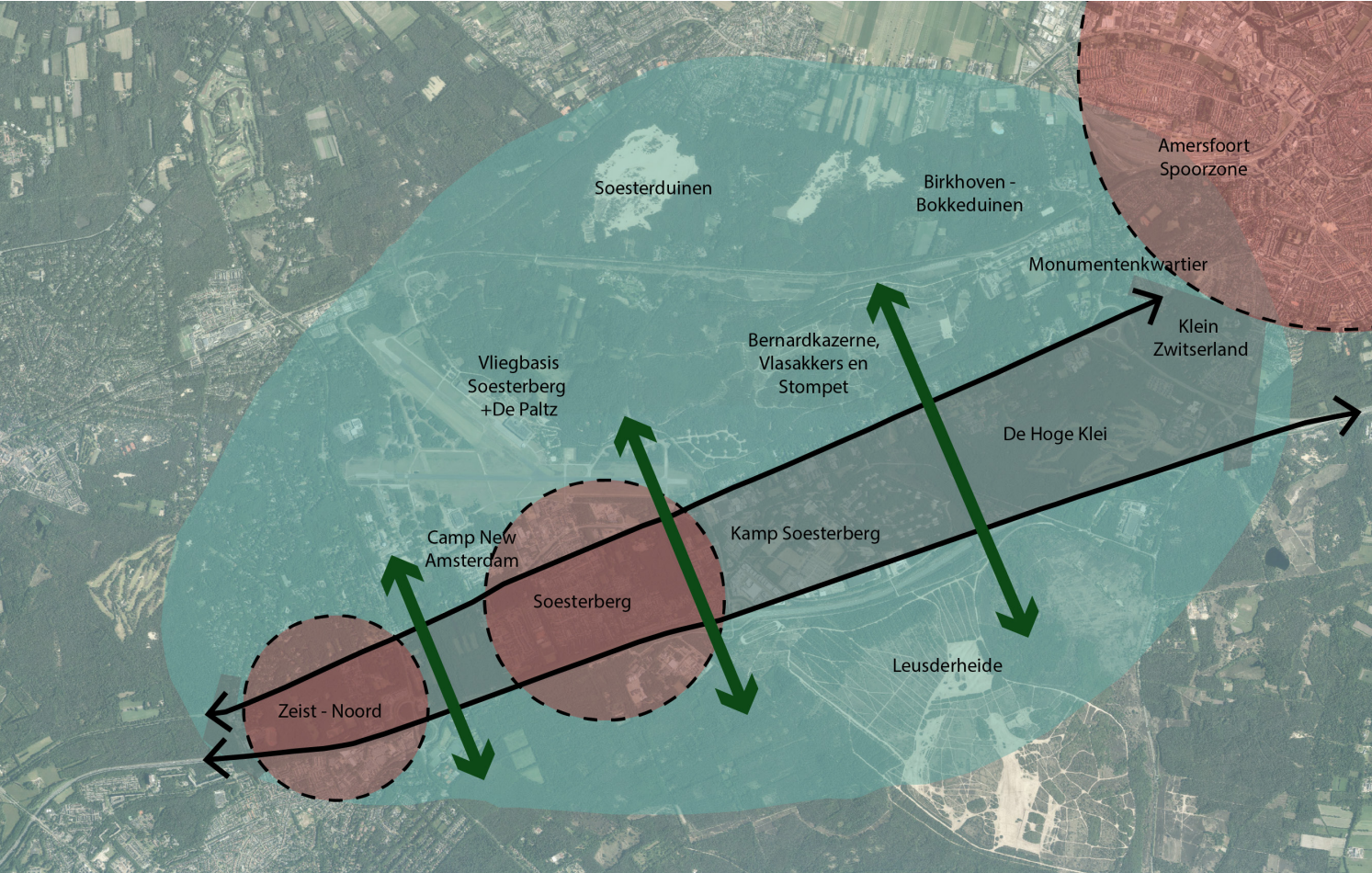
Gebiedsafbakening



Spoorzone Amersfoort (Spoonrzone Amersfoort centraal, spoorzone Amersfoort Schothorst)

Ruimtelijke opgaven:

- Identiteit van de stad
- Doelgroepen
- Bedrijvigheid in de spoorzone
- Economisch profiel
- Aanlanding BRT
- Verdichting of transformatie



Gebieds scope Heuvelrugzone

Ruimtelijke opgaven:

- Recreatiedruk
- Groei van Defensie
- Natuurwaarden
- Mate van verstedelijking?
- Economisch profiel
- Regiopoort

Belangrijke vraagstukken

- Verdichting in brede Spoorzone Amersfoort Centraal in beperkte ruimte
- Economisch profiel van de regio Amersfoort versterken als fundament voor gebiedsontwikkeling
- Toekomstbeeld bedrijventerrein Isselt-midden in een circulaire economie
- Betekenis van doorontwikkeling Schothorst, Hoefkwartier, Hoef-Oost voor stad en regio
- Ruimtelijk-programmatische invulling Regiopoort Zeist-Noord in verbinding met Soesterberg
- Ontwikkeling corridor Utrecht-Amersfoort op mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en programma

Doelenboom

Doelen voor de MRU zijn uitgewerkt in de Doelenboom

Deze doelenboom hanteren we als houvast voor het ontwikkelperspectief

We gebruiken de doelen als basis voor het onderzoeken van inzichten

Ook worden de inzichten later beoordeeld aan de hand van deze doelen.



Werkwijze

Fase 1

opgaven en doelen

Per (deel)gebied de ambities, opgaven en, wensen en belangen in beeld brengen

Bouwstenen

Bouwstenen (regionaal als per deelgebied) worden opgesteld als deeloplossingen voor de ambities en opgaves

Drie ontwikkelmodellen wenselijke en onwenselijke ontwikkelrichtingen, dilemma's en schuurpunten. Ze verkennen de hoeken van het speelveld.

Opstellen beoordelingskader

Meetbaar maken van de doelen en opgaven per (deel)gebied

Fase 2

Beoordelen

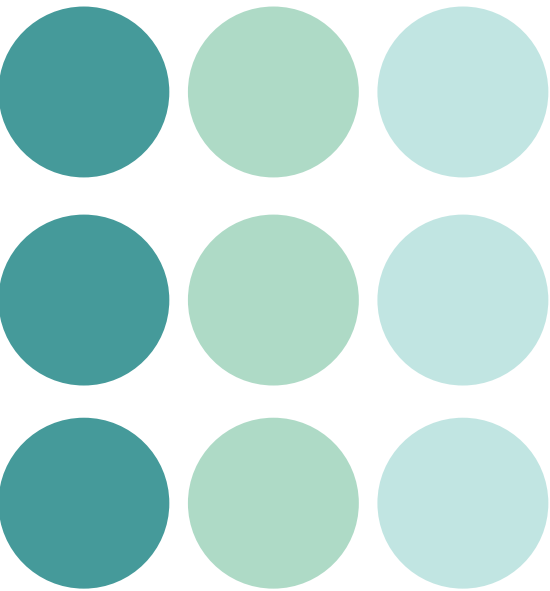
Integrale beoordeling, effectanalyse op doelen, verdiepen op gebieden, stakeholdergesprekken

Gebalanceerde integrale ontwikkelrichting

Beslisinformatie voor structurerende keuzes

Fase 1 (maart 2024- sept 2024)

Mogelijkheden per gebied (bouwstenen)

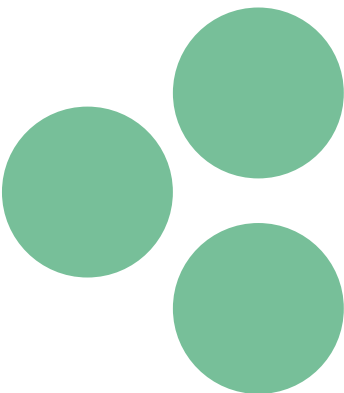


3 ontwikkelmodellen voor de regio



Fase 2 (okt 2024-april 2025)

Beoordeling gericht op optimale keuzes per gebied



Beslisinformatie voor structurerende keuzes vanuit een gebalanceerde, integrale ontwikkelrichting met bouwstenen, condities en afhankelijkheden



3 uiteenlopende ontwikkelmodellen voor ontwikkeling stad en regio

- Modellen verschillen op de wijze waarop ambities uit het ontwikkelperspectief worden waargemaakt
- Modellen zijn opgebouwd uit bouwstenen
- Modellen zijn een vertrekpunt voor beoordeling en dialoog
- Beoordeling heeft niet als doel één model te kiezen, maar toewerken naar een optimale samenstelling van bouwstenen
- Basis voor beslisinformatie over structurerende keuzes

Drie modellen

Fase 1

Ontwikkelmodellen

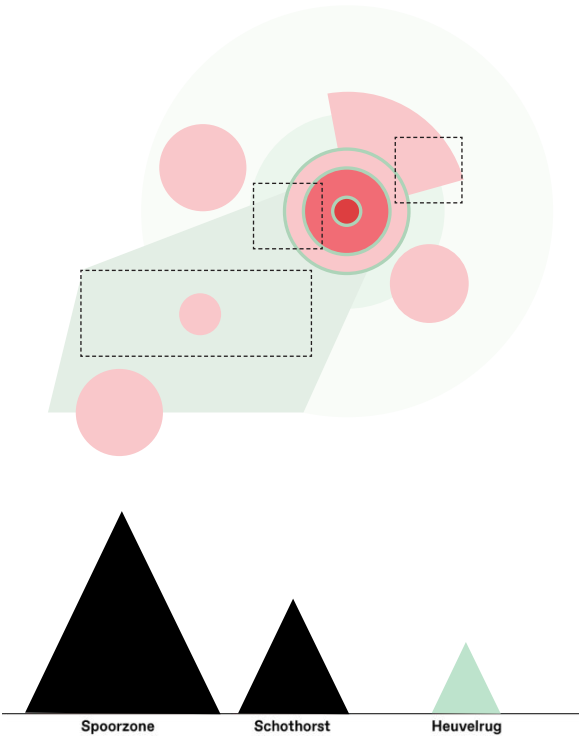
- Soms buiten de huidige beleidsplannen
- Soms buiten scope van het projectgebied
- Uithoeken van het speelveld opzoeken

Bouwstenen

- Uitwisselbaar tussen de modellen
- Keuze uit meerdere bouwstenen mogelijk in fase 2

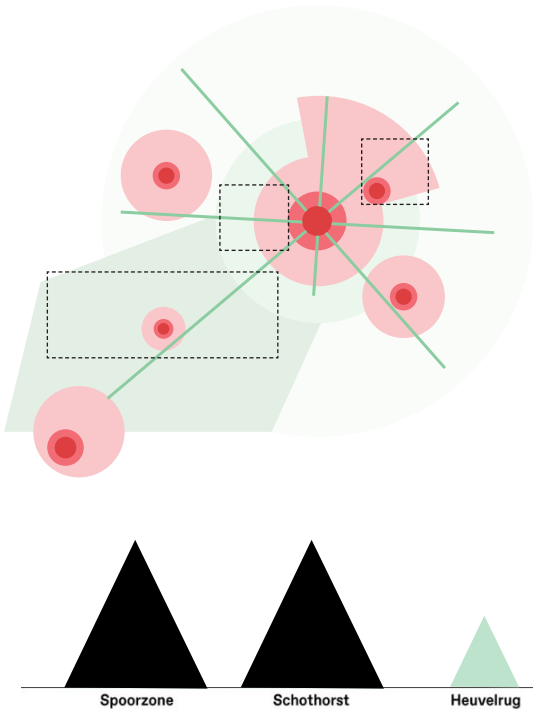
Amersfoort Metropool

Een onderscheidende stedelijke kern voor de regio



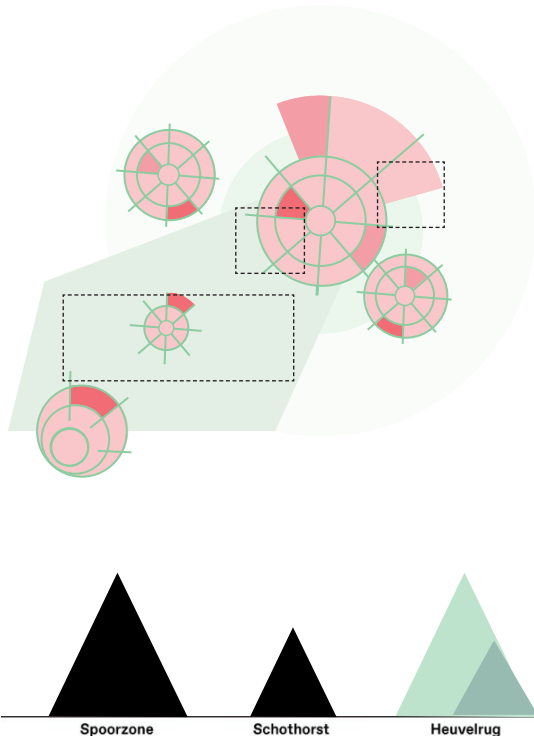
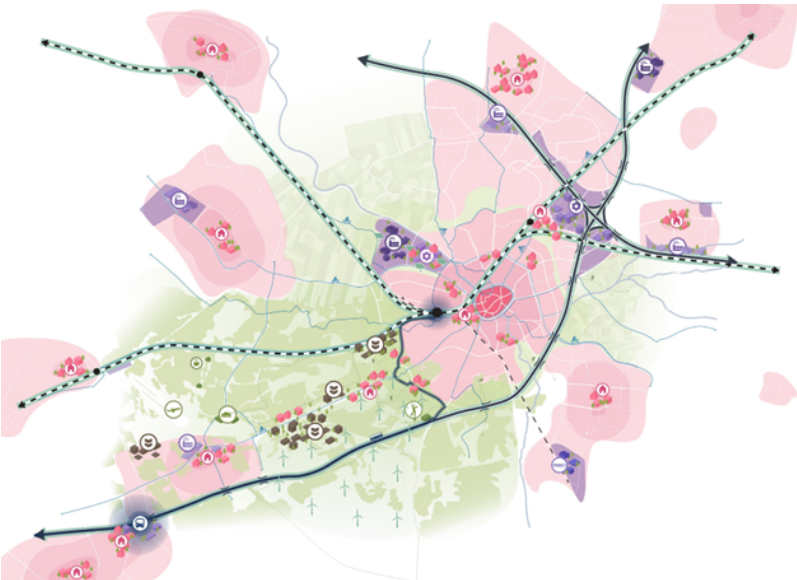
Amersfoort Netwerkstad

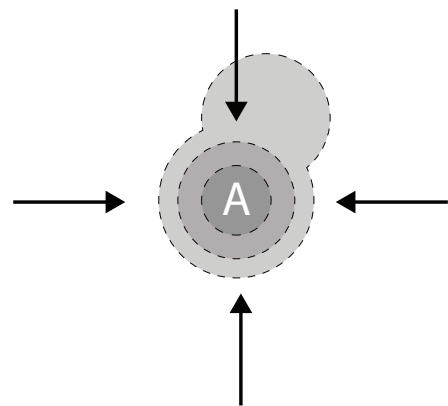
Uitwisseling van regionale kwaliteiten en identiteiten



Amersfoort Verscheiden

Uitwisseling met de Randstad





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.

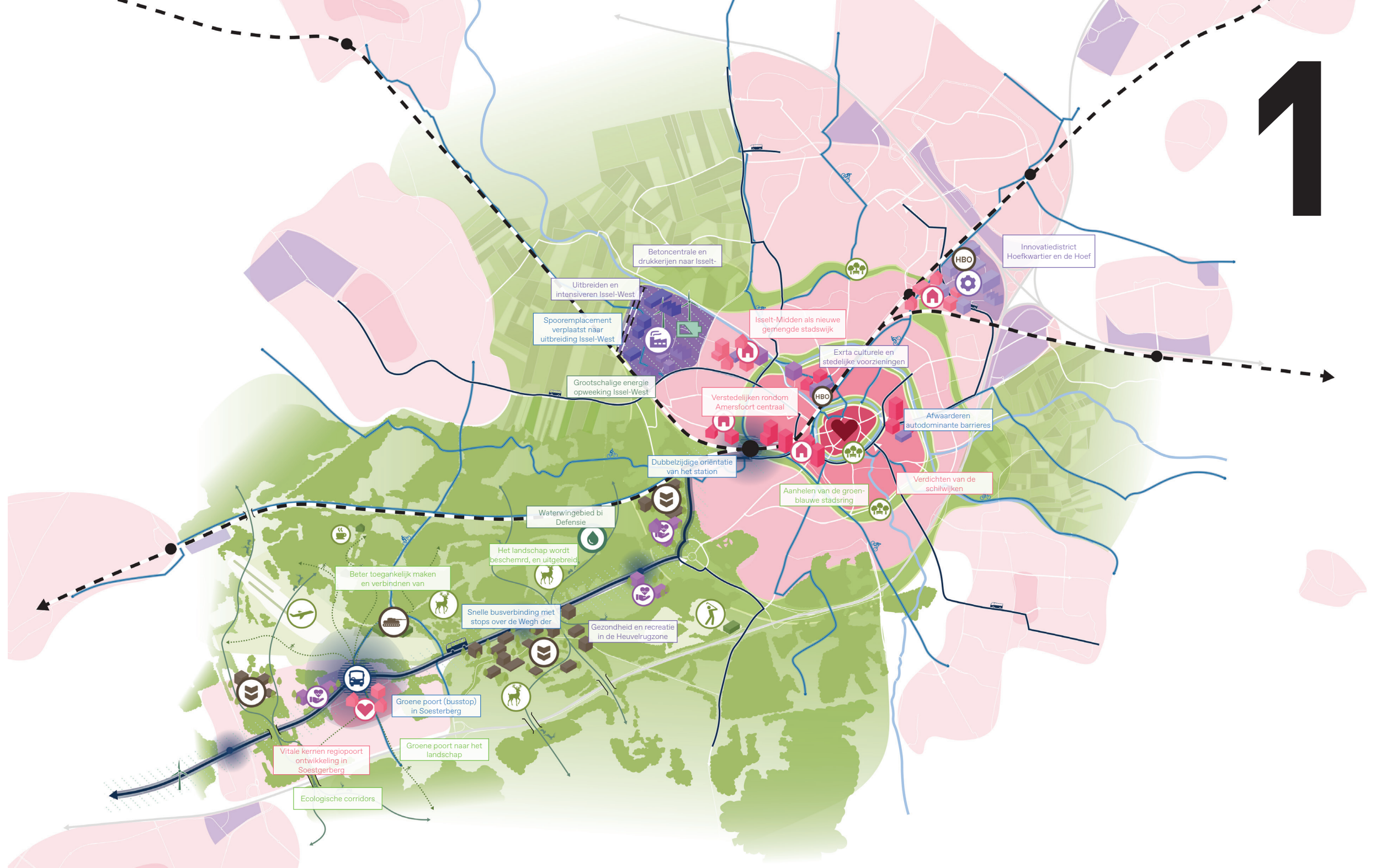
Stedelijkheid van Amersfoort & kleinschaligheid/ landschap van de Heuvelrugzone als kwaliteit

Doorbouwen op deze contrasten. Volop verstedelijken in de Spoorzone

De regio ontlasten zodat de focus kan liggen op doorontwikkeling van andere kwaliteiten

Amersfoort als gezinsvriendelijke metropool met nieuwe hoogstedelijke schilwijken (doelgroepen aantrekken en vasthouden)

Vitale kernen (zelfde strategie maar kleinschalig)
Uitbreiden, beschermen, verbinden, en toegankelijk maken van het landschap





Amersfoort als stedelijke kern voor de regio

- De regio ontlasten en gaan voor stedelijkheid in Amersfoort
- Clusteren van de verstedelijkingsopgave rondom Amersfoort Centraal
- Verdichting in de dorpskern van Soesterberg (vitale kernen)
- Uitplaatsen van betoncentrale en drukkerijen om plaats te maken voor nieuwe woonmilieus



Regionaal stedelijk en cultureel centrum

- Inzetten op hoogstedelijke (culturele)voorzieningen in de Spoorzone van Amersfoort Centraal
- Intensiveren van Isselt-West door plek te bieden aan bedrijvigheid met hoge milieucategorieën. Dit is de plek voor NIMBY functies.
- Gezondheid en recreatie als economisch profiel voor de Heuvelrugzone
- Een innovatieilieu in de spoorzone van Schothorst



Het landschap is heilig

- Het landschap wordt beschermd, toegankelijk gemaakt, beter verbonden en uitgebreid
- De busstop in Soesterberg als groene poort naar het landschap
- Ecologie in combinatie met Defensie
- Inzetten op ecologische Noord-Zuidcorridors in de Heuvelrugzone
- Aanhelen van groene stadsringen



Nabijheid

- Nabijheid in de regio door middel van verdichting in de bestaande kernen en stad
- Grote rol voor fietsers en voetgangers
- Autodominante barrières worden geslecht of afgewaardeerd
- Snelle busverbinding over de Wegh der Weegen en de Groene Poort (busstop) verbinden het landschap met de stad



Ruimte voor grootschalige klimaatadaptatie

- Water wordt op grote schaal gewonnen en vastgehouden in de Heuvelrugzone
- Groen blauwe structuren aanhelen in de stad
- Isselt-West als grootschalige energie opwekker voor omliggende wijken



Deelgebieden
Amersfoort Metropool

**Kleinschaligheid
en landschap op
de Heuvelrugzone
(Heuvelrugzone)**

Versterken van de landschappelijke kwaliteiten
en de lokale kleinschaligheid van de kernen

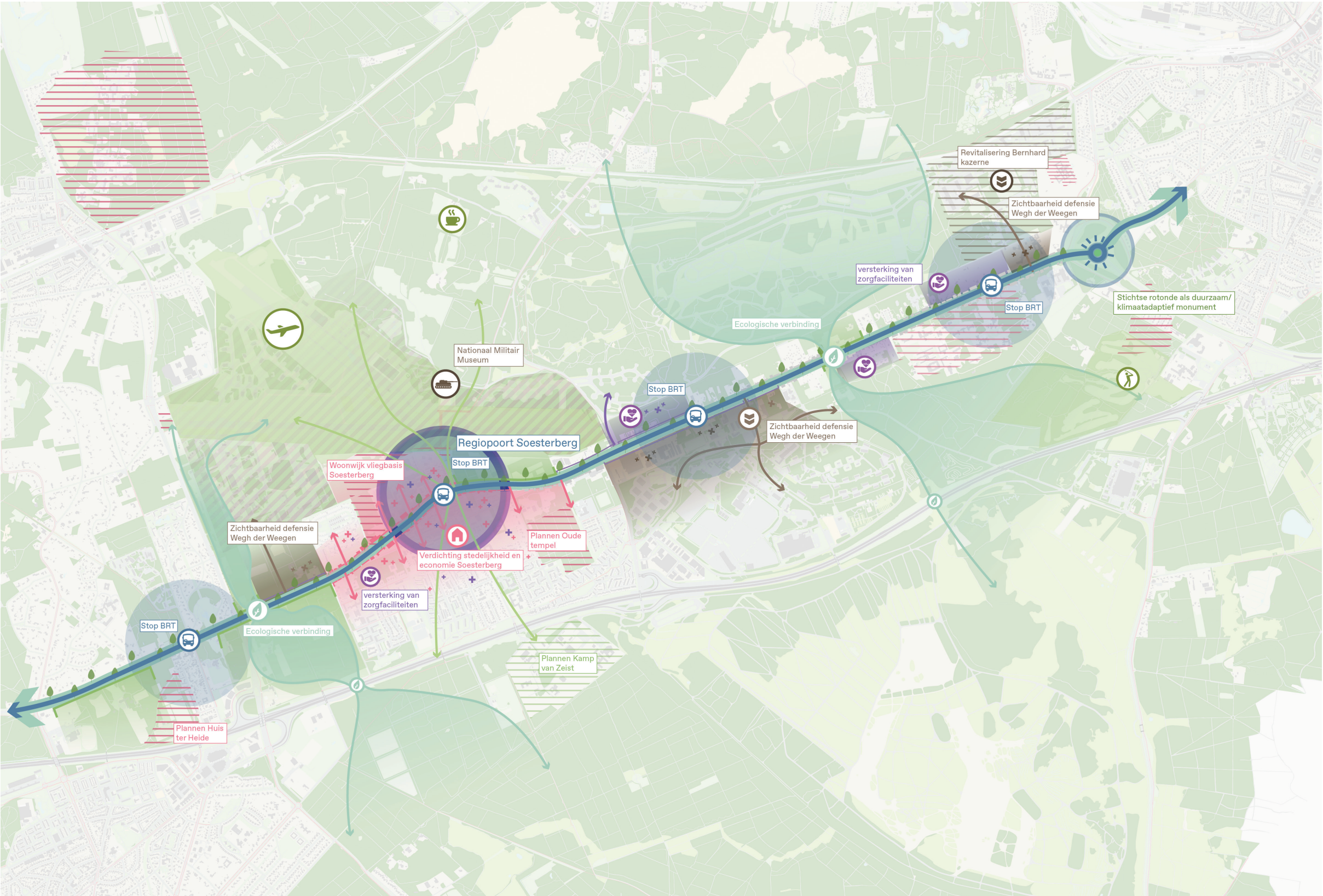
Compact bouwen in kleine kernen (Soesterberg)
tbv vitaliteit van de voorzieningen en
woningdifferentiatie

Wegh der Weegen als poort naar het landschap/
defensie en Soesterberg voor de stedeling

Landschap beschermen, uitbreiden en
toegankelijk maken.

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
waterwingebieden



Verdichting in dorpskernen



Gezondheid en recreatie als economisch profiel Heuvelrugzone



Regiopoort naar het landschap



Uitbreiden en beschermen van natuurlandschappen

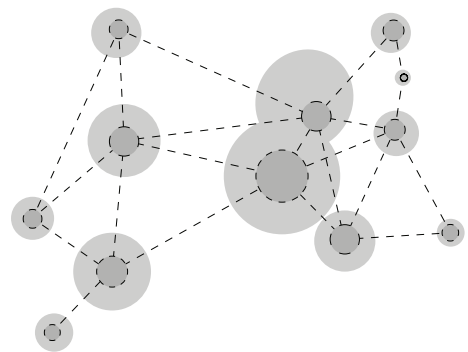


BRT stops defensie



Waterwingebied bij combineren met defensie





Amersfoort Netwerkstad

Uitwisseling van regionale kwaliteiten en identiteiten

Divers palet aan woon, werkmilieus en landschappen als kwaliteit

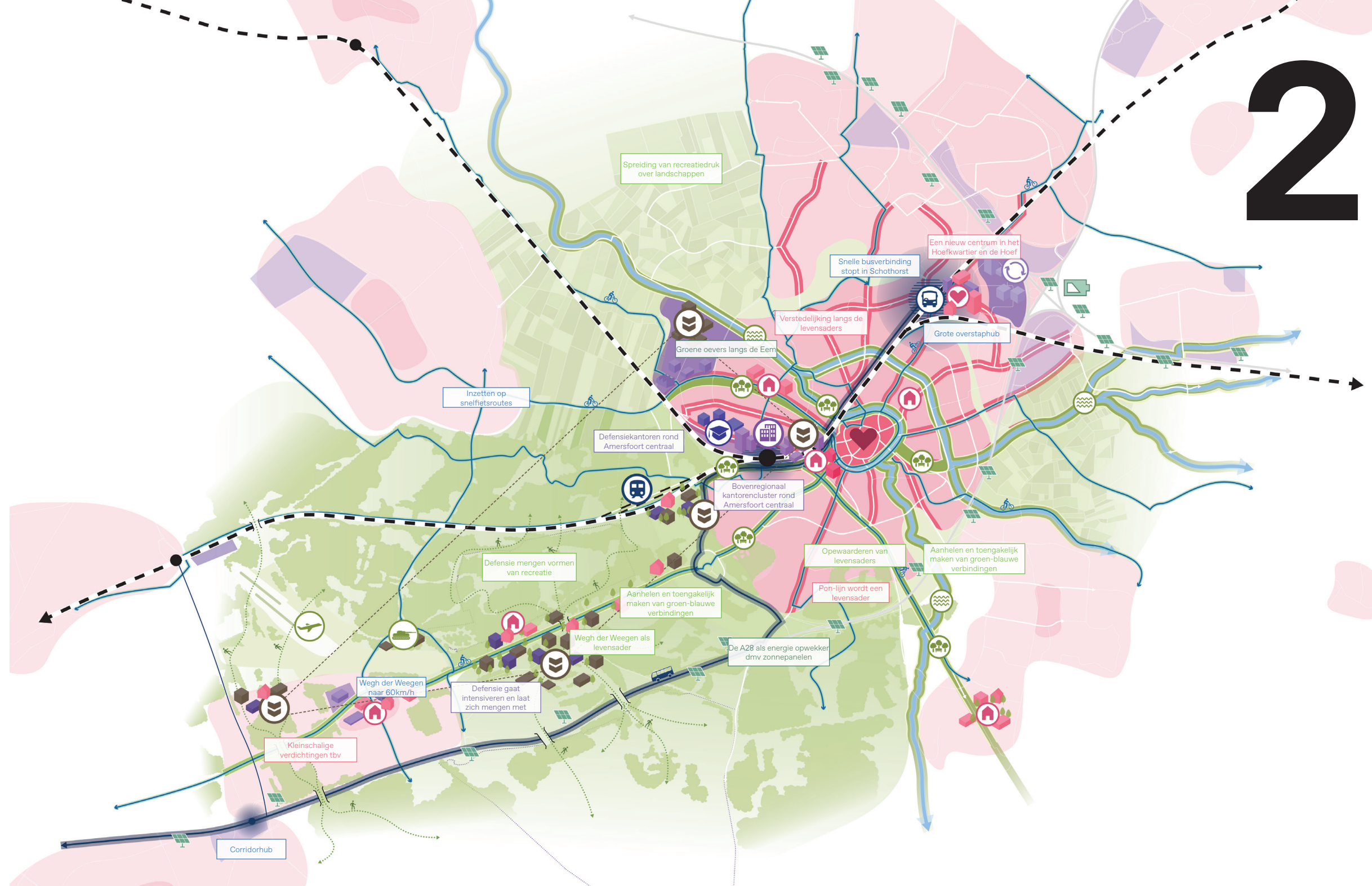
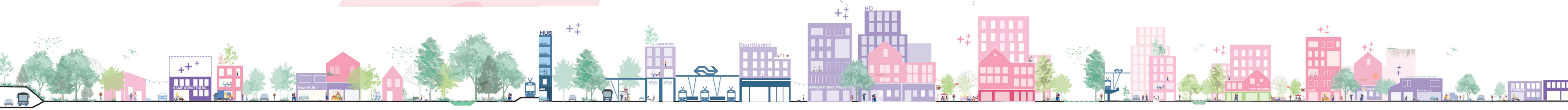
Verstedelijking strategisch inzetten voor meer regionale uitwisseling, gemengde plekken, betere verbondenheid en een toegankelijk landschap

Polycentrische ontwikkeling met een nieuw centrum voor Amersfoort Noord (spoorzone Schothorst)

Uitbreiden kantoren/ onderzoekscluster in de Spoorzone Amersfoort centraal (Earth valley)

Menging en openheid de Heuvelrugzone. Ook meer uitwisseling met de stad

Inzetten op een goede verbondenheid





Een polycentrische ontwikkeling

- Verstedelijken van sommige levensaders
- Polycentrische ontwikkeling (nieuw centrum in Het Hoefkwartier/deel De Hoef)
- Woningen toevoegen om gemengde gebieden te maken
- Pon-lijn transformeren (afwaarderen) tot levensader met ruimte voor groen, fiets en voetganger



Earth Valley & Defensie

- De spoorzone van Amersfoort Centraal ontwikkelt zich verder als bovenregionaal kantorencluster
- Defensie gaat zich meer mengen, openstellen en wordt een groter onderdeel van de stad
- Bedrijvigheid in een deel van De Hoef maakt plaats voor veel extra woningen en stedelijke voorzieningen (centrumontwikkeling)



Groen-blauwe verbindingen tussen stad en landschap

- Versterken en toegankelijk maken van groen-blauwe verbindingen
- Opwaarderen en vergroenen van levensaders
- Menging van Defensie en recreatie (waar mogelijk)
- Spreiden van de recreatiedruk over de omliggende landschappen



Regionale verbondenheid

- Snelfietsroutes over groen-blauwe verbindingen
- Opwaarderen van levensaders
- Een snelfietsroute over de Pon-lijn (nieuwe levensader)
- Regionale trein- en busverbindingen
- Snelle busroute via Station Schothorst & corridorhub in Zeist-Noord



Lange lijnen als klimaatdragers

- Herstellen en verbinden van groen-blauwe structuren in de stad en regio
- Een klimaatadaptief stationsplein met ruimte voor afwatering
- Groene oevers en Aquathermie in en langs de Eem
- Zonnepanelen langs de A28



Deelgebieden Amersfoort Netwerkstad

Samenwerking en meervoudig ruimtegebruik (Heuvelrugzone)

De Heuvelrugzone krijgt een meer gemengd en open karakter

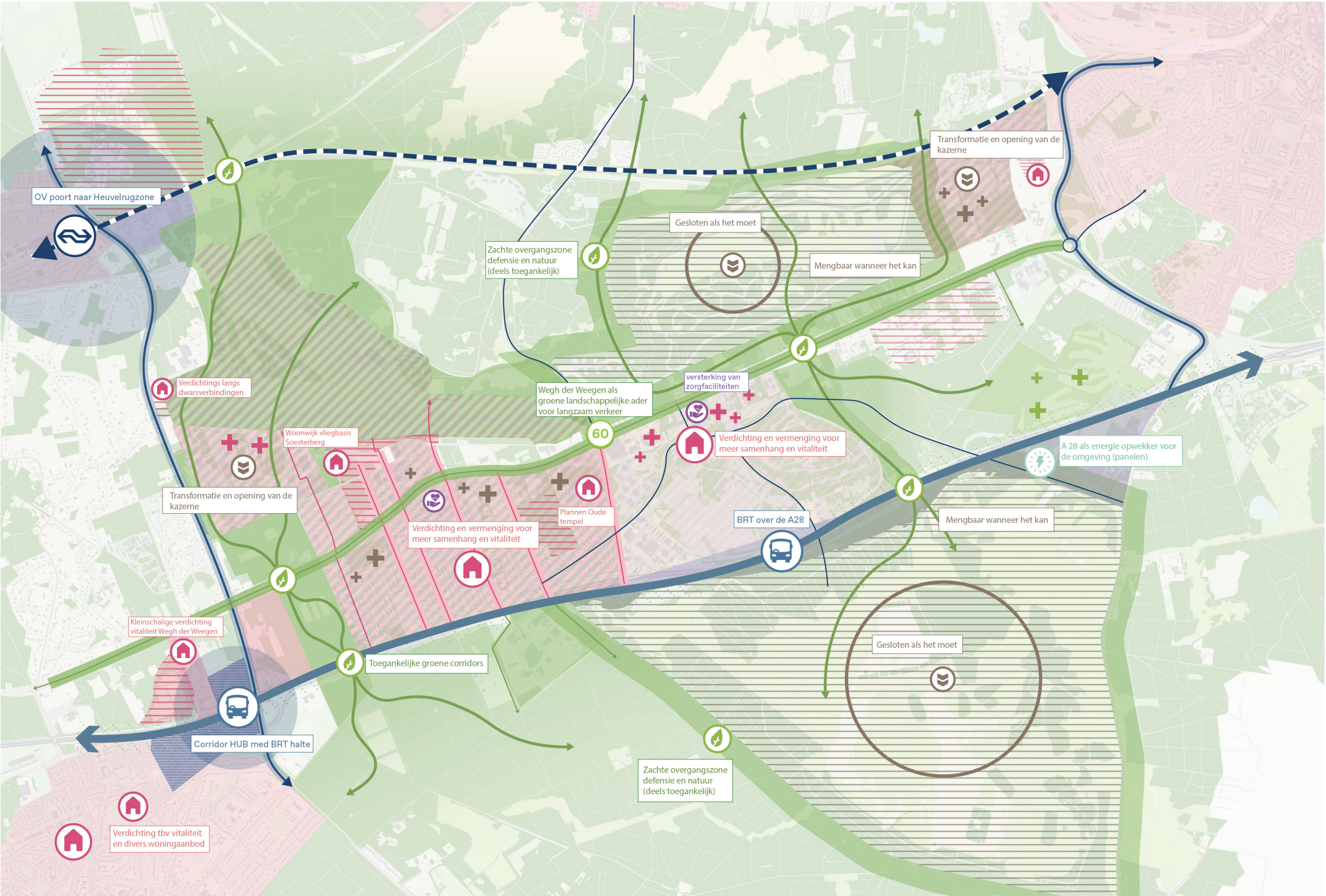
Defensie gaat ruimtes delen (toegankelijk maken) voor natuurontwikkeling recreatie en voorzieningen.

Wegh der Weegen wordt gezien als levensader (afwaarderen 60km/u)

Woningen toevoegen om plekken levendiger en gemengder te maken (voormalig defensieterrinen of lokale bedrijventerreinen)

Belangrijke keuzes

- Verstedelijking kleinschalig toepassen om monotone gebieden gemengder te maken
- Intensivering en ontwikkelingen van defensie gebruiken 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



Heuvelrug gemengder en collectief



Defensie terreinen mengen met recreatie

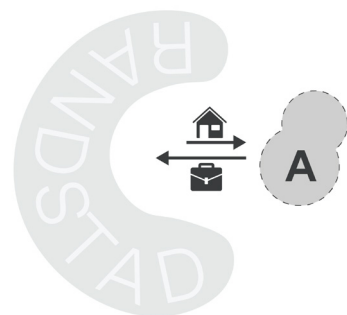


Heuvelrug gemengde plekken



Snelfietsroute Heuvelrug





3

Amersfoort Verscheiden

Uitwisseling met de Randstad

Divers palet aan woon, werkmilieus en landschappen op het Scharnierpunt tussen de Randstad en Bandstad

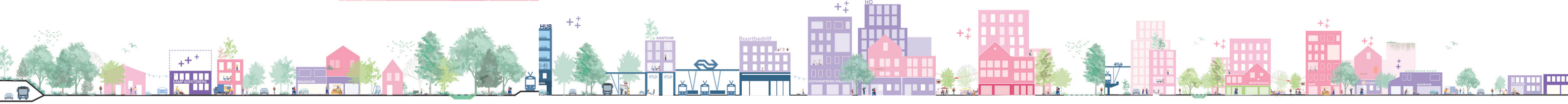
De regio kiest ervoor om trouw te blijven aan wat haar sterk en onderscheidend maakt.

Een goede multimodale bereikbaarheid en gezinsvriendelijke woonmilieus voor de middenklasse.

Geen ingrijpende veranderingen, maar flexibele autonome ontwikkelingen die aan de acute vraag voldoen.

Meer lokale buurtgerichte ontwikkeling in de stad

Daardoor komt er meer druk op de regio te liggen.





Lokale buurtgerichte ontwikkelingen

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



Lokale bedrijvigheid en Defensie

- 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



Buurt vergroening

- 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)



Autobereikbaarheid als kwaliteit

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



Grootschalig energie opwekken in het landschap

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



Deelgebieden
Amersfoort Verscheiden

Verstedelijking en Defensie
(Heuvelrugzone)

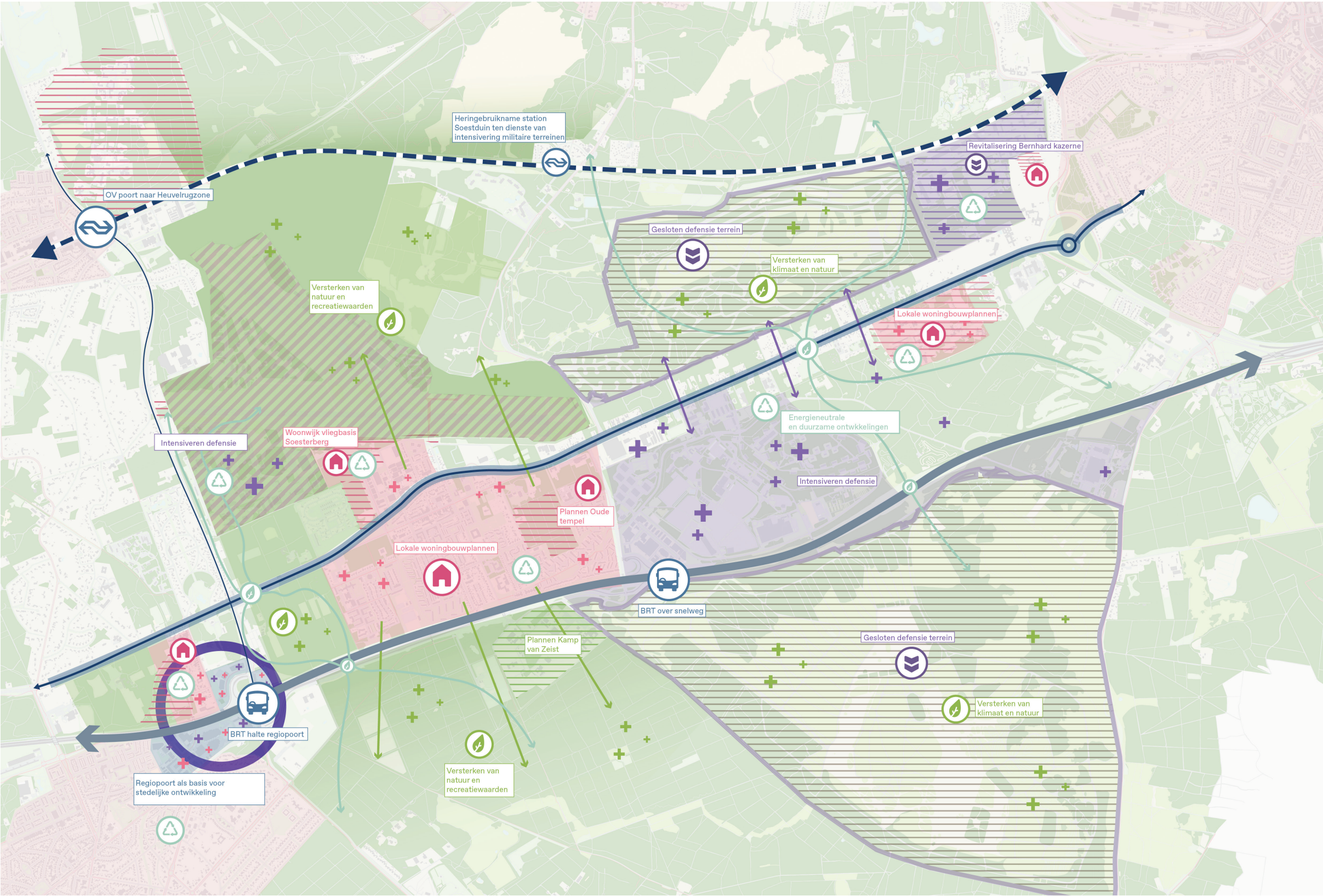
Door buurtgerichte stratie van Amersfoort komt er extra verstedelijkingsdruk op de Heuvelrugzone

Veel extra woningen en banen Regio-poort Zeist-Noord (aantrekken Randstedelingen)

Flinke autonome uitbreiding van defensie

Landschap moet soms indikken voor deze ontwikkelingen

- Belangrijke keuzes
- Ontwikkeling van Regiopoort Zeist-Noord met veel extra woningen en banen
 - Aantrekken van Randstedelingen
 - Flinke uitbreiding van defensie met meer banen (campus)?
 - Het groen is niet heilig en moet soms plaats maken voor ontwikkelingen
 - Grootschalige energie opwekking in het landschap
 - Recreatie voorzieningen in het landschap



Verkenning Regiopoort Zeist-Noord & kern Soesterberg als onderdeel gebiedsonderzoek



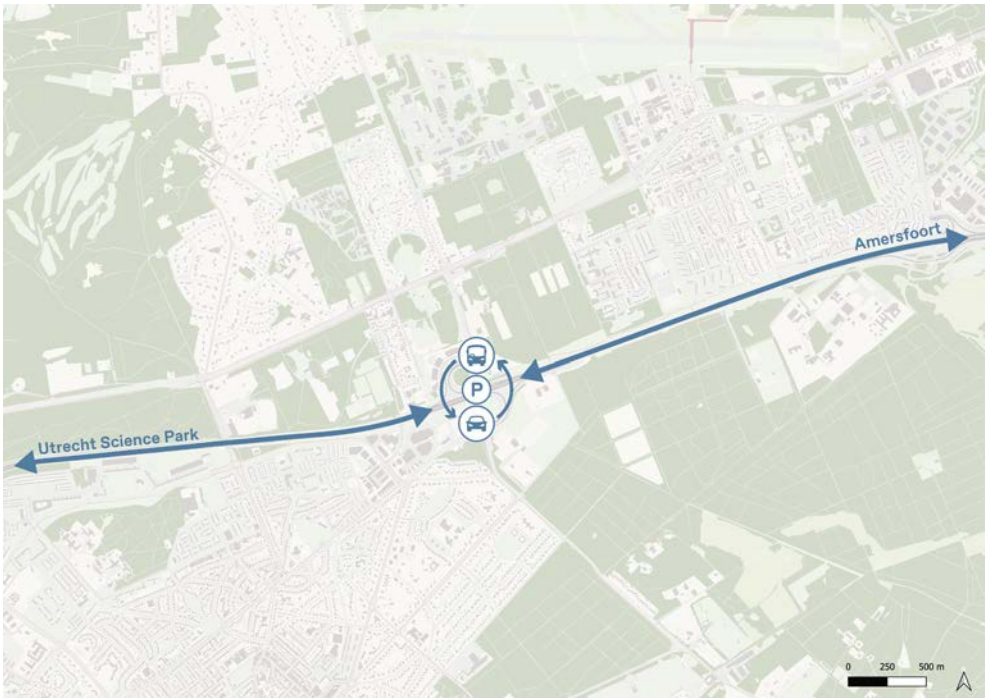
Programma Regiopoorten



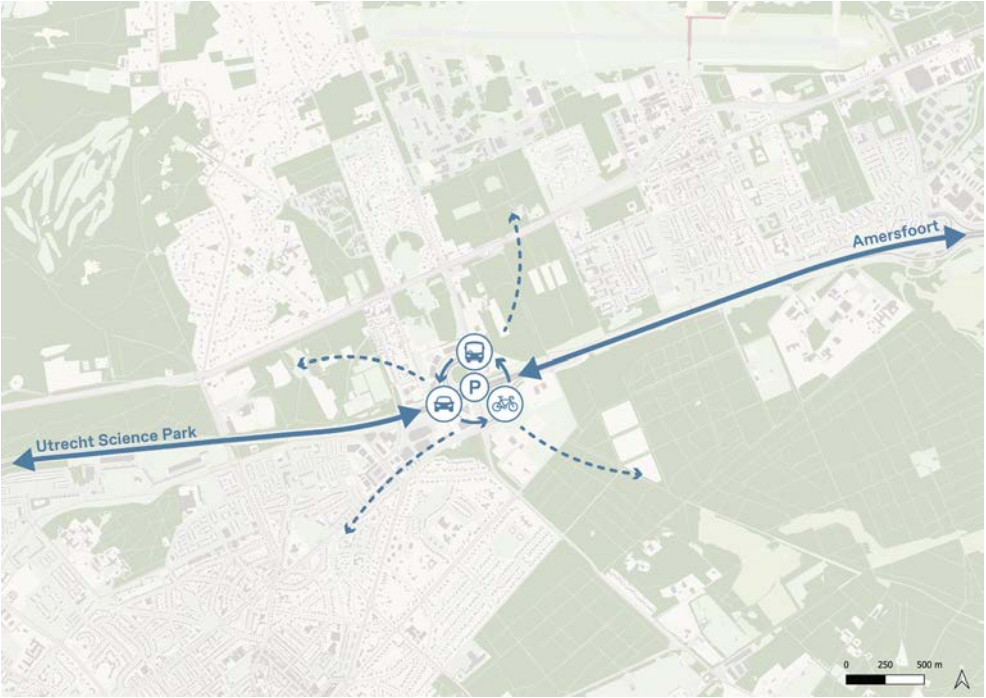
Onderzoeksrichting propositie Zeist (2020)

Verbinding met varianten HOV/BRT USP-Amersfoort

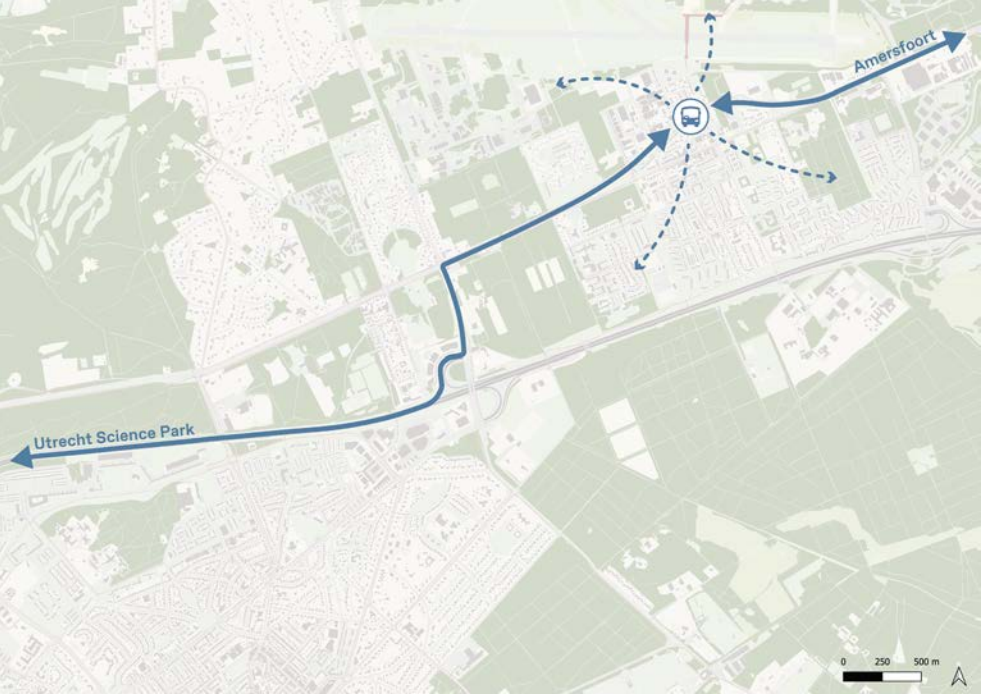
Regiopoort in Zeist-Noord als overstapmachine



Regiopoort in Zeist-Noord als poort naar het landschap

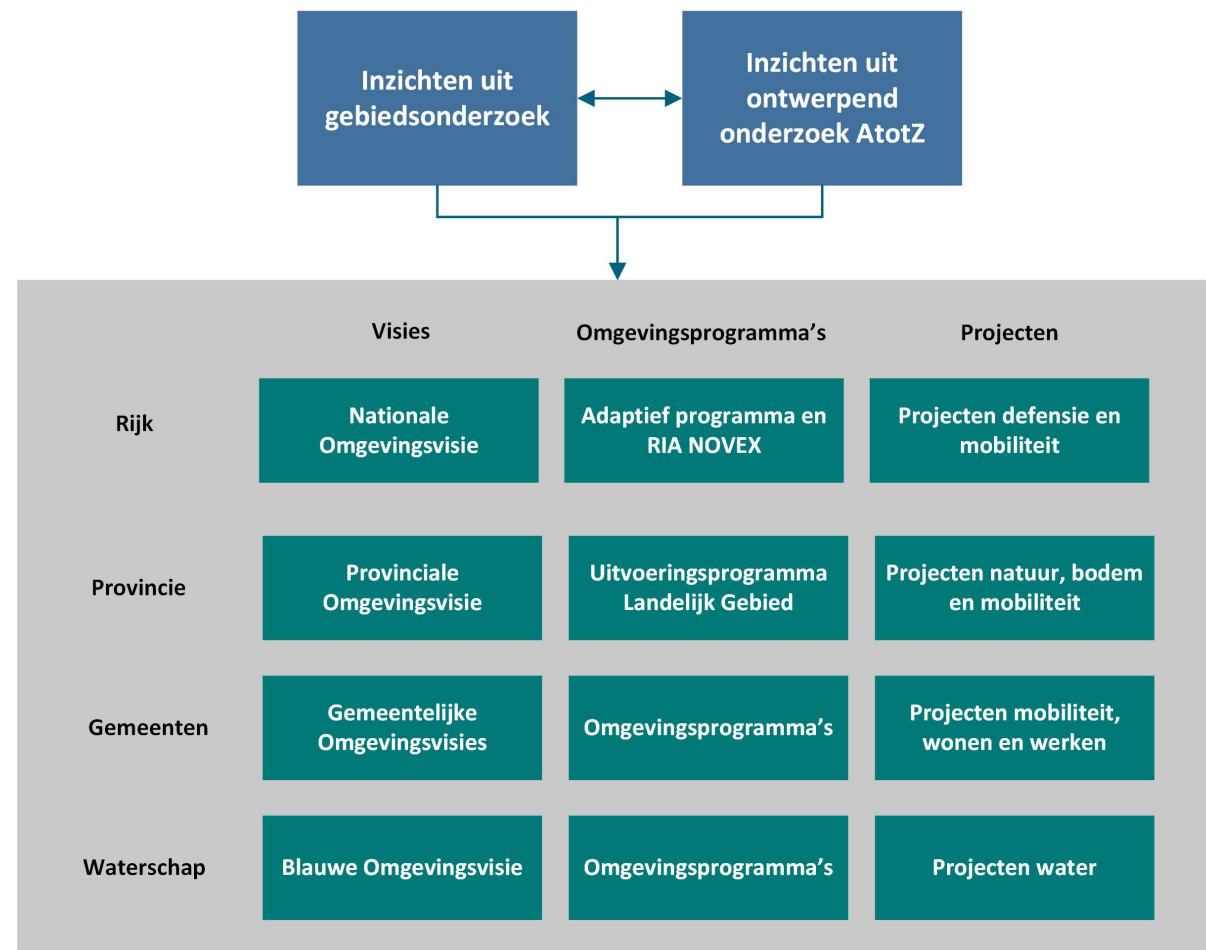


Regiopoort in Soesterberg als impuls voor dorpskern



Doorwerking van beslisinformatie

- Inzichten uit gebiedsonderzoek en ontwerpelijk onderzoek AtotZ benutten bij visies, beleid, programma's en projecten
- Input voor uitvoeringsprogramma en investeringsagenda NOVEX
- Rijks-regio afspraken via BOL en BO MIRT



Rol en communicatie gemeenteraad

- Eindrapportage gebiedsonderzoek in mei ter vaststelling binnen U-Ned
- Geen besluitvorming door gemeenteraden
- Inzichten gepresenteerd aan gemeenteraden in juni of september (ntb)
- Eventueel in gezamenlijke (regionale) bijeenkomst

Samenwerken aan gezonde groei



U Ned maakt gezonde groei bereikbaar