Bidbook Woningbouw Spoorzone Liemers: Westervoort, Duiven en Zevenaar:

Een kansrijke regio waar investeringen renderen in ruimte, bereikbaarheid en leefkwaliteit

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

COLOFON

Opdrachtgever: Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen
Ontwerp en vormgeving: Paulien Varkevisser | fotografie & vormgeving, Nijmegen
Fotografie en illustraties: bewerking door afdeling Stedenbouw, gemeente Zevenaar en 1Stroom
Datum van uitgave: 6 oktober 2025

Contactgegevens:
Gemeente Zevenaar | Yvette Abbing (y.abbing@zevenaar.nl tel. 0316 - 595 358 | 06 - 55 42 14 50)
1Stroom | Dick Boschman (d.boschman@1stroom.nl tel. 088 - 695 3000 | 06 - 27 01 64 32)

Disclaimer bij de afbeeldingen op pagina's 9, 11 en 13:
De hier voorliggende verkenning is opgesteld met zorgvuldigheid en expertise. Deze verkenning betreft geen gemeentelijk beleid, maar is een vrijblijvende (ruimtelijke) verkenning naar de mogelijkheden voor woningbouw in de spoorzone van Zevenaar. Er kunnen daarom geen (bouw)rechten of (schade)claims worden ontleend aan de inhoud van deze verkenning.

Bidbook Woningbouw Spoorzone Liemers: Westervoort, Duiven en Zevenaar:

Een kansrijke regio waar investeringen renderen in ruimte, bereikbaarheid en leefkwaliteit

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

station Westervoort

INLEIDING

De Liemers in het hart van de Groene Metropool

De Liemers – gevormd door de gemeenten Westervoort, Doesburg, Duiven, en Zevenaar – ligt strategisch in de oostflank van de Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen. Een gebied met een rijke historie, een eigen identiteit en een aantrekkelijk landschap van rivieren, natuur en rust. Hier wonen en werken 85.000 mensen, verbonden door sterke infrastructuur zoals de A12 en de spoorlijnen naar Utrecht, Arnhem, Duitsland en Doetinchem.

De Spoorzone als motor voor duurzame groei

De Spoorzone Liemers biedt unieke kansen om de woningbouwopgave van Nederland aan te pakken. Door te bouwen rondom de stations van Westervoort, Duiven en Zevenaar ontstaat een toekomstbestendige regio waarin wonen, werken, mobiliteit en landschap hand in hand gaan. De ambitie: tot 2040 circa 8.000 nieuwe woningen realiseren, waarvan ruim de helft in de directe nabijheid van de stations.

Slim verdichten, duurzaam verbinden

De Liemers kiest voor slimme verdichting: bouwen nabij stations en langs snelle fietsroutes. Dit vermindert de druk op de A12, stimuleert duurzame mobiliteit en maakt lagere parkeernormen mogelijk. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een sterk groenblauw raamwerk dat ruimte biedt aan natuur, recreatie, waterbeheer, landbouw en de Regionale Energie Strategie (RES).

Wonen met kwaliteit en oog voor iedereen

De woningbouwopgave in de Liemers is inclusief en toekomstgericht. Volgens de Woondeal bestaat het programma uit:

- 30% sociale huurwoningen
- Twee derde betaalbare woningen
- Ruimte voor aandachtsgroepen

Daarnaast wordt gebouwd met aandacht voor leefbaarheid, gezondheid, ontmoeting en doorstroming. De stedelijke uitloopgebieden tussen de kernen bieden ruimte voor recreatie en landschap.

De Liemers als economische motor in de Groene Metropool

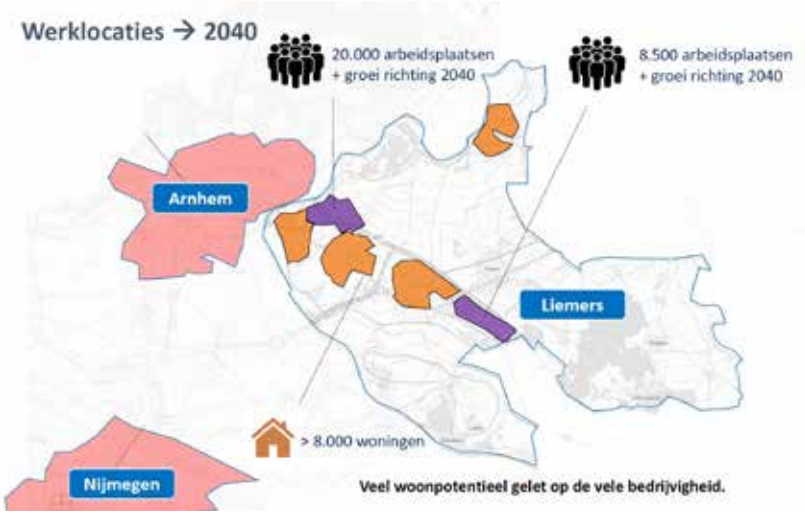
De Liemers ligt strategisch aan de internationale Rhine-Alpine Corridor en vormt een krachtige schakel tussen de Randstad en Duitsland. Met sterke woon-werkrelaties met Arnhem, Doetinchem en Emmerich en een uitstekende bereikbaarheid via weg, spoor, water en lucht, is de regio klaar voor duurzame economische groei.

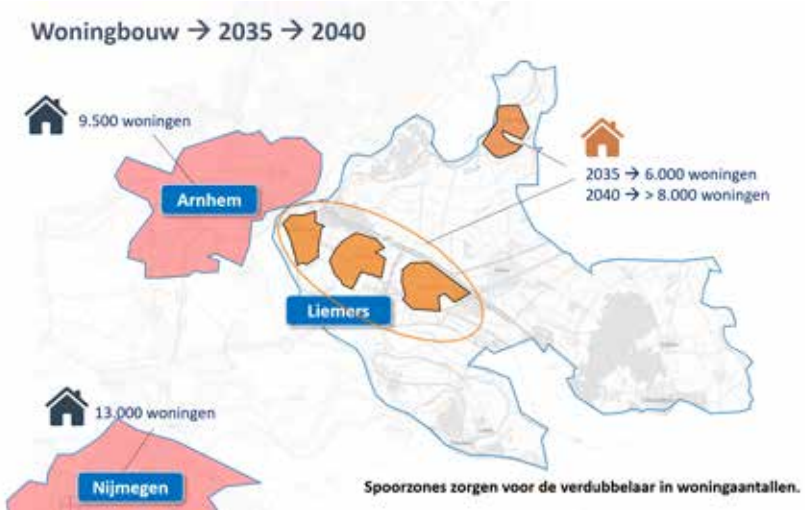
Ruimte en potentie

Uit recente studies blijkt dat er circa 90 hectare beschikbaar is voor woningbouw in de spoorzones:

- **Westervoort**: 14 hectare
- **Duiven**: 30 hectare
- **Zevenaar**: 45 hectare

Een deel van deze ruimte is nu bedrijventerrein, maar biedt kansen voor herontwikkeling en combinaties van wonen en werken. De economie wordt verder versterkt met nieuwe bedrijventerreinen langs de A12.





Maatschappelijke meerwaarde spoorzone Liemers

- Versnelling van woningbouw
- Duurzame gebiedsontwikkeling
- Versterking van OV-knooppunten en mobiliteit
- Sociale inclusie en leefbare wijken’
- Economische impuls voor de regio

Samenwerking en voortgang

De drie gemeenten werken intensief samen met partners als ProRail, provincie Gelderland en de Groene Metropool Regio. In 2024 is onderzoek gedaan naar spoorwegovergangen, waarvan de resultaten worden meegenomen in het MIRT-onderzoek naar de spoorcorridor Utrecht-Arnhem-Duitse grens. De eerste gesprekken met grondeigenaren zijn gevoerd en een deel van de grond is al in gemeentelijk bezit.

GWL/RGL-status als vliegwiel

De Liemers wil graag worden aangewezen als (regionale) **grootschalige woningbouwlocatie (GWL/RGL)**. Deze status is essentieel om de benodigde investeringen in infrastructuur, groen en water te realiseren. Alleen dan kan de regio haar volledige potentieel benutten en bijdragen aan de nationale woningbouwopgave.

Wat is nodig voor realisatie?

Om de ambities van de Spoorzone Liemers waar te maken, is intensieve samenwerking met het Rijk, de provincie Gelderland en andere strategische partners essentieel. Alleen samen kunnen we de knelpunten oplossen en de noodzakelijke randvoorwaarden creëren voor duurzame groei.

Spoorzone Liemers – Versneller voor duurzame woningbouw en mobiliteit

Ambitie

- Tot 2040: 8.000 nieuwe woningen, waarvan >50% nabij stations
- Slimme verdichting rond OV-knooppunten en fietsroutes
- 30% sociale huur, 66% betaalbaar, inclusief aandacht voor aandachtsgroepen
- Combinatie van wonen, werken en groen in een integrale gebiedsaanpak

Economie en Werkgelegenheid

De Liemers sluit aan bij de economische speerpunten van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen: health, hightech en energy, met crossovers naar food. Tegelijkertijd kent de regio eigen sterke sectoren, zoals benoemd in de Liemerse Economische Visie:

- Logistiek: van nationaal belang op de corridor Rotterdam–Arnhem/Nijmegen–Duitsland
- Maakindustrie: met innovatieve wereldspelers zoals BESI
- Vrijetijdseconomie & retail: in opkomst dankzij natuur, cultuurhistorie en grensoverschrijdende aantrekkingskracht

Mobiliteit & duurzaamheid

- Investeren in OV, fietsnetwerken en groenblauw raamwerk
- Vermindering autoverkeer op A12 door bouwen bij stations
- Koppeling met Regionale Energie Strategie (RES), waterbeheer en recreatie

Strategische meerwaarde

- GWL/RGL-status (Grootschalige Woningbouwlocatie) als katalysator voor investeringen
- Synergie tussen woningbouw, mobiliteit, economie en landschap
- Klaar voor uitvoering: beleidsmatig verankerd in omgevingsvisies, MIRT-onderzoek gestart

Speerpunten Spoorzone

- Robuuste spoorcorridor Arnhem - Duitsland/Achterhoek
- Intensiveren stedelijk gebied
- Maximaal benutten aanwezigheid OV en voorzieningen
- Versterken groenstructuur en landschapswaarden

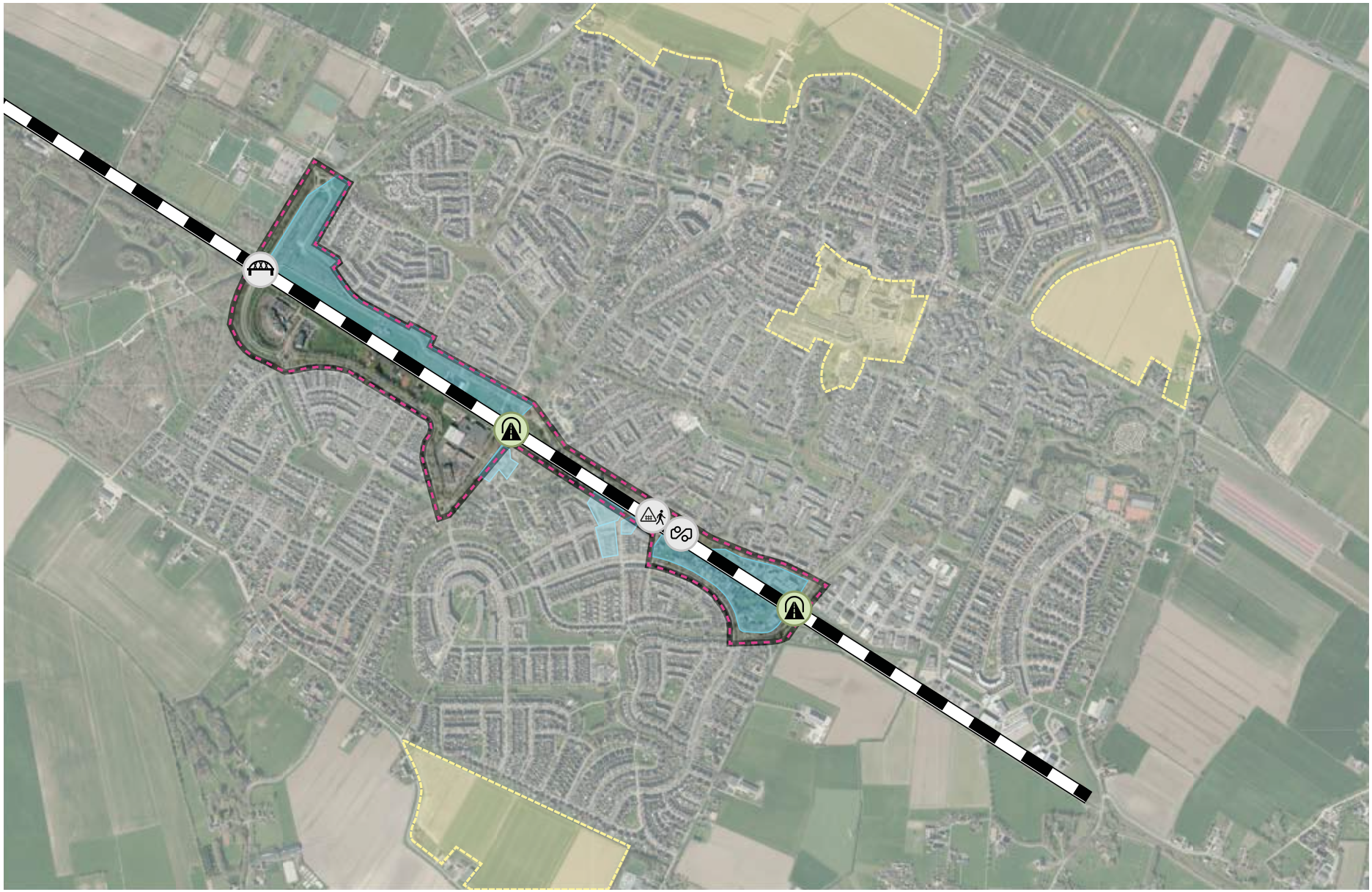
WESTERVOORT

gemeente Westervoort

Woningopgave totaal
Richting 2040: 1.400-1.500
Tussenstand 2035: 1.000

Deel spoorzone: 600 woningen

bron: Sweco



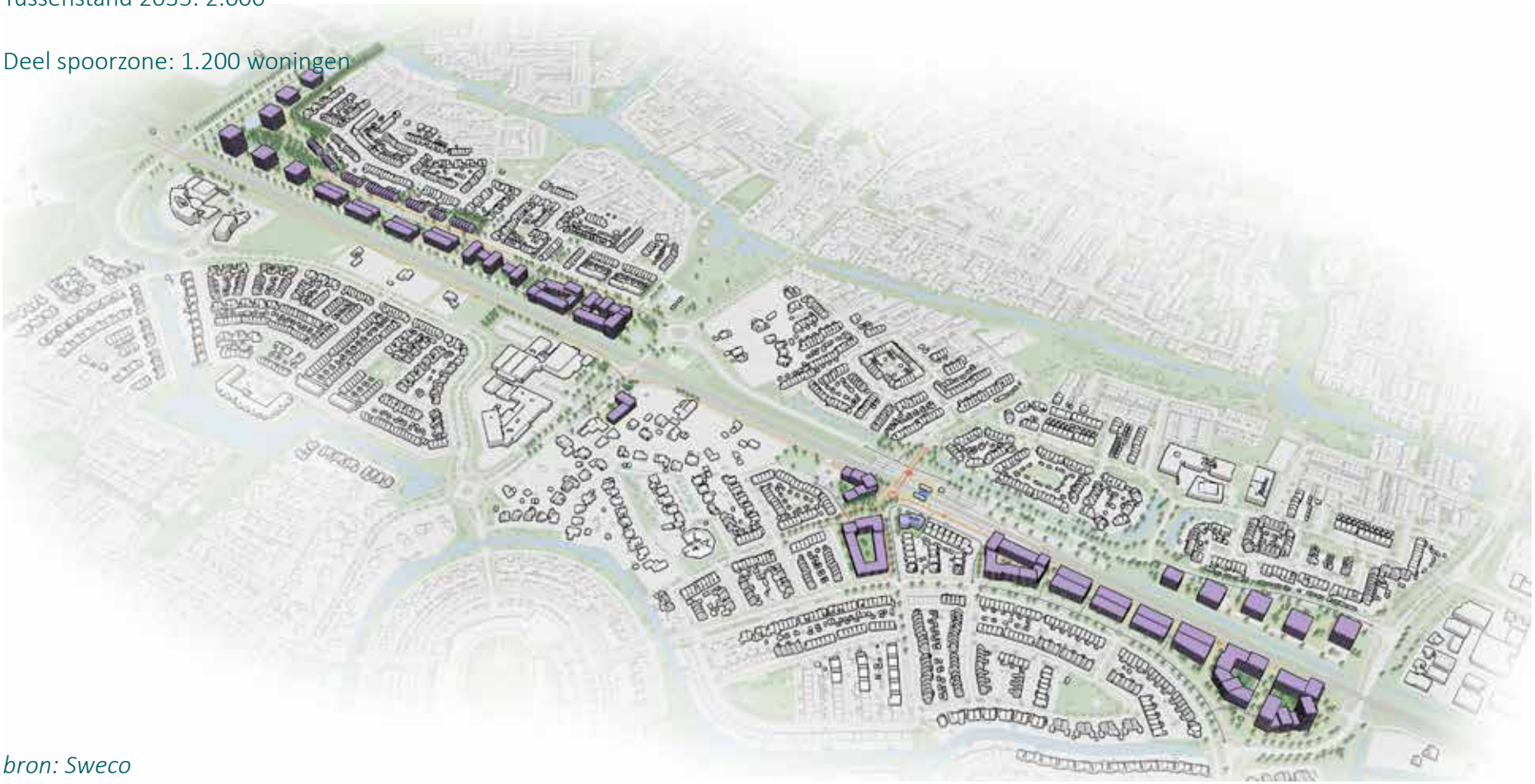
DUIVEN

Gemeente Duiven

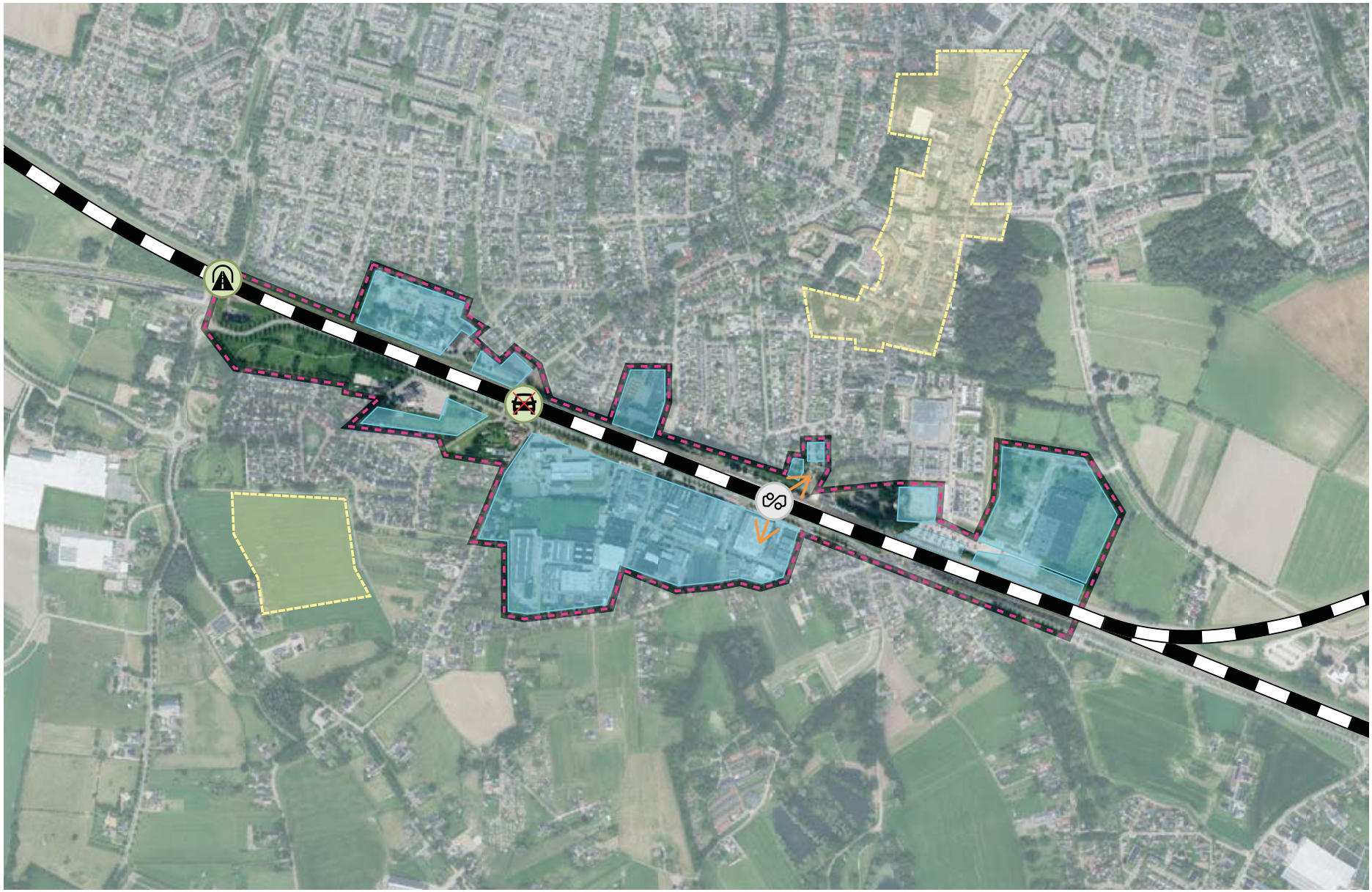
Woningopgave totaal

Richting 2040: 2.500-2.800
Tussenstand 2035: 2.000

Deel spoorzone: 1.200 woningen



bron: Sweco



ZEVENAAR

GEMEENTE ZEVENAAR

Woningopgave totaal
Richting 2040: 4.000-6.000
Tussenstand 2035: 3.000

Deel spoorzone: 2.100-2.500 woningen

bron: Sweco

‘Spoorzone de Liemers is klaar voor een schaalsprong in wonen, werken en bereikbaarheid. Voorwaarde: een integrale aanpak met investeringen in mobiliteit, energie en leefomgeving.’

Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen, juli 2025

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN