Raadsinformatiebrief 2026-058

Van	Burgemeester en wethouders	Datum	09-06-2026
Aan	Gemeenteraad	Portefeuille-houder(s)	R. Dijksterhuis
Opsteller	Robert Jan van den Brink	Zaaknummer	563406

Titel
Woningbouwinitiatieven Hooglanderveen, groene zoom

Kennisnemen van
Het voornemen van het college van B&W om drie woningbouwinitiatieven in Hooglanderveen, waarvan twee geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in de groene zoom, definitief als ruimtelijk wenselijk te beoordelen.

Aanleiding
Hooglanderveen is een dorp met een eigen identiteit, waar de groene zoom een belangrijk onderdeel van uitmaakt. De groene zoom vormt een ingang richting het dorp vanuit de omliggende stad en is een belangrijke groene corridor voor de dorpsbewoners. Ook in Hooglanderveen staat de tijd niet stil en worden bewoners ouder, willen kinderen doorstromen naar starterswoningen en hopen gezinnen een huis te kunnen betrekken. In de context van de woningbouwopgave in heel Nederland heeft ook Hooglanderveen te maken met een ruimtelijke uitdaging om voor al deze mensen plaats te bieden.

Veel mensen die uit het dorp komen willen daar graag blijven wonen. Om dat mogelijk te maken zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen Hooglanderveen beperkt. Daarnaast willen mensen graag in het dorp wonen vanwege de sociale netwerken en samenhang. Bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven is belangrijk dat dit niet verloren gaat en waar mogelijk wordt versterkt. Dat er ook in Hooglanderveen extra woningen nodig zijn om te voldoen aan de behoefte, is echter een belangrijke reden voor het college om voorliggende initiatieven als belangrijke kans te zien voor de versterking van Hooglanderveen. Ook als dit betekent dat eerdere uitgangspunten om niet te bouwen in de groene zoom opnieuw tegen het licht gehouden moeten worden.

Ook binnen het bestaande dorp is er gekeken naar mogelijke woningbouwlocaties. In gesprekken met Belangenvereniging Hooglanderveen zijn drie potentiële herontwikkellocaties benoemd waar momenteel bedrijven zijn gevestigd. Of en wanneer deze locaties beschikbaar komen voor woningbouw is echter afhankelijk van desbetreffende eigenaren en eventuele initiatiefnemers en daarmee onzeker. Daarnaast bieden deze locaties onvoldoende ruimte om in de woningbehoefte van Hooglanderveen te voorzien.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Amersfoort meerdere initiatieven voor woningbouw in of nabij de groene zoom ontvangen. Het college heeft deze beoordeeld aan de hand van een aantal uitgangspunten voor de groene zoom, waaronder het behoud van de overgangsfunctie tussen Hooglanderveen en Vathorst, het versterken van het groen en aansluiting op het dorpse karakter van Hooglanderveen. Het college is van mening dat binnen deze uitgangspunten ruimte bestaat voor woningbouw. Daarom is het college voornemens om ruimte te bieden aan drie woningbouwinitiatieven die niet alleen voorzien in de woonbehoefte, maar ook aantoonbaar bijdragen aan de kwaliteit, toegankelijkheid en beleefbaarheid van de groene zoom.

De drie initiatieven (voorheen vier, waarvan één initiatief zich inmiddels heeft teruggetrokken) zijn medio 2025 door het college als 'in principe ruimtelijk wenselijk' beoordeeld. Twee van de drie initiatieven zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in de groene zoom en van één van deze initiatieven maakt ook een zogeheten knarrenhof – een lokaal initiatief gericht op de huisvesting van senioren - deel uit.

Bij de verdere uitwerking van de plannen is aan initiatiefnemers meegegeven dat, naast de ruimtelijke beoordeling van de plannen, ook het perspectief van inwoners van Hooglanderveen ten aanzien van ontwikkelingen in de groene zoom van belang is. De initiatiefnemers hebben daarom in het najaar van 2025 gezamenlijk gepeild hoe inwoners tegenover de initiatieven staan. Ook zijn de initiatiefnemers verzocht de plannen niet enkel afzonderlijk, maar ook in samenhang met elkaar, te beschouwen. Hierbij is nadrukkelijk gestuurd op versterking van het groen en een beter toegankelijke en beleefbare groene zoom. De initiatiefnemers hebben in hun uitgewerkte plannen aantoonbaar invulling hieraan gegeven. Daarnaast hebben initiatiefnemers aangegeven zich te willen inspannen om deze ontwikkelingen in eerste plaats lokaal te willen aanbieden. Het college is voornemens de drie initiatieven definitief als ruimtelijk wenselijk te beoordelen.

Vanwege de bijzondere betekenis van de groene zoom voor Hooglanderveen en de verschillende belangen die hierbij samenkomen, hecht het college eraan de gemeenteraad inzicht te geven in de afwegingen, dilemma's en keuzes die aan dit voornemen ten grondslag liggen. Tevens wordt inzicht gegeven in het vervolgproces richting eventuele planologische besluitvorming.

Kernboodschap
Hooglanderveen is een dorp met een eigen identiteit, waar de groene zoom een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Tegelijk zijn er veel mensen die uit het dorp komen en daar graag willen blijven wonen. De groene zoom vormt de groene buffer tussen Hooglanderveen en Vathorst en is van betekenis voor de identiteit en leefkwaliteit van Hooglanderveen. Vanuit een eerdere visie en beleidsuitgangspunten geldt daarom dat nieuwe bebouwing hier in beginsel niet wenselijk is. Het college is van mening dat behoud en versterking van de groene zoom en het voorzien in de lokale woningbehoefte verenigbaar zijn. Daarom is het college voornemens drie woningbouwinitiatieven in Hooglanderveen definitief als ruimtelijk wenselijk te beoordelen.

Door woningen toe te voegen voor starters, senioren, gezinnen en inwoners met een zorgvraag wordt het mogelijk gemaakt dat inwoners langer in Hooglanderveen kunnen blijven wonen. Dit voorziet in de lokale woonbehoefte en draagt bij aan het behoud van sociale netwerken en sociale samenhang, belangrijke kenmerken van Hooglanderveen. Binnen Hooglanderveen is de ontwikkelruimte beperkt. Van de woningbouwinitiatieven die zijn ingediend, zijn twee initiatieven geheel of gedeeltelijk gelegen in de groene zoom en bevindt één initiatief zich in de nabijheid daarvan.

Het college wil definitief ruimte bieden aan de drie woningbouwinitiatieven die voorzien in de lokale woonbehoefte, bijdragen aan de versterking van de Groene Zoom en aansluiten op het dorpse karakter van Hooglanderveen.

Consequenties
De drie initiatieven voorzien in woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, senioren, gezinnen en zorgbehoevenden. Het betreft in totaal circa 112 woningen, waarvan het grootste deel, namelijk 62, bestaat uit aanleun- en zorgwoningen in het woonzorgcentrum St. Jozef (Van Tuyllstraat).

Locaties woningbouwinitiatieven	Aantal woningen	Doelgroep	Gelegen in de groene zoom
Bombiezen	8	Gezinnen	Deels
Veenweg	42	Senioren (knarrenhof) en starters	Ja
Van Tuyllstraat	62	Senioren (met een zorgvraag)	Nee

**De plannen worden nog nader uitgewerkt. Het exacte aantal woningen en de invulling van de doelgroepen kunnen daarbij nog wijzigen, waarbij de gehanteerde uitgangspunten leidend blijven.*

Schets van de woningbouwinitiatieven (oranje weergegeven) aan de Veenweg (noordelijk gelegen) en de Bombiezen (zuidelijk gelegen). De schets is indicatief en betreft nog geen uitgewerkt plan.

Naast het voorzien in de lokale woonbehoefte dragen de initiatieven eraan bij dat inwoners in verschillende levensfasen binnen Hooglanderveen kunnen wonen en onderdeel kunnen blijven van hun sociale netwerk. Hierdoor blijft de kenmerkende dorpsgemeenschap van Hooglanderveen behouden. Tevens dragen de initiatieven bij aan de versterking en verbeterde toegankelijkheid en beleefbaarheid van het bestaande groen in de groene zoom.

Duurzaamheid
De initiatieven zijn onder andere beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteit en versterking van de groene zoom. Bij de verdere uitwerking van de plannen is nadrukkelijk gestuurd op het versterken van het groen en het verbeteren van de ecologische kwaliteit, toegankelijkheid en beleefbaarheid van de groene zoom.

Financiën
n.v.t.

Risicoparagraaf
De woningbouwinitiatieven raken aan een gevoelig onderwerp vanwege de ligging in de groene zoom. Daarbij bestaat spanning tussen de behoefte aan woningbouw enerzijds en het behoud van de groene zoom in zijn huidige vorm anderzijds. Uit participatie blijkt dat een relevante groep inwoners ruimte ziet voor woningbouw onder voorwaarden, maar er is ook weerstand tegen nieuwe

bebouwing in dit gebied.

Een positieve beoordeling van de ruimtelijke wenselijkheid betekent niet automatisch dat de initiatieven ook uitvoerbaar zijn. In een vervolgfase worden onderzoeken uitgevoerd, de plannen nader uitgewerkt en integraal beoordeeld op haalbaarheid (via de Omgevingstafel). Dit kan leiden tot aanpassingen van de plannen, aanvullende voorwaarden of het uiteindelijk niet doorgaan van (onderdelen van) initiatieven.

Communicatieboodschap
Hooglanderveen is een dorp met een eigen identiteit, waar de groene zoom een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Tegelijk zijn er veel mensen die uit het dorp komen en daar graag willen blijven wonen. In Hooglanderveen is behoefte aan woningen voor onder andere inwoners met binding aan het dorp, zoals starters, senioren, gezinnen en inwoners met een zorgvraag. In Hooglanderveen is de beschikbare ruimte voor woningbouw beperkt. De groene zoom, de groene overgangszone tussen Hooglanderveen en Vathorst, biedt mogelijkheden om op enkele plekken kleinschalige woningbouw te combineren met een kwaliteitsverbetering van het gebied. Tegelijkertijd is de groene zoom belangrijk voor de identiteit en leefkwaliteit van het dorp.

Het college ziet in drie woningbouwplannen mogelijkheden om nieuwe woningen en een verbetering van de groene zoom te combineren. De plannen voorzien in de lokale woonbehoefte en dragen bij aan beter toegankelijk groen, een betere leefomgeving voor planten en dieren en een aantrekkelijkere inrichting van de groene zoom.
De plannen zijn nog niet definitief. De komende periode worden ze verder uitgewerkt en beoordeeld op haalbaarheid en inpassing in de omgeving.

Participatie
De initiatiefnemers hebben hun plannen toegelicht tijdens een bewonersbijeenkomst en een enquête onder inwoners gehouden om inzicht te krijgen in de lokale woonbehoefte en hoe inwoners aankijken tegen woningbouw in de groene zoom. Ook Belangenvereniging Hooglanderveen heeft een enquête uitgevoerd onder inwoners van Hooglanderveen waarin deze onderwerpen aan bod kwamen.

De uitkomsten van beide enquêtes laten ten aanzien van kleinschalige woningbouw in de groene zoom geen eenduidig beeld zien. Er komt naar voren dat er een relevante groep inwoners is die hiervoor ruimte ziet, mits deze aansluit op de lokale behoefte en zorgvuldig wordt ingepast. Daarnaast blijkt uit beide enquêtes een behoefte aan woningen in Hooglanderveen. Tegelijkertijd blijkt uit de enquêtes de wens om de groene zoom te behouden.

Belangenvereniging Hooglanderveen heeft zich in dit traject consequent uitgesproken voor behoud van de groene zoom in de huidige vorm en is tegen nieuwe woningbouwontwikkelingen in de groene zoom. Daarbij heeft de vereniging aangegeven dat behoud van de huidige hoeveelheid groen voor haar zwaarder weegt dan een kwaliteitsverbetering van het groen in combinatie met het toevoegen van woningen.

De opgehaalde inzichten uit participatie vormen een belangrijke bouwsteen voor de verdere afwegingen. De verschillende perspectieven laten zien dat sprake is van een maatschappelijk vraagstuk waarbij meerdere belangen samenkomen.

Afwegingen en dilemma's
Onderstaande dilemma's geven inzicht in de belangrijkste afwegingen die het college heeft betrokken bij de beoordeling van de initiatieven.

1. **Behoud groene zoom in de huidige vorm versus woningbouw voor onder andere inwoners met binding met Hooglanderveen**

De groene zoom heeft een belangrijke betekenis voor de identiteit en leefkwaliteit van

Hooglanderveen. Ook in Hooglanderveen bestaat er echter behoefte aan woningen voor onder andere starters, senioren, gezinnen en inwoners met een zorgvraag. Dorpsbewoners willen graag levensloopbestendig in het dorp kunnen blijven wonen. De beschikbare ruimte voor woningbouw binnen Hooglanderveen is daarentegen beperkt. Daardoor zijn de mogelijkheden om in de lokale woonbehoefte te voorzien schaars en komen nieuwe woningbouwontwikkelingen al snel in relatie te staan tot de groene zoom. Het toevoegen van woningen in de groene zoom vraagt om een zorgvuldige afweging tussen de behoefte aan woningen en het behoud van de kwaliteiten van het gebied.

Uit onder andere de enquêtes blijkt dat er behoefte is aan woningen en een relevante groep inwoners ook ruimte ziet voor woningbouw, mits deze aansluit op de lokale behoefte en zorgvuldig wordt ingepast. Dit staat op gespannen voet met de andere behoefte die uit de enquêtes blijkt, namelijk om de groene zoom in de huidige vorm te behouden.

Omdat woningbouwontwikkelingen een lange doorlooptijd kennen, kijkt het college niet alleen naar de huidige woningbehoefte, maar ook naar de behoefte die de komende jaren ontstaat. Daarbij weegt het college mee dat de initiatieven bijdragen aan een toekomstbestendig Hooglanderveen, waarin inwoners ook in verschillende levensfasen in het dorp kunnen blijven wonen.

2. **Behoud groene zoom in de huidige vorm versus versterking van de kwaliteit van het gebied**

Veel inwoners van Hooglanderveen hechten veel waarde aan het groene karakter van de groene zoom. Dit heeft geleid tot plannen waarin wordt ingezet op meer openbaar toegankelijk groen, versterking van de ecologische kwaliteit, nieuwe wandelverbindingen en een beter toegankelijke en beleefbare groene zoom. Op twee locaties ontstaat bovendien toegang tot delen van de groene zoom die momenteel niet openbaar toegankelijk zijn.

Ook de functie van de groene zoom als groene overgang tussen Hooglanderveen en Vathorst wordt door veel inwoners gewaardeerd. Voor een deel van de inwoners is het behoud van de groene zoom in de huidige vorm daarom het uitgangspunt en wordt woningbouw in het gebied niet wenselijk geacht. Tegelijkertijd bestaat er een lokale behoefte aan woningen. Het college stond daarmee voor de opgave om een balans te vinden tussen het voorzien in de woonbehoefte en het behoud van de kwaliteiten van de groene zoom.

Bij de verdere uitwerking van de plannen is daarom gestuurd op een integrale benadering van de groene zoom. Initiatiefnemers zijn gevraagd niet alleen naar hun eigen plan te kijken, maar ook naar de samenhang tussen de ontwikkelingen en de kansen om de kwaliteit, toegankelijkheid en beleefbaarheid van het gebied als geheel te versterken.

3. **Invloed op de openheid van het gebied versus ruimte voor een beperkte ruimtelijke ontwikkeling**

Nieuwe bebouwing heeft invloed op de openheid en beleving van de groene zoom. Het college heeft daarom beoordeeld of de omvang, ligging en opzet van de initiatieven passen bij de schaal en het karakter van Hooglanderveen en in hoeverre woningbouw mogelijk is zonder dat de groene zoom haar functie als groene overgang tussen Hooglanderveen en Vathorst verliest.

De initiatieven kenden vanaf het begin een relatief kleinschalige opzet die aansluit bij het dorpse karakter van Hooglanderveen. In de verdere uitwerking is samen met initiatiefnemers nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden om de samenhang tussen groen en woningbouw verder te optimaliseren. Dit heeft onder meer geleid tot minder woningen, minder bebouwd oppervlak en lagere bouwhoogten dan in de oorspronkelijke planvarianten waren voorzien.

Daarnaast is ook aandacht besteed aan de positionering van de bebouwing in relatie tot het omliggende groen en de beleving daarvan. Hierbij is gestuurd op behoud van zichtlijnen en open ruimtes. Ook is gekeken naar de mate waarin de groene zoom als samenhangend groen gebied

herkenbaar blijft.

Hiermee is beoogd de openheid van het gebied zoveel mogelijk te behouden en de groene zoom herkenbaar te houden als groene overgang tussen Hooglanderveen en Vathorst.

4. Verschillende opvattingen over kleinschalige woningbouw in de groene zoom

Uit recente peilingen onder inwoners van Hooglanderveen, geïnitieerd door zowel de initiatiefnemers als belangenvereniging Hooglanderveen, komt geen eenduidig beeld naar voren ten aanzien van de wenselijkheid van kleinschalige woningbouw in de groene zoom. Een relevant deel van de inwoners ziet echter wel ruimte hiervoor, mits dit aansluit op de lokale behoefte en zorgvuldig wordt ingepast. Een ander deel vindt het onwenselijk. Belangenvereniging Hooglanderveen heeft zich daarbij nadrukkelijk uitgesproken voor behoud van de groene zoom in de huidige vorm.

Het college heeft de uiteenlopende perspectieven betrokken bij haar afweging. Daarbij is gezocht naar een balans tussen het behoud van de groene zoom, het voorzien in de lokale woonbehoefte, het waarborgen van de volkshuisvestelijke opgave en een toekomstbestendig Hooglanderveen. Niet enkel de huidige woonbehoefte is beschouwd, maar ook die op langere termijn. Om huidige en toekomstige inwoners van Hooglanderveen ook in de toekomst te kunnen voorzien in de woonbehoefte zijn tijdige keuzes nodig.

Integrale afweging van het college

Voor het college is meegewogen en doorslaggevend dat de drie initiatieven:

- voorzien in circa 112 woningen voor onder andere starters, senioren, gezinnen en inwoners met een zorgvraag, en daarmee bijdragen aan zowel de lokale woonbehoefte als de woningbouwopgave van Amersfoort;
- gepaard gaan met verbeteringen van de groene zoom, waaronder meer openbaar toegankelijk groen, ecologische versterking, nieuwe wandelverbindingen en een vergroting van de beleefbaarheid van het gebied;
- kleinschalig van opzet zijn, aansluiten bij het dorpse karakter van Hooglanderveen en bijdragen aan het behoud van de sociale samenhang en identiteit van het dorp;
- de openheid van de groene zoom zoveel mogelijk behouden, de functie als groene corridor versterken en de groene overgang tussen Hooglanderveen en Vathorst herkenbaar houden;
- bijdragen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig Hooglanderveen, waar ruimte is voor zowel wonen als groen.

Vervolgstappen

Het college wil met deze raadsinformatiebrief de raad informeren over het voornemen om de initiatieven definitief als ruimtelijk wenselijk te beoordelen. Om de raad bij dit besluit te betrekken zal het college dit na het zomerreces ook in een peiling aan de raad voorleggen. Na behandeling van de peiling zal het college de initiatiefnemers schriftelijk informeren over het oordeel.

Een positieve beoordeling van de ruimtelijke wenselijkheid betekent niet automatisch dat de initiatieven ook uitvoerbaar zijn. In de volgende fase worden onderzoeken uitgevoerd en worden de plannen nader uitgewerkt. Vervolgens worden de initiatieven via de Omgevingstafel integraal beoordeeld op haalbaarheid. Dit kan leiden tot aanpassingen van de plannen, aanvullende voorwaarden of het uiteindelijk niet doorgaan van (onderdelen van) initiatieven. Hierover zal het college de raad informeren middels een collegebericht.

Indien uit deze fase blijkt dat een initiatief haalbaar is, kan een formele planologische procedure worden gestart. Binnen die procedure vervult de raad haar formele rol bij de besluitvorming overeenkomstig de geldende bevoegdheden en procedures.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,