

## Omgevingsprogramma Hoogland-West

Het college van burgemeester en wethouders hebben op 28 januari 2025 het omgevingsprogramma Hoogland-West vastgesteld (zie Gemeenteblad 2025, 144229 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen).

Met de publicatie die voor u ligt wordt de technische handeling van het publiceren van dit eerder vastgestelde omgevingsprogramma Hoogland-West op het Digitaal Stelsel omgevingswet mogelijk. Artikel 3.4 Awb is niet van toepassing. Het gaat hier alleen om een technische handeling, en niet om een nieuw besluit. Er is geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

### Artikel I

"Omgevingsprogramma Hoogland-West" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 28-01-2025

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amersfoort, 28 januari 2025

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

# Omgevingsprogramma Hoogland-West

## 1 Inleiding

### 1.1 Inleiding

Voor u ligt het Omgevingsprogramma Hoogland-West. Met dit programma geeft de gemeente richting aan de ontwikkelingen die plaats (gaan) vinden in het gebied voor de komende 5 jaar.

### 1.2 Aanleiding

In het landelijk gebied ten westen van Hoogland en Amersfoort gebeurt veel. Het gebied heeft een grotendeels agrarisch karakter, kent veel natuur- en cultuurhistorische waarden en is ook een belangrijk gebied voor recreanten uit de stad en de omgeving. Dit leidt soms tot conflicten tussen bewoners, gebruikers en bezoekers van het gebied.

De verschillende uitdagingen in het gebied spelen zowel op de lange als op de korte termijn. Terwijl er verschillende langetermijntrajecten lopen, zoals de transities in het landelijk gebied, (woning)bouw rondom het gebied en de toenemende recreatievraag, zien we ook knelpunten die op de korte termijn actie vragen. Bijvoorbeeld de huidige en groeiende recreatieve druk, de knelpunten tussen recreatief verkeer en overig verkeer, ruimtevragers vanuit het stedelijk gebied, de energietransitie en de initiatieven voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Daarnaast gaat het op korte en lange termijn ook om het verzekeren van toekomstbestendige landbouw, behoud en verbeteren van de biodiversiteit, de opwekking van duurzame energie, versterking van het landschap en bosaanleg en de behoefte aan zwemwater.

Om richting te geven aan de ontwikkelingen in het gebied, is zowel in het plan van aanpak Hoogland-Kattenbroek, als in de omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 'Gezond Samenleven' opgenomen dat er voor Hoogland-West een omgevingsprogramma voor de korte termijn moet komen. Dit programma ligt nu voor u.

*Figuur 1 De Malewetering*



### 1.3 Doelstelling & proces

Doel van het omgevingsprogramma is om voor de komende vijf jaar een aantal concrete acties voor het fysieke domein te formuleren en uit te voeren, zodat de verschillende functies in het gebied beter samen gaan. In opdracht van de gemeente heeft Bureau BUITEN, in samenwerking met Wing, het omgevingsprogramma opgesteld.

In het Omgevingsprogramma Hoogland-West zijn ontwikkelingen, opgaven en kansen in het fysieke domein vertaald naar doelstellingen en acties voor de komende 5 jaar. Dit moet een leidraad zijn voor ontwikkelingen die (gaan) plaatsvinden in het gebied.

Bij het opstellen van dit programma is gebruik gemaakt van de inbreng van zowel inwoners, belanghebbenden en de gemeente. Deze inbreng is opgehaald tijdens een aantal interviews met betrokkenen en tijdens de bewonersavond die georganiseerd is op 19 december 2022 in café De Plank. Ook zijn de resultaten benut van de verschillende gesprekken tussen de gemeente, bewoners en andere gebiedspartijen die tussen 2019 en 2024 gevoerd zijn (zie paragraaf 2.5 en bijlage 1 voor het overzicht van gevoerde gesprekken en lopende (beleids)trajecten). Door nieuwe inzichten tijdens het proces, is in 2024 het onderzoeksgebied uitgebreid. In deelgebied Weerhorst is het gebied 'Groot Weede' toegevoegd.

In hoofdstuk 2 vindt u de gebiedsanalyse en beleidsanalyse. In hoofdstuk 3 beschrijven we onze visie op het gebied. Op basis van de visie is een uitvoeringsprogramma met acties opgesteld (hoofdstuk 4).

Daarin is project 2.4 (bouwregelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing) één van de acties die al wat meer is uitgewerkt.

## 2 Hoogland-West, analyse

### 2.1 Inleiding

Om te bepalen wat er moet gebeuren, is het belangrijk om Hoogland-West goed te kennen en om te weten wat er speelt. Dit hoofdstuk vertelt daarom meer over het gebied en het geldende beleid.

Figuur 2 Hoogland-West



### 2.2 Gebiedsanalyse

Hoogland-West is het landelijk gebied ten westen van Amersfoort en Hoogland, tussen de Eem, de Bunschoterstraat en de A1. Het is een onderdeel van de Eemvallei.

#### Identiteit

Als belangrijk (overgebleven) buitengebied van Amersfoort en Hoogland, heeft het gebied een sterke eigen identiteit. Dit wordt hoofdzakelijk bepaald door het agrarisch karakter. Koeien in de wei, boeren die er werken en families die er al generaties lang wonen. Het contrast tussen de uitbreidingswijken van Amersfoort en het groene (open) buitengebied is groot.

Het open gebied staat bekend om de weidevogels die hier broeden, waaronder veel grutto's. Boeren, natuurbeheerders, bewoners en recreanten zijn hier terecht trots op, want elders in het land loopt de weidevogelstand hard terug.

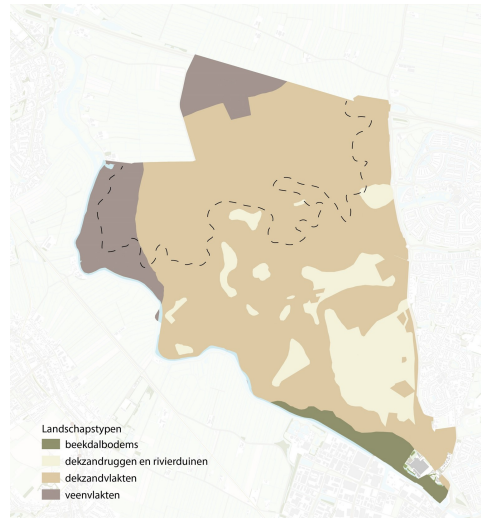
Het buitengebied is belangrijk voor het dorp Hoogland, voor haar identiteit. Het is een hecht dorp, waar de lokale cultuur (zoals het dorpsfeest en Carnaval) gekoesterd wordt.

#### Landschappelijke diversiteit

Het landschap van Hoogland-West is heel divers, wat voortkomt uit de bodemsamenstelling en het cultuurhistorische landgebruik dat hiermee samenhangt.

In het zuidelijk gebied rondom landgoed Coelhorst, Weerhorst en de Malewetering komen dekzandruggen voor. Kenmerkend zijn bospercelen, houtsingels en -wallen. In het noorden gaan de dekzandruggen over in veenbodems en hier is het landschap meer open. De NAP 0-lijn loopt dwars door het gebied, in oost-westelijke richting (zie figuur 3).

Figuur 3 Onderscheid tussen noordelijk en zuidelijk gebied en de NAP 0-lijn (gestippeld)



### Vier deelgebieden

Als we kijken naar het landschap, de cultuurhistorie en het huidig grondgebruik, zien we vier deelgebieden, die hieronder worden toegelicht. De Eem vormt een hierin een eigen bijzondere structuur. In figuur 4 staan de gebieden op kaart weergegeven. Door de opdeling in deelgebieden kan detaillering aangebracht worden in de opgaven en uitwerking van het omgevingsprogramma voor Hoogland-West.

Figuur 4 De vier deelgebieden van Hoogland-West



### De Slaag

De Slaag heeft een venige ondergrond. Het gebied grenst aan de Eem. Er groeien geen bomen, waardoor het gebied heel open is. Het gebied valt (grotendeels) binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natuurmonumenten is de eigenaar. Het gebied wordt plas-dras beheerd met het oog op de weidevogels. De Slaag staat bekend als de 'vogelboulevard', met twee informatie- en observatiepunten op de oostelijke Krachtwijkerweg. Vanaf hier kunnen grutto's en andere weidevogels worden gespot.

Figuur 5 De Slaag 'vogelboulevard'



### *Eempolder / polder Zeldert*

De Eempolder, oftewel polder Zeldert, is een typisch slagenlandschap; een vroegmiddeleeuwse ontginning met boerderijen op de hoger gelegen zandruggen. Het is een open landschap met in het zuidelijk deel enkele elzensingels. Polder Zeldert heeft een belangrijke agrarische betekenis voor de melkveehouderij en betekenis voor weidevogels. De Bunschoterstraat vormt een harde scheiding tussen de stad en Hoogland-West. Dit contrast vormt een grote *landschappelijke* kwaliteit van het gebied. Vanuit ecologisch en recreatief perspectief gezien, is de Bunschoterstraat een barrière.

Figuur 6 De Eempolder slagenlandschap met lintbebouwing



### *Coelhorst*

Het landschap van Coelhorst kent een eeuwenlange geschiedenis van bewoning. Het landgoed Coelhorst is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland en is grotendeels in eigendom van Natuurmonumenten. We vinden op Coelhorst enkele bospercelen en houtwallen, waardoor de beleving van het landschap een stuk meer besloten is. Naast het landgoed zijn ook de kapel van Coelhorst en de Grebbelinie waardevolle cultuurhistorische elementen.

Figuur 7 Coelhorst landgoed en landschapselementen



### *Weerhorst en de Malewetering*

Weerhorst is een kleinschalig hoevenlandschap. Het Hooglandse maalschap is begin 12<sup>e</sup> eeuw opgericht. De Malen[1] groeven in de 13<sup>e</sup> eeuw de Malewetering, voor betere afwatering. Dit is daarmee een oude en cultuurhistorisch waardevolle waterloop in het gebied. Weerhorst is door haar ligging van belang voor de ontsluiting van Hoogland-West. Veel bezoekers gaan hier het gebied in via de Monseigneur van de Weteringstraat of de Coelhorsterweg. Groot Weede vormt de ruimtelijke en ecologische corridor tussen

het stadspark Schothorst en Weerhorst. Het gebiedje heeft haar karakter van voor de komst van de grote uitbreidingswijken grotendeels kunnen behouden.

*Figuur 8 Weerhorst langs de Bunschoterstraat*



[1] Malen, ook wel markegenootschap genoemd, zijn grondeigenaren die zich verenigd hebben om hun rechten te behartigen.

### *De Eem*

De Eem is een belangrijke landschappelijke drager en onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Naast de functie als vaarweg voor de beroepsvaart, wordt de Eem steeds intensiever gebruikt voor de recreatievaart en vindt er recreatie op de oevers plaats. De oevers zijn beschoeid met damwand. De provincie is verantwoordelijk voor het beheer van de Eem. Er zijn plannen om de oevers waar mogelijk te 'verzachten' en in te richten met oeverbeplanting om de Eem aantrekkelijker te maken voor mens en dier, en om de waterkwaliteit te verbeteren.

De waterkwaliteit van de Eem is onvoldoende. Hiervoor zijn diverse oorzaken aan te wijzen, zoals effluent (gezuiverd afvalwater; bevat nog een deel van de originele vervuiling) en overstorten van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het waterschap werkt er aan om het rioolwater zo goed mogelijk te zuiveren en hier zijn al veel stappen in gezet. De kwaliteit van het aanvoerwater vanuit de Gelderse Vallei (vanuit het Val-leikanaal) is matig, wat op haar beurt ook een grote invloed heeft op de waterkwaliteit van de Eem.

In het gebied vinden we twee gemalen langs de Eem, gemaal Zeldert en gemaal Malesluis. Beide gemalen kunnen worden gebruikt om water op de Eem te spuien, en om water in te laten in tijden van droogte.

*Figuur 9 De Eem vanuit de lucht*



### **2.3 Historische ontwikkeling**

Om het huidige landgebruik in het Hoogland-West te begrijpen is de historische ontwikkeling van belang. We gaan in grote stappen door de tijd aan de hand van een kaartenreeks.

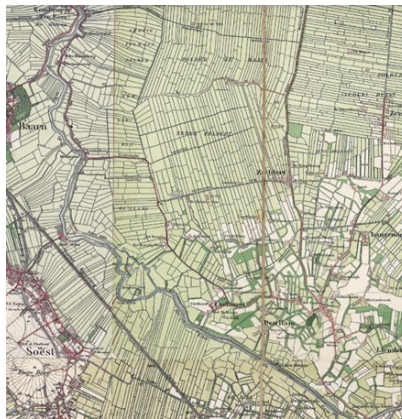
- Vanaf de 10<sup>e</sup> eeuw begon de ontginning van de hogere delen in het landschap, zoals Coelhorst en Weerhorst. Hier kwamen de eerste boerderijen.
- Vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw werden ook de natte moerasgronden in het noorden gebruikt als landbouwgebied. De Malewetering werd uitgegraven voor de afwatering van het gebied. Uit deze periode stammen de Malehoeves 'Weerhorst' en 'Boelenhoef' verspreid liggende boerderijen op de rand van de dekzandruggen. Het verschil tussen de langgerekte regelmatige percelen in de polders de blokpercelen in Coelhorst en Weerhorst is duidelijk zichtbaar.

- Landgoed Coelhorst is vanaf de 18<sup>e</sup> eeuw in gebruik als (buiten)verblijf voor verschillende families. Ook Breevoort, Hoogerhorst, Sluisdijk en Kouwenhoven waren landgoederen van aanzien.
- Grote veranderingen vonden plaats tijdens en vlak na de Tweede Wereldoorlog. Vlak voor de Tweede Wereldoorlog is de Grebbelinie onder water gezet en werden verschillende boerderijen verwoest én weer teruggebouwd. Eind jaren '30 startte één van de eerste ruilverkavelings-projecten (Ruilverkaveling 'Beoosten de Eem'). In de ruilverkaveling is de waterbeheersing en de ontsluiting verbeterd. Daarnaast werd ruimte vrijgemaakt voor de aanleg van de A1, die werd voltooid in 1951. Ook zijn er tijdens deze eerste ruilverkaveling veel landschapselementen verdwenen, zoals houtwallen en bospercelen. Vergelijk de kaart maar eens tussen 1900 (figuur 11) en 1975 (figuur 12).
- In de periode 1968-1971 is een stortplaats in gebruik geweest. De stortlocatie ligt in Coelhorst ten noorden van de strook waar de Malewetering uitmondt in de Eem en is ruim 4,8 hectare groot. Het stortmateriaal bestond uit bouw- en sloopafval en (verbrandbaar) bedrijfsafval. De locatie is afgedekt met een deklaag en is niet zichtbaar in het landschap.
- Vanaf de jaren '80 groeide de stad Amersfoort en het dorp Hoogland. Nieuwbouwwijken werden gebouwd (o.a. Nieuwland, De Bieshaar) en het agrarische dorp Hoogland werd onderdeel van de gemeente Amersfoort. Enkele percelen met dekzand werden afgegraven om gebruikt te worden als grondstof in de bouw.
- De tweede ruilverkaveling in de jaren '90 verbeterde de landbouwstructuur verder. Ook zijn er fietspaden en landschapselementen gerealiseerd. In 2008 werd de Malebrug, de fietsbrug over de Eem tussen Soest en Hoogland, geopend; waardoor het gebied voor recreatie verder toegankelijk werd.

Figuur 10 Kaart polders der Eemland 1666, Dirck Brekens van Groenouw (archiefeemland)



Figuur 11



Het vooroorlogs landschap toont helder het contrast tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Hoogland-West. Kaart uit 1900.

topotijdreis

Figuur 12



Veranderingen in het Hoogland-West als gevolg van de ruilverkaveling en aanleg van de A1. Kaart uit 1975.

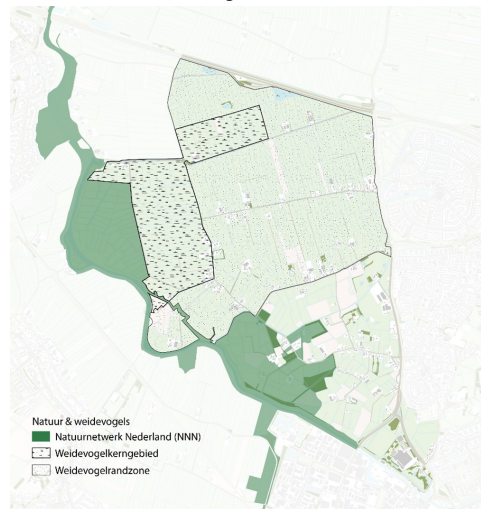
topotijdreis

## 2.4 Huidige situatie natuur, landbouw, wonen, recreatie

### Natuur

- De Slaag (NNN) en de omgeving zijn enorm belangrijk voor broedende en overwinterende weidevogels (zie figuur 13).
- Veel agrariërs in het gebied zetten zich actief in voor agrarisch natuurbeheer.
- In de kruidenrijke graslanden bevinden zich beschermde flora en fauna zoals gewone brunel, wilde margriet, vuurvinders en reeën.
- In Coelhorst en Weerhorst vinden we diverse landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, kleine bosjes, bongerds en boomsingels. Door de jaren heen zijn hier landschapselementen verdwenen of minder zichtbaar geworden en is het kleinschalig landschap verarmd.
- De Eem is een belangrijke landschappelijke drager van het gebied. Momenteel is er op veel plekken in de Eem sprake van een niet natuurlijke inrichting, onder andere met damwanden. Opgave is om de oevers van de Eem natuurlijker in te richten.
- De weteringen, zoals de Malewetering en (Neer-)Zeldertse Wetering zijn eveneens landschappelijke dragers. In het rapport "Amersfoort geeft kleur aan groen" van de regio Amersfoort, wordt aangegeven dat het kansrijk is deze watersystemen te benutten als natuurlijke klimaatbuffer.
- Binnen Hoogland-West zijn geen door stikstof overbelaste Natura 2000 gebieden aanwezig. Uit de kaartenanalyse blijkt dat een beperkt deel in de polder Zeldert gevoelig is voor bodemdaling. Overigens is hier het veenpakket maar ca 10-20 cm dik, dus de daling blijft beperkt.
- Het gehele gebied is van belang voor de ecologische kwaliteit van de groenblauwe structuren *binnen* de stad. De verbindingen tussen stad en land zijn hiervoor essentieel. Met name de levensvatbaarheid van populaties in het park Schorthorst hangt samen met een goede verbinding naar Coelhorst en Weerhorst in Hoogland-West. Groot Weede is samen met het gebied tussen de Maatweg en de Eem een belangrijke groene verbinding tussen Park Schothorst en Weerhorst/Coelhorst (zie Groenkaart omgevingsvisie pagina 19). De inrichting van het zonneveld is een barrière voor onder meer reeën.

Figuur 13



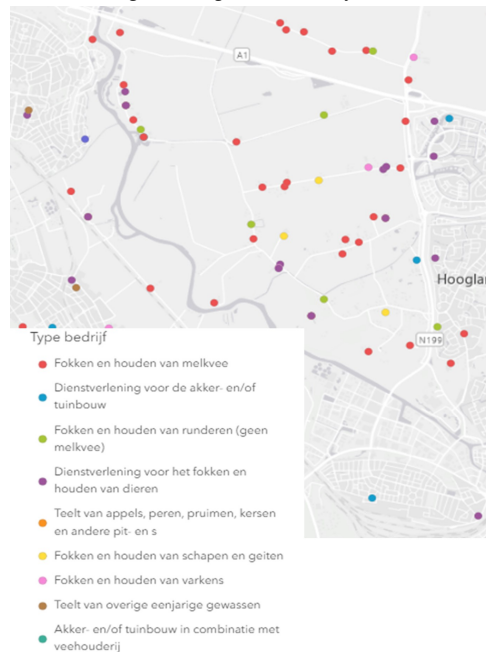
NNN-gebieden en de weidevogelgebieden binnen de projectbegrenzing

provincie Utrecht

### Landbouw

- Het grondgebruik in Hoogland-West is voor het grootste deel agrarisch. Op een aanzienlijk deel van de gronden wordt landbouw gecombineerd met weidevogelbeheer.
- Het gebied is uitermate voor geschikt voor de landbouw vanwege onder meer de grondslag, de mogelijkheid om water aan- en af te voeren, de ontsluiting en grootte van de huispercelen.
- Volgens het provinciaal arbeidsplaatsenregister zijn er circa 36 bedrijven actief. Figuur 14 laat de aanwezige (type) bedrijven zien op kaart. Verschillende bedrijven hebben opvolgers (exacte cijfers zijn onbekend).
- Er is hoge druk op de grondmarkt in Hoogland-West, zowel vanuit boeren als vanuit beleggers en voor andere functies.
- Bij enkele bedrijven zien we initiatieven voor verbreding (nevenactiviteiten), verdieping (naar streekproducten) en natuurbeheer (aanplant nieuwe landschapselementen).
- Meerdere melkveebedrijven doen mee met het "on the way to planet proof" certificatieschema voor duurzame bedrijfsvoering. Dit betekent dat zij aan aanvullende eisen voldoen ten aanzien van biodiversiteit, mineralenkringloop, natuur- en landschap, klimaat, en dierenwelzijn.
- De kansen voor korte ketens en verbrede of multifunctionele landbouw (recreatie, zorg, etc.) worden nog maar weinig benut in het gebied. De meeste agrariërs richten zich op primaire productie. Tijd, geld en prioriteit ontbreken, wat ervoor zorgt dat verbreding van de landbouw of landbouw specifiek gericht op de stad onderbelicht blijft.
- De verwachting is dat het aantal agrariërs in de toekomst zal afnemen. Hierdoor zal een deel van de schuren, stallen en andere agrarische bebouwing vrijkomen (vrijkomende agrarische bebouwing).
- Het samengaan van agrarisch verkeer en recreatief verkeer (wandelaars, hardlopers en fietsers) op de bestaande wegen leidt op drukke momenten tot ergernis en onveiligheid.
- Hoewel Hoogland-West niet tot de meest stikstofgevoelige gebieden behoort, hebben de agrariërs hier ook te maken met de onzekerheid die aankomende wet- en regelgeving met zich meebrengt (stikstofaankpak).

Figuur 14 Agrarische bedrijven



Provincie Utrecht

### Wonen

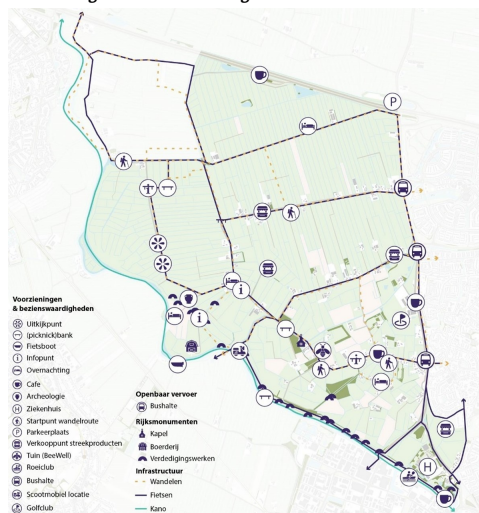
- In Hoogland-West woonden in 2023 185 huishoudens en 540 inwoners. Het heeft in vergelijking met andere wijken in Nederland relatief veel jongeren tussen de 15 en 25 jaar (15%) en inwoners van 45 tot 65 jaar (38%) en relatief weinig inwoners uit de leeftijdsgroep 65+ [zie voetnoot 2].
- In Hoogland-West staat 4% van de woningen leeg [zie voetnoot 3]. Leegstaande (voormalige) agrarische bebouwing kan verloedering in het gebied tot gevolg hebben.
- Woningbouwplannen anders dan woningen in het kader van functieverandering, zijn uitgesloten voor Hoogland-West.
- Er zijn meerdere initiatieven voor “ruimte-voor-ruimte” (slopen van stallen en schuren en nieuwbouw van een woning), functieverandering van voormalige agrarische bebouwing naar wonen en een nieuw landgoed.
- Om het dorps karakter van het gebied te versterken is behoefte aan passende stedenbouwkundige kaders voor, en landschappelijke inpassing van, de initiatieven voor functieverandering in het gebied. Hier moet rekening gehouden worden met de waarde van bestaande gebouwen vanuit cultuurhistorisch of ecologisch besef.

### Recreatie en beleving

- De gemeente Amersfoort wil tot 2030 elders in de gemeente ongeveer 14.000 extra woningen realiseren (t.o.v. de situatie in 2021, omgevingsvisie). Uitbreidingen in binnenstedelijk gebied zoals Langs Eem en Spoor en buiten de stad zoals Vathorst Bovenduist zorgen ervoor dat de recreatieve druk op het gebied toeneemt.
- Hoogland-West vormt een aantrekkelijk recreatiegebied voor diverse doelgroepen, van wandelaars, hardlopers tot fietsers. Zowel de meanderende Eem, het kleinschalige landschap in Coelhorst en Weerhorst als het uitgestrekte open polderlandschap met haar weidevogels trekken bezoekers aan. Daarnaast maken de Grebbelinie met haar kazematten, de kapel van Coelhorst, café de Plank en diverse wandelroutes het gebied aantrekkelijk voor recreatie. Figuur 15 geeft een overzicht weer van het recreatief netwerk en de aanwezige voorzieningen.
- Het meeste recreatieve gebruik wordt gezien langs de Eem, langs de Monseigneur van de Weteringstraat, het Malesluispad en de
- Coelhorsterweg, waar de grootste wandel- en hardloopintensiteit is van bewoners uit de omringende wijken. Dit blijkt onder meer uit de studie van Track Landscapes uit februari 2021.
- Het huidige recreatieve gebruik zorgt ervoor dat er op verschillende plekken knelpunten zijn ontstaan:

- Wandelaars, hardlopers en fietsers op de doorgaande wegen die knellen met auto- en landbouwverkeer. Hierdoor ontstaan verkeersonveilige situaties, waarover een sterke ongerustheid bestaat bij bewoners. Dit gebeurt op alle wegen, en in het bijzonder op de Coelhorsterweg en de Monseigneur van de Weteringstraat. Ook de parallelweg (Ventweg) van de Bunschoterstraat is een knelpunt. Sinds eind 2023 is hier de snelfietsroute (F199) aangelegd om snel en veilig te kunnen fietsen en is de westelijke parallelweg ten noorden van Rondweg Noord aangepast naar 30km/uur. Ten zuiden van de Rondweg Noord (vanaf Monseigneur van de Weteringstraat naar de Maatweg) is de maximale toegestane snelheid nog niet aangepast naar 30km/uur.
  - Fietsers en wandelaars ondervinden hinder van elkaar op het smalle pad over de dijk van de Eem. Er is ook overlast van scooters (die er niet mogen komen).
  - Recreanten die picknicken, zitten en samenkomen op de oevers van de Eem zorgen voor geluidsoverlast, zwerfvuil en drukte op het fietspad.
  - Mensen zwemmen in de Eem, wat risico's oplevert voor de volksgezondheid. Zwemmers springen daarnaast van de Malebrug, wat ook gevaarlijk is voor de scheepvaart en recreatievaart. Doordat er vaker sprake is van een hittegolf in de zomer, neemt de behoefte aan (veilig) zwemwater toe.
  - De afstand tot groen is vooral voor ouderen, jongeren en mensen met een beperking een knelpunt [zie voetnoot 4]. Daarom is er behoefte aan toegankelijke ommetjes vanuit de woonwijk.
- De knelpunten zullen in de toekomst blijven en verergeren door de verwachte groei van het aantal recreanten en de toenemende actieradius en snelheid van (elektrische) fietsers.
  - De recreatieve opgaven worden in detail beschreven in de publicatie Amersfoort Buiten Eindrapportage.

Figuur 15 Het huidige recreatief netwerk



[2] <https://kadastralekaart.com/wijken/hoogland-west-WK030727>

[3] <https://kadastralekaart.com/wijken/hoogland-west-WK030727>

[4] Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 <https://amersfoort.notubiz.nl/document/13651051/1>

## 2.5 Beleidsanalyse

In de afgelopen jaren zijn er verschillende gesprekken geweest tussen de gemeente, bewoners en andere gebiedspartijen over (delen van) Hoogland West. Bijvoorbeeld de twee sessies 'Met de raad de boer op' (2019), Stakeholderbijeenkomst Landelijk Gebied (2020), Bijeenkomst Dorpsbelangen Hoogland Publiek Debat (2021) en Plan van Aanpak Hoogland - Kattenbroek (2021). In bijlage 1 vindt u een overzicht van de trajecten die gespeeld hebben of gaan spelen in het gebied. De resultaten van de gesprekken die gevoerd zijn voor deze trajecten, hebben we ook voor dit omgevingsprogramma benut.

Uit de verschillende gesprekken kwam naar voren dat er een grote behoefte is om met elkaar in gesprek te gaan over concrete vraagstukken, lopende initiatieven en over acties voor de korte termijn. Deze trajecten vormen de aanleiding voor het Omgevingsprogramma Hoogland-West.

Parallel wordt op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau ook gewerkt aan lange termijn ontwikkelingen en plannen, waaronder het Nationaal programma landelijk gebied. In deze paragraaf nemen we de belangrijkste (toekomstige) trajecten en beleidsstukken op. Andere relevante beleidsstukken op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau, zijn toegevoegd in bijlage 2.

#### Coalitieakkoord Amersfoort 2022-2026

Het Coalitieakkoord Amersfoort 2022-2026 geeft mede richting aan de verdere ontwikkeling van de stad en het landelijk gebied. Het Omgevingsprogramma Hoogland-West bouwt voort op het coalitieakkoord en neemt specifiek ten aanzien van Hoogland-West de volgende punten mee als vertrekpunt:

- Om het groen te beschermen bouwen wij in ieder geval niet in Stoutenburg-Noord, Groot Weede, Hoogland-West en Elisabeth Groen/Park Randenbroek, Waterwingebied, Groengordel, Park Schothorst en het Waterwingebied.
- De recreatieve groengebieden zoals Over de Laak en Hoogland-West maken we recreatief aantrekkelijk en veilig voor (hard)lopers en fietsers.

#### Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 'Gezond Samenleven'

De omgevingsvisie is in december 2023 vastgesteld. Hierin zijn zes ontwikkelopgaven met leidende principes gepresenteerd. De omgevingsvisie is tegelijk voorbereid met dit omgevingsprogramma, waardoor de doelen van de visie en het programma op elkaar aansluiten.

##### **Ontwikkelopgave 'een groene stad in een groene omgeving die water omarmt'**

Een gezonde en gevarieerde leefomgeving in een toekomstbestendig en aantrekkelijk landelijk gebied (1) en een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen (2) zijn onderdelen van de eerste ontwikkelopgave 'een groene stad in een groene omgeving die water omarmt'.

Het verbeteren van de recreatieve verbindingen tussen stad en landelijk gebied, duurzame mobiliteit, een betere scheiding tussen recreatief en landbouwverkeer en behoud en ontwikkeling naar een vitale en natuurinclusieve landbouw in combinatie met weidevogelbeheer in open Eempolder in Hoogland-West, zijn een aantal doelen die in de omgevingsvisie voor het gebied worden benoemd (zie figuur 16).

##### **Ontwikkelopgave 'een stad met een veelzijdige een veerkrachtige economie, waarbij de economie bijdraagt aan een duurzame, inclusieve, circulaire, gezonde en leefbare stad'**

Hierin wordt aangegeven dat recreatiegebieden belangrijk zijn voor de bedrijvigheid en werkgelegenheid. De uitdaging is om hier ruimte aan te bieden. De ruimtebehoefte van bedrijven willen we zo veel mogelijk in de stad opvangen. In de omgevingsvisie zijn hiervoor verschillende doelen benoemd om ruimte te bieden aan bedrijven, waaronder voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

##### **Ontwikkelopgave 'een duurzame CO<sub>2</sub> neutrale stad en omgeving'**

Doel hiervan is circulaire en CO<sub>2</sub>-neutrale bouw. Een voorbeeld om hieraan bij te dragen is door middel van biobased verbouwen. Om boeren en landgebruikers te inspireren, is de 'Handreiking Biobased (ver)bouwen: naar een landschap met biobased bouwmaterialen' opgesteld.

##### **Ontwikkelopgave 'een stad met duurzame mobiliteit'**

Veranderingen in verkeersstructuren vragen ook om een visie waar bezoekers en werknemers van buiten de stad die per auto komen, kunnen parkeren. In de toekomst willen we deze auto's laten parkeren op multimodale transferiums en hubs aan de rand van de stad. Bij de afrit A1/Bunschoterstraat ligt een zoekgebied voor park en ride. In de buurt van de Maatweg ligt een zoekcirkel voor een hub.

In de omgevingsvisie is benoemd dat we gebiedsgericht uitwerken welke functies passend zijn in de kernrandzones, de overgangsgebieden tussen stad en landelijk gebied. Voorliggend omgevingsprogramma geeft hierop antwoord voor Hoogland-West.

Figuur 16 Groenkaart Omgevingsvisie Amersfoort 2030 - 2040 'Gezond Samenleven'



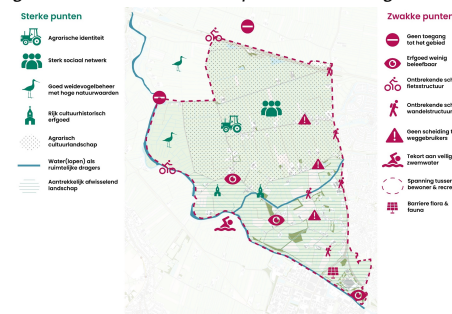
### Conclusie beleidsanalyse

Op verschillende schaalniveaus en binnen verschillende thema's spelen er opgaven, knelpunten en ambities voor buitengebied Hoogland-West. Veel van de plannen die gemaakt worden, zijn nog (lang) niet klaar en daardoor is het onzeker wat de plannen betekenen voor Hoogland-West.

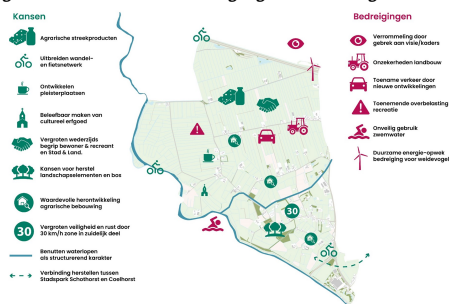
Ondertussen zijn er wel verschillende knelpunten en initiatieven binnen Hoogland-West, waar op korte termijn antwoorden op gevonden moeten worden. In figuur 17 en 18 vindt u een overzicht van de sterke en zwakte punten van het gebied en de kansen en bedreigingen die op het gebied afkomen.

Voor deze vraagstukken biedt het omgevingsprogramma uitkomst: hierin formuleren we doelstellingen en concrete projecten voor de komende 5 jaar. In het volgende hoofdstuk schetsen we de visie voor het gebied, waarmee er een duidelijk kader is opgesteld voor ontwikkelingen in het gebied die (gaan) plaatsvinden.

Figuur 17 Sterke en zwakte punten van Hoogland-West



Figuur 18 Kansen en bedreigingen van Hoogland-West



### 3 Visie

#### 3.1 Inleiding

Om goed te kunnen reageren op ontwikkelingen, formuleren we een visie voor Hoogland-West. Hiermee weten bewoners, initiatiefnemers, ondernemers en gebiedspartijen wat we nastreven voor het gebied.

#### 3.2 Ambities voor Hoogland-West

De ontwikkelingen in en rond Hoogland-West (zie ook figuur 17 en 18) hebben weerslag op het landschap en zorgen voor structurele knelpunten. We willen omgaan met deze veranderingen, zonder dat het karakter van het gebied verloren gaat. Vier ambities zijn hiervoor belangrijk:

1. De kwaliteiten van het landschap en de natuur versterken
2. Ruimte bieden aan kringloop- en natuurinclusieve landbouw [zie voetnoot 5]
3. Behoud van een prettig en aantrekkelijk woonklimaat
4. Recreanten uit met name omliggende wijken beter opvangen

We willen dat veranderingen in het gebied bijdragen aan, of in elk geval niet conflicteren met, bovenstaande ambities.

#### 3.3 Opgaven en visie

Niet overal in het gebied spelen dezelfde uitdagingen. De gebiedsanalyse laat zien dat we onderscheid moeten maken tussen het noorden en het zuiden. Ook zijn er andere accenten mogelijk nabij de stadsrand en in het weidevogelgebied.

Verspreid door het gebied zien wij zes hoofdopgaven waaraan we acties willen koppelen:

1. Het versterken van de landschappelijke contrasten
2. De Eem als recreatieve en landschappelijke ruggengraat beter benutten
3. De Malewetering als tweede ruggengraat naast de Eem inzetten
4. Beter opvang en spreiding van recreanten
5. Landschap, natuur, landbouw, wonen en recreatie versterken door vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) om te zetten naar een nieuwe functie
6. Versterken natuurwaarden

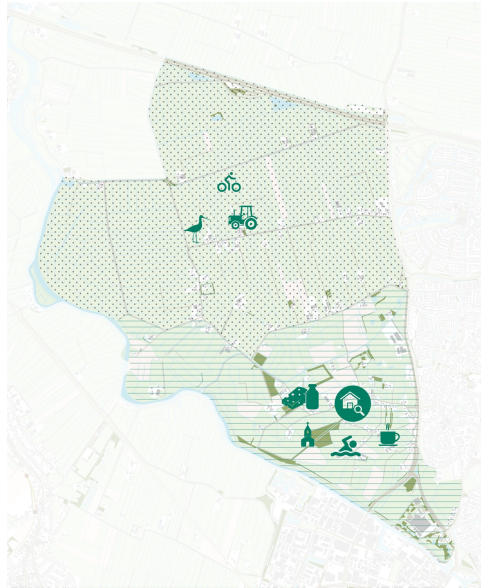
##### 1. Het versterken van de landschappelijke contrasten

###### *Tussen het noorden en het zuiden*

Het contrast tussen de boomrijke landgoederen Coelhorst en hoevelandschap Weerhorst en de open polder versterken we. In het noorden staat het versterken van het open landschap en het bieden van ruimte aan weidevogels en natuurinclusieve landbouw centraal. In het zuidelijk deel met het meer besloten coulisselandschap streven we naar het herstel van kleine landschapselementen en een meer dynamische invulling van het gebied door verbrede landbouw en ruimte voor wonen, energie, natuur, sport en recreatie. De landgoederen en Malehoeves zijn belangrijke historische dragers. Bij nieuwe initiatieven kunnen deze structuren als uitgangspunt benut worden.

Waar mogelijk wordt ingezet op functiemenging. In figuur 19 ziet u dit schematisch weergegeven.

Figuur 19 Het noordelijk en het zuidelijk deel



### Tussen stad en buitengebied

De strakke grens tussen stad en buitengebied wordt gezien als een belangrijke kwaliteit die we willen behouden. Dit betekent een strakke grens tussen bebouwing en groen, en dat we kritisch kijken naar (bouw)initiatieven langs de stadsrand. Initiatieven met een stedelijk karakter dienen nadrukkelijk landschappelijk te worden ingepast en een bijdrage te leveren aan ecologische en/of recreatieve waarden. De barrièrewerking voor mens en dier wordt juist zo veel mogelijk ongedaan gemaakt.

Wel is er een verschil zichtbaar tussen de Eem en de Bunschoterstraat. De Eem geldt als verbinder van stad en buitengebied, drager van het landschap, de natuur en recreatie. De Bunschoterstraat is een weg die stad en buitengebied scheidt. In de zone langs de weg willen we recreanten opvangen en geleiden naar paden het gebied in, waar dat kan. In figuur 20 is dit schematisch weergegeven.

Figuur 20 De 'Eemzone' en nabij de 'Stadsrand'



## 2. De Eem als recreatieve en landschappelijke ruggengraat beter benutten

Het karakter van de Eem als drager ('ruggengraat') willen we versterken. Waar de Eem nu meer de achterkant van het landschap vormt, willen we de focus verleggen zodat de Eem als levensader wordt gezien. Via de Eem kom je op een mooie manier in het buitengebied, en start je je wandel- of fietsronde. Dit biedt kansen voor bijvoorbeeld het creëren van pleisterplekken nabij de Eem. Daarnaast vormen de oevers

van de Eem een essentiële verbinding tussen de stad en het buitengebied. Hier liggen kansen voor verdere versterking van de ecologische structuren van de stad.

### 3. De Malewetering als tweede ruggengraat naast de Eem inzetten

De Malewetering stroomt nu nog grotendeels onopvallend door het gebied, maar is ook een belangrijke waterloop, groene verbinding en landschappelijke drager. Door wandelen langs de Malewetering mogelijk te maken, kan het landschap in de toekomst van binnenuit worden beleefd. Zo vormt de Malewetering, naast de Eem, de tweede hoofdstructuur in het gebied. In figuur 21 ziet u een impressie van een wandelpad langs de Malewetering.

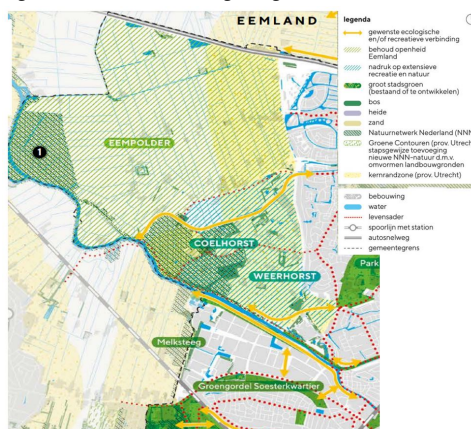
Figuur 21 Impressie wandelpad langs de Malewetering



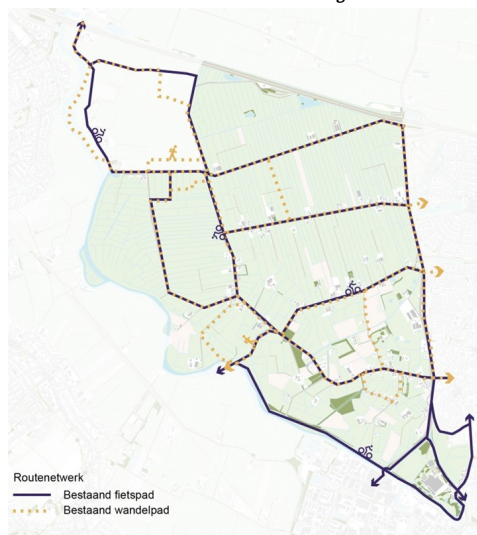
### 4. Betere opvang en spreiding van recreanten

- Op dit moment zijn er te weinig voorzieningen zoals paden en bankjes voor recreanten in het gebied. Daarom is het druk op de wegen en de enkele paden die er wel liggen, en ontstaat er overlast op piekmomenten. Met een uitgebreider padennetwerk worden recreanten verspreid over het gebied. Door meerdere nieuwe paden *tegelijkertijd* aan te leggen, wordt voorkomen dat de nieuwe paden te druk worden. Afstemming met het ecologisch netwerk is hierbij van belang. In figuur 24 ziet u een voorstel voor mogelijke nieuwe paden.
- Het samengaan van recreatie- en ander verkeer op de smalle landbouwwegen kan leiden tot ergernis en onveiligheid. Door het uitgebreidere padennetwerk, waardoor wandelaars en hardlopers zich minder op de bestaande wegen begeven, worden recreatief verkeer en overig verkeer beter van elkaar gescheiden. Mogelijk is het aanpassen van de snelheid naar 30km/uur op de parallelweg langs de Bunschoterstraat en andere wegen in het zuidelijk deel van Hoogland-West helpend om de veiligheid op deze wegen te verhogen.
- Daarnaast is het belangrijk om goed in te spelen op het recreatief gebruik, om overlast van bijvoorbeeld geluid of afval te voorkomen. Dit kan door langs de levensaders (rode stippellijnen in figuur 22) meer basisvoorzieningen te maken. Zo kan recreatie in het gebied in goede banen geleid worden. Naast extra wandelpaden denken wij aan bankjes en prullenbakken, welkomstborden met informatie over het gebied en gedragsregels. Ook een plek waar mensen wat langer kunnen verblijven, is interessant, bijvoorbeeld een horeca / pleisterplaats of een speel- en beweegplek.
- Vooral direct nabij de stad is er de wens om bij agrarische bedrijven verbreding met maatschappelijke functies toe te staan. Bijvoorbeeld kinderopvang, zorg en recreatieve functies zoals kleinschalige horeca, klompenpaden, een voedselbos en de verkoop van streekproducten. Deze verbreding willen we aantrekkelijker maken door middel van het opnemen en verruimen van verbredingsmogelijkheden in ruimtelijke plannen en eventueel het beschikbaar stellen van subsidies.
- Om rust in het gebied te behouden en om recreatie goed te laten samengaan met wonen, landbouw en natuur, zoneren we het recreatieve gebruik. Nabij het dorp en de wijken zien we meer mogelijkheden voor ommetjes, dan dieper de polder in, waar recreatie meer natuurgericht is.
- Het is belangrijk dat iedereen toegang heeft tot groengebieden, ook ouderen, jongeren en mensen met een beperking. Daarom is het belangrijk dat ommetjes vanuit de omliggende wijken bereikbaar zijn.

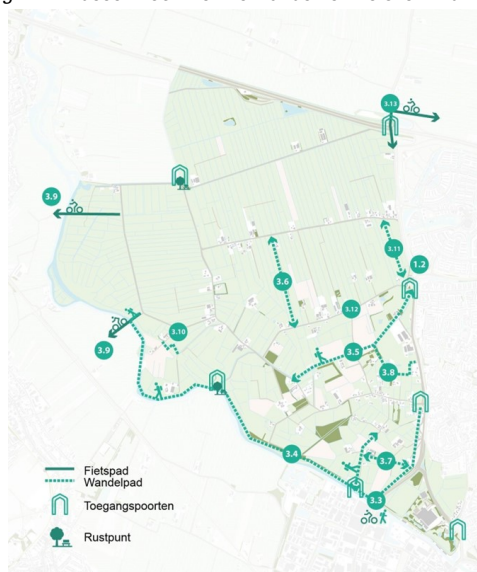
Figuur 22 Groenkaart omgevingsvisie met levensaders



Figuur 23 Bestaande wandel- en fietsverbindingen



Figuur 24 Ideeën voor nieuwe wandel- en fietsverbindingen



de nummers verwijzen naar een maatregel uit de uitvoeringsagenda, pagina 32-42

## **5. Landschap, natuur, landbouw, wonen en recreatie versterken door vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) om te zetten naar een nieuwe functie**

Bij het omzetten van een agrarische functie naar een nieuwe functie, via functieverandering of ruimte-voor-ruimte, willen we dat er meerwaarde ontstaat voor landschap, landbouw, natuur en recreatie. Want waar boeren hun bedrijf beëindigen, verliezen de boerderij, stallen en schuren hun oorspronkelijke functie. Om leegstand en verloedering te voorkomen is een goede herbestemming van belang. We vinden het hierbij belangrijk dat naast meerwaarde voor de initiatiefnemer, er ook meerwaarde bestaat voor recreatie, natuur en landschap; en dat de overblijvende landbouwbedrijven toekomst-bestendig blijven. Vrijkomende gronden kunnen worden ingezet om het extensiveren van blijvende landbouwbedrijven mogelijk te maken, om robuuste natuur te realiseren of in te zetten voor recreatie of energieopwekking. Ook kan hier ruimte geboden worden voor passende kleinschalige woningbouw, zoals zorg- of clusterwoningen.

Meerwaarde voor natuur en landschap ontstaat door het aanleggen en herstellen van landschapselementen, zoals natuurvriendelijke oevers in het noordelijke deel van Hoogland-West en houtsingels, of kleine percelen bos in het zuidelijk deel van het gebied. Hierbij is aandacht voor het creëren van rustgebieden voor dieren. Meerwaarde voor recreatie ontstaat bijvoorbeeld door het toevoegen van wandelpaden, een landwinkel, picknickplek, kleine horeca, beweegplek of recreatieve neventak; met name in het zuidelijk deel in de buurt van de Eem en de Bunschoterstraat. Een erf krijgt hiermee een recreatieve en/of sociale functie, waardoor het landschap meer van iedereen wordt.

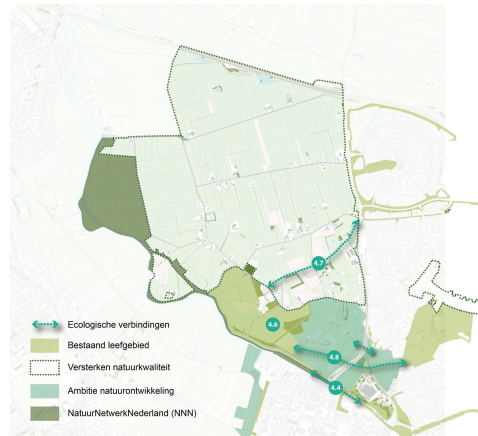
Woningbouwplannen anders dan in het kader van functieverandering zijn uitgesloten voor Hoogland-West. Onder de hoogspannings-verbinding is functieverandering naar wonen in zijn geheel uitgesloten vanwege de gezondheidsrisico's.

Bij het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing naar nieuwe functies ontstaan kansen voor circulariteit, zoals natuurinclusief en biobased (ver)bouwen. Het Groencompensatiebeleid [zie voetnoot 6] en de Handreiking Biobased (ver)bouwen helpen hierbij. Voorbeelden van natuurinclusief bouwen en ontwerpen zijn het aanbrengen van groene gevels en daken en het mogelijk maken van nestgelegenheid voor vogels of vleermuizen.

## **6. Versterken natuurwaarden**

- Kleine landschapselementen hebben een grote waarde voor klimaatadaptatie (vasthouden van water, het tegengaan van hittestress) en dierenwelzijn door het bieden van schaduw aan vee. Daarnaast bieden houtsingels, hagen, boomgaardjes, lanen voedsel, voortplantingsmogelijkheden en veiligheid voor tal van soorten en kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. In het zuidelijk deel zetten we in op herstel van kleine landschapselementen op het erf en in de tussen gelegen gebieden.
- Gemeente Amersfoort is bezig met het opstellen van het deel-omgevingsprogramma (DOP) Biodiversiteit. Het DOP Biodiversiteit zet in op zonering van groengebieden zodat er ook rustgebieden blijven voor dieren als de ree en klein wild zoals de otter en de das. Er wordt ingezet op voldoende rustgebieden langs de Eem en de Malewetering om recreatie en natuur in balans te houden (zie ook Groenkaart omgevingsvisie figuur 16).
- De corridor tussen het park Schothorst en Weerhorst/Coelhorst functioneert niet optimaal als verbinding voor soorten als ree en haas. We willen de verbinding hier versterken. Ideeën voor nieuwe natuurverbindingen zijn weergegeven in figuur 25. Afstemming met de nieuwe wandelpaden is hierbij van belang.

Figuur 25 Ideeën voor nieuwe natuurverbindingen



de nummers verwijzen naar een maatregel uit de uitvoeringsagenda, pagina 32-42

Op basis van deze uitgangspunten is een overzicht van uit te voeren acties opgesteld (hoofdstuk 4). Dit zijn acties en projecten die er gezamenlijk voor zorgen dat we omgaan met veranderingen, zonder dat de kwaliteit van het gebied verloren gaat.

[5] Zie 'gebiedsaccenten', pagina 41 omgevingsvisie Gezond Samenleven Amersfoort 2030-2040.

[6] Groencompensatiebeleid, Het Groene Huis Amersfoort [link](#)

## 4 Uitvoeringsagenda

### 4.1 Inleiding

We stellen voor de komende jaren verschillende acties voor, die invulling geven aan onze visie voor Hoogland-West, en knelpunten helpen oplossen.

De gemeente wil deze acties graag samen met de bewoners, ondernemers en andere partijen oppakken. Tegelijk is het goed om te beseffen dat met deze acties nog niet alle knelpunten in één keer opgelost kunnen zijn. Zo kunnen we in vijf jaar tijd geen nieuwe zwemplas realiseren. Wel willen we samen met de inwoners en ondernemers in het gebied aan acties werken voor het verbeteren van de kwaliteit van het gebied.

#### Inbreng bewoners als basis voor actiepunten uitvoeringsagenda

Op 19 december 2022 vond er een bewonersavond plaats in café De Plank. Bij deze avond waren meer dan honderd mensen aanwezig. De betrokkenheid was hoog. Tijdens de bewonersavond is de richting van het uitvoeringsprogramma gedeeld met de bewoners. Bewoners hebben actiepunten ingebracht en hun zorgen gedeeld. Er heersten bijvoorbeeld zorgen over de verbondenheid met andere trajecten (bijvoorbeeld Wind op Isselt) en over de balans tussen recreatie en landbouw. Op basis van de ingebrachte zorgen en actiepunten, zijn acties in de uitvoeringsagenda geschraapt, aangepast en toegevoegd.

Niet alle punten die deze avond naar voren zijn gekomen hebben een plek gekregen in het omgevingsprogramma. Die punten richten zich op de langere termijn, beslaan een groter gebied dan alleen Hoogland-West of zijn niet kansrijk om uit te voeren. Voor de volledigheid geven we in bijlage 3 een overzicht weer van inbreng die is opgehaald, maar niet direct in het omgevingsprogramma is opgenomen. Tijdens deze avond is er niet gesproken over de islamitische begraafplaats. De locatie langs de Bunschoterstraat was op dat moment nog niet in beeld bij de gemeente.

De acties en projecten van het uitvoeringsprogramma zijn gestructureerd aan de hand van de volgende vijf thema's:

1. Balans, beheer, toezicht en handhaving
2. Landbouw en innovatie
3. Verkeersveiligheid voor mens en dier

#### 4. Natuur, landschap en cultuurhistorie

#### 5. Recreatie en beleving

De projecten zijn per thema gestructureerd in de tabellen op de volgende pagina. Per actie wordt een korte beschrijving gegeven van de beoogde doelen, de trekker(s), belangrijke stakeholders voor samenwerking en een globale inschatting van de kosten.

Sommige projecten kunnen direct in gang worden gezet, andere worden samen met bewoners, eigenaren en ondernemers voorbereid en uitgewerkt.

### **4.2 Uitgangspunten en aandachtspunten**

#### **Prioritering**

De projecten in de uitvoeringsagenda lopen van de periode 2025 tot en met 2030. Er is geen specifieke planning per project opgenomen in de uitvoeringsagenda. In plaats daarvan wordt de agenda jaarlijks kort geëvalueerd. Er wordt dan gekeken welke projecten in gang zijn gezet, reeds zijn voltooid en of de uitvoering op schema ligt. Daarnaast wordt een monitoring van het omgevingsprogramma opgezet, waarbij we data uit allerlei bronnen verzamelen om de voortgang op het omgevingsprogramma te laten zien via een aantal indicatoren. Op basis van de evaluatie kan er worden bijgestuurd.

De evaluatie en monitoring van het omgevingsprogramma is opgenomen in het uitvoeringsprogramma als project 1.7 onder het thema 'balans, beheer, toezicht en handhaving'.

Bepaalde acties zijn belangrijk voor het in gang zetten van de juiste beweging in Hoogland-West. Dit noemen we 'sleutelprojecten'. Zij zijn in de tabellen weergegeven met een roze slotje.

De sleutelprojecten zijn heel zichtbaar, zetten in op de juiste samenwerking, of dragen bij aan meerdere doelen tegelijk. Het vlot in gang zetten van een aantal van deze projecten is belangrijk om een goede basis voor samenwerking te leggen. Er wordt al vrij lang gesproken over de knelpunten en kansen in het gebied en het is nu zaak om op korte termijn echt acties uit te voeren.

#### **Hulp bij uitvoering**

In het gebied zijn een aantal initiatiefnemers met plannen voor hun bedrijf, woning of de omgeving. Die initiatiefnemers weten nu vaak niet waar ze aan toe zijn, bij wie ze hun plannen moeten voorleggen of hoe zij hun plannen kunnen uitvoeren. In de agenda staan verschillende projecten die inwoners op dit gebied op weg kunnen helpen, zoals het uitwerken van de bouwregelingen (project 2.3) en het opzetten van een subsidieregeling voor particulieren voor het toevoegen van landschapselementen (project 4.1).

Naast deze toekomstige projecten zijn er nu ook al instanties en subsidieprogramma's waar bewoners een beroep op kunnen doen. Bijvoorbeeld:

- Plattelandscoaches

De Provincie Utrecht biedt deze coaches aan om agrariërs te ondersteunen bij het toekomstbestendig maken van hun bedrijf of erf. De plattelandscoach kan begeleiding bieden en meedenken over keuzes die bij de ondernemer passen. Voor meer informatie, zie hier.

- Toekomstfonds duurzame ontwikkeling

Met dit fonds ondersteunt Amersfoort innovatieve ideeën van ondernemers en inwoners. Het fonds is bedoeld voor initiatieven die bijdragen aan hergebruik van afval en grondstoffen, energiebesparing of het opwekken van duurzame energie. Bewonerscollectieven, ondernemers, instellingen en organisaties kunnen een project indienen. Een bijdrage uit het Toekomstfonds Duurzame Ontwikkeling gebeurt op basis van cofinanciering. Daarbij wordt voldaan aan de eis van minimaal 50% aantoonbare eigen financiering naast maximaal € 50.000,- subsidie uit het Toekomstfonds Duurzame Ontwikkeling. Voor meer informatie, zie hier.

- LEADER

Zie onderstaand kader.

## LEADER

### LEADER - Europees subsidieprogramma voor plattelandontwikkeling

Utrecht Oost, waartoe de regio Amersfoort/Eemland behoort, is één van de twintig LEADER gebieden in Nederland. Het hoofddoel in het nieuwe LEADER programma is om innovaties voor een toekomstbestendig platteland aan te jagen met duurzame landbouw, robuuste natuur, sterke sociale verbinding en een lokale en circulaire voedsel economie.

LEADER ondersteunt slimme ideeën die de stad en het platteland nader tot elkaar brengen. Zowel inwoners, organisaties, ondernemers als overheden kunnen bij LEADER een aanvraag voor subsidie indienen en een financiële bijdrage vragen voor hun project. Medio 2024 komt er nieuw budget beschikbaar vanuit de EU en de provincie.

Lees hier meer informatie over de thema's, selectiecriteria, voorwaarden en werkwijze voor een subsidieaanvraag bij LEADER. Bij de beoordeling wordt gekeken naar innovatie, initiatief van onderop, draagvlak, de meerwaarde voor de regio, samenwerking, bereidheid tot delen van kennis en haalbaarheid.

Heb je een vernieuwend idee dat hier een impuls aan geeft? Heb je daar subsidie bij nodig en denk je dat het past bij LEADER? Neem dan [contact op](#) met de LEADER-coördinator!


De uitvoering van het LEADER programma is in handen van de Lokale Actie Groep (LAG) en twee Plaatselijke Groepen (PG's). Dit zijn actieve en lokaal betrokken mensen die wonen, werken en/of ondernemen in het gebied. Wanneer je een idee indient zal de Plaatselijk Groep (PG) dat in behandeling nemen en met je bespreken. Samen met de coördinatoren kunnen zij je verder helpen.

### 4.3 Balans, beheer, toezicht en handhaving

Voor een goede balans van landbouw, natuur en recreatie is het belangrijk om samen te werken en goed te beheren en toezicht te houden. Onder het thema balans, beheer, toezicht en handhaving vallen acties die trachten de balans tussen recreatie en leefbaarheid in het gebied te verbeteren. Projecten richten zich op het informeren en instrueren van bezoekers en recreanten en het vergroten van wederzijds begrip tussen bewoner, ondernemer en recreant.

**Tabel 1: Onderhoud, beheer, toezicht en handhaving**

#### 1: Onderhoud, beheer, toezicht en handhaving

Nr.	Actie/ uitvoeringsmaatregel	Doel	Trekker(s)	Overige betrokken stakeholders	Benodigde investeringen
1.1	Campagne 'te gast' starten om bezoekers te informeren over gewenst recreatief gedrag in het gebied	a. Begrip en interesse voor het gebied vergroten bij bezoekers informeren over gedragsregels	Gemeente Amersfoort, betrokken bewoners	Bewoners, bezoekers, recreanten, Amersfoort citymarketing Routebureau, dorpsbelangen	a. + b. Plaatsen borden c. Digitale informatie (website) en promotie
1.2	 Entrees tot het gebied inrichten om de overgang tussen stad en buitengebied te benadrukken Bij de Eem, Monseigneur van de Weteringstraat en Coelhorsterweg (evt. ook Zeldertseweg)	a. Begrip en interesse voor het gebied vergroten b. Duidelijke gedragsregels voor gebied weergeven	Gemeente Amersfoort	Bewoners, bezoekers, eventueel grondeigenaren	a. ++ b. Bebording c. Structurele kosten beheer en onderhoud d. Op gezette tijden extra handhaving en toezicht  a. Evt. extra voorzieningen zoals bankjes en prullenbakken
1.3	Bebording opnieuw bekijken en verbeteren	a. Helderheid scheppen over in het gebied geldende regels b. Bijvoorbeeld: hardlopers zicht-	Gemeente Amersfoort	Bewoners, bezoekers	a. +/- b. Bebording

			baar, snelheid, aanwezigheid cultuurhistorie			
1.4	Handhaving langs de Eem	a. Overlast recreatie tegengaan b. Stimuleren bewustwording recreanten en bezoekers		Gemeente Amersfoort	Bewoners, recreanten, Waterschap Vallei en Veluwe	a. Structurele kosten handhaving b. Inzet boa's c. Bordjes, bewegwijzering
1.5	Ondersteuning landschapsbeheer door vrijwilligers en bewoners. Bijvoorbeeld ophalen snoeiafval, ondersteuning LEU bij uitvoering.	a. Versterken landschappelijke kwaliteit		Vrijwilligers, bewoners, LEU	Gemeente Amersfoort, grondeigenaren, Natuurmonumenten, LEU	a. +
1.6	Aanstellen kwartiermaker als eerste aanspreekpunt voor bewoners en initiatiefnemers. Iemand die zelf ook acties start en uitvoert (projectleider).	a. Aanspreekpunt voor bewoners b. Schakel tussen gemeente en bewoners c. Bevorderen ontwikkelingen		Gemeente Amersfoort	Bewoners, ondernemers, bezoekers	a. ++
1.7	Evaluatie en monitoring van het omgevingsprogramma	a. Vaststellen hoe het gaat met de voortgang b. Prioritering aanbrengen		Gemeente Amersfoort		a. 0

#### 4.4 Landbouw en innovatie

In de omgevingsvisie van Amersfoort is een van de doelstellingen voor het landelijk gebied 'behoud en ontwikkeling naar een vitale en natuurinclusieve landbouw' [zie voetnoot 7]. Aan de hand van onderstaande projecten poogt de agenda hier een begin in te maken en perspectief te bieden aan initiatiefnemers die op korte termijn kleinschalige ontwikkelingen willen uitvoeren.

**Tabel 2: Landbouw en innovatie**

**1: Landbouw en innovatie**

Nr.	Actie/ uitvoeringsmaatregel	Doel(en)	Trekker(s)	Belangrijke stakeholders	Benodigde investeringen
2.1	Verkennen mogelijkheden tot ontwikkelen streekwinkel [zie voetnoot 8]	a. Inzicht krijgen in evt. bottlenecks en voorwaarden b. Opzetten punt voor verkoop producten uit gebied c. Regionaal produceren en afzetten van voedsel	Initiatiefnemer(s) gezocht	Bewoners, gemeente Amersfoort, stad Amersfoort	a. + b. Opstellen businessplan c. Investing uitvoering d. Digitale informatie (app/website) en promotie
2.2	Opzetten (biologisch, plantaardig) voedselbos	a. Educatie/beleving b. Lokaal produceren van voedsel	Initiatiefnemer(s) en locatie gezocht	Bewoners, gemeente Amersfoort, Provincie Utrecht	a. +/- b. Eventueel met behulp LEADER subsidie of bossenstrategie

		c.	Inzetten op natuur inclusieve landbouw			ategie Provincie
2.3	Uitwerken bouwregelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)	a.	Bieden van duidelijkheid aan eigenaren en bewoners	Gemeente Amersfoort, in afstemming met de regio	Gemeente Amersfoort, Provincie, bewoners	a. 0 b. Zie paragraaf 4.8 voor een voorstel
		b.	Bieden van kaders voor toekomstige ontwikkelingen			

[7] Zie 'gebiedsaccenten', pagina 41 Omgevingsvisie Gezond Samenleven Amersfoort 2030-2040 .

[8] Een streekwinkel is denkbaar als onderdeel van een andere activiteit maar niet als aparte bestemming om winkels binnen de bestaande detailhandelsstructuren te ondersteunen en versterken.



#### 4.5 Verkeersveiligheid voor mens en dier

Het samengaan van recreatie- en ander verkeer kan leiden tot ergernis en onveiligheid voor mens en dier. Er wordt ingezet op het realiseren van meer paden en daarmee het verbeteren van het recreatieve netwerk en waar mogelijk een betere scheiding van recreatief en overig verkeer. De nieuwe verbindingen zijn op kaart weergegeven in figuur 24 van hoofdstuk 3. Afstemming met ecologische verbindingen en oversteekplaatsen voor dieren is van belang. In het DOP Biodiversiteit zijn de gewenste ecologische verbindingen en oversteekplaatsen voor dieren verder uitgewerkt. Voor de grijs gemarkeerde projecten is momenteel geen dekking aanwezig. Enkel indien er zich kansen voor doen, kunnen deze projecten worden opgepakt.

**Tabel 3: Verkeersveiligheid**

##### 3: Verkeersveiligheid

Nr.	Actie/ uitvoeringsmaatregel	Doel	Trekker(s)	Overige betrokken stakeholders	Benodigde investeringen
3.1	Realiseren van initiatief voor de ribbelstrook langs de Coelhorsterweg (bijvoorbeeld geven van een afwijkende coating of vervangen door brede betonbanden of grasbetontegels)	a. Zorgen dat fietsers en wandelaars niet meer oncomfortabel over de ribbels hoeven, zonder dat de snelheidsremmende werking van de maatregel verloren gaat	Gemeente Amersfoort	Bewoners, recreanten	a. ++ b. Herinrichting weg c. Bekostiging nieuwe maatregelen (bv grasbetontegels)
3.2	 Aanleg halfverharde of gemaaide paden langs de Weerhorsterweg, Coelhorsterweg, Slaagseweg, Monseigneur van de Weteringstraat.	a. Scheiden wandelaars, hardlopers en ander verkeer b. Verbeteren verkeersveiligheid	Gemeente Amersfoort, grondeigenaren	Eigenaren	a. + b. Structurele kosten beheer en onderhoud c. Grondaankoop?
3.3	Aansluiten Ventweg Bunschoterstraat op pad langs de Eem	a. Realiseren fiets- en wandelverbinding tussen de Bunschoter-	Gemeente Amersfoort	Bewoners, bezoekers	a. +++ b. Herinrichting weg / aanleg pad

				straat en het gebied		
				b. Beter ontsluiten gebied		
3.4		Aanleg (half)verhard wandelpad langs de Eem (i.p.v. graspad), ook zitplekken meenemen	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Beter spreiden recreanten</li> <li>b. Verlichten druk op bestaande fietspad</li> <li>c. Koele routes en koele verblijfsplaatsen</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, Waterschap Vallei & Veluwe	Omwonenden, recreanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Aanleg pad dat past op de dijk</li> <li>c. Evt. realiseren zitplekken</li> <li>d. Structurele kosten beheer en onderhoud (leegmaken afvalbakken)</li> </ul>
3.5		Aanleg halfverhard wandelpad langs de Malewetering, in afstemming met realisatie van ecologische verbinding (4.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Beter spreiden recreanten</li> <li>b. Verlichten druk op bestaande paden</li> <li>c. Beter benutting Malewetering voor recreatie</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, Waterschap Vallei & Veluwe, grondeigenaren	Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Structurele kosten beheer en onderhoud en vergoedingen</li> <li>c. Grondaankoop of vergoeding voor eigenaren (langjarig)</li> </ul>
3.6		Aanleg wandelpad tussen de Monseigneur van de Weteringstraat en de Zeldertseweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Beter spreiden recreanten</li> <li>b. Verlichten druk op bestaande paden</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, grondeigenaren	Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> <li>c. Grondaankoop?</li> </ul>
3.7		Aanleg wandelpad tussen de Bunschooterstraat en de Weerhorsterweg, in afstemming met realisatie van ecologische verbinding (4.8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Beter spreiden recreanten</li> <li>b. Verlichten druk op bestaande paden</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, grondeigenaren	Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> <li>c. Grondaankoop?</li> </ul>
3.8		Aanleg wandelpad over of langs de golfbaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Beter spreiden recreanten</li> <li>b. Verlichten druk op bestaande paden</li> <li>c. Paden genoemd in bestemmingplan realiseren</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, SMINK Vastgoed	Gemeente Amersfoort, Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> </ul>
3.9		Aanleg wandel/fiets verbinding (brug/pondje) tussen Baarn en Hoogland-West. Mogelijke locaties: tussen de Krachtwijkerweg en de Weg in de maten, of Breemeentje en Zuidereind [zie voetnoot 9]	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Beter spreiden recreanten</li> <li>b. Verlichten druk op bestaande paden</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, gemeente Baarn, provincie, grondeigenaren, Natuurmonumenten	Omwonenden, recreanten, gemeente Soest	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +++</li> <li>b. Aanleg brug/pondje</li> <li>c. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> </ul>
3.10		Aanleg wandelverbinding tussen Krachtwijkerweg en Hoogerhorsterweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wandelaars van de drukke Slaagseweg</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, Smink	Grondeigenaren, pachters en omwonenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Aanleg pad</li> </ul>

				afhouden, doorgaande wandelroute langs de Grebeline		c. Structurele kosten beheer en onderhoud
3.11	Wanderverbinding islamitische begraafplaats, halfverhard	a.	Recreatieve mogelijkheden	Samenwerkingsverband van Amersfoortse Moskeeën, gemeente Amersfoort	Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	a. + b. Aanleg pad c. Structurele kosten beheer en onderhoud
3.12	Onderzoek naar wandelpaden in de bermen	a.	Scheiden van verkeersstromen	Gemeente Amersfoort	Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	a. + b. Aanleg pad Beheer en onderhoud
3.13	Aanleg fietsverbinding met ecologische elementen over de Bunschoterstraat richting Bovenhuizen (onderdeel van de kruispuntaanpak)	a.	Verbinding naar Bovenhuizen optimaliseren	Gemeente Amersfoort	Grondeigenaren, omwonenden, recreanten	a. +++ b. Aanleg fietspad c. Structurele kosten beheer en onderhoud
3.14	Mogelijkheid onderzoeken wegen (Monseigneur van de Weteringstraat, Oudeweg, Coelhorsterweg, Droeëndalsesteeg, Weerhorstersweg en Boelenhoefseweg) in het zuidelijke deel van Hoogland-West, inclusief de parallelweg ten zuiden van Rondweg Noord, te wijzigen naar 30km/uur	a.	Scheiden van langzaam verkeer met zwaar verkeer	Gemeente Amersfoort	Bewoners, bedrijven, recreanten	a. + b. Herinrichting weg


[9] Zie ook ' Regionaal toekomstbeeld fiets provincie Utrecht' , pagina 36.


#### 4.6 Natuur, landschap en cultuurhistorie

In het noorden wordt het gebied gekenmerkt door open polderlandschap. Het zuiden is meer besloten met landschapselementen en een onregelmatiger verkaveling. Door de jaren heen zijn in het zuiden landschapselementen zoals houtwallen, boomsingels en lanen verdwenen of minder zichtbaar geworden. De acties onder dit thema zijn gericht op het versterken van het landschap, natuur en erfgoed.

**Tabel 4: Natuur, landschap en cultuurhistorie**

##### 4: Natuur, landschap en cultuurhistorie

Nr.	Actie/ uitvoeringsmaatregel	Doel	Trekker(s)	Overige betrokken stakeholders	Benodigde investeringen
4.1	 Opzetten subsidieregeling voor landschapselementen particulieren	a. Stimuleren groenblauwe dooradering b. Behouden/vergroten biodiversiteit	Gemeente Amersfoort, collectief Eemland	LEU, Provincie Utrecht, boeren, bewoners	a. +++ b. Beschikbaar stellen subsidiegelden

			<ul style="list-style-type: none"> <li>c. Vergroten landschappelijke kwaliteit</li> <li>d. Inwoners betrekken bij ontwikkeling groen en natuur (aansluiten bij opgave 'Amersfoort geeft kleur aan groen')</li> <li>e. Aansluiten bij ambities Bossenstrategie</li> </ul>			
4.2		Aansluiten bij platform kleine landschapselementen	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Behouden/vergroten biodiversiteit</li> <li>b. Vergroten landschappelijke kwaliteit</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, collectief Eemland	LEU, Provincie Utrecht, boeren, bewoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 0</li> <li>b. Geen aansluitkosten</li> </ul>
4.3		Ontwikkelen belevenisroute langs de Grebbelinie, Werk aan de Glashut en de kazematten. Bijz. plaatsen informatieborden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Vergroten zichtbaarheid Grebbelinie</li> <li>b. Beleefbaar maken cultuurhistorisch erfgoed</li> </ul>	Initiatiefnemer(s) gezocht	Gemeente Amersfoort, Provincie Utrecht, grondeigenaren, RBT Heuvelrug en Vallei, Citymarketing Amersfoort	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> <li>c. Ontwikkelen route</li> <li>d. Digitale informatie (app/website) en promotie</li> <li>e. Bordjes, bewegwijzering</li> <li>f. Eventueel met behulp LEADER subsidie</li> </ul>
4.4		Natuurlijker inrichten van de oeverzones van de Eem & aanbrengen fauna-voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Verhogen natuurwaarden</li> <li>b. Vergroten biodiversiteit</li> </ul>	Provincie, Waterschap Vallei & Veluwe	Gemeente Amersfoort, Natuurmonumenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> </ul>
4.5		Landschapsbiografie vanuit archeologie en cultuurhistorie (waardenkaart heel Amersfoort)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Leren over en bekend maken van unieke landschappelijke kwaliteiten</li> </ul>	Gemeente Amersfoort		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> </ul>
4.6		Invulling geven aan de Bossenstrategie vanuit het Rijk en de provincies	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Realisatie van bos, in het zuidelijke deel</li> <li>b. Bevorderen groenblauwe dooradering</li> <li>c. Rustgebieden voor reeën</li> </ul>	Rijk, grondeigenaren	Gemeente Amersfoort, Provincie Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 0</li> </ul>
4.7		Realiseren van ecologische verbinding Malewetering, in afstemming met realisatie van wandelpad (3.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Elementen van vochtige bossen.</li> <li>b. Voor gidssoorten blauwborst, otter, ree</li> </ul>	Gemeente Amersfoort	Bewoners, eigenaren, provincie Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Plan uitwerken met de buurt</li> <li>c. Inrichting</li> <li>d. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> </ul>

4.8	Realiseren ecologische verbinding Coelhorst-Schot-horst, in afstemming met realisatie van wandelpad (3.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Elementen van vochtige bossen</li> <li>b. Voor gidssoorten ree, haas, sleedoornpage, das, boommarter, icarusblauwtje</li> </ul>	Gemeente Amersfoort	Bewoners, eigenaren, provincie Utrecht, Natuurmonumenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Plan uitwerken met de buurt</li> <li>c. Inrichting</li> <li>d. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> </ul>
-----	---	---	---------------------	--	---

#### 4.7 Recreatie en beleving

Momenteel zijn er weinig voorzieningen voor recreanten in het gebied. Daardoor concentreert de recreatieve druk zich op een aantal aantrekkelijke (wandel)paden. Om de recreatieve druk te spreiden en in goede banen te leiden kunnen er een aantal voorzieningen voor recreanten worden gerealiseerd. Dit draagt ook bij aan de doelstelling uit de omgevingsvisie van Amersfoort om groengebieden zoals Hoogland-West recreatief aantrekkelijk te maken voor (hard)lopers en fietsers.

**Tabel 5: Recreatie en beleving**

##### 5: Recreatie en beleving

Nr.	Actie/ uitvoeringsmaatregel	Doel	Trekker(s)	Overige betrokken stakeholders	Benodigde investeringen
5.1	Ontwikkelen 'smaak van de Streekroute' langs verschillende boerderijen met rustpunten en landwinkels	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Lokaal afzetten van voedsel</li> <li>b. Educatie/beleving</li> <li>c. Stimuleren bewustwording recreanten en bezoekers</li> </ul>	Initiatiefnemer(s) gezocht Evt.: Janboerenfluitjesroute	Bewoners, gemeente Amersfoort, Citymarketing Amersfoort	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Digitale informatie (app/website) en promotie</li> </ul>
5.2	Realiseren van een natuurspeel- en beweegplek. Mogelijke locaties inventariseren, haalbaarheid verkennen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Educatie bezoekers</li> <li>b. Vergroten leefbaarheid gebied</li> <li>c. Opvangen recreanten</li> <li>d. Ecologische waarde verhogen</li> <li>e. Klimaatadaptatie</li> </ul>	Gemeente Amersfoort, Provincie Utrecht	Eigenaren, omwonenden, bezoekers, ondernemer	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ++</li> <li>b. Ontwerp maken met de buurt</li> <li>c. Installeren speelaanleidingen</li> <li>d. Structurele kosten beheer en onderhoud</li> </ul>
5.3	Realiseren van pleisterplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Educatie bezoekers</li> <li>b. Vergroten leefbaarheid gebied</li> <li>c. Opvangen recreanten</li> <li>d. Evt. organisatie rondleidingen/kleine bijeenkomsten</li> </ul>	Initiatiefnemer(s) gezocht	Gemeente Amersfoort, bewoners, bezoekers, eigenaar, Natuurmonumenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Plan uitwerken met de buurt</li> <li>c. Inrichting</li> <li>d. Afspraken/contract met exploitant</li> <li>e. Basisvoorzieningen (elektra/afvoer)</li> </ul>

5.4	Verkenning haalbaarheid zwemwater	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tegemoetkomen in behoefte aan veilig zwemwater</li> <li>b. Verkennen mogelijke locatie(s) en haalbaarheid ervan</li> </ul>	Provincie Utrecht, Gemeente Amersfoort	Waterschap Vallei & Veluwe, grondeigenaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. +</li> <li>b. Kosten onderzoek</li> </ul>
-----	-----------------------------------	--	--	--	---

#### 4.8 Project 2.3 Uitwerken van de bouwregelingen

Om een goed begin te maken met het uitvoeren van de acties, is een voorzet gedaan voor project 2.3: het uitwerken van de bouwregelingen.

Eén van de doelen van de omgevingsvisie is 'een gezonde en gevarieerde leefomgeving in het toekomstbestendig en aantrekkelijk landelijk gebied'. Vanuit de omgevingsvisie is het ambitie om in het vallei-gebied (zuidelijk deel Hoogland-West - ten zuiden van Zeldertseweg) in te zetten op functiemenging: recreatie, natuurinclusieve landbouw, natuur, landschap, energie. Regio Amersfoort pakt functieverandering samen met de Foodvalley op. Hiervoor is het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 opgesteld.

Zoals eerder genoemd in de gebiedsanalyse (hoofdstuk 2) zijn er op kleinere schaal meerdere initiatieven in het gebied die aanspraak willen doen op de ruimte-voor-ruimte regeling (RvR), functieverandering van voormalige agrarische bebouwing en initiatieven voor nieuwe landgoederen. Om het dorps karakter van het gebied te versterken en om verloedering tegen te gaan bieden we enkele stedenbouwkundige kaders, hoe om te gaan met deze initiatieven.

##### 1. Bestaande initiatieven

Bestaande initiatieven zijn partijen die in gesprek zijn met de gemeente en al een plan hebben ingediend. Het advies is om deze plannen te toetsen aan het bestemmingsplan buitengebied west. Hier vallen onder andere de ruimte-voor-ruimte regeling, verbouw monumentale panden, functieverandering en landgoedregeling onder. Onder de hoogspanningsverbindingen is functieverandering mogelijk. Een wijziging naar wonen is echter uitgesloten.

##### 2. Nieuwe initiatieven

Nieuwe initiatieven zijn partijen die momenteel enkel in gesprek zijn met de gemeente of partijen die met een nieuw initiatief komen. Deze initiatieven worden getoetst aan de nieuwe zoneringskaart (zie figuur 26) en richtlijnen (zie figuur 27 en 28). Daarnaast moet bij initiatieven altijd een beoordeling van een expert (landschap of stedenbouw) worden opgenomen, die de meerwaarde voor landschap en recreatie kan beoordelen.

##### 3. Bijdrage voor landschap, recreatie en natuur

De ruimte-voor-ruimte regeling en de landgoedregeling moeten een meerwaarde hebben voor het gebied voor landschappelijke kwaliteit, ecologische waarden en/ of recreatieve gebruikswaarde. Bij bestaande en nieuwe initiatieven moet uitgewerkt zijn wat die meerwaarde is. Bijvoorbeeld concretiseer "openbaar toegankelijk" in de landgoedregeling als het toepassen van minimaal 300-400 meter vrijliggend opengesteld wandelpad per hectare (momenteel is dit 250 meter). Verplicht het gebruik van bebording "opengesteld", opname in het wandelroutenetwerk en de zichtbaarheid van de ingang van het wandelpad. Maak zo mogelijk afspraken die handhaafbaar zijn. En handhaaf hier ook op.

##### 4. Afwijking t.a.v. provinciaal beleid

Ten aanzien van het huidige provinciaal beleid wordt op enkele plekken afgeweken. Zo vindt er geen uitbreiding van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen plaats in de kernrandzone. In het coalitieakkoord staat immers dat er niet gebouwd wordt in Hoogland-West.

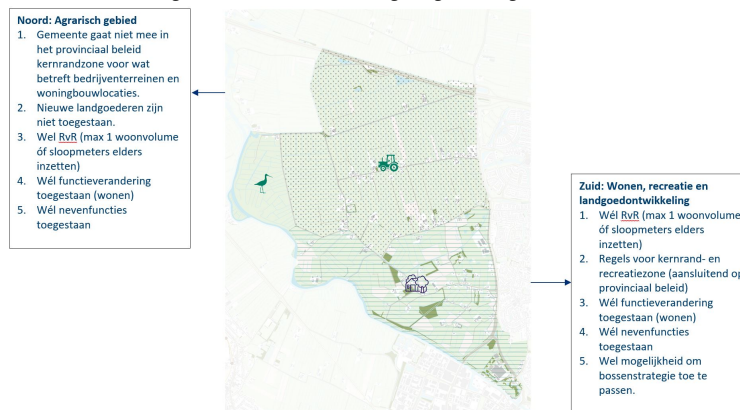
##### 5. Overwegingen voor aanpassing van het omgevingsplan

- De huidige lijst met toegestane niet-agrarische functies is beperkt. Zo zijn zorg, kinderopvang en dergelijke niet opgenomen. Onderzoek of een uitbreiding van toegestane functies meer variatie kan creëren in het gebied, bijvoorbeeld door meer maatschappelijke functies toe te staan. Kijk hierbij ook naar de eventuele verkeersaantrekkende werking van de functie.
- Overweeg of je voor niet-agrarische nevenactiviteiten wel beperkte nieuwbouw toestaat, wanneer dat landschappelijk past, nodig is en er geen alternatief is.
- Overweeg of je bepaalde zaken (recreatieve nevenactiviteiten) ook buiten het bouwblok toestaat. Denk aan een majsdoelhof, buitensport, spelen. Hierbij moet natuurlijk wel landschappelijke kwaliteit centraal staan en versterkt worden.
- In het bestemmingsplan is een mogelijkheid voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen opgenomen. Er is in het verleden één nieuw landgoed gerealiseerd. Op dit moment is er een initiatief voor een ander nieuw landgoed. Hierna is er nog maar beperkt ruimte voor nieuwe landgoederen in het gebied Coelhorst en Weerhorst. Aanbeveling is om deze regeling in het bestemmingsplan te evalueren en te heroverwegen of aan te passen.

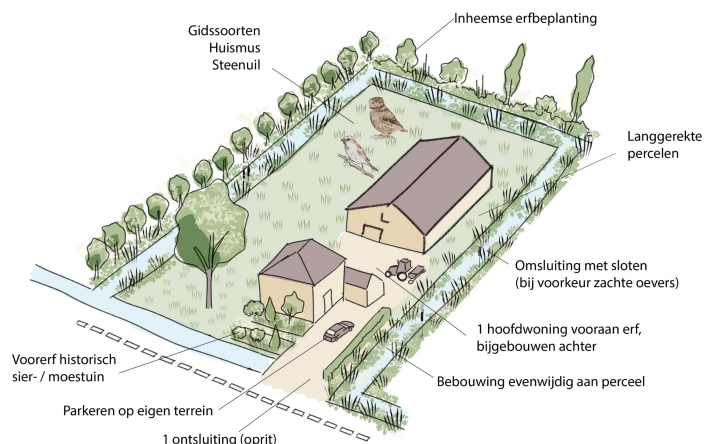
## 6. Ruimte-voor-ruimte en functieverandering

Amersfoort werkt op dit moment niet met 'sloopmeters'. Regio Amersfoort heeft met Foodvalley een afwegingskader hiervoor opgesteld. Hierin zit de mogelijkheid van verhandelbare en verplaatsbare sloopmeters. Hiervoor maken we een Amersfoortse uitwerking. In Hoogland-West betekent dit dat als er tekort aan sloopmeters op een erf is om de ruimte-voor-ruimte regeling toe te passen, het mogelijk is elders in het gebied sloopmeters te kopen. Ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing geldt voor het toevoegen een maximum van één woonvolume per erf. Onder één woonvolume verstaan we één vrijstaande woning of één woongebouw met twee wooneenheden.

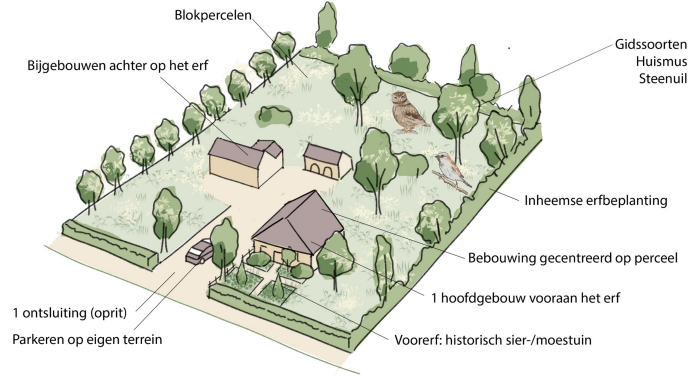
Figuur 26 Voorstel Bouwregelingen Hoogland-West



Figuur 27 Richtlijnen bouwen in Hoogland-West, Noord



*Figuur 28 Richtlijnen bouwen in Hoogland-West Zuid*

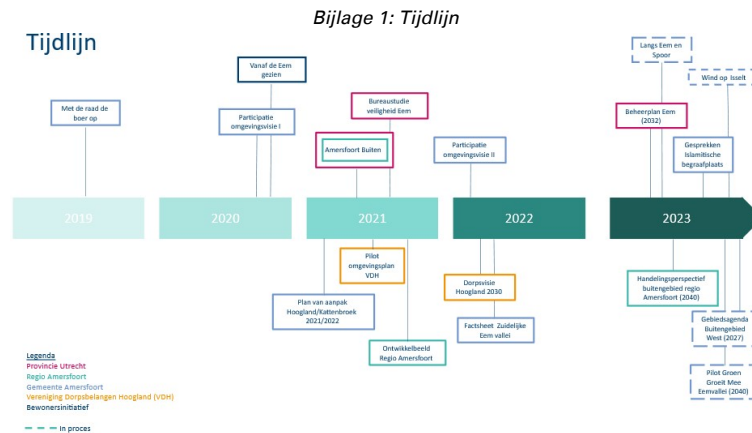


## **Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

*Omgevingsprogramma Hoogland-West* /join/id/regdata/gm0307/2025/3e1060ca72994bfb923ef51ed0136ae9/nld@2025-06-30;10083498

## Bijlage III Bijlage

### 1 Bijlage I: Tijlijn



## 2 Bijlage II: Relevante (toekomstige) trajecten en beleidsstukken

### Gemeentelijk

#### Bestemmingsplan

De ontwikkelkaart van het huidige bestemmingsplan Buitengebied West kent de zones “landschapspark”, “agrarisch gebied met recreatieve functie” en “open agrarisch weidegebied”.

Er zijn in het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om agrarische gebouwen om te zetten naar wonen, waaronder de regeling nieuwe landgoederen, de ruimte-voor-ruimte regeling en functieverandering. Een wijzigingsbevoegdheid betekent dat de gemeente (burgemeester en wethouders) de functie en bestemming mag veranderen.

#### Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040

In december 2023 is het Omgevingsprogramma-Groen-Blauw vastgesteld. Opgaven waar Amersfoort aan gaat werken vragen om ruimte voor de mens en natuur. Doel hierbij is een groene en gezonde stad (inclusief landelijk gebied): een natuurinclusieve stad waar mens, plant en dier zich thuis voelen. Ambities van het Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040 zijn:

- Een klimaatbestendige stad waarbij de effecten van klimaatverandering beperkt worden
- Een natuurinclusieve stad met een vergrote en robuuste biodiversiteit. Hierbij gaat het onder andere om het behouden en beschermen van bestaand groen, creëren van kansrijke leefgebieden en het verbinden van leefgebieden. Amersfoort en omgeving wordt als natuurinclusief beschouwd als aan de randvoorwaarden [Zie Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040, <https://hetgroenhuisamersfoort.nl/groen-amersfoort/groen-beleid/groen-blauw-2040>] voor het leefgebied van de Amersfoortse 33 gidssoorten voldoet.
- Ruimte voor water en verbeteren van de kwaliteit van water
- Bereikbaar en voldoende groen voor mensen en dieren waarbij onder andere de groenblauwe dooradering versterkt wordt en landschap beschikbaar wordt gehouden voor natuur en recreatie.
- De inrichting van de stad en het landelijk gebied nodigt uit om te bewegen en ontmoeten. Hierbij spelen toegankelijke routes en het aanbod van verblijfs- en ontmoetingsplekken een rol

*Deelomgevingsprogramma (DOP) Biodiversiteit - concept*

Gemeente Amersfoort werkt op dit moment aan het DOP Biodiversiteit. In 2025 wordt dit plan vastgesteld. In het deelomgevingsprogramma wordt ingegaan op vier uitgangspunten om toe te werken naar een natuurinclusief Amersfoort.

1. Beschermen en behouden van de bestaande natuur
2. Versterken en uitbreiden van de groenblauwe verbindingen
3. Oppervlakte en kwaliteit van leefgebieden vergroten
4. Bewustwording en kennis over natuurinclusiviteit vergroten

In het DOP Biodiversiteit wordt ingezet op zonerings- en groengebieden ten behoeve van rustgebieden voor dieren en zijn ecologische verbindingen en oversteekplaatsen voor dieren verder uitgewerkt.

#### *Omgevingsprogramma horeca en terrassen - concept*

Gemeente Amersfoort werkt aan het omgevingsprogramma horeca en terrassen. Voor het buitengebied is de ambitie opgenomen om de recreatieve potentie beter te benutten. Het gaat dan bijvoorbeeld om wandel- en fietsroutes in combinatie met plekken waar iets te zien of te beleven valt, bijvoorbeeld horeca. Ook is het voor het privaat beheer van het landelijk gebied (door agrarische bedrijven, natuurinstanties en dergelijke) van belang om voldoende inkomsten te kunnen genereren. Het horecabeleid wil ruimte bieden voor passende initiatieven voor horeca zoals lunchrooms, restaurants en ijssalons die positief bijdragen aan de functie, het gebruik en het karakter van het buitengebied. Dit geldt met name voor ondersteunende horeca bij functies die al aanwezig zijn of karakteristiek zijn voor het buitengebied (zoals agrarisch, recreatie en natuur). Er wordt in principe terughoudend omgegaan met horeca gericht op het schenken van alcohol en uitgaan in het buitengebied.

#### *Wind op IJssel*

In 2017 heeft de gemeenteraad de IJssel aangewezen als mogelijke locatie voor windmolens. Op dit moment laten we onderzoeken uitvoeren naar de impact van windmolens op de omgeving. Met het project Wind op IJssel vindt afstemming plaats.

#### *Sportnota*

In 2019 is de Sportnota 2019-2024 opgesteld. Hierin staat dat de openbare ruimte een essentiële plek is om te sporten en te bewegen. Naast de stad bieden ook de buitengebieden van Amersfoort zoals de bossen en de Eem veel mogelijkheden om te sporten en bewegen. Het is belangrijk dat het aantrekkelijk is voor inwoners om te kunnen sporten en bewegen vanaf de voordeur.

#### *Islamitische begraafplaats*

Eind 2023 heeft de gemeenteraad een locatie bij de Bunschoterstraat aangewezen om uit te werken als locatie voor een islamitische begraafplaats. We stellen om te beginnen kaders op voor de islamitische begraafplaats, die later in 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad zijn voorgelegd. Met het project van de islamitische begraafplaats vindt afstemming plaats.

#### *Omgevingsprogramma mobiliteit (in ontwikkeling)*

##### Fietsen

De fietsverbindingen langs de Bunschoterstraat, Monseigneur van de Weteringstraat en Bernard de Roijpad behoren tot het hoofd fietsnetwerk van Amersfoort. De verbinding tussen Bunschoterstraat en Bernard de Roijpad is aangemerkt als ontbrekende schakel. Hier kan invulling aan gegeven worden door een nieuw fietspad te realiseren aan de westzijde van de Bunschoterstraat, tussen Boelenhofseweg en Bernard de Roijpad. Dit beleidsvoornemen is in het Omgevingsprogramma Mobiliteit echter niet vertaald naar een concreet uitvoeringsproject, omdat hiervoor de middelen ontbreken.

Daarnaast worden in het omgevingsprogramma Mobiliteit ook voorstellen gedaan voor verbetering van de verkeersveiligheid op de wegen in Hoogland-West. Bijvoorbeeld voor het verlagen van de snelheid naar 30 km/u.

#### **Regio en provincie**

Hoogland-West is ook onderdeel van plannen op het niveau van Regio Amersfoort en de Provincie Utrecht.

#### Handelingsperspectief Buitengebied Regio Amersfoort

Binnen de Regio Amersfoort wil men op regionale schaal zicht krijgen op alle ruimtevragers in het buitengebied (zoals natuur, recreatie, landbouw of energie-opwek) en het toekomstperspectief van deze sectoren. Om samen keuzes te maken om op de langere termijn (2040) goed om te gaan met al die functies. Dit heet het Handelingsperspectief Buitengebied. In de eerste helft van 2023 zijn hiervoor gebiedsateliers georganiseerd. Het Handelingsperspectief Buitengebied van Regio Amersfoort is in mei 2024 vastgesteld.

#### Gebiedsgerichte Aanpak Landelijk Gebied

Het Rijk heeft aan alle provincies gevraagd om een provinciaal gebiedsprogramma op te stellen (Gebiedsgerichte Aanpak). In de gebiedsprogramma's leggen provincies vast hoe ze de doelen voor natuur, stikstof, water en klimaat gaan halen. En welke maatregelen nodig zijn.

Op 1 juli 2023 hebben provincies hun 1e versie van de gebiedsprogramma's ingediend bij het Rijk. Ook Utrecht heeft op die datum haar gebiedsprogramma aangeboden: het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG). In deze plannen staan bijvoorbeeld doelen voor emissiereductie, natuurherstel en water. En hoe die doelen bereikt moeten worden.

In maart 2024 zijn de aangepaste Maatregelpakketten ingediend bij het Rijk. In april 2024 is de plan-milieu-effectrapport (plan-MER) gestart. Het concept-UPLG valt namelijk onder de Omgevingswet. Dat geeft ruimte voor participatie door inwoners en andere betrokkenen. In december 2024 moeten alle aanpassingen in het concept-UPLG verwerkt zijn in een nieuwe versie: het ontwerp-UPLG. Gedeputeerde Staten zal het ontwerp-UPLG en de plan-MER vrijgeven voor terinzagelegging. In 2025 wordt er vervolgens besloten over het UPLG. Via deze link leest u over de planning en vindt u de stukken. Ondanks het schrappen van het Nationaal Programma Landelijk Gebied, gaat op dit moment Provincie Utrecht door met het Utrechts Programma Landelijk Gebied. Met het wegvallen van middelen via het Transitiefonds, wordt de uitvoering echter wel onzeker,

#### Groen Groeit Mee

Doel van het programma Groen Groeit Mee is het in balans brengen van de verstedelijkingsopgaven (infrastructuur, woningbouw, werklocatie en energie) en de groene ontwikkeling. Het gebied tussen Baarn, Soest en Amersfoort is aangewezen als voorbeeldgebied. Dit betekent dat voor dit gebied samen met de buurgemeenten Soest en Baarn een strategie wordt gemaakt voor landschap, natuur en recreatie op de korte, lange en middellange termijn. Dit Omgevingsprogramma gaat over de korte termijn (5 jaar), en vormt een vertrekpunt voor de 'Groen Groeit Mee'-opgave.

#### Regionale Energiestrategie (RES)

De energietransitie houdt niet op bij de grens van een gemeente. Daarom maken 30 energieregio's in Nederland samen een Regionale Energiestrategie: de RES. Ook de regio Amersfoort heeft zo'n plan. In de RES staat hoeveel duurzame elektriciteit de regio wil opwekken, waar ze windmolens of zonnepanelen wil neerzetten en hoe ze dat gaan doen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de dieren en de natuur door bijvoorbeeld zwarte wieden te gebruiken en zonnepanelen op een natuurinclusieve manier aan te leggen.

De RES-regio Amersfoort heeft aan het Rijk een aanbod gedaan om in 2030 0,5 terawattuur (TWh) duurzame elektriciteit op te wekken. Voor de gemeente Amersfoort geldt dat alle lopende projecten en nog te onderzoeken locaties passen binnen de eerder opgestelde beleidskaders voor grootschalige opwek.

De RES regio Amersfoort bestaat uit:

- de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg
- de provincie Utrecht
- het waterschap Vallei en Veluwe
- netbeheerder Stedin

#### Ontwikkelperspectief 2040 NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort

Voor het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort is in 2023 een ontwikkelperspectief opgesteld. 'Utrecht Nabij' en 'Regio Amersfoort Centraal!' vormden de basis voor dit ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief focust zich op opgaven rondom mobiliteit en gezonde verstedelijking, maar ook op thema's voor deze verstedelijkingsopgave. Dit zijn water en bodem, groen, klimaat en energie. Deze verstedelijking hangt

nauw samen met de opgaven in het landelijk gebied. Een van de drie uitgangspunten is dat een robuust groenblauw raamwerk en divers landschap goed bereikbaar is en meegroeit. Hierbij wordt ingezet op twee onderdelen:

- 1) Versterking van het groenblauwe raamwerk bestaande uit: groenblauwe scheggen, 'groene ringen' en groene bestemmingen. Hiernaast moet het groen meegroeien met de verstedelijking van de drie Metro-poolpoorten.
- 2) Een robuust en met groen ingericht netwerk met wandel- en fietsverbindingen, inclusief bruggen, tunnels en kruisingen met andere infrastructuur.

Afwegingskader functieveranderingsbeleid regio Foodvalley en regio Amersfoort

De regio Amersfoort heeft samen met de regio Foodvalley een functieveranderingsbeleid opgesteld. Het functieveranderingsbeleid moet nog worden vastgesteld. Hierin wordt uitgelegd hoe deelnemende gemeenten omgaan met voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing. Doel hiervan is om de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied te behouden en te verbeteren waar mogelijk door:

- Voormalige agrarische locaties herbestemmen als nieuwe economische dragers, zoals wonen en werken.
- Landschappelijke inpassing en bijdrage aan het gemeentelijk Ontwikkelfonds landelijk gebied. Dit fonds wordt gebruikt voor ontwikkeling van natuur en landschap in de bredere omgeving.
- Sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

## Nationaal

Op nationaal niveau spelen er verschillende transitie waarvan de uitkomst momenteel nog erg onzeker is, zoals de energietransitie (zie ook 'RES' hierboven) ontwikkelingen op het gebied van Defensie en het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG), dat recent is geschrapt door het huidige kabinet.

## 3 Bijlage III: Bewonersavond

Deze bijlage bevat de inbreng van bewoners tijdens de bewonersavond op 19 december 2022 in café De Plank. Hier waren meer dan honderd mensen aanwezig. Tijdens de bewonersavond is de richting van de uitvoeringsagenda gedeeld met de bewoners. Het uitvoeringsagenda is aangescherpt op basis van de inbreng van de bewoners: acties zijn geschrapt, gewijzigd of toegevoegd.

### Meeste overlast die men ervaart:

- Gevaarlijke situaties op de wegen door gebrek aan scheiding weggebruikers en hoge snelheid verkeer;
- Overlast door recreatie (mensen die niet wijken voor landbouwverkeer/ bewoners, mensen die rotzooi achterlaten, gebied als wc gebruiken, op mooie dagen is het echt druk, geluidsoverlast langs Eem en IJssel);
- Er wordt niet genoeg gehandhaafd in het gebied (met name langs de Eem, op afval/ geluidsoverlast);
- Loslopende honden.

### Welke acties vindt men goed?

- Goed dat er een integrale gebiedsvisie komt (zodat men weet waar men aan toe is);
- De verdeling in een noordelijk en zuidelijk deel; en daarbij het behoud van het landschap noordelijk deel;
- Het toevoegen van landschapselementen (o.a. ter behouden/vergroten van de biodiversiteit);
- Beperkte uitbreiding van wandelpaden (onemigheid over hoeveelheid/locatie);
- Regionaal voedsel produceren en leveren;
- Het (beperkt) toevoegen van pleisterplaatsen.

### Welke acties vindt u minder goed?

- Voorzichtig zijn met voorzieningen voor recreatie: niet te veel recreatie aantrekken;
- Geen pleisterplaatsen (te hoge aantrekkende werking);
- Meer recreatie gaat ten koste van de natuur (versnippering). Houd ook rustgebieden in stand;
- Het gaat te veel over de burger en te weinig over de landbouw.

**Welke acties moeten prioriteit krijgen?**

- Aandacht voor hoe de toenemende recreatie in balans kan blijven met bewoners en landbouw. In goede banen leiden van recreanten;
- Beter scheiden van weggebruikers (ter verbetering van de veiligheid);
- Het verwijderen van de ribbels langs de Coelhorsterweg;
- Aanleg van een wandelpad langs de Eem;
- Het aanbrengen van landschapselementen (o.a. ter versterking en behouden van de biodiversiteit);
- Toevoegen enkele voorzieningen: openbare toilet, pleisterplaats, natuurspeeltuin;
- In stand houden/creëren van rustgebieden voor de natuur;
- Omlaag brengen van de snelheid op de wegen (Coelhorsterweg, langs De Plank);
- Aanleggen zwemwater/watervoorziening bij de schans, ten oosten van de Bunschoterstraat.

**Angsten:**

- Grote angst voor toenemende recreatieve druk ('Hoogland-West wordt 1 groot park').
- En, en, en gaat niet. We willen te veel in het gebied. Er moeten keuzes gemaakt worden. Angst voor beschadigen natuur bij een toename in recreatie.
- Bij extra paden angst voor: honden die los door het weiland lopen, borden die genegeerd worden, fruit dat wordt gejat.

**Tot slot:**

- Er lijkt geen afstemming te zijn met omliggende gemeentes en plannen. Onbegrip over gebrek aan afstemming tussen de gebiedsplannen en plannen voor de windmolens.
- De impact van windmolens in het gebied wordt onvoldoende meegenomen in de plannen
- Behoeft aan meer transparantie, bijvoorbeeld over wat de windmolens betekenen voor de weidevogels.
- Bewoners hebben eerder met de gemeente om de tafel gezeten om over oplossingen voor de problemen na te denken. Toen was er geen geld (of belangstelling) voor initiatieven (wandelpad, zwemplas, doolhof). Is dat geld er nu wel? Wie gaat het onderhoud doen, bijvoorbeeld van de paden?