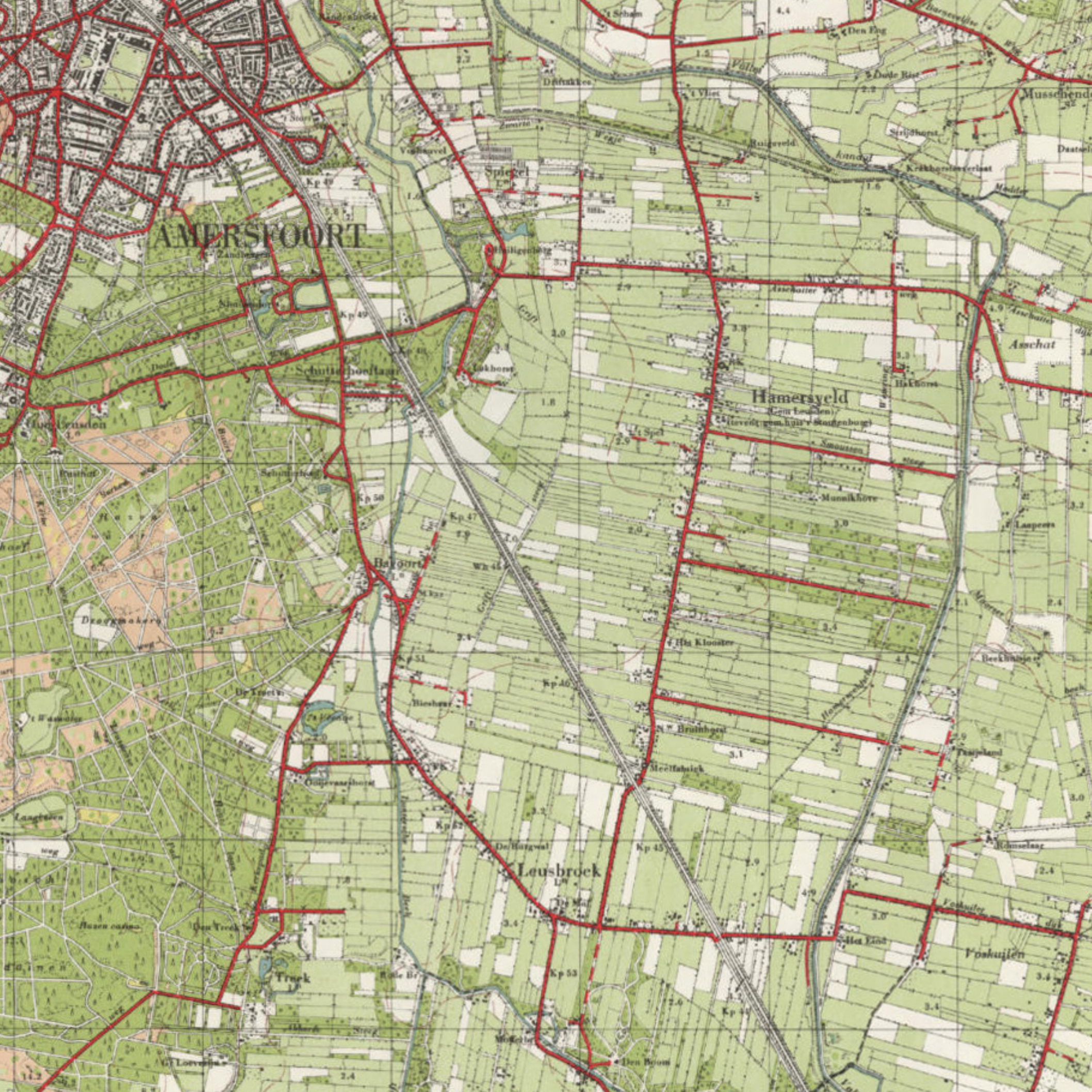




# Dynamisch dorp in een dynamische regio

OMGEVINGSVISIE STEDELIJK GEBIED GEMEENTE LEUSDEN



AMERSFOORT

Hamersveld

Balfoort

Leusbroek

Musschendam

Asschat

Laarpen

Voskuilen

Ditstakke

Spiegel

Sakhorst

Mieshorst

De Borgwal

Wijkhuizen

Vliet

Wegje

De Spel

De Bruijthorst

Heerfabrick

Den Boom

Valter

Ruigveld

De Klooster

De Bruijthorst

Den Boom

Den Eeg

Dode Riet

Kanaw

Asschater

Smoussen

Munnikhore

De Bruijthorst

Hot Eend

Serijhorst

Krakhorstverlaat

Hakhorst

Beekhorst

Wijkhuizen

Voskuilen

Daatshe

Asschater

Asschater

Beekhorst

Wijkhuizen

Voskuilen

Amersfoort

Amersfoort

Amersfoort

Amersfoort

Amersfoort

Amersfoort

Amersfoort

Amersfoort



# COLOFON

## **Stuurgroep**

Erik van Beurden  
Albert Dragt  
Jan Overweg

## **Gemeentelijke projectgroep**

Detlef Stolker  
Wouter van den Bedem  
Karin Blom  
Roelof Goodijk (LOS stadomland)  
Hans van Kempen (LOS stadomland)  
Foke de Jong (LOS stadomland)

*LOS stadomland*  
*versie: 19 december 2017*

# INHOUD

<b>Hoofdstuk 1 Strategische keuzes</b>	<b>6</b>
Visie op hoofdlijnen	8
<b>Hoofdstuk 2 Algemene toelichting omgevingsvisie</b>	<b>10</b>
Algemeen	12
<b>Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten</b>	<b>16</b>
3.1 Start voor de omgevingsvisie	18
3.2 Vraagstukken uit de samenleving	20
3.3 Onze omgevingswaarden	24
3.4 Onze verantwoordelijkheden	44
<b>Hoofdstuk 4 Visie op de thema 's</b>	<b>46</b>
4.1 Leusdens wonen	48
4.2 Ruimte voor een Leusdense ondernemerscultuur	56
4.3 Voorzieningen als sociale plekken	62
4.4 Groen is ons goud	64
4.5 Duurzame mobiliteit	70
4.6 Een gezonde en duurzame samenleving	74
<b>Hoofdstuk 5 Visie op gebieden</b>	<b>78</b>
5.1 De gebieden	80
5.2 Entreegebied Leusden	82
5.3 Centrumgebieden Hamershof en Biezenkamp	84
5.4 Wijken	86
5.5 Groene zoomgebied/Centraal buitengebied	88
5.6 Achterveld	90

# Hoofdstuk 1 Strategische keuzes

---





## Hoofdstuk 1 Strategische keuzes

# VISIE OP HOOFDLIJNEN

In enkele decennia heeft Leusden zich ontwikkeld van een 'woongebied met bedrijventerreinen bij Amersfoort' tot een groot dorp met een sterke eigen sociaal-economische samenhang, een eigen cultuur van samenleven en daarmee een eigen identiteit.

We zijn een rustige groene woongemeente, die aantoonbaar op haar sociale kracht en groene kwaliteiten gericht is. Tegelijk zijn we modern en naar buiten gericht. We blijven onze kwaliteiten aanpassen en uitbouwen en zoeken aansluiting bij de dynamiek in de regio, waar dat iets toevoegt aan onze dorpskwaliteiten. We zijn een dynamisch dorp in een dynamische regio.

De dynamiek waarmee we ons blijven aanpassen en modern blijven zien we bijvoorbeeld terug bij de realisatie van de brede scholen, de nieuwe Biezenkamp en het bedrijfsverzamelgebouw op De Horst. Maar ook de ondernemers ontwikkelen ons dorp mee. De realisatie van het nieuwe AFAS gebouw geeft onze entree weer een heel nieuw aanzien.

Om een krachtige gemeente te blijven, spelen we in op de trends en ontwikkelingen, die op ons afkomen en blijven we reageren op de dynamiek die de regio waarin we liggen, kenmerkt. Met onze eigen dynamiek zetten we niet alleen voor nu een krachtig eigen woonmilieu en een sterke samenleving neer, maar ook voor de lange termijn. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van wonen, houden we binnen de regio onze eigen identiteit als groene dynamische woongemeente vast.

Voor het neerzetten van dit onderscheidende woonmilieu en om op lange termijn

te kunnen blijven bijdragen aan de vitaliteit van onze samenleving, kiezen we voor de volgende strategische keuze: **We kiezen voor een blijvend beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar).**

Hiermee:

- komen we tegemoet aan de veranderende woonbehoefte van onze inwoners;
- behouden we onze belangrijkste woonkwaliteiten;
- voorkomen we dat onze woningmarkt oververhit raakt.

Om de woonbehoefte binnen onze gemeente in te vullen en ook ruimte te hebben voor nieuwkomers op onze woningmarkt zullen we blijven inzetten op het bouwen van woningen.

We willen de voorzieningen in onze dorpen blijven ondersteunen, sterker maken. Wetende dat de gemiddelde huishoudensgrootte verder afneemt en de toenemende groep ouderen (maar ook starters en alleenstaanden) voor een deel behoefte heeft aan centrumlocaties (nabij voorzieningen) zoeken we naar mogelijkheden om het stedelijk gebied te verdichten. Door eerst en vooral te zoeken naar binnenstedelijke mogelijkheden voor nieuwbouw, voorkomen we dat we grote uitleglocaties krijgen voor woningbouw. Dit zou ten koste gaan van de nabijheid van groen en landschap voor onze inwoners en zo zouden we een deel van onze unique selling points verliezen. Omdat de binnenstedelijke ruimte beperkt is, zal de woonontwikkeling na 2025 echter ook voor een deel in het buitengebied moeten plaatsvinden.

Zo komen we tot een tweede strategische keuze:

**We realiseren deze beheerste groei door stevig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.**

Hiermee:

- ondersteunen we de draagkracht van onze voorzieningen;
- behouden we het groen binnen de bebouwde kom;
- behouden en versterken we de groene en recreatieve kwaliteiten van ons buitengebied;
- creëren we nieuwe woonmilieus, waardoor we op termijn meer te kiezen hebben.

Door deze vorm van groei houden we onze identiteit als groene dynamische woongemeente scherp. Maar deze woon- en werkgebieden geven niet zondermeer antwoord op alle toekomstige opgaven. Onze samenleving verandert en onze ruimte moet daarin meeveranderen. We komen vanuit een ruimtelijke traditie van functiescheiding. De strikte scheiding van functies die we kennen past niet meer bij onze manier van leven waarin functies steeds meer in elkaar overgaan. In onze moderne manier van leven staan wonen, werken en vrije tijd steeds dicht bij elkaar. Om in te kunnen spelen op de veranderende behoeftes in wonen, werken en winkelen kiezen we op meer plekken voor een menging van functies.

Funciemenging zorgt voor groei in ruimte voor nieuwe functies zonder te bouwen. Denk aan meervoudig ruimtegebruik en stapeling van verschillende functies. Woon- en werklocaties, werken aan huis, gemengde winkelcentra en parkeren onder gebouwen zijn hier voorbeelden van.



Naast een verandering van onze omgeving willen we een aantal kwaliteiten zodanig versterken, dat ze nadrukkelijker onderdeel worden van onze identiteit. Een groene woongemeenten nog groener maken en daarmee een nog sterkere identiteit als gezonde en duurzame gemeente neer te zetten. Onze gezondheid vinden we steeds belangrijker, we weten er steeds meer van en met de ouder wordende bevolking moeten we er meer aandacht voor hebben. Onze basis met een relatief lage milieubelasting en een hoge veiligheid is goed. In deze omgevingsvisie zetten we dit door en werken verder aan een leefomgeving, die een gezonde levenswijze nog meer bevordert. Bewegen, groen, ontmoeting en sterke voorzieningen zetten we centraal in ons streven naar een gezondere samenleving. Dat brengt ons bij onze derde strategische hoofdkeuze: **We ontwikkelen ons stedelijk gebied gemengd, groen en gezond.**

Hiermee:

- zorgen we voor meer menging van functies in woonwijken, centrumgebieden en een deel van de werkgebieden;
- geven we een hogere waarde aan groen;
- stimuleren we een sterkere sociale cohesie;
- beperken we de nadelige gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, hittestress).
- maken we de groene woongemeente nog meer onderdeel van onze identiteit.

### Opbouw omgevingsvisie

Wilt u meer weten over wat een omgevingsvisie is en wat onze aanpak was, kijk dan in **hoofdstuk 2**.

Wilt u meer weten over de achterliggende vraagstukken van deze omgevingsvisie of wat u van de gemeente kunt verwachten of wilt u meer weten over onze gebiedskwaliteiten, kijk dan in **hoofdstuk 3**.

Wilt u meer weten over de keuzes voor een bepaald thema, kijk dan in **hoofdstuk 4**.

Wilt u specifiek iets weten over een bepaald gebied, kijk dan in **hoofdstuk 5**.

## Hoofdstuk 2 Algemene toelichting omgevingsvisie

---





## Hoofdstuk 2 Algemene toelichting omgevingsvisie

# ACHTERGROND

### Waarom nieuw beleid?

Enkele jaren geleden hebben we als gemeente de keuze gemaakt voor 'de samenleving voorop'. We kwamen uit een situatie waarin we gewend waren initiatieven te nemen en volop actief te zijn in bouw- en ontwikkeltrajecten. Deze omslag bevalt ons goed. Het levert plannen op die vanuit de behoefte en de energie in de samenleving ontstaan en we kunnen als gemeente veel gericht bijdragen aan de samenleving. En dat is nodig.

De samenleving verandert en voor een deel kunnen we dit als overheid niet meer in zijn geheel overzien. Evenmin zijn wij in staat om alles wat zich aandient op te pakken. En dat zal als gevolg van zich doorzettende veranderingen zo blijven. Zo gaan we bijvoorbeeld anders werken, ons anders verplaatsen, het internetwinkelen neemt in omvang toe en de woningbouwopgaven veranderen door een combinatie van demografische veranderingen en veranderende leefpatronen. Feitelijk spelen er ontwikkelingen op alle terreinen en ze gaan mede onder invloed van technologische ontwikkelingen bijzonder snel. Ook de overheid heeft niet stil gezeten. Er zijn door decentralisaties nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen en mede daardoor zullen we met relatief minder geld meer moeten realiseren. Bovendien zijn onze bewoners mondiger geworden en is er meer behoefte aan invloed en verantwoordelijkheidsdeling. Er zijn dus veel redenen om meer ruimte te maken voor initiatieven in de samenleving. Die initiatieven zijn er al volop. We zien verenigingen die nieuwe activiteiten ontplooiën, winkeliers die eigen plannen voor het winkelcentrum maken en bewoners

die meedenken in het groenbeheer.

Er komen ook initiatieven voor functies en transformaties bij ons binnen, waar ons beleid niet direct een antwoord op heeft. En ook niet kan hebben. De realiteit gaat vaak sneller dan we vanuit de overheid met beleid of acties kunnen bijbenen. Omdat nieuwe ideeën niet altijd voorspelbaar zijn, is er behoefte aan beleid dat flexibiliteit geeft. Een nieuwe vorm van planologie is nodig om dit voor elkaar te krijgen: uitnodigingsplanologie.

**Uitnodigingsplanologie is een algemene uitnodiging aan de samenleving om transformatieprojecten te initiëren en uit te voeren. Wij als gemeente zetten daar wat tegenover en beloven de initiatieven zo actief mogelijk te faciliteren. Deze visie geeft inzicht over hoe wij als gemeente zullen handelen. Als u aansluit op de doelen van de visie kunt u van ons een actieve en meedenkende houding in de uitvoering verwachten. Samen vullen we dan het uitvoeringsbeleid in.**

*Dit schema is door de gehele omgevingsvisie afgebeeld in de linker bovenhoek, volg op deze manier de stappen in het proces.*

### De aanpak

Om deze omgevingsvisie op te stellen en om te voldoen aan de doelen en omstandigheden die hiervoor beschreven zijn, is gekozen voor een aanpak waarin vraagstukken uit de samenleving met de verantwoordelijkheden van de overheid het begin van de visie vormen. Dit wijkt af van de traditie om vanuit belangen te denken. De leidende vragen om vraagstukken uit de samenleving op te halen zijn: 'Waar zit je mee?'. En: 'Wat wil je doen?'. Dit zijn activerende vragen die gericht zijn op het achterhalen van de transitiebehoefte. Daar ligt dan ook de focus van deze omgevingsvisie.

### Uitgangspunten

De visie is het resultaat van een combinatie van drie uitgangspunten:

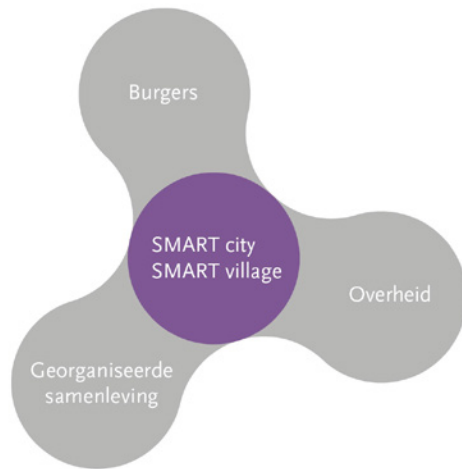
**Uitgangspunt 1: vraagstukken.** Dit zijn vraagstukken die zijn opgehaald en waar we allemaal mee geconfronteerd worden. Vraagstukken die het gevolg zijn van de snelle maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn dit ook ambities van mensen in ons gebied.

**Uitgangspunt 2: omgevingswaarden.** De kenmerken van ons gebied zijn het 'materiaal' waarmee we werken. Denk dan bijvoorbeeld aan ruimtelijke kwaliteiten van groen, cultuurhistorie en milieu, maar ook functionele kwaliteiten zoals de bereikbaarheid en de voorzieningen.

**Uitgangspunt 3: verantwoordelijkheden van de overheid.** Als gemeentelijke overheid hebben we bepaalde verantwoordelijkheden. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan wettelijke taken, speerpunten van ons beleid of zaken die spelen vanuit algemeen belang.



Schema proces omgevingsvisie.



*Burgers, georganiseerde samenleving (scholen, bedrijven, actiegroepen etc.) en de overheid hebben hun eigen doelen en kunnen die autonoom proberen te vervullen. De grootste kracht in de samenleving ontstaat waar de partijen samenwerken.*

*Voor de machtsvraag in de samenleving is representativiteit heel belangrijk. Voor de krachtsvraag geldt: wie meedoet doet mee.*

*De omgevingsvisie is gericht op het ontwikkelen van kracht.*

### Een omgevingsvisie voor u en voor ons

Formeel is de omgevingsvisie een instrument dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld en dat zodoende de overheid bindt aan haar eigen keuzes. De visie maakt de afspraak die de overheid met zichzelf maakt openbaar. De doelen en de aanpak van deze visie leiden ertoe dat er ook heel veel in de visie staat dat niet door de overheid zelf geïnitieerd is en ook niet door haar kan worden uitgevoerd. Wij willen daarom volop de ruimte geven aan initiatieven uit de samenleving.

Deze omgevingsvisie is dan ook uitdrukkelijk bedoeld als praktisch hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of die een initiatief wil nemen. Wij hebben zoveel mogelijk 'al het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving' opgenomen in deze visie.

U mag er dus als burger op rekenen dat u via dit boekje alle relevante doelstellingen vanuit de gemeente kunt vinden voor zover het gaat om de fysieke leefomgeving. Daarnaast heeft de gemeente natuurlijk nog wel 'uitvoeringsbeleid'.

### Sturingsfilosofie

Om de veranderende verhouding tussen overheid en samenleving te begrijpen maken we een onderscheid tussen 'kracht' en 'macht'. Kracht is de mate waarin initiatief wordt genomen, 'macht' gaat over wie de beslissingen neemt. De traditionele scheiding tussen (politieke) macht en (maatschappelijke ontwikkel)kracht vervaagt. Macht en kracht raken nauwer met elkaar verweven. De burger is steeds beter geïnformeerd, wil directe invloed uitoefenen en het zelf-organiserend vermogen van de samenleving is door technologie veel groter geworden. Deze ontwikkeling wordt versterkt doordat wij als overheid intussen ook steeds afhankelijker worden van die burgerkracht. Burgerkracht ontwikkelt zich daarom van aardigheid naar noodzaak en verschuift van betrokkenheid bij uitvoering naar de voorkant van het beleid. Dit roept wezenlijke vragen op over de rol van de politiek ten opzichte van de samenleving, waarbij, 'macht' en 'kracht' op een nieuwe manier ten opzichte van elkaar komen te staan. Er komen steeds meer innovatieve democratische arrangementen waarin de maatschappelijke kracht afgestemd wordt op de politieke macht.

### Wat vraagt dit van ons als gemeente?

Om de omgevingsvisie effectief in te zetten is het noodzakelijk dat we als gemeente onze verhouding met de samenleving opener maken. De omgevingsvisie gaat ons helpen om minder snel in een toetsende rol te komen, maar meer in een meedenkende, stimulerende en aanjagende rol.

### Het doorlopen proces

Het proces om tot deze visie te komen bestond uit drie hoofdstappen: het achterhalen van de vraag en de eigen (gemeentelijke) verantwoordelijkheden, het bedenken van de visie als antwoord op die vraag en het opstellen van dit boekje.

Veel mensen hebben een bijdrage aan de visie geleverd. In de fase van het ophalen van de vraagstukken hebben zo'n 100 mensen meegedaan aan publieksbijeenkomsten. Ongeveer 150 mensen hebben actief mee gediscussieerd tijdens de cocreatiefase op internet. Binnen de gemeente hebben op enig moment zeker 15 medewerkers meegedacht.

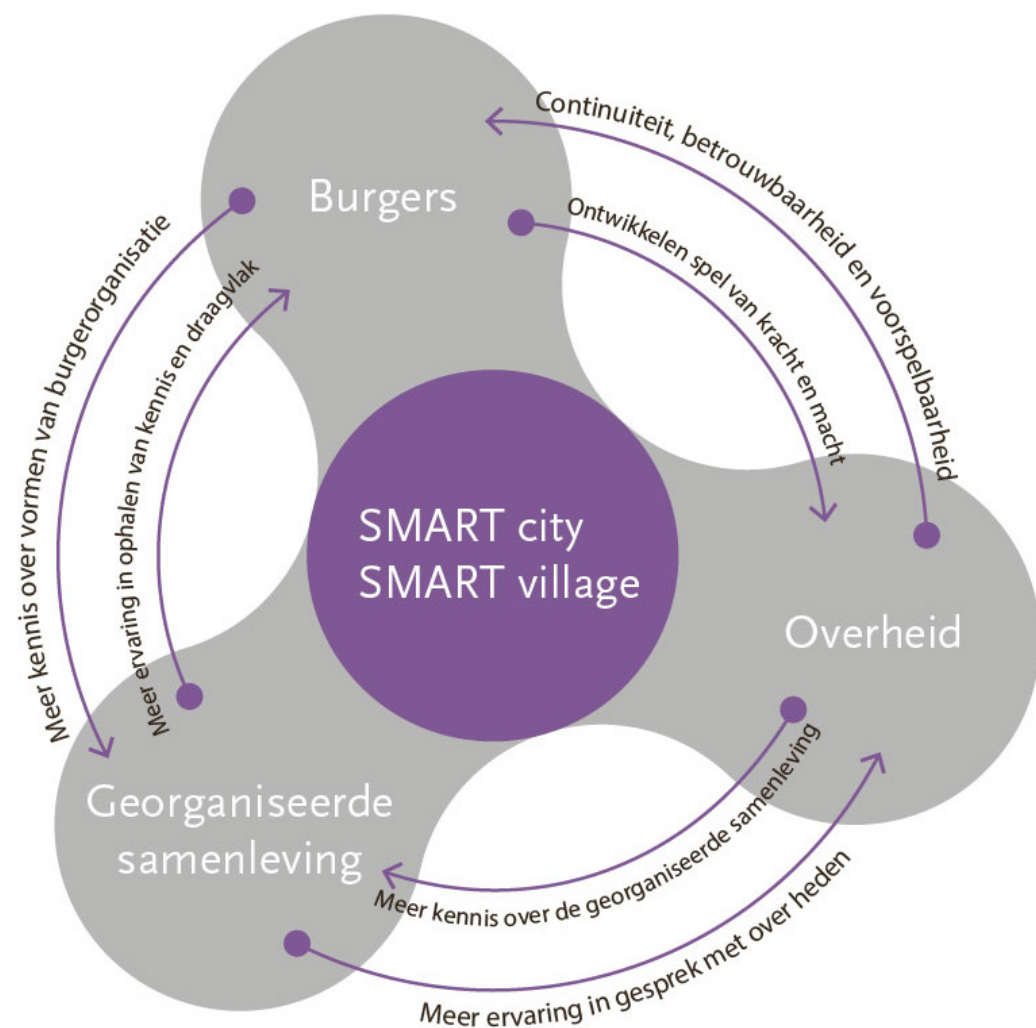
### Opbouw van dit boekje

In **hoofdstuk 1** staan de hoofdlijnen van de visie.

**Hoofdstuk 3** gaat over de uitgangspunten van de visie; de vraagstukken, onze (gemeentelijke) verantwoordelijkheden en de omgevingswaarden.

In **hoofdstuk 4** wordt de visie op thema's beschreven en in **hoofdstuk 5** de visie op gebieden.

In **hoofdstuk 6** zal een visie op de uitvoering worden beschreven. Dit hoofdstuk volgt in een latere fase.



#### Ontwikkelingsmodel burgerkracht (LOS stadomland)

*In een situatie waarin de overheid veel gelijkwaardiger met burgers en ondernemers werkt aan ruimtelijke projecten, dienen partijen anders met elkaar om te gaan. Hiertoe hebben we het ontwikkelingsmodel burgerkracht ontwikkeld. Daarin wordt duidelijk dat alle partijen over en weer veel vaardigheden moeten ontwikkelen om de samenwerking soepeler te laten verlopen. Belangrijke leerpunten staan in dit figuur.*

## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

---







## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten voor de omgevingsvisie; de omgevingswaarden, de vraagstukken en de verantwoordelijkheid die we hebben als gemeente.

Voorafgaand hiervan beschrijven we in deze paragraaf de belangrijkste trends en ontwikkelingen die spelen in de samenleving.

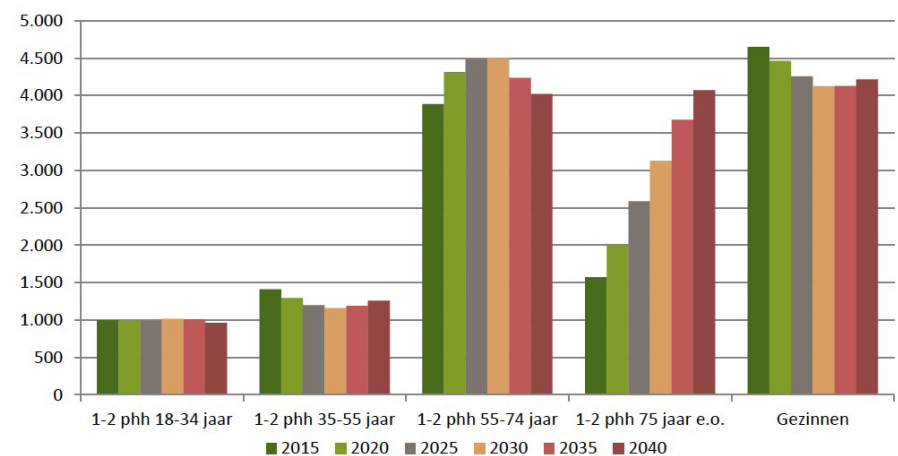
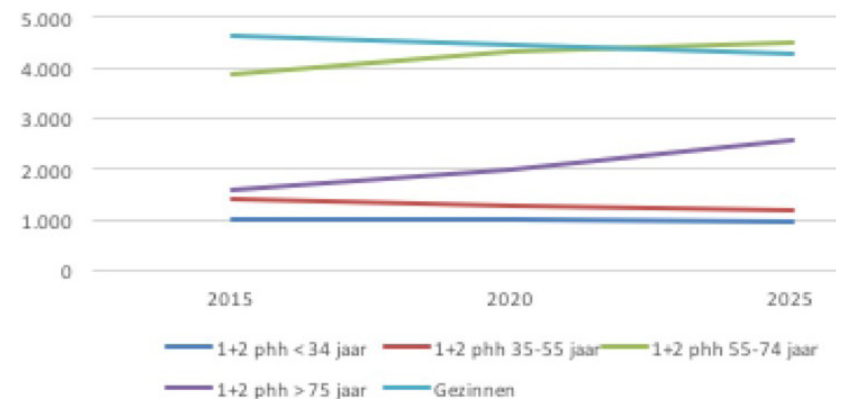
#### Op welke trends en veranderingen moeten we inspelen?

Leusden staat voor nieuwe uitdagingen, omdat de samenleving, onze wensen en onze omgeving veranderen. Hieronder gaan we in op een aantal veranderingen, die op Leusden afkomen.

*De bevolking verandert.* Na de vestiging van veel gezinnen in de jaren '70 en '80 is er nu een grote groep inwoners die uitvliegen, doorstromen en terugkeren. De vergrijzing gaat zich de komende 15 jaar nadrukkelijk manifesteren, maar tegelijk blijft er behoefte aan woningen voor alleenstaanden, starters en nieuwkomers. Een andere bevolkingssamenstelling, die nieuwe eisen stelt aan hun woonomgeving en de voorzieningen die we beschikbaar stellen of samen met onze inwoners realiseren.

*Het winkelen verandert.* We hebben bewust gekozen voor het revitaliseren van de Biezenkamp en daarmee voor het in stand houden van twee grote winkelgebieden. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met een teruglopende vraag naar winkelmeters. Dit vraagt een duidelijke strategie voor onze winkelgebieden.

*Het werken verandert.* Het aantal kantoren dat leegstaat is groot en de behoefte aan kantoren is minder geworden dan waar we



Ontwikkeling van de huishoudsamenstelling (Companen, maart 2017, doorrekening scenario's woningbouw).

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2025	2025-2040	2015-2040
1+2 phh < 34 jaar	1.000	990	990	1.020	1.010	960	0	-30	-40
1+2 phh 35-55 jaar	1.410	1.290	1.200	1.160	1.190	1.260	-210	+60	-150
1+2 phh 55-74 jaar	3.890	4.320	4.480	4.500	4.240	4.020	+600	-460	+130
1+2 phh > 75 jaar	1.570	2.010	2.590	3.130	3.680	4.070	+1.010	+1.490	+2.500
Gezinnen	4.650	4.470	4.260	4.130	4.130	4.210	-390	-40	-440
<b>Totaal</b>	<b>12.520</b>	<b>13.070</b>	<b>13.520</b>	<b>13.940</b>	<b>14.240</b>	<b>14.530</b>	<b>+1.000</b>	<b>+1.010</b>	<b>+2.010</b>

Ontwikkeling van de huishoudsamenstelling (Companen (maart 2017) doorrekening scenario's woningbouw).

op hebben gerekend. Tegelijk is er wel behoefte aan bedrijfskavels, neemt het aantal ZZP'ers toe en zien we een steeds sterkere Leusdense ondernemerscultuur ontstaan van kleine nieuwe bedrijven en samenwerkingsverbanden. Dat is een kans, maar hoe spelen we daarop in?

*Het zorgaanbod verandert.* Als gevolg van de komst van de WMO (Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning) kunnen mensen voor hulpvragen minder snel bij een instantie terecht voor hulp, maar dient eerst te worden gekeken wat de hulpvrager en zijn netwerk zelf kunnen betekenen. Pas als hulp in de directe omgeving niet kan worden geboden komt professionele hulp in beeld. Ook worden ouderen en hulpbehoevenden geacht langer zelfstandig te blijven wonen. Meer eigen verantwoordelijk voor het eigen welzijn dus.

Steeds meer aandacht voor *gezondheid*. Leusden werd altijd al gewaardeerd om haar groene inrichting, de natuur en de recreatiemogelijkheden. Daarnaast staat gezondheid steeds meer in de belangstelling, zowel als het gaat om een gezonde levensstijl en het verminderen van gezondheidsproblemen als in termen van omgevingskwaliteiten.

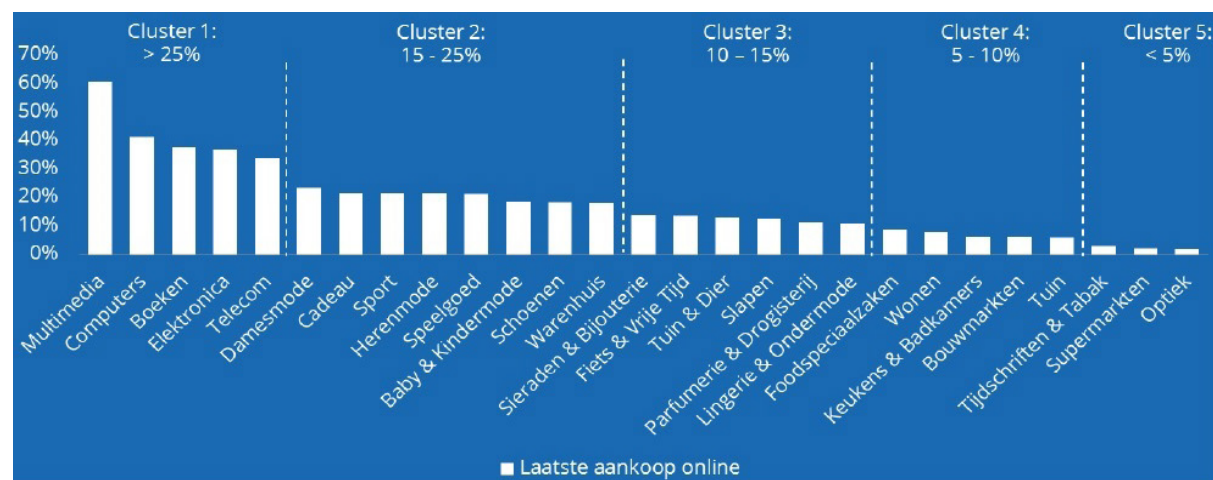
*Het klimaat verandert.* De aarde warmt op en we zullen te maken krijgen met grotere pieken in de neerslag. Kortere en heviger regen en hagelbuien en ook langere periodes van droogte. Langere warme periodes kunnen leiden tot hittestress in bebouwde gebieden. Het is daarom nodig om anders met water om te gaan.

*De energievoorziening verandert.* Energie vormt een belangrijke basis voor onze welvaart. Het wonen, werken en onze mobiliteit draaien steeds meer op een goede energievoorziening. De huidige energievoorziening zorgt echter voor klimaatveranderingen en milieuhinder. De energietransitie naar duurzame vormen van energie vraagt grote inspanningen, die effecten hebben op de inrichting van de ruimte.

*De regio verandert.* Mensen hebben als gevolg van de toenemende mobiliteit en nieuwe werkvormen steeds meer keuzevrijheid in waar ze wonen. Het totaal aan kwaliteiten binnen een regio is van belang bij deze keuze. Leusden ligt in een dynamische regio,

met een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke stad en volop natuur en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. De regio Amersfoort is als geheel aantrekkelijk om te wonen en daarom is de woningdruk er hoog. Tot 2040 wordt er een tekort verwacht van 12.000 woningen om aan de woonvraag te voldoen. De druk op de regionale woningmarkt heeft direct gevolgen voor de woningmarkt in Leusden. We hebben dus de noodzaak en de kans om hier een antwoord op te vinden.

Al deze veranderingen leiden tot opgaven voor de gemeente Leusden. In deze omgevingsvisie geven we antwoord op deze opgaven.



*Het winkelen verandert als gevolg van het internet. Branches hebben een verschillende gevoeligheid voor online winkelen (bron: Nota Detailhandel, Gemeente Leusden 2016).*



## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.2 VRAAGSTUKKEN UIT DE SAMENLEVING

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 bouwen we deze omgevingsvisie onder meer op vanuit de vraagstukken uit de samenleving. In 2016 en 2017 zijn bewoners op allerlei manieren betrokken geweest bij de inhoud van deze omgevingsvisie:

- Interviews met verschillende stakeholders om vraagstukken op te halen.
- Werkplaatsbijeenkomsten met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partijen om vraagstukken aan te vullen en te verdiepen.
- Een gebiedsconferentie om oplossingen voor de belangrijkste vraagstukken te bedenken.
- Een internetconsultatie om reacties te peilen op de belangrijkste oplossingen in de concept visie.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingebrachte vraagstukken. Op de volgende pagina is een greep uit de vraagstukken te zien.

#### Vereenvoudigen van beleid en regelgeving

Op het vlak van beleid zijn er meerdere vraagstukken genoemd over het vereenvoudigen van regels en een betere aansluiting van regels op de doelen van het beleid. Deze vraagstukken hebben te maken met deregulering, durven loslaten en samenwerking tussen gemeente en inwoners.

#### Hoe kan burgerkracht effectiever worden en hoe kan de overheid dit faciliteren?

Burgerkracht heeft veel aandacht gekregen. Niemand twijfelt over het nut en de noodzaak van burgerkracht, maar er zijn wel vraagstukken over hoe het effectiever kan. Zo blijkt uit de gesprekken dat de rol van de overheid belangrijk blijft. Hoe kan de overheid burgers uitdagen, informeren en facili-

teren? Hoe voorkom je dat regels in de weg gaan staan?

#### Welke identiteit willen we uitstralen?

Vraagstukken over dit thema gaan grotendeels over hoe Leusden zich als gemeente naar buiten moet profileren. De identiteit wordt als belangrijk beschouwd voor het aantrekken van bewoners en recreanten.

#### Hoe worden we energie- en klimaatneutraal?

Een heel aantal vraagstukken gaan over de fysieke duurzaamheid van Leusden. Zo werd het vraagstuk of Leusden energieneutraal kon worden benoemd. Daarnaast zijn er veel vraagstukken over de klimaatverandering. Hoe kan de gemeente hierop inspelen en goed mee omgaan?

#### Hoe maken we cultuurhistorie levendig en herkenbaar?

De meeste vraagstukken ten aanzien van cultuurhistorie gaan over de vraag hoe je waardevolle elementen levendig en herkenbaar kunt houden.

#### Hoe verbeteren we de relatie stad-land?

Een klein aantal vraagstukken gaat specifiek over de stad-land relatie. Hoe kan deze relatie worden verbeterd en hoe houden we deze (nu vaak) waardevolle en hooggewaardeerde randen als overgang van stad naar land?

#### Nieuwe behoefte aan recreatieve voorzieningen

Het is opvallend hoeveel vraagstukken ten aanzien van recreatie zijn ingediend. Hier wordt veel aandacht voor gevraagd. Zo wordt gevraagd hoe Leusden zich recreatief beter op de kaart kan zetten (komt ook terug bij

identiteit). Er wordt ook regelmatig geconstateerd dat er een behoefte is aan nieuwe leisure achtige activiteiten. Ook horeca komt aan bod.

#### Omgaan met demografie

Vraagstukken ten aanzien van demografie vielen grofweg in twee groepen uiteen. In de eerste plaats werd de vraag gesteld of de bevolkingssamenstelling in Leusden niet te eenzijdig is en of daar iets aan te doen is. De meeste vraagstukken gingen echter over het opvangen van de vergrijzing (en de ontgroening) en de betekenis daarvan voor het sociale leven, de voorzieningen, het woningaanbod en de inrichting van de woonomgeving.

#### Hoe spelen we in op nieuwe woonbehoeftes?

De woonvraag is vaak aan bod gekomen in relatie tot andere thema's. Hoe kunnen we voldoende ouderenwoningen realiseren (i.v.m. de vergrijzing), of starterswoningen (in verband met gewenste gemengde samenstelling bevolking). Kunnen we met een betere identiteit van woongebieden nieuwe bewoners aantrekken? Hoe kan de woningmarkt beter aansluiten bij de vraag?

#### Hoe passen we zorg en welzijn aan de vergrijzing aan?

Er zijn ook veel vraagstukken over de zorg binnen gekomen. Hoe kunnen we de groeiende groep ouderen voorzien in haar behoefte aan zorg en ondersteuning. Er worden bij deze vraagstukken veel relaties gelegd met de thema's sport, voorzieningen, duurzaamheid en de leefbaarheid van Leusden.

### Inspelen op trends economie en omgaan met leegstand

Er zijn veel vraagstukken benoemd op economisch vlak. Veel mensen vinden dat het tijd wordt om over nieuwe trends na te denken, zoals functiecombinaties, het toegenomen internetgebruik en de toename aan ZZP'ers. Veel vraagstukken gaan over de wijze waarop de nieuwe economie (verder) vorm kan krijgen. Hoe brengen we de lokale economie verder?

### Leefbaar Achterveld

Het valt op dat de Achtervelders trots zijn op de ligging, de bereikbaarheid, de sociale cohesie en een aantal bijzondere voorzieningen/winkels in het dorp. Tegelijk zijn er duidelijke vraagstukken voor de toekomst. Deels hebben deze te maken met de verwachte bevolkingsontwikkeling (vergrijzing) of andere zorgen (verkeer), maar ook met kansen voor de kwaliteiten (meer recreatie/ommetjes) en nieuwe ontwikkelingen in het dorp (dorps wonen?) en het leefbaar houden van het dorp.

### Weinig vragen over verkeer

Ten aanzien van verkeer valt op dat er nauwelijks vraagstukken spelen in de hoofdkern Leusden. Alleen de bereikbaarheid per openbaar vervoer is als vraagstuk ingebracht. In Achterveld ligt dat iets anders. Daar zijn specifieke verkeersproblemen naar voren gekomen en is het openbaar vervoer beperkt. In Achterveld rijdt één buurtbus waarmee je naar Barneveld en Leusden kunt reizen.

### Toekomstige rol van de centra

Veel vraagstukken ten aanzien van detailhandel gaan over de zorg voor een krimpend winkelbestand. In relatie daarmee wordt ge-

wezen op het belang van bijzondere winkels, verscheidenheid, vestigingsvoorwaarden (huurprijs) en inrichting om de concurrentiepositie te verbeteren. En hoe kan het centrum een gezellige plek worden met winkels en horeca? Hoe zorgen we voor goede voorzieningen en aan aantrekkelijk leefmilieu voor de jeugd?

*De verschillende bewonersbijeenkomsten gaven een goede indruk van de spelende vraagstukken.*



nodig om Leusden **energieneutraal** te maken? Hoe kunnen we **historische elementen** van Leusden zichtbaar maken kan dit voorkomen worden? • De horeca zou graag **streekproducten** op de kaart zetten. Maar er wordt te weinig **bedrijfsmat** op **singels en bomen**, hoe behouden we dit? Wat vragen **demografische veranderingen** van de openbare rui

voudiger moeten worden en de rol van thuiswerkers zou vergroot moeten worden. Hoe maken we **verkeersdruk** in (het lintdorp) Achterv

een **duidelijker identiteit** aan woongebieden in Leusden? Hoe kunnen **lokale activiteiten** een ruimere openstelling kri

gebruiken van gebouwen voor andere (maatschappelijke) **doeleinden**, in de meeste brede zin. Er is nu een **versnippering** van w

Veel mensen zijn bereid om een **steentje bij te dragen**, maak dit zichtbaar. Hoe krijgt Leusden meer **eigen dynamiek**

je niet wat een **waarde** heeft (zoals bij het gemeentehuis). Een uitdaging is het maken van een **koppeling stedelijk-landel**

streekeigen producten door middel van social media. Weten we op de **nieuwe fietspaden** ook meer fietsers opleveren? Versterken va

eenzijdig te worden. Meer aandacht nodig voor **sport en ouderen**. Hoe kunnen we inspelen op toename **ZZP'ers**? Hoe verster

**krimpende onderhoudsbudgetten**? Kunnen we woningen **slopen** en anders gaan bouwen? Kunnen we meer **VO**

doende om de ontwikkeling op lange termijn te kunnen ondersteunen. Hoe organiseer je de **geleidelijke uitbreiding** van het dor

beleidsvelden en de structurering hiertussen? Er zit veel **kracht in de samenleving**, die kun je vrijmaken door verantwoordelijkh

en oud, alleenstaande en gezinnen, waarin regelgeving geen belemmering vormt voor bouw in lijn met het beleid. Hoe krijgen mensen het gevoel d

groenste gemeente? Hoe kunnen we beter **omgaan met water**; er moet meer aandacht komen voor robuuste **waterinricht**

mogelijkheden om van **binnen** Leusden naar **buiten** te gaan, terwijl dat voor het woonklimaat wel erg belangrijk is. Hoe spelen we in op

**eitsbeheer**. Hoe zorgen we voor **voldoende kansen/ontplooiing** van kwetsbare jongeren (muziekschool is al geslo

kelijker maken voor **ondernemers**? Wat wil je op de lange termijn met dorpen? Er blijft een markt voor **dorps wonen** en dat m

**extra woningen** komen? Er is te **weinig reuring** in de Hamershof, saneren of slopen lijkt op den duur onontkomenlijk. Er is

**vrijstaande bijgebouwen** bij woningen, voor bijvoorbeeld een bed & breakfast. Hoe kunnen we **leegstand** voorkomen en

**bouwen** als ze dat elders promoot? Kunnen we een beter **uitloopgebied voor Amersfoort** worden? Hoe beperken w

**bestendigheid** en duurzaamheid. Er is geen '**sociaal hart**'. Het winkelcentrum moet door ontwikkelen tot sociaal hart. Kunnen

bewoners, hogere waardes van woningen. Hoe kunnen we omgaan met de ontwikkelingen op het gebied van de **krimpende beroeps**

afstand? Er is behoefte om **elkaar te ontmoeten**. De bibliotheek kan meer een ontmoetingsruimte worden bijvoorbeeld, hoe kunnen

? De 'randen' langs het stedelijk gebied zijn gevoelig voor het dichtslibben door **woningbouw**, terwijl ze juist waardevol zijn. Hoe **rig** gedacht waardoor dat niet lukt. Het is wenselijk om ook **kleine ommetjes** te kunnen fietsen. Het is belangrijk dat we zuinig zijn **te**? Hoe kunnen we inwoners **verantwoordelijk** laten voelen voor een goed leefklimaat en elkaar? **Thuiswerken** zou een **eld** hanteerbaar? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat er **meer parkeergelegenheid** komt nabij de routestructuren? Hoe geef je **ijgen**? Hoe krijgen we **meer verscheidenheid** aan winkels. Dat zou de **concurrentiekracht** versterken. Het mogen **onen en werken**, ga meer mengen waar dat kan. Hoe kun je **historische gebouwen** in stand houden als je er niets mee mag? **(geen slaapdorp)**? Wat kan Leusden bijdragen aan **duurzaamheid**? Doordat je geen **monumentenbeleid** hebt, weet **ijk**, daar liggen kansen voor de retail en de horeca. Stimuleren/onder de aandacht brengen van initiatieven voor **stadslandbouw/ boomstructuren** in het stedelijk gebied. Kunnen we een **mix van leeftijden** houden in Leusden? Het dreigt **ken** we de middenstand in Achterveld, zodat er weer **meer levendigheid** komt in het dorp? Hoe om te gaan met de steeds **orzieningen voor gezinnen** realiseren? De **revitalisering van het centrum** is waarschijnlijk onvol- **op**? Misschien met zo'n 20 woningen per jaar. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we elkaar **informereren** over ontwikkelingen binnen de **heid** aan vrijwilligers te geven, dan moet je accepteren dat er soms ongelukken gebeuren. Stimuleren van **flexibele bouw** voor jong **at** ze **grip** hebben op ruimtelijke ontwikkelingen? Waar staat **het merk Leusden** voor? Dat is belangrijk voor de toekomst. De **ing** van vitale en kwetsbare functies. **Hoogbouw** beperken bij historische delen, dit moet wel per plek bepaald worden. Er zijn te weinig **flexibilisering**; als de vrije tijdsbesteding meer verspreid is over de week? Onderscheidt je als gemeente op het gebied van **kwalit-** **ten**, net als jongerencentrum). Hoe kunnen we de **saamhorigheid** in Leusden versterken? Hoe kunnen we Leusden nog aantrek- **moet** je accommoderen. Hoe kunnen we omgaan met de groei van het aantal **e-bikes** en dan voornamelijk het stallen hiervan? Waar kunnen **geen** **overkoepelende winkelapp/site** waarop je kunt zien wat het aanbod is. Ruimere mogelijkheden voor gebruik van **n** tegengaan in het stedelijk gebied om verpaupering/verloedering te voorkomen? Waarom doet de gemeente zelf zo weinig aan **duurzaam** **ve** de **drukke voor aanwonenden** van recreatie? Woningeigenaren aansporen woningen aan te passen op **levensloop-** **we** als gemeente toe naar een **openbare ruimte volop groen**? Dit zorgt voor een gezondere leefomgeving, gezondere **sbevolking** en dat er daardoor minder werkplekken nodig zijn? Hoe om te gaan met het **internet winkelen** en het werken op **n** we hier op inspelen? Hoe de drukte op de zuidtak van de **Hamersveldseweg** aan te pakken? Deze weg is nu gevaarlijk en druk



## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.3 ONZE OMGEVINGSWAARDEN

#### Inleiding

Onze omgeving is onze kracht. Belangrijke vraag is hoe we met die omgeving omgaan. Voor het beantwoorden van deze vraag moeten we het over drie zaken eens zijn:

- We moeten afspreken wat we waardevol vinden.
- We moeten bepalen in hoeverre de omgeving kwetsbaar is en dus een bepaalde bescherming vraagt.
- We moeten bepalen welke waarden nog onvoldoende zijn en die nu willen realiseren/verbeteren.

In deze paragraaf beschrijven we de waardevolle aspecten en onderdelen van de omgeving. Dit zijn de omgevingswaarden.

#### Waar worden omgevingswaarden voor gebruikt?

Omgevingswaarden werken op vier onderdelen van de omgevingswet door:

- Ten eerste in deze omgevingsvisie. Bij de visie op hoofdlijnen en bij de visie op de ontwikkelingen worden ze geïntegreerd en maken ze deel uit van het beleid.
- Ten tweede zijn omgevingswaarden cruciaal voor het toepassen van maatwerk. Maatwerk is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet dat het mogelijk gaat maken om per situatie een beoordeling te geven van een plan, project of ander initiatief. In het maatwerkproces zijn de waarden vast deel van de agenda
- Ten derde zijn de omgevingswaarden input in het omgevingsprogramma. Daar wordt aangegeven met welke ambitie en verantwoordelijkheden de omgevingswaarden geborgd zullen worden.
- Ten vierde werken ze door in het omgevingsplan. De omgevingswaarden die

hier beschreven zijn, worden in het omgevingsplan in detail uitgewerkt, terwijl alle andere omgevingsaspecten alleen op een wettelijk minimum worden opgenomen.

#### Hoe bepalen we de omgevingswaarden?

Het bepalen van de omgevingswaarden is een proces in stappen. De hoofdstappen zijn het beschrijven, waarderen en selecteren van de kwaliteiten.



Borging van de omgevingswaarden in de verschillende onderdelen van de Omgevingswet.

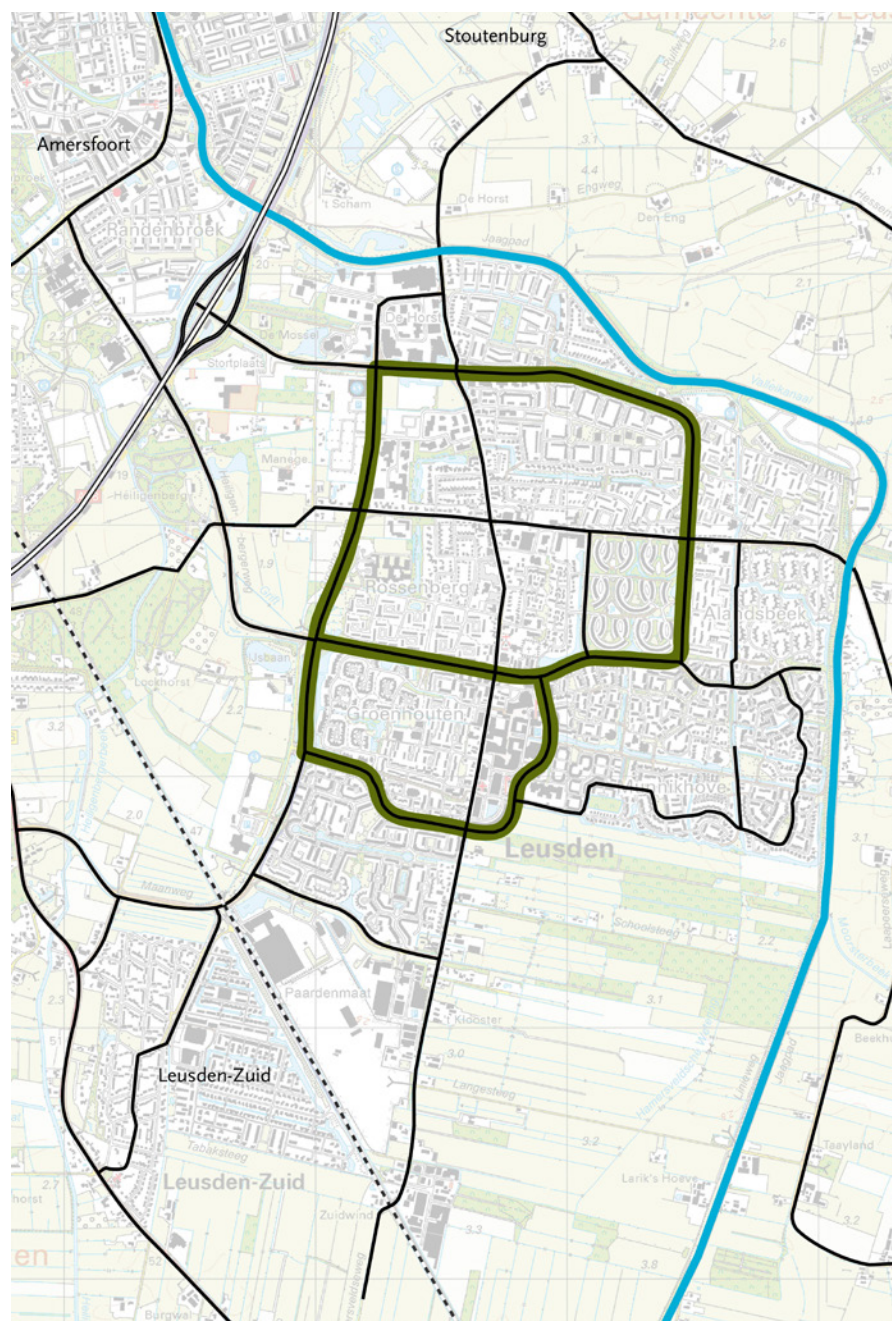


### De hoofdopzet van Leusden met de brede groene toegangswegen

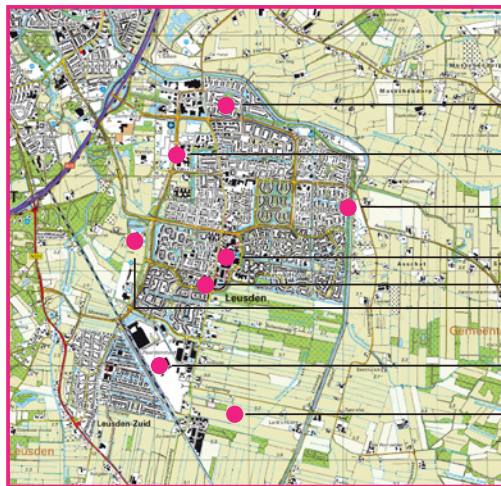
Leusden is grotendeels planmatig aangelegd in een filosofie waarin de auto centraal stond. Men was er destijds van overtuigd dat voor de 'moderne mens' de auto vrijheid en levensruimte gaf. En ondanks het feit dat we nu allerlei nadelen van die auto zien blijkt dat het inderdaad zo is dat de auto erg belangrijk is en waarschijnlijk zal blijven. Hoewel het structuurplan voor Leusden niet letterlijk is uitgevoerd is het resultaat een eenvoudig hoofdgrid van autowegen die blokken van woonwijken toegankelijk maken. Deze hoofdopzet is 'overgedimensioneerd', het is voor een veel grotere stad ontworpen dan de stad die uiteindelijk is aangelegd. En daardoor voelt het nu heel ruim aan.

De ontwerpers van Leusden hebben nog een extra keuze gemaakt en dat is dat ze aan de hoofdstructuur een brede groenzone hebben gekoppeld. Daardoor is Leusden op het eerste gezicht zeer groen, aan de 'voorkant' van het dorp zie je vooral bomen en struiken.

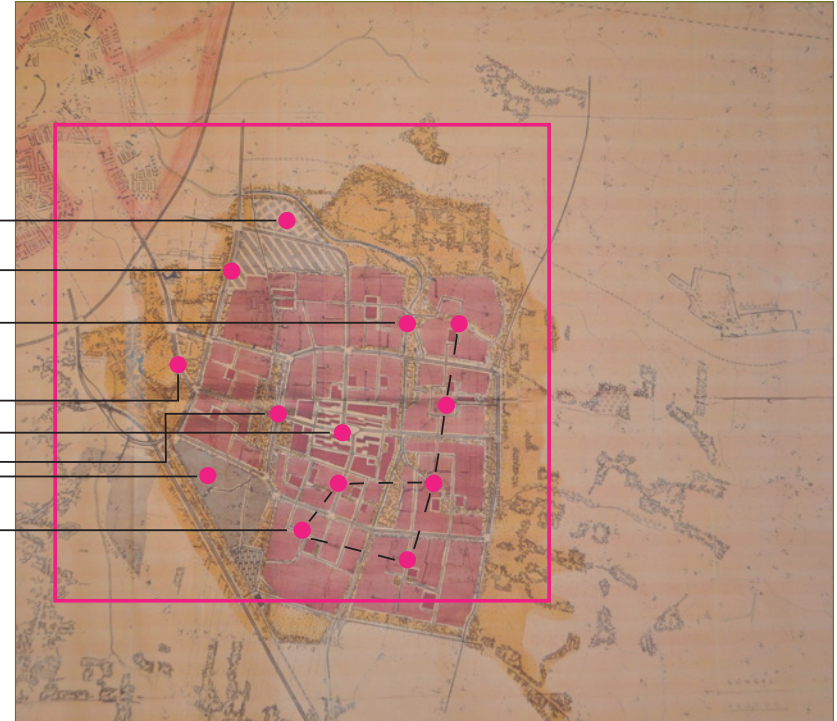
Op zich is de wijze waarop Leusden is aangelegd normaal voor de periode waarin de plannen gemaakt werden. Maar lang niet overal waren het 'newtowns' die los van de oorspronkelijke stad werden gelegd, bijna nergens is het de overheersende manier van bouw geworden en vaak werden er niet alleen tweekappers maar ook hoogbouw in de woonblokken gebouwd. Oss, Purmerend en Lelystad bijvoorbeeld hebben delen die lijken op Leusden, maar in Leusden is het echt een kenmerk geworden.



De ringvormige hoofdstructuur wordt stevig omkaderd door groen.



- wonen in plaats van werken
- weg iets verder naar het westen
- Valleikanaal als grens aangehouden
- centrum minder groot
- verbinding niet aangelegd
- kruispunt verder naar het zuiden
- bedrijventerrein minder groot
- een aantal wijken niet gerealiseerd



Bovenstaande kaart laat de hoofdotzet van Leusden in relatie tot het oorspronkelijke plan zien. Het Valleikanaal ligt midden in deze plannen. De hoofdinfrastructuur en de Hamershof zijn gedimensioneerd op deze volledige stad.

### De hoofdotzet van Leusden met brede toegangswegen

#### Waarde

De groene uitstraling van de hoofdontsluiting van Leusden.

#### Kwetsbaarheid

- Kappen van bomen en verwijderen van ander groen;
- Het aanbrengen van gebouwen in de groene zones langs de wegen;
- Onaantrekkelijk en verwilderd groen.

- De twee historische wegen liggen grotendeels niet in de hoofdlijnen waar mensen bewegen waardoor ze pas op het 'tweede niveau' zichtbaar zijn.

Toch ervaren de meeste bewoners van Leusden de twee historische lijnen als het 'hart van Leusden' en winkelcentrum De Biezenkamp (op de kruising van de wegen) heeft daardoor een logische positie als verblijfsplek.

### De historische lijnen Hamersveldseweg en Asschatterweg/Burgemeester de Beaufortweg

Het stedenbouwkundige grid van de uitbreidingen is uiteindelijk voor een groot deel als een zelfstandig systeem los van de twee oude wegen aangelegd. Dit is niet helemaal zuiver uitgevoerd, met name de Asschatterweg maakt op een bepaald niveau deel uit

van de moderne hoofdstructuur.

Toch zijn de oude lijnen voor een belangrijk deel herkenbaar. Dit heeft op twee geheel verschillende manieren uitgewerkt:

- De twee historische lijnen zijn relatief gaaf bewaard gebleven (relatief: als je realiseert dat er een stad omheen gebouwd is).

De twee historische lijnen zijn geheel verschillend. Langs de Hamersveldseweg staat veel historische bebouwing waardoor de lijn bijna overal herkenbaar is als een historische lijn. De Asschatter/de Beaufortweg heeft bijna geen historische bebouwing binnen de kern maar is een vanzelfsprekende verbinding van stad en land in Leusden die vooral vanaf de fiets ervaren wordt. Het gaat dan om de verbinding naar de landgoederen op de rand van de Heuvelrug, maar ook naar de Grebbelinie, Groot Zandbrink en Achterveld.



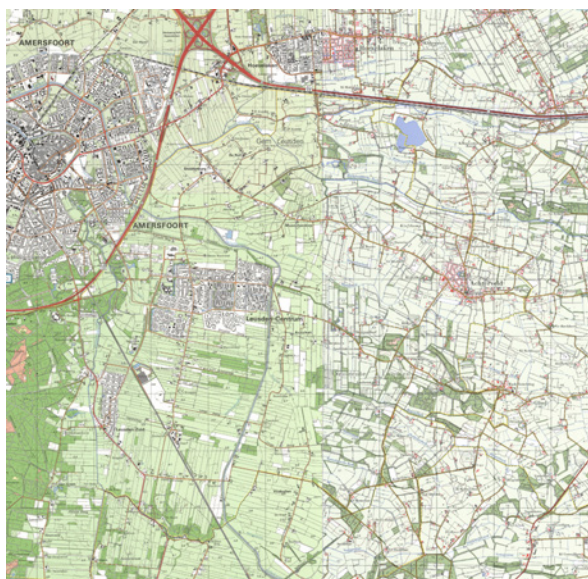
1961 (topotijdreis.nl)



1963 (topotijdreis.nl)



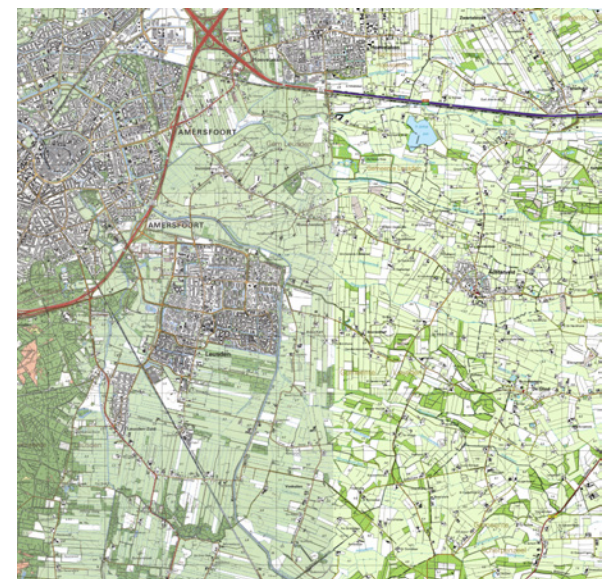
1973 (topotijdreis.nl)



1983 (topotijdreis.nl)

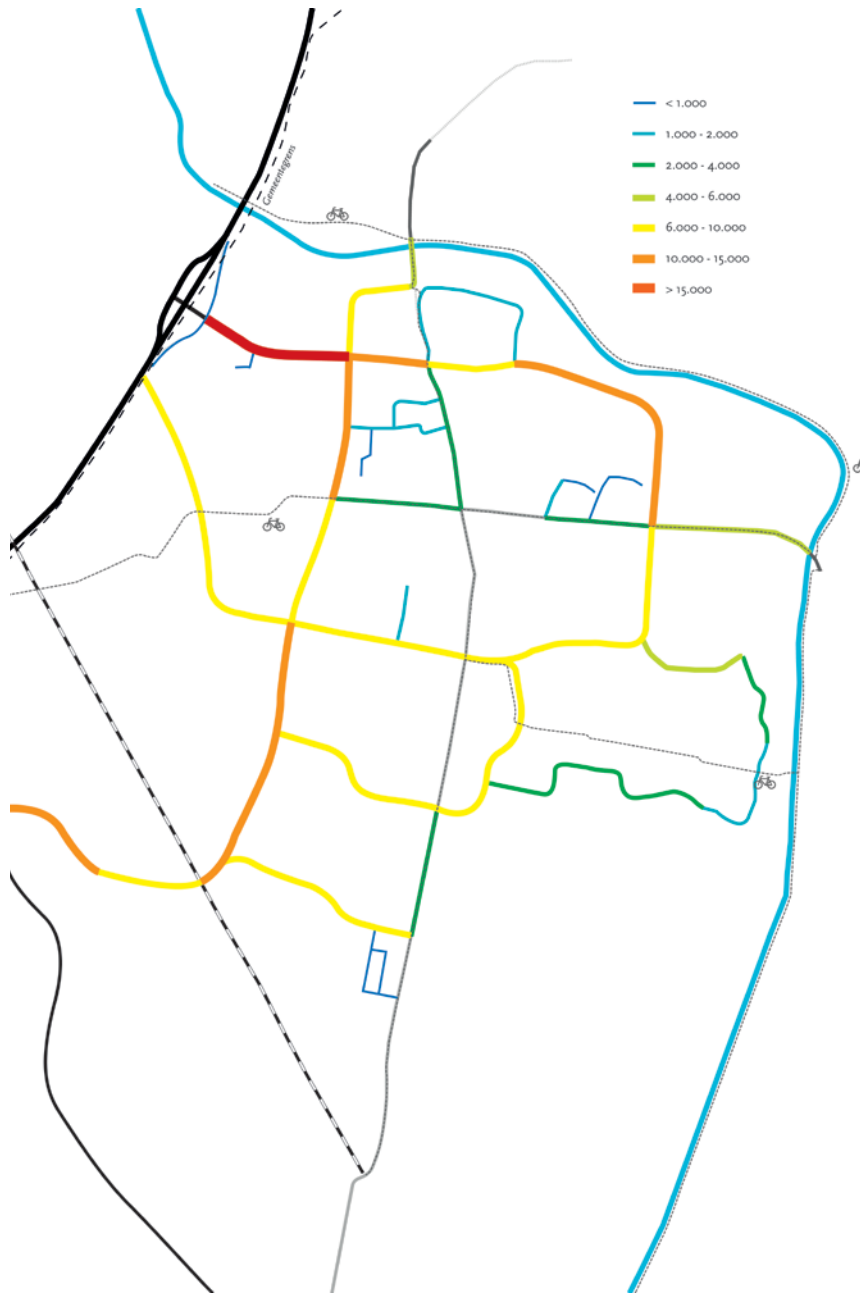


1989 (topotijdreis.nl)



1997 (topotijdreis.nl)

*In deze historische reeks zie je dat de uitbreiding van Leusden begon als een uitbreiding van het dorp rond de huidige Biezenkamp. Maar vanaf 1973 zie je het effect van het structuurplan, er komen ineens lijnen vanuit een geheel andere structurele gedachte.*



De historische wegen kennen een grote luwte ten opzichte van de rest van de verkeersstructuur.



Uit deze beeldenreeks (rechts) is te zien dat de Asschatterweg en de Burgemeester de Beaufortweg hun historische karakter op veel verschillende plekken nog hebben.



1



7



2



8



3



9



4



10



5



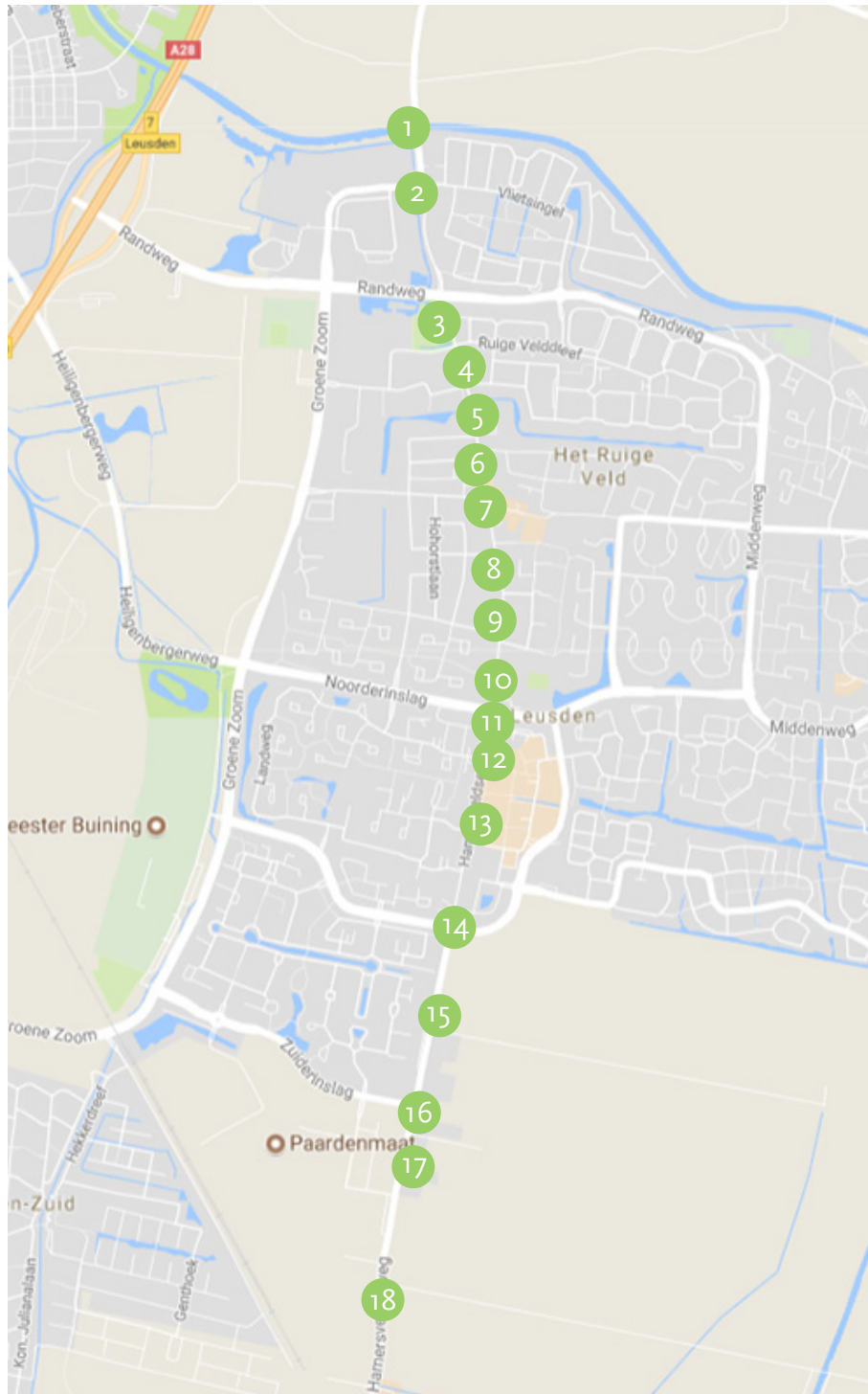
11



6



12



*Uit deze beeldenreeks (rechts) is te zien dat de Hamersveldseweg, Zwarteweg, Horsterweg en Flankement haar historisch karakter niet overal meer heeft, maar toch grotendeels een heel gevarieerd en interessant totaalbeeld geeft.*





### De historische lijnen Hamersveldseweg en Asschatterweg/Burgemeester de Beauforweg

#### Waarde

- De herkenbaarheid van de twee historische lijnen als een eigen systeem in Leusden;
- De ruimtelijke kwaliteit van de lijnen op zich;
- Zichtbaarheid van historische gebouwen aan de lijnen.

#### Kwetsbaarheid

- Waar de autohoofdontsluiting (van Leusden samenvalt met deze lijnen is er concurrentie in het beeld. In deze situatie is de waarde kwetsbaar voor een keuze om de genoemde hoofdstructuur voorrang te geven. Dan wordt de beleefbaarheid mogelijk verzwakt;
- Waar het moderne Leusden zichtbaar wordt aan deze lijnen verzwakt beleefbaarheid;
- Waar het gebruik te stedelijk wordt (vooral autogebruik) verzwakt de herkenbaarheid;
- De waarde is kwetsbaar voor te grote of te moderne gebouwen die er aan komen te staan;
- De waarde is kwetsbaar voor een onsamenvangende inrichting van de openbare ruimte;
- De waarde is kwetsbaar voor onderbrekingen van de lijn;
- Het verdwijnen van historische gebouwen;
- Een vermindering van de zichtbaarheid van historische gebouwen.

### De gerichte wijze waarop de stedelijke omgeving zichtbaar is binnen deze hoofdopzet

#### Waarde

Het gegeven dat het moderne Leusden alleen zichtbaar is binnen de hoofdstructuur voor twee functiegebieden: het centrumgebied de Hamershof en het werkgebied de Horst en omgeving (het entreegebied). De gerichte sturing op het beeld van Leusden.

#### Kwetsbaarheid

- Het moderne Leusden verspreid zichtbaar maken aan de autohoofdstructuur.
- Overige kwetsbaarheden van de autohoofdstructuur (zie pagina 26)
- Kwetsbaarheden van de historische lijnen zijn daar al genoemd in de Hamershof op de hoofdstructuur (zie hierboven).

#### De gerichte wijze waarop de stedelijke omgeving zichtbaar is binnen deze hoofdopzet

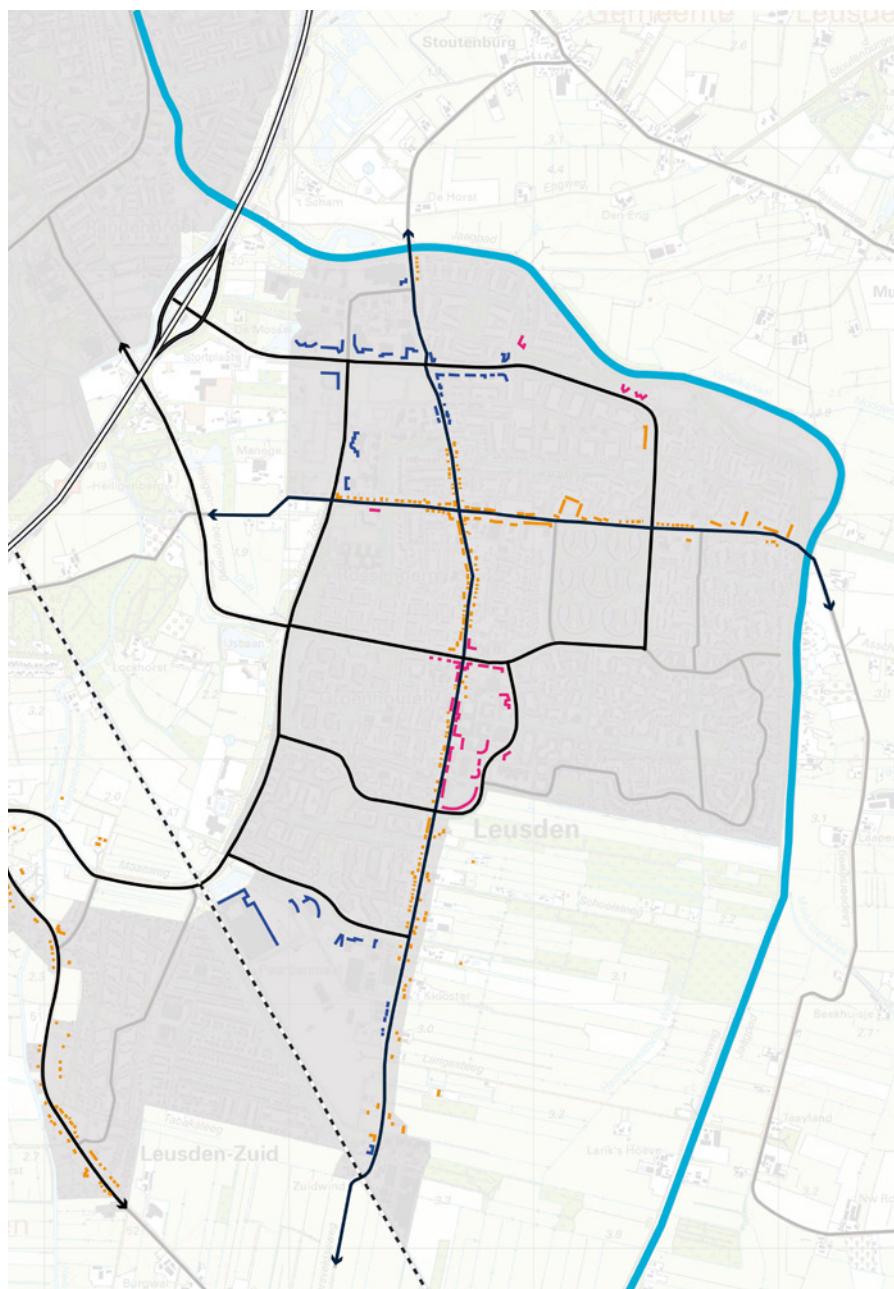
Leusden heeft een 'binnenkant' en een 'buitenkant'. Aan de binnenkant liggen de wijken. Zij zijn vanaf de hoofdstructuur meestal niet zichtbaar en liggen achter het groen. Het beeld van Leusden wordt in eerste instantie gevormd door de buitenkant. Deze buitenkant is grotendeels groen. Maar zo nu en dan, en in bepaalde gebieden wordt de stad zichtbaar. Door deze opzet is er actief gestuurd op het beeld van Leusden.

- Langs de hoofdstructuur zijn in principe alleen het entreegebied bij de A28 en de Hamershof zichtbaar, zonder dat er een groenstructuur voor zit. Dit bepaalt dan ook voor een belangrijk deel het imago van Leusden.
- Het historische Leusden is zichtbaar langs de twee oude linten, vooral langs de Hamersveldseweg.

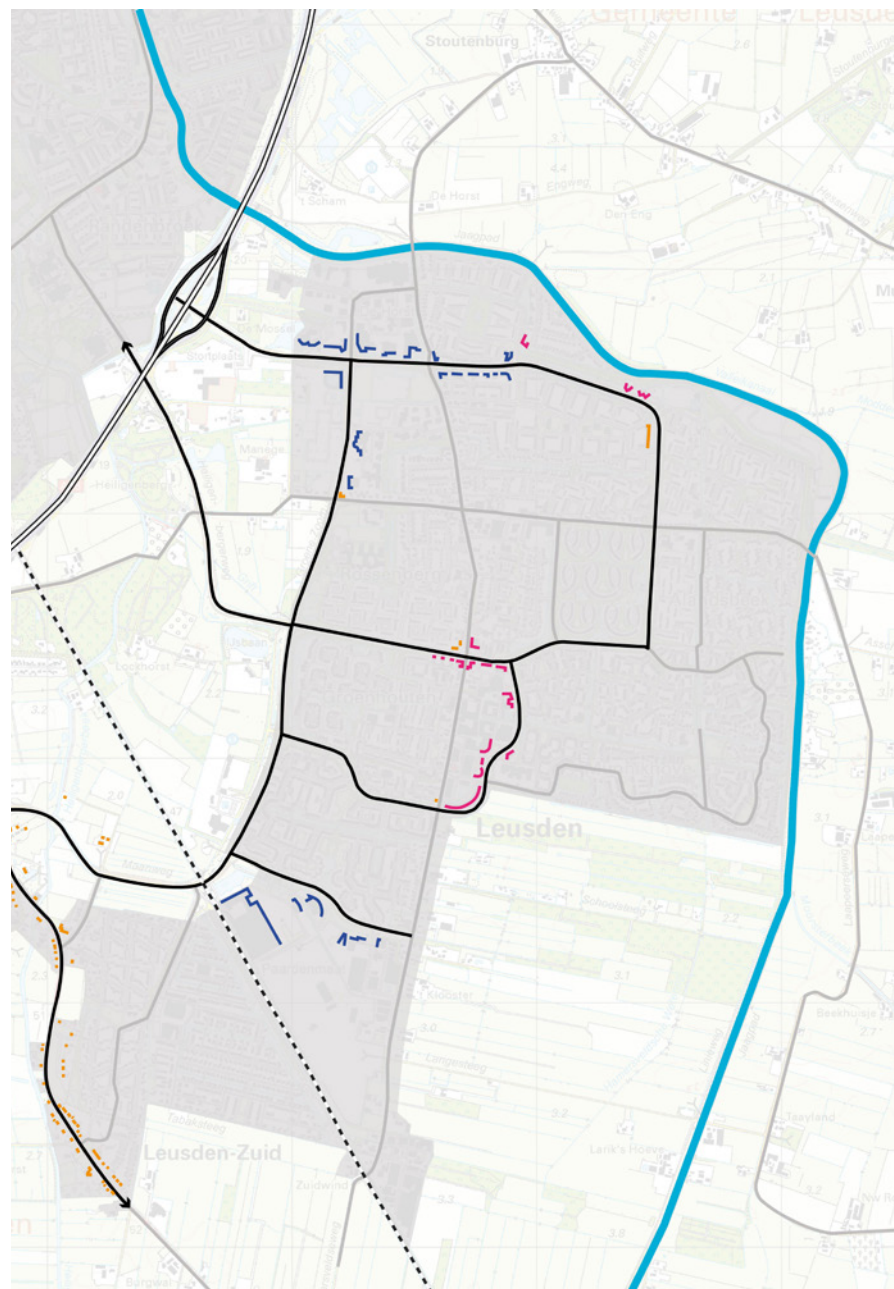


## LEGENDA

- lintachtige bebouwing
- planmatige bebouwing (woningbouw, mix)
- planmatige bebouwing (kantoren, bedrijven)



Zichtbaarheid van Leusden vanuit de voornaamste wegenstructuur.



Zichtbaarheid van Leusden vanuit autohoofdstructuur.



### De wijken met hun karakteristieke kwaliteiten binnen de hoofdopzet

De wijken binnen de hoofdstructuur zijn een belangrijk hoofdkenmerk van Leusden.

Eind jaren 60, toen het structuurplan Leusden was opgesteld ontstond in de samenleving de behoefte te breken met het modernistische gedachtengoed waarin het structuurplan op zich nog was opgesteld. De nieuwe wijken vanaf de jaren 70 moesten een andere wooncultuur stimuleren, gericht op ontmoeting, kleinschaligheid en diversiteit en aansluiten op de menselijke maat.

Kenmerkende karakteristieken van de wijken zijn de kronkelende stratenpatronen, collectieve hoven en woonerven, menging van verschillende woontypes, verspringende rooilijnen en een sterke nadruk op grondgebonden woningen met een eigen tuin. In Leusden zijn hier echte gave voorbeelden van te zien zoals de wijk Rozendaal. Naast Rozendaal zijn ook bijvoorbeeld in de wijken Alandsbeek Oost en West unieke jaren 70 woonmilieus ontstaan<sup>1</sup>. Begin jaren 80 toen de crisis ontstond zijn er veel bezuinigingen doorgevoerd in het ontwerp en de aanleg van de wijken.

<sup>1</sup> De achtergrond van de wijken is uitvoerig beschreven door de historische kring van Leusden en te vinden op <https://www.historieleusden.nl/wijkenleusden.html>

Een heel bijzonder document is het verhaal van projectontwikkelaar Poot die de wijk Rozendaal ontwikkelde. Dit is vooral zo bijzonder om dat het laat zien hoe sterk je eigen ideaal moet zijn om tegen de gevestigde mening een plan te ontwikkelen <https://www.youtube.com/watch?v=GgvzeTbPLBo>

### Rust als omgevingswaarde

We vinden 'rust' een belangrijke omgevingswaarde. Ondanks onze ligging in een stedelijke regio met een hoge dynamiek komt 'rust' als waarde nog echt voor in onze woongebieden. Rust uit zich in een laag geluidniveau en het feit dat er niet altijd 'drukte' is rondom je woning. Het niet voorkomen van drukte kan dus als 'waarde' worden gezien.

### Water als omgevingswaarde

Het aspect water leidt op verschillende manieren tot een omgevingswaarde. Ten eerste hebben we water met een bijzondere (ecologische) kwaliteit. In de tweede plaats hebben we water die een belangrijke functie vervult voor andere kwaliteiten. Tegelijk zijn we van oudsher ook kwetsbaar voor water. Leusden ligt in een relatief laag en nat gebied. De Gelderse Vallei, gelegen tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, helt licht af in westelijke richting. Alle beken in de Gelderse Vallei wateren af in de Eem en het Valleikanaal en zodoende komt alle water via Leusden. Daarom zien we waterveiligheid (of het niet ervaren van overlast door water) ook als een omgevingswaarde.

Naast het feit dat Leusden lager en in het stroomgebied van een aantal beken is gelegen, is er de opgave dat een oplossing wordt gevonden voor wateropvang bij extreme regenval.

Te beschermen omgevingswaarden:

- Gebieden met kwel vanuit de Utrechtse Heuvelrug
- Waterveiligheid. De waarde om geen wateroverlast te ervaren speelt in een aantal laaggelegen gebieden binnen onze gemeente.

### Milieukwaliteit als omgevingswaarde

Een gezond leefmilieu wordt door bewoners belangrijk gevonden. Een belangrijk deel van gezondheid wordt bepaald door de milieukwaliteit. In algemene zin is te zeggen dat de milieukwaliteit in Leusden goed is. De ruime en groene opzet van Leusden zorgt voor een goede basiskwaliteit. Toch zijn er enkele aspecten die op het niveau van Leusden van belang zijn voor de kwaliteit:

- Geluid. De ligging nabij de snelweg zorgt in delen van Leusden ervoor dat er geluid aanwezig is. Toch wordt een groot deel van de woongebieden als rustig ervaren. Toename van verkeer leidt tot extra geluidsbelasting, hoewel dit door de opmars van elektrische auto's wel afneemt.
- Luchtkwaliteit wordt beïnvloed door wegverkeer en de veehouderij. De ligging van de snelweg heeft op een deel van Leusden invloed en dat zal versterkt worden door de verbreding van de A28. Wegen binnen Leusden kennen geen overmatig hoge druk en zijn veelal door groen afgesloten van woningen. Luchtkwaliteit kan wel een aandachtspunt zijn bij gemengde woon- en werkgebieden en in centrumgebieden.
- Leusden kent een hoge mate van veiligheid. Zowel de verkeersveiligheid is goed, met brede en overzichtelijke wegen. Veel fietspaden liggen los van de rijbaan en oversteken gebeurt voor een groot deel via stoplichten. Ook komen er geen gevaarlijke plekken voor met explosiegevaar.

## De wijken met hun karakteristieke kwaliteiten binnen de hoofdopzet

### Waarde

- Eenduidige en herkenbare stedelijke structuur
- Openbare ruimte gericht op ontmoeting, kleinschaligheid en diversiteit. Ze sluiten hierbij aan op de menselijke maat.

### Kwetsbaarheid

Nieuwe ontwikkelingen binnen de wijken kunnen het samenhangende en zuiver uitgedachte karakter van de woonwijken aantasten, kan een rommelig beeld geven.

## Rust als omgevingswaarde

### Waarde

De aanwezigheid van rust biedt voor veel verschillende bewonersgroepen gewaardeerde en veilige woonomstandigheden.

### Kwetsbaarheid

- Ontwikkelingen die veel geluid maken of verkeer aantrekken.
- Rust mag niet gepaard gaan met een gebrek aan sociale interactie of het ontstaan van eenzaamheid. Dit kan bijvoorbeeld voor de groeiende groep ouderen, problemen vormen.

## Water als omgevingswaarde

### Waarde

- De aanwezigheid van veel water voegt veel toe aan de beleving van het groen.
- Het vele water binnen Leusden kent een belangrijke ecologische functie.

### Kwetsbaarheid

Leusden ligt in een relatief nat gebied en is dus enigszins kwetsbaar voor water. Meer versterking versterkt dit effect.

## Milieukwaliteit als omgevingswaarde

### Waarde

- Leusden kent in het algemeen een zeer lage geluids- en luchtkwaliteitsproblematiek.

### Kwetsbaarheid

- Langs de A28 zijn bepaalde gebieden kwetsbaar voor geluid- en luchtkwaliteit.
- Leusden is kwetsbaar voor grootschalige verkeersaanvullende ontwikkelingen op plekken die daar niet voor bedoeld zijn.



### Veiligheid als omgevingswaarde

#### Waarde

- Groot veiligheidsgevoel;
- Geen explosiegevaar;
- Veel losliggende fietspaden.

#### Kwetsbaarheid

Aantasting van de veiligheid door verkeersonveilige of unheimische onoverzichtelijke plekken in de openbare ruimte.

### De groene hoofdstructuur die de wijken verbindt

#### Waarde

De groene hoofdstructuur genereert een sterke groenbeleving door heel Leusden heen.

#### Kwetsbaarheid

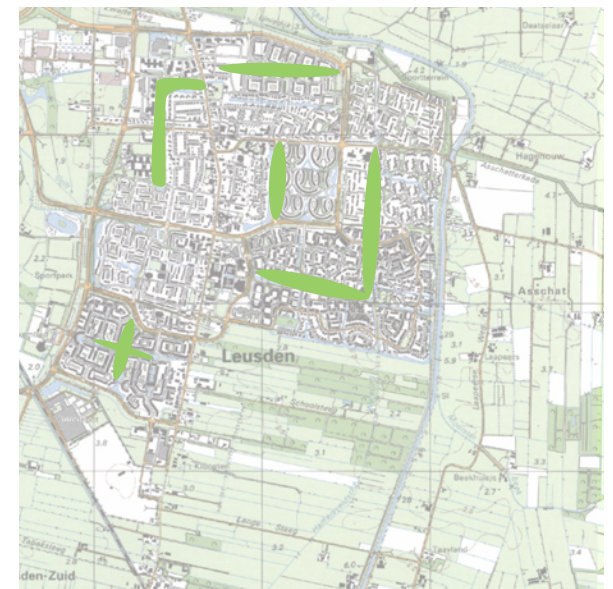
- De koppeling tussen verschillende gedeelten van de groene hoofdstructuur is niet altijd even sterk;
- Verdere verdichting of versnippering van groenstructuren verlaagt de beleving.



1979



1989



1997

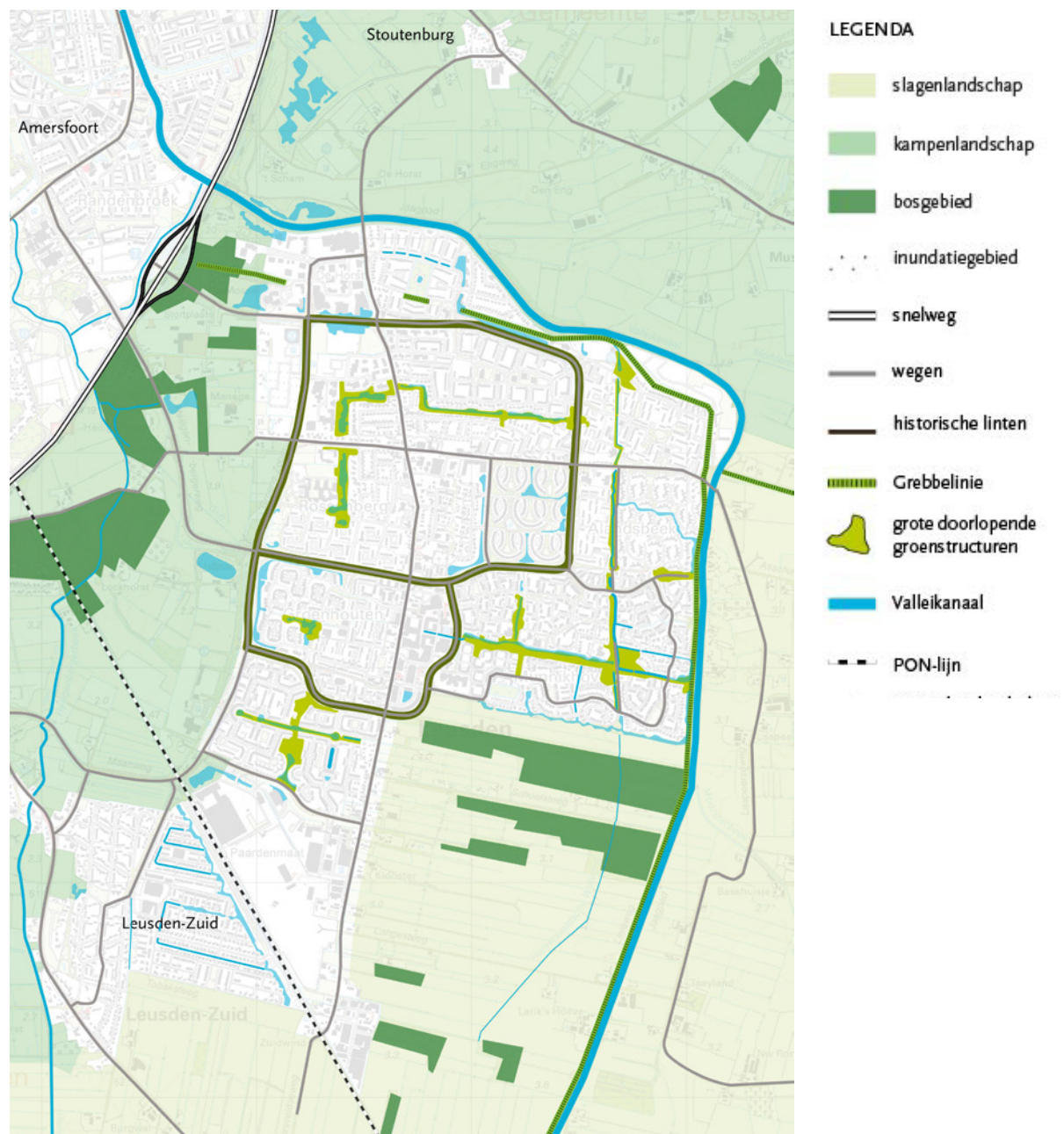
*Belangrijke onderdelen van de groenstructuur zijn samen met de groei van Leusden geleidelijk ontstaan.*

### Veiligheid als omgevingswaarde

Leusden is een van de veiligste gemeenten van Utrecht. Veiligheidsanalyses laten zien dat wij goed scoren op het gebied van woninginbraken, geweldsdelicten, fietsendiefstal en vernielingen. Ook rond het thema fysieke veiligheid zijn er geen verontrustende risico's<sup>2</sup>. Uit het regionaal risicoprofiel blijkt dat van de risico-objecten en de kwetsbare inrichtingen in Leusden er geen van de objecten zo hoog scoort, dat deze in de regionale top-25 komt.<sup>3</sup>

### De groene hoofdstructuur die de wijken verbindt

Er is veel groen in de woonwijken van Leusden. Bijzonder aspect is dat er uiteindelijk een hoofdstructuur is ontstaan die op het niveau van Leusden als geheel samenhang geeft aan het groen. De groenstructuur is niet in één keer aangelegd, en op enkele plekken zijn er zwakke verbindingen.



Groen en water binnen Leusden.

<sup>2</sup> Bron: Uitvoeringsplan\_Veiligheid\_Leusden\_2016-2017

<sup>3</sup> Bron: RegionaalRisicoprofiel2015



### De positie aan de A28

Leusden ligt met een deel van de bedrijventerreinen bijna direct aan de afslag de A28. Dit is nu al een vrij stedelijke entree en deze zal in de komende jaren door de bouw van het AFAS hoofdkantoor en andere projecten die in het verschiet liggen, nog veel meer allure krijgen. Hiermee zal de bijzondere positie van Leusden, als dorp in een stedelijke regio nog veel duidelijker worden.

### De overgangen van stad en land

In het afgelopen jaar is gebleken dat de randen van Leusden, de overgangen naar het buitengebied, als zeer waardevol worden gezien. In de brede maatschappelijke discussie die gehouden is over de lange-termijn ontwikkeling van Leusden is dit duidelijk geworden. Die rand is gevarieerd, de hoofdcomponenten zijn het Valleikanaal, het Schoolsteeg/Langesteeg gebied, de zuidflank in de overgang naar landgoed De Boom en de oostflank in de overgang naar de Heuvelrug.

#### De positie aan de A28

##### Waarde

De stedelijke entree van allure die in de regio echt herkenbaar zal zijn.

##### Kwetsbaarheid

Te lage of te kleine ontwikkelingen.

#### Leusden: de overgangen van stad en land

##### Waarde

De groene zone om de bestaande bebouwde kom van Leusden heen.

##### Kwetsbaarheid

Verstedelijken van de randzone.



#### LEGENDA

- slagenlandschap
- kampenlandschap
- bosgebied
- inundatiegebied
- snelweg
- wegen
- groene uitstraling 'hoofdus'
- historische linten als identiteitsdragers
- kazematten
- sluis
- museumbunker
- Grebbelinie
- grote doorlopende groenstructuren
- zichten op het open landschap
- (rijks)monumenten
- 1800 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- landgoederen
- Valleikanaal
- PON-lijn

Verskillende omgevingskwaliteiten.



### De omgevingswaarden van Achterveld

#### De positie van het dorp in het bovenlokale netwerk van historische wegen

Achterveld ligt op een centrale positie in het netwerk van lokale wegen tussen Leusden en Barneveld. Zodra je op één van de platelandswegen in dit gebied reist als fietser of als automobilist, kom je bijna automatisch door Achterveld. Er zijn nadelen verbonden aan deze positie, soms is er veel sluipverkeer, maar de bewoners ervaren het toch vooral als een kracht omdat er zo veel 'reuring' in het dorp is.

#### De groene kern van het dorp Achterveld

Achterveld heeft een opvallend groen centrumgebied, bestaande uit de karakteristieke linten Jan van Arkelweg en een groot gedeelte van de Hessenweg. Dit is dan ook de grootste specifieke ruimtelijke kwaliteit van het dorp. De groene ruimte zou nog sterker ervaarbaar kunnen zijn als bij vernieuwing van gebouwen de 'footprint' verkleind zou worden (met extra hoogte) en de nieuwe gebouwen niet direct aan de weg zouden worden gezet.

#### Compact centrum

Met de bouw van Groot Achterveld is er een nieuw plein met winkels aan de zuidzijde van de Hessenweg ontstaan. De concentratie van een aantal winkelvoorzieningen en horeca op de hoek van de Hessenweg en het C.M. de Vorplein is een kwaliteit van het dorp.

#### Boog van Pater Stormstraat-Ruurd Visserstraat

In de loop van de jaren '90 is er een gedurfde stedenbouwkundige ingreep ontstaan door de Pater Stormstraat en de Ruurd Vis-

#### Achterveld: De groene kern van het dorp

##### Waarde

De groene zone in het centrum.

##### Kwetsbaarheid

Bebouwen van de groene ruimte.

#### Achterveld: De relatie tussen dorp en omgeving

##### Waarde

De kleine verbindingen tussen dorp en buitengebied.

##### Kwetsbaarheid

- Niet opnemen in stedenbouwkundige plannen van deze verbindingen;
- Afsluiten door grondeigenaren van de verbindingen.

#### Achterveld: Boog van Pater Stormstraat-Ruurd Visserstraat

##### Waarde

Verbinding Pater Stormstraat met Ruurd Visserstraat.

##### Kwetsbaarheid

Verlies van ruimtelijk oriëntatievermogen op het open landschap.

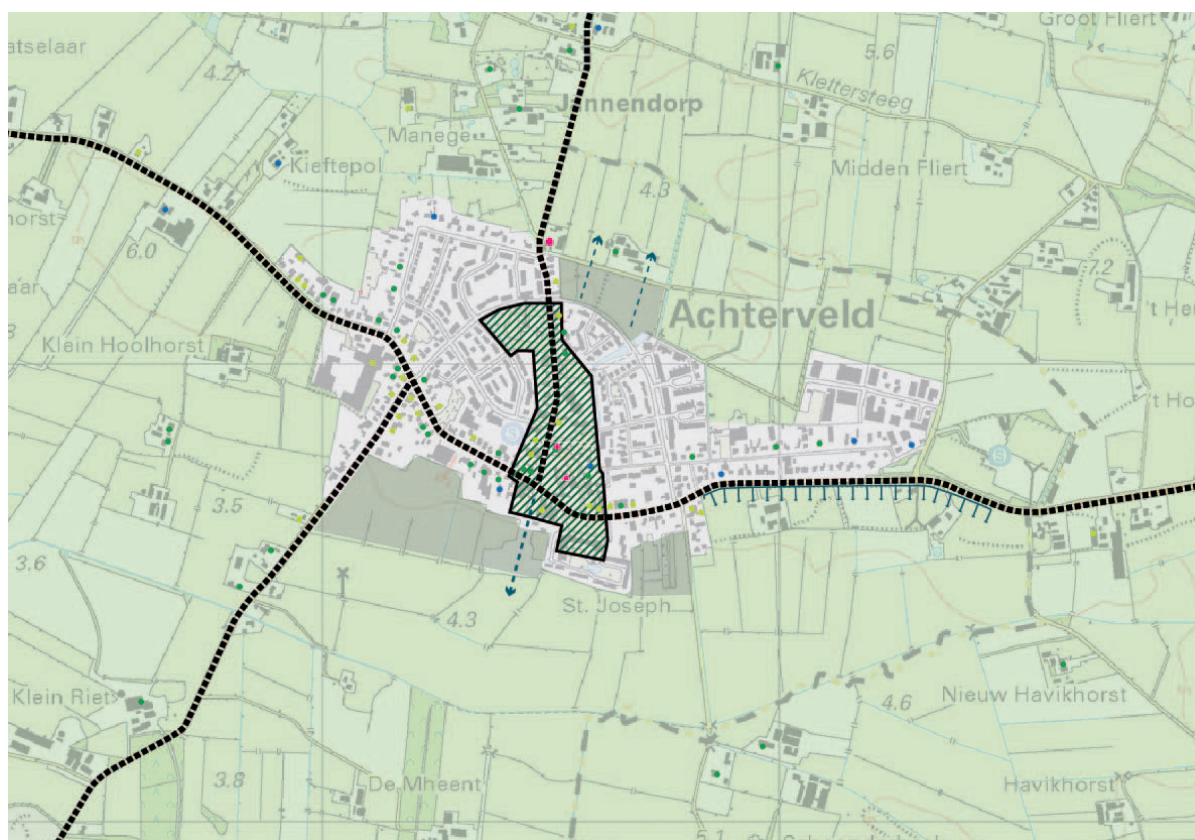
serstraat met een boog met elkaar te verbinden. Op deze manier is de inbedding van het dorp in het netwerk van lokale wegen ook in de nieuwbouw gebracht. Dat is een kwaliteit. Maar er is wel een mogelijke probleem met verlies van oriëntatie op het open landschap. Dit kan worden voorkomen met een goede inpassing van het project Mastenbroek 2.

#### De relatie tussen dorp en omgeving

De relatie tussen Achterveld en haar omliggende landelijke gebied is, in de zin van paden en ommetjes, lange tijd niet zo sterk ge-

weest. Dat is mede aanleiding geweest om de wijk Groot Agteveld aan de zuidkant van Achterveld te combineren met nieuwe routes. Ook de komst van het knooperf aan de oostkant van Achterveld heeft gezorgd voor een betere toegankelijkheid van het landelijke gebied rondom het dorp.

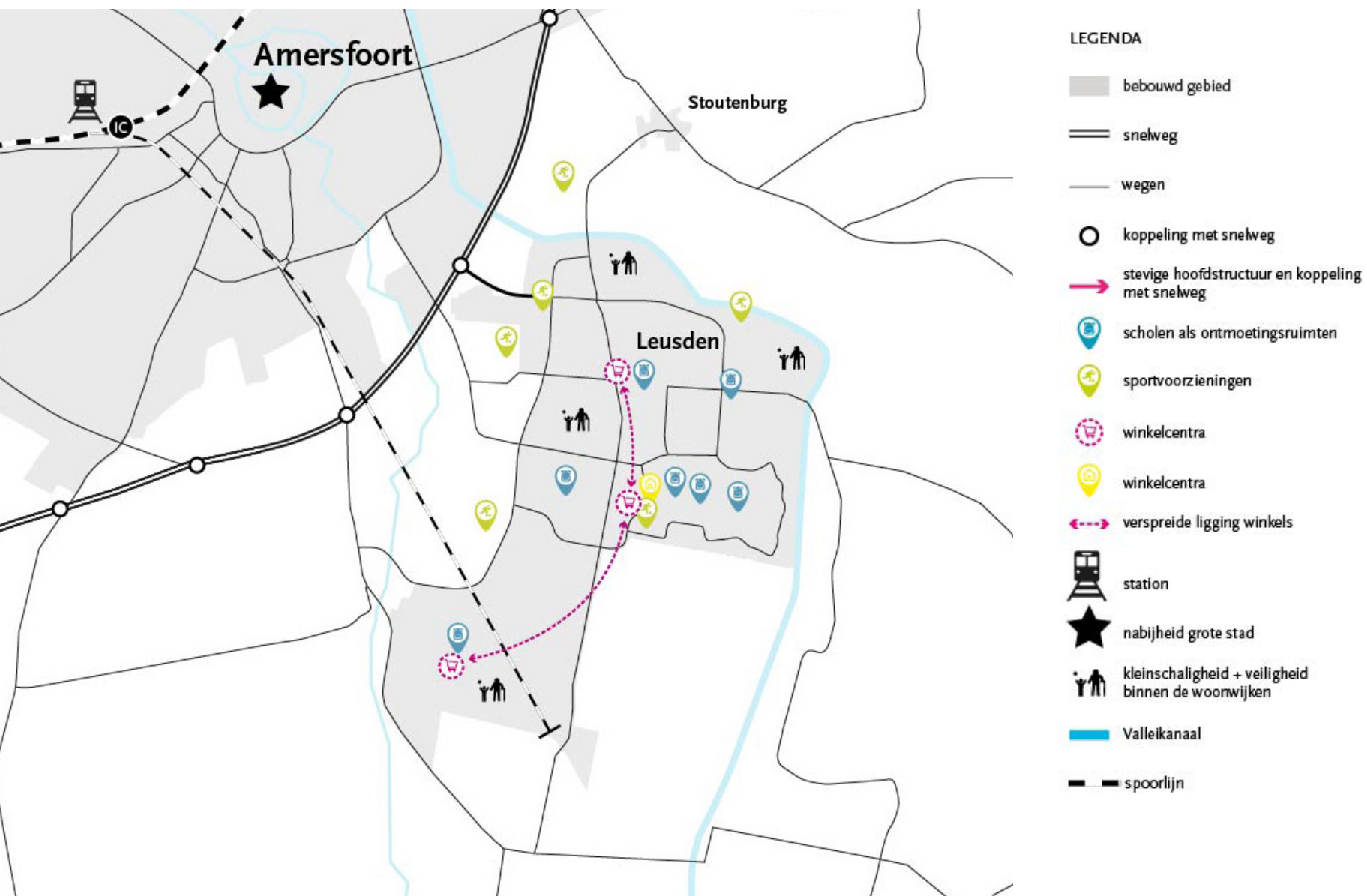




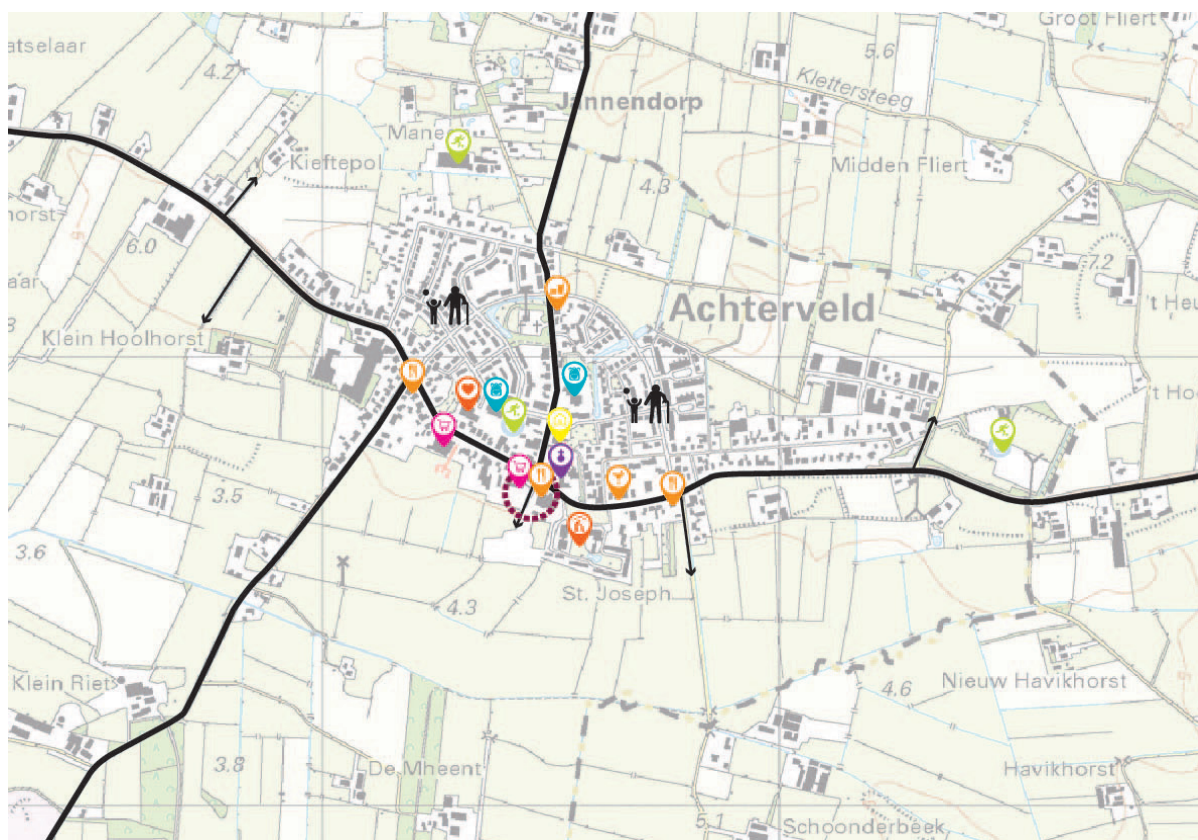
#### LEGENDA

- ■ ■ laan met een zeer groene / landelijke uitstraling
- ▨ groen dorpshart
- ⌌ ervaring landschap nabij kern
- - ➔ belangrijke zichtlijn naar landschap
- (rijks)monumenten
- 1800 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945






Omgevingskwaliteiten Achterveld.



Leusden kent ten opzichte van vele anderen gemeenten een aantal onderscheidende functionele kwaliteiten, die voor de woonkwaliteit belangrijk zijn. Het zijn geen omgevingswaarden, maar wel kwaliteiten die we in stand willen houden en verder willen versterken. Onderscheidende functionele kwaliteiten: vier aansluitingen met de snelweg, ruime wijkontsluitingsstructuur, nabijheid Amersfoort, hoge kwaliteit maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige woonwijken en een verspreid aanbod van dagelijkse winkelveorzieningen.



#### LEGENDA

-  laan met een zeer groene / landelijke uitstraling
-  voorzieningen / activiteiten
-  concentratiegebied detailhandel
-  kleinschaligheid + veiligheid binnen de woonwijken
-  toegankelijkheid open landschap

Ook Achterveld kent verschillende functionele kwaliteiten.



## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.4 ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN

In deze paragraaf geven wij aan waar onze eigen verantwoordelijkheid ligt voor het omgevingsbeleid. Vanuit die verantwoordelijkheid kijken we naar de vraagstukken en de omgevingswaarden. We willen hiermee duidelijk maken waar de samenleving inspanningen van de gemeente kan verwachten. Bepalend voor de keuze voor de verantwoordelijkheid zijn onze regionale positionering en de langjarige beleidslijnen van onze gemeente. Met opzet noemen we dit geen 'kaders' of 'randvoorwaarden'. Deze uitgangspunten kunnen en zullen zich namelijk ontwikkelen.

We maken deel uit van een dynamische regio die groeit en voorlopig zal blijven groeien. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om in overleg met de regio bij te dragen aan opgaven die in de regio spelen, maar willen daar wel onze eigen invulling aan geven, passend bij onze kernkwaliteiten. Bijdragen aan de regionale vraagstukken kan op allerlei manieren, we denken in het bijzonder aan economie, wonen en recreatie.

We zetten ons in voor een gezond economisch klimaat met substantiële vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. We vinden dat de ontwikkeling van **werkgelegenheid in evenwicht moet zijn met de bevolkingsontwikkeling van Leusden.**

We zetten in op het versterken van het 'transformatievermogen' van onszelf als gemeente en maatschappelijke partners. Dat richt zich op 'een op gezondheid en kwaliteit gerichte toekomst', ook wel beschreven als een sterke 'sociale basisinfrastructuur'. Uitgangspunt is wat bewoners wensen en willen op de gebieden van welzijn en zorg,

opvoeden en opgroeien en werk en inkomen. Daarbij gaat het erom dat we 'extra' aandacht hebben voor toekomstige ontwikkelingen, zodat we beter zijn voorbereid en aansluiten op de leefwereld van onze inwoners. De vijf thema's die zijn genoemd in het beleidskader sociaal domein (maatwerk, 'langer thuis wonen', connectiviteit, tweedeling en preventie) staan daarom centraal in de ambitie waarbij we inzetten op een Leusden waar:

- Passende ondersteuning is voor wie een steun in de rug nodig heeft;
- Het mogelijk is om goed en zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en leven;
- De verbinding tussen mensen – via digitale én werkelijke ontmoeting – vanzelfsprekend is;
- Iedereen, ongeacht sociale status, gelijkwaardig kan meedoen;
- De eigen kracht van inwoners, zowel individueel of collectief wordt versterkt.

De inwoners van Leusden en Achterveld genieten van een dorps woonklimaat met relatief lage bebouwingsdichtheden en een nabij landschap. We zien het als onze verantwoordelijkheid om die **kwaliteit ook in de toekomst te behouden.**

Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om, samen met andere overheden en de samenleving, **waardevolle gebiedskwaliteiten te beschermen** en gebieden doordacht te ontwikkelen. We willen afspraken maken met eigenaren en belanghebbenden, bv. via convenanten, om hieraan invulling te geven en dragen daaraan waar nodig bij.

We onderkennen het bestaan van klimaat-

verandering en opwarming van de aarde. We verwachten niet dat dat zomaar zal veranderen en we vinden dus ook dat we moeten anticiperen op de effecten van **klimaatverandering**. Denk daarbij aan klimaatadaptatie en veiligheid voor overstromingen. We zullen initiatieven die hieraan bijdragen uitlokken, aanjagen en versnellen. Ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast nemen we verantwoordelijkheid om op de juiste plek te bouwen en maatregelen te nemen om **wateroverlast te voorkomen**. Omdat veel waterlopen in onze gemeente samenkomen vinden we dit een belangrijk onderwerp. Wij zijn verantwoordelijk voor het bevorderen van een **duurzame leefomgeving**. In het bijzonder gaat dat dan om een goede milieukwaliteit, meer gesloten energiebalans en duurzaam watersysteem.

We hebben groot vertrouwen in het organiserend vermogen van de inwoners van Leusden. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid daar daadwerkelijk **ruimte voor te maken** door ons als overheid in een bescheiden rol op te stellen waar dat kan. We sluiten aan bij de ervaringswereld van onze inwoners, luisteren naar hen en laten ons ondersteunen door (al dan niet) georganiseerde inwoners met (nieuwe) initiatieven om Leusden te laten bloeien. Met het maatschappelijk initiatief als basis neemt de gemeente een beperktere invloed vanuit de 'verzorgingsstaat' en een toenemende invloed vanuit een regisserende rol in de participatiesamenleving. We zetten samen in op het versterken van de sociale basisinfrastructuur waarin de eigen kracht van mensen versterkt wordt, verbindingen worden gestimuleerd (contact en ontmoetingen, ook digitaal) en elke in-

woner kan meedoen in Leusden. In dit licht zien we het ook als onze verantwoordelijkheid om regeldruk te verlagen en procedures te vereenvoudigen.

Wij hebben echter wel een verantwoordelijkheid in het **afwegen van belangen**. De rol van de overheid wordt belangrijk als de samenleving er niet uitkomt of als er zaken van algemeen belang spelen.

Omdat de aanwezigheid van voldoende woningen een essentiële bijdrage levert aan de vitaliteit en leefbaarheid van de gemeente, nemen wij de verantwoordelijkheid om hiervoor voldoende ruimte te maken. Voor de invulling van woningbouwlocaties maken we afspraken met woningcorporaties en marktpartijen.



*Vrijwel overal in Leusden is het groen nadrukkelijk aanwezig.*

## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

---





## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

### 4.1 LEUSDENS WONEN

#### Wat speelt er?

##### Samenstelling bevolking verandert

Leusden is vanaf de groei in de jaren '70 een echt gezinsdorp, 80% van de woonvoorraad in Leusden bestaat uit gezinswoningen (CBS Statline, 2016). Een belangrijk deel hiervan is rond de jaren '70 en '80 gebouwd (CBS Statline, 2016). De aanwezigheid van eengezinswoningen en de groene uitstraling maakt Leusden samen met haar strategische positie nabij Amersfoort een erg aantrekkelijke plaats voor gezinnen. (Companen, 2016). De bevolking verandert echter. Leusden kent een aanzienlijke vergrijzing. De groep ouderen (65+) zal tot 2040 toenemen met 65% (CBS Statline, 2016). Het percentage jongeren en inwoners uit de middengroep (20-65 jaar) zal volgens de prognoses tot 2040 juist met resp. 14% en 10% afnemen. (CBS Statline, 2016). Mede als gevolg van de oudere bevolking en het aantal éénpersoonshuishoudens (o.a. door echtscheidingen) neemt de huishoudgrootte nog altijd af. De verwachting is dat deze zal afnemen van 2,2 in 2015 naar 2,1 in 2025 (grove indicaties, Primos, 2016). Bij een gelijkblijvend aantal woningen zal de bevolking dus krimpen.

##### De woningmarkt verandert

Er is dan ook sprake van een veranderende woningmarkt. De lokale vraag bestaat grotendeels uit het goedkopere segment voor starters (gezinswoningen, appartementen) en het middeldure segment in appartementen voor senioren. Ook naar huurwoningen is vraag (heeft deels te maken met gewijzigde wetgeving) (Companen, 2016). In interviews met lokale makelaars kwam de woningbehoefte naar voren, zoals verwoord in het blok op pagina 51.

Regionaal is er in en rondom Amersfoort een grote woningvraag te zien. De verwachting is zelfs dat dit nog verder oploopt naar circa 12.000 woningen in 2040. De meeste vraag zit op het snijvlak centrum-dorps en (groen) kleinstedelijk wonen (Companen, 2016). Leusden biedt beide type woonmilieus.

Leusden heeft tot 2025 de bouw van minimaal 800 tot maximaal 1200 woningen in de planning (Companen, 2016). Hiervan bestaat 60% tot 80% uit eengezinswoningen. Voor de periode hierna zijn er nog geen concrete plannen. Wel is uitgesproken dat Leusden ook na 2025 voor een blijvend beheerste groei gaat (zie hoofdstuk 1).

In de woonvisie van de gemeente Leusden wordt geconstateerd dat consumenten een steeds grotere stem krijgen in de woningbouw. Vóór de crisis bepaalden de gemeente, stedenbouwkundigen en architecten welke woningen werden gebouwd. Na de crisis bepaalt de consument dat in steeds grotere mate (Companen, 2016).

##### Energie neutraal

Een groot deel van onze woningvoorraad is niet energiezuinig gebouwd. Als we in 2040 energie neutraal willen zijn, moeten we veel aandacht hebben voor deze bestaande woonwijken. De bestaande wijken zijn bovendien relatief monotoon opgebouwd. Ze bestaan nagenoeg alleen uit woningen, afgezien van maatschappelijke voorzieningen, zoals basisscholen.

We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Inspelen op de woningbehoefte van een veranderende bevolking;

- Meer vraaggerichte woningbouw;
- Behouden van een aantrekkelijk woningaanbod voor nieuwkomers;
- Aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de energietransitie (zie paragraaf 4.5);
- Ruimte voor functiemenging in de wijken (zie paragraaf 4.2).

#### Visie: groene gevarieerde woongemeente

We willen dat Leusden een gezinsdorp blijft en een gevarieerd en compleet woningaanbod heeft voor de eigen inwoners. Tegelijk willen we de kracht van het wonen in Leusden, groen en rustig, in stand houden en versterken. Daarom maken we in de visie de volgende keuzes:

- We kiezen ervoor om gevarieerder woningaanbod te gaan bouwen.
- We kiezen voor een manier van groeien, waarmee we het groen behouden en ontwikkelen.
- We laten de woningbouw voor korte en lange termijn in elkaar over lopen.

#### Een gevarieerder woningaanbod

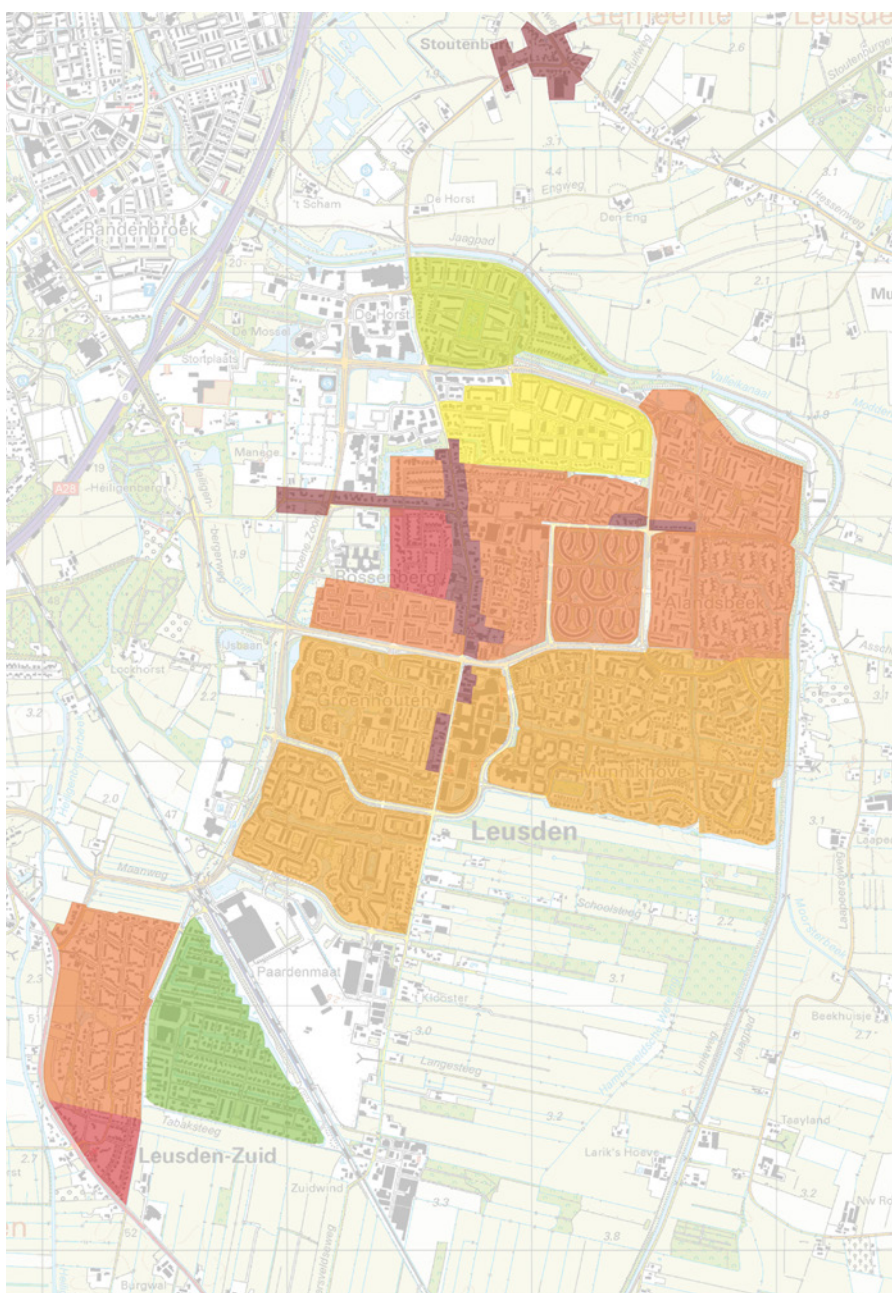
We kiezen voor variatie om beter in te kunnen spelen op de behoefte van groeiende doelgroepen in onze lokale samenleving. Ook kiezen we voor variatie om te komen tot een betere doorstroming binnen onze woningmarkt. We willen de homogeniteit van ons woningaanbod doorbreken en zullen dan ook letten op het verhogen van de variëteit van ons aanbod. We zetten in elk geval in op:

- Variatie in woningen voor senioren. Deze variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen als het meewerken aan geschikt maken van woningen in de wijken (levensloopbesten-





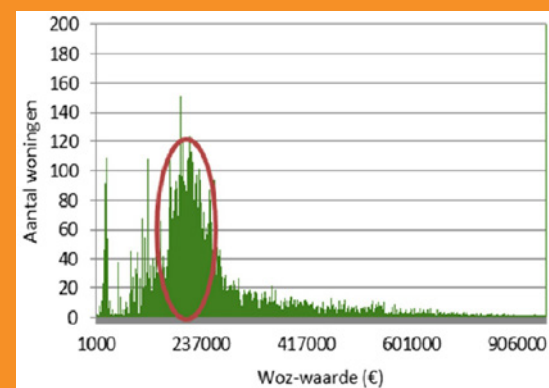
Leeftijdenkaart van de bebouwingsstructuren van Achterveld.



Leeftijdenkaart van de bebouwingsstructuren van Leusden en Stoutenburg.

### Beeld van de woningvraag in Leusden

- De woningmarkt trekt aan, met name in Amersfoort droogt het woningaanbod op, in Leusden begint dat nu ook.
- Er is veel vraag naar appartementen voor senioren (doorstroming). Appartementen (rond 80 m<sup>2</sup>) met prijzen van 200.000,- tot 230.000,- gaan heel snel en worden veel gekocht door Leusdenaren zelf.
- Duurdere appartementen (> 300.000) gaan minder snel en dan liggen de verhoudingen ook anders. 60% wordt gekocht van buiten Leusden, 40% door Leusdenaren.
- Er is ook vraag naar kleinere appartementen voor starters (meest eenpersoons huishoudens), bv. van 40 m<sup>2</sup>.
- Momenteel verlaten ook veel senioren Leusden (mogelijk deels vanwege gebrek aan aanbod, maar wellicht ook om dichterbij voorzieningen te zitten).
- Vraag naar grotere woningen (vanaf 170 m<sup>2</sup>) bij mensen die willen doorstromen vanuit een gangbare eengezinswoning (tot 130 m<sup>2</sup>).



Het aantal woningen per Woz-waarde binnen de gemeente Leusden (bron: Woonvisie 2012-2022 Gemeente Leusden, Companen 2016).



dig maken). Ook kleinschalige transformaties binnen de wijken behoren tot de mogelijkheden als ze bijdragen aan een grotere variatie in de wijken.

- Realiseren van een substantieel aanbod kleinere woningen voor kleine huishoudens. Locaties kunnen heel divers zijn.
- Woonvormen die een aanvulling vormen op het huidige reguliere woningaanbod (rijtjes gezinswoningen tot 130 m<sup>2</sup>), zoals grotere eengezinswoningen of bijzondere woonvormen, die Leusden als woongemeente 'kleur' geven. Denk aan groepswonen, CPO etc.

### **Een mix van binnenstedelijk verdichten en buitenstedelijk bouwen**

We kiezen voor een mix van binnenstedelijk verdichten en buitenstedelijk bouwen. Binnenstedelijk verdichten is essentieel om een aantal doelgroepen te kunnen bedienen (bv. ouderen of alleenstaanden). Bovendien zal verdichting nabij winkelcentra de draagkracht van voorzieningen versterken en kan verdichting bijdragen aan een grotere herkenbaarheid van de stedelijke structuur en identiteit van het stedelijk gebied. Maar nauwkeurigheid is geboden. Onze ontspannen groene wijken worden hooggewaardeerd en het groen in onze dorpen is bijzonder belangrijk voor de woonkwaliteit, klimaatadaptatie en de gezondheid. Buitenstedelijk bouwen is nodig omdat er binnenstedelijk niet voldoende ruimte zal zijn voor een blijvende beheerste groei. Het buitengebied biedt kansen om bijzondere woonvormen te maken, die ons totale aanbod meer kleur geven. Tegelijk moeten we hier zorgvuldig omgaan met de belangen van natuur, landschap, de grondbehoefte binnen de agrarische sector en het recreatieve belang. We kiezen daarom

in onze woningbouwstrategie voor een mix van binnenstedelijk verdichten en buitenstedelijk bouwen.

Onze verdichtingsstrategie (groen behouden, dichter bebouwen van bestaande bebouwde plekken) vraagt om maatwerk, waarbij de bouwhoogte op een aantal plekken beperkt hoger wordt. De hoogte moet blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden.

Voor buitenstedelijk bouwen kiezen we voor een groene ontwikkelstrategie. Dat betekent dat we op sommige plekken het buitengebied transformeren met woonclusters, waarbij het wonen pas wordt gerealiseerd als het groen is aangelegd. Deze bouwvorm leent zich heel goed voor een afwisseling van kleinere woongebieden met landschapszones. Hierbij beschermen we de belangrijkste waarden in en de aantrekkelijkheid van het buitengebied en maken we echt nieuwe woonmilieus, die een versterking van ons aanbod zijn.

### **Woningbouw voor korte en lange termijn lopen in elkaar over**

We hebben als gemeente al veel bouwplannen lopen. Tot 2025 weten we ongeveer waar we kunnen bouwen. Voor de periode daarna gaan we op zoek naar woningbouwlocaties. De invulling van ons toekomstige woningbouwprogramma (na 2025) biedt veel kansen voor kwaliteit. De uitvoering is echter complex. Bovendien grijpen toekomstige plannen mogelijk in op het programma van reeds bekende bouwlocaties (bv. als er iets hoger gebouwd wordt). Daarom gaan we al de komende jaren beginnen met het verkennen van de kansen voor de lange termijn. Als

er zich een kans voordoet om een locatie, die we voor de lange termijn op het oog hebben, op kortere termijn te realiseren, willen we ons bestaande woningbouwprogramma kunnen aanpassen. De plannen voor korte en lange termijn lopen op den duur in elkaar over.

### **Hoe doen we dat?**

Om bovenstaande te bereiken zetten we in op de volgende maatregelen:

We gaan de wijze waarop we binnenstedelijk willen verdichten uitwerken via vier lijnen:

- Bouwen op bestaand 'versteend gebied'; herontwikkeling van plekken waar is gebouwd (slooplocaties en parkeergarages).
- Nieuwe accenten in onze stedelijke structuur. We gaan door middel van hogere bouw (4 tot 6 hoog) nieuwe accenten in onze stedelijke structuur aanbrengen. Vooralsnog gaan we uit van enkele plekken in en rondom de winkelcentra (De Hamershof en De Biezenkamp). Het is mogelijk om het zoekgebied verder uit te breiden. Uitgangspunt is echter dat we niet teveel in onze stedelijke structuur ingrijpen. De kwaliteit van onze wijken, met een dorpse maat en schaal en een groene uitstraling, wordt hooggewaardeerd.
- Kleinschalige transformaties in wijken. We gaan onze bestemmingsplannen (en na invoering van de Omgevingswet, het omgevingsplan) meer flexibiliteitsregels geven om woningaanpassingen, kleinschalige verdichtingen in wijken (wij noemen dat acupunctuur) en hogere bebouwing in daarvoor aangewezen gebieden mogelijk te maken. Veel van de wijken in

Leusden en Achterveld (gebouwd vanaf de jaren '70) hebben een gave structuur, er is nog weinig tot niets veranderd in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Functioneel kan de wens ontstaan om aanpassingen te doen in de wijk in de vorm van op- en aanbouwen of kleinschalige herstructureringen, o.a. door 'werkfuncties' aan huis te starten, woningen levensloopbestendig te maken, woningen te splitsen of zelfs nieuwbouw te realiseren. Hiermee willen we tegemoet komen aan nieuwe wensen die we in de wijken tegenkomen zonder de bijzondere kenmerken van de wijken geweld aan te doen.

- Zorgvuldige inpassing in de historische linten. De historische linten Hamersveldseweg, Burgemeester de Beaufortweg en Hessenweg in Achterveld kennen een afwisseling van historische panden (waaronder een flink aantal monumenten) en latere inbreidingen en verdichtingen. De stedenbouwkundige structuur van deze linten is meerdere malen aangepast. Zo is het beeld rondom de Biezenkamp en de Hamershof sterk veranderd door de komst van winkelplinten en parkeerplaatsen. De Hessenweg in Achterveld kent minder grootschalige veranderingen. In onze visie grijpen we transformaties van niet monumentale panden aan om de stedenbouwkundige structuur te verbeteren. Het gaat om zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert. Bij het bepalen van de korrel en de maat van de bebouwing beoordelen we hoe het gebouw in de context van de omgeving past. Rondom de dorpsharten De Hamershof en De Biezenkamp is een intensievere

nieuwbouw mogelijk. Dit komt in enige mate tegemoet aan de behoefte aan woningen rondom de voorzieningen (zie paragraaf 4.2), maar kan ook zorgen voor een overgang tussen de dorpsharten en het lint. Omdat we de Hamersveldseweg niet zien als winkelgebied, werken we mee aan de uitplaatsing van winkelfuncties, zodat deze locaties kunnen bijdragen aan de gewenste woningbouw (voor doelgroepen). We gaan dus niet bouwen op locaties die nu een groenfunctie hebben. Dat betekent dat voor een substantieel deel van het woningbouwprogramma na 2025 een oplossing buiten de huidige contouren moet worden gevonden.

- We gaan de groene ontwikkelstrategie uitwerken voor gebieden, die we gaan aanwijzen voor buitenstedelijk bouwen. Voor een groene ontwikkelstrategie wijzen we in de eerste plaats uitsluitingsgebieden aan. Gebieden die door de cultuurhistorische, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden niet in aanmerking komen voor de bouw van woningen. Het gaat daarbij o.a. om de Grebbelinie, Lange steeggebied, de beekzones, landgoederen en waterretentiegebieden. In een latere fase zullen we de ontwikkelingsrichting voor een groene ontwikkelstrategie verder uitwerken in de omgevingsvisie landelijk gebied (zie kaart op de volgende pagina). Daarnaast wijzen we een eerste ontwikkelingsrichting aan.
- We gaan afspraken maken met ontwikkelaars om consumenten goed te betrekken bij planontwikkeling. Ook gaan we meer ruimte geven voor collectieve plannen van (groepen) bewoners. Groepen inwoners of individuen zijn aan zet om invulling te geven een (collectief) parti-

culier opdrachtgeverschap.

- We passen ons woningbouwprogramma geleidelijk aan zodat we naast het bouwen van gezinswoningen in toenemende mate ruimte creëren voor andere doelgroepen.
- Om de woningbouwplannen voor korte en lange termijn waar dat gewenst is in elkaar over te laten lopen werken we komende jaren toe naar een situatie waarin we ruime zoeklocaties voor woningbouw hebben en per periode keuzes maken in projecten waarmee we op dat moment de hoogste kwaliteit (ruimtelijk en qua programma) realiseren. We heroverwegen alleen locaties waar nog geen vergaande afspraken over gemaakt zijn. Lopende projecten, zeker als er contracten voor zijn gesloten, passen we niet aan.



*Uitsluitingsgebieden voor woningbouw als gevolg van de functie voor natuur of waterretentie.*

# Ingrijpen in jaren '70 wijken

## Jaren '70 wijken

Binnen het vak stedenbouw is veel kennis over de jaren '70 wijken opgebouwd. In het algemeen als wijken 50 jaar of ouder worden is het belangrijk na te denken in hoeverre herstructurering nodig is zowel in blokken, programma (woningtypes) als in openbare ruimte. Juist de jaren '70 wijken vertonen veel minder slijtage en problemen dan bijvoorbeeld de oudere wijken. Interventies zullen dus ook veel kleinschaliger en preciezer moeten plaatsvinden. In het algemeen kunnen we een aantal opgaves en visie op ingrepen formuleren:

## Verkaveling en woningbouwprogramma

De keuze om woningen direct aan het groen te leggen heeft niet overal goed uitgekapt. Hetzelfde geldt regelmatig voor de oriëntatie van de woningen. Vaak is er een ontbrekende relatie tussen de verkavelingsstructuur, de vorm en het karakter van de openbare ruimte en de oriëntatie van de woningen. Dit resulteert in woningen, achtertuinen en erven met ongunstige bezonning, een gebrek aan privacy in de achtertuin en woonkamer of een moeilijk leesbare en ongedefinieerde openbare ruimte. Daardoor is in de loop van de jaren de overgang privé- openbaar opgelost door steeds meer en hogere schuttingen waardoor de openbare en collectieve ruimte een verlaten indruk maakt en weinig bijdraagt aan de kwaliteit van het woonmilieu.

## Visie op ingrepen: kleine verbeteringen in de woonblokken

Nieuwbouw of vernieuwbouw kan een oplossing bieden voor zwakke bebouwingseenheden. En dit op een manier zonder dat het ten koste gaat van de gewaardeerde stedenbouwkundige structuur. Tegelijkertijd

ontstaan er door (ver)nieuwbouw mogelijkheden tot een grotere doch bescheiden variatie in woonvormen. Daarnaast ontstaan er bij (ver)nieuwbouw verbeterkansen voor aangrenzende openbare ruimten.




## Openbare ruimte

De openbare ruimte vertoont vaak slijtage door achterstallig onderhoud of is in de loop van de tijd zo ver aangepast dat ze een minimum aan onderhoud vergt. Elementen die oorspronkelijk zijn aangebracht om ontmoeting, verbeelding en spel te stimuleren zijn vervangen door onderhoudsvrije elementen (zoals wipkippen). Deze inrichting zorgt ervoor dat vandaag de dag de openbare ruimte geen onderscheidende kwaliteiten heeft. Dit staat haaks op hedendaagse trends en ontwikkelingen waarbij woonmilieus juist een duidelijke en overtuigende kwaliteit van de openbare ruimte moet bezitten om aan de vraag van woningzoekenden te voldoen.

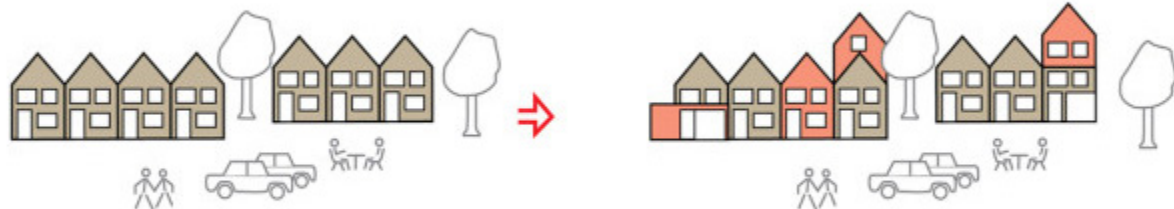
Het kenmerkende groen in de vorm van bomen en struiken is soms te ver uitgegroeid en zorgt voor onwenselijke besloten ruimtes, moeilijk bereikbare plekken, is daardoor niet bruikbaar en heeft een slechte sociale controle.

Visie op ingrepen: de kwaliteit van de ooit zorgvuldig ontworpen openbare ruimtes (zowel groen als steen) verhogen door ze te vullen met wensen van nu. Dat begint met de potentie van de openbare ruimte opnieuw te benoemen. Vooral programma's vanuit gezondheid, beweging, respect natuur en landschap kunnen veel ruimte krijgen. Juist in deze tijd is het goed voorstelbaar dat burgers weer zelf de invulling bedenken en onderhouden.

## LEGENDA

-  Groene contour
-  Natuurnetwerk Nederland (NNN)
-  waterretentiegebieden

Acupunctuurmogelijkheden voor wijken uit de jaren 70 en overige wijken.



Bestaande wijk.

Individuele aanpassingen.

Eigen gevel materialisatie - Culemborg.



Eigen gevel materialisatie - Culemborg.

Eigen gevel materialisatie - Culemborg.



Energie neutraal maken.



Bestaande woning opdelen in boven- en benedenwoning - Deurne.



*Uitbreidingsmogelijkheden aan te passen per individu - Veldhoven.*



*Op een respectvolle manier voortbouwen op een bestaande woning (dakopbouw of ombouw garage) - Nuenen.*



*Eigen materialisatie.*



*Woningen samenvoegen en verdelen in meerdere appartementen - Eindhoven.*



## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

# 4.2 RUIMTE VOOR EEN LEUSDENSE ONDERNEMERSCULTUUR

### Wat speelt er?

De economie van Leusden heeft een sterke regionale component. Veel van de grotere bedrijven zijn hier gevestigd vanwege de goede bereikbaarheid en het aanbod aan werknemers binnen de regio als geheel. Leusden kent een aantal grote bedrijven, denk aan PON, AFAS, ARAG en Achmea. De ontwikkeling van deze bedrijven heeft een merkbare invloed op de economie van Leusden als geheel. Deze invloed is goed te zien in de grafiek over de ontwikkeling van werkgelegenheid. Het effect van de vestiging van een nieuwe grote financiële instelling laat vanaf 2015 een heel ander beeld zien. De werkgelegenheid in de financiële dienstverlening is toen in één jaar verdubbeld. Ook de zakelijke dienstverlening, onderzoek en advisering laat in 2015 een groei zien, net als de bouwnijverheid.

De totale werkgelegenheid groeide tussen 2010 en 2016 met 2,4%, maar fluctueert met enkele honderden werkplekken per jaar. In 2010 kende Leusden 14.280 arbeidsplaatsen en in 2016 14.617 arbeidsplaatsen. De banenindex was in 2016 79% en dat is enkele procentpunten hoger dan enkele jaren daarvoor. Enkele grote bedrijven maken een relatief groot deel uit van deze werkgelegenheid en dat maakt de gemeente enigszins kwetsbaar. In 2014 stond circa 30.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg (Seinpost, 2014). Dit was toen 24% van de totale voorraad. In tegenstelling tot de kantorenmarkt is er nauwelijks leegstand ten aanzien van bedrijfskavels (minder dan 1,5%). Aan de hand van de ontwikkeling van de beroepsbevolking en de algemene economische ontwikkeling is berekend dat er veel vraag is naar bedrijfskavels in Leusden en behoefte aan moderne gemengde bedrijven-

terreinen. Naar kleinere woon-werklocaties in een hogere prijsklasse, gericht op dienstverlening is geen vraag. Daarom is het aanbod voor dit soort bedrijfskavels langs de Ursulineweg aangepast.

Leusden heeft een sterke groei van het aantal ZZP'ers gekend tijdens de crisisjaren. Het aantal 'vestigingen', voor een groot deel bestaande uit ZZP'ers, groeide tijdens de afgelopen crisis met circa 20% (Seinpost, 2014). De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft hieraan bijgedragen. De ZZP'ers die in de afgelopen crisis gestart zijn, en nu nog actief zijn, zijn een nieuwe bron van economische activiteit.

Er is gebleken dat er een toenemende tendens is dat bedrijven elkaar binnen Leusden inschakelen. Dit is in eerste instantie een demografisch effect: veel kleinere ondernemers komen uit Leusden zelf en kennen elkaar een leven lang.

De gemeente Leusden heeft vijf winkelgebieden (Notadetailhandel, 2017). Dit zijn De Hamershof, De Biezenkamp, de Hamersveldseweg, De Zuidhoek en Centrum Achterveld. Daarnaast zijn er ook perifere vestigingen van detailhandel op bedrijventerreinen en op het platteland. De Hamershof is het hoofdwinkelcentrum.

Het winkellandschap verandert ingrijpend en we zitten midden in die verandering. Enkele hoofdlijnen:

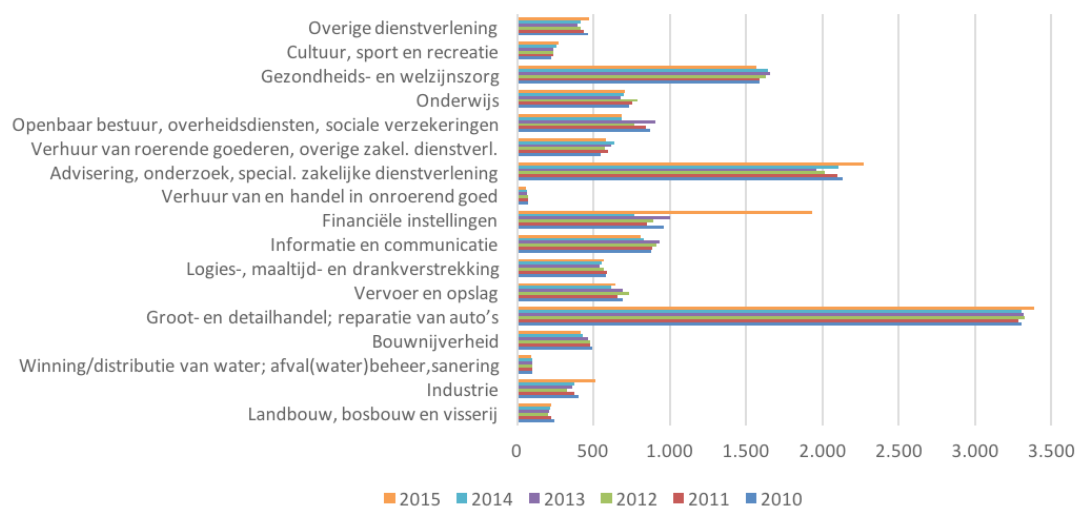
- Voor de niet-dagelijkse inkopen zijn we waarschijnlijk op weg naar een situatie waar online-verkopen groter worden dan offline verkopen. In 2014 zaten we op 13,7% (zie afbeelding op pagina 58).

- In de dagelijkse sector zitten we nu in de situatie waar de niet-dagelijkse sector 5 jaar geleden in zat. Enkele procenten gaan via internet. De kans bestaat dat ook in deze sector online inkopen veel groter gaat worden ten koste van het offline inkopen.
- Er zijn twee nieuwe sterke trends die in centra 'neerdalen': het centrum wordt een eet-en verblijfsgebied (mensen eten substantieel meer buitenshuis) en het wordt een gebied waar je 'consumptiebelevingen' kunt meemaken. Niet de omzet maar de kwaliteit wordt in de 'retail' bepalend. Onder invloed van deze trends is er een zeer snelle en sterke concentratietrend naar de sterkste winkelgebieden in de regio.

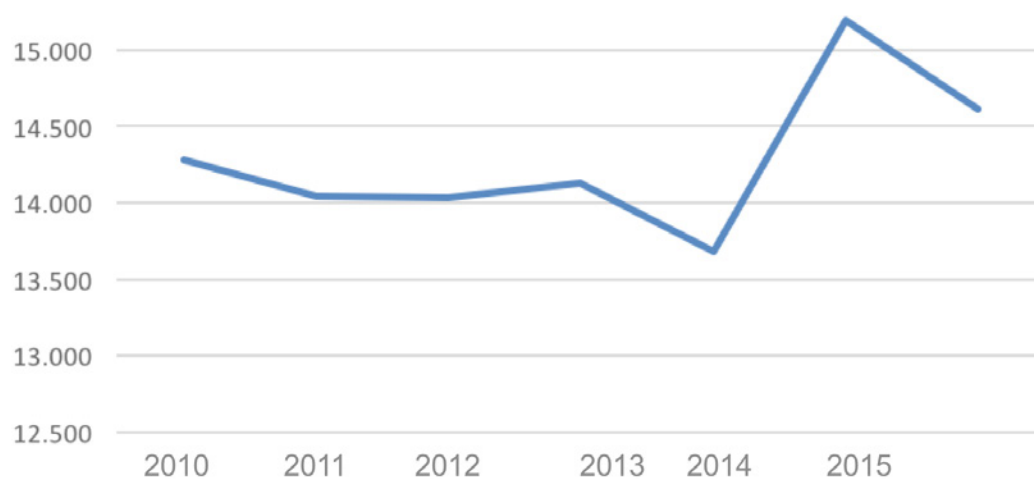
Leusden kent relatief veel detailhandel in de dagelijkse sector. Allereerst is hierdoor het effect van de opkomst van online winkelen relatief beperkt geweest. Binnen de detailhandel in de dagelijkse sector is de afvloeiing van koopkracht naar andere gemeenten gering gebleven. Vooral in De Hamershof is het aandeel dagelijkse aankopen ten opzichte van de totale aankopen in Leusden tussen 2011 en 2016 gedaald van 55 naar 44%. De Hamershof verliest dus marktaandeel. De Biezenkamp als vernieuwd winkelcentrum wist in deze periode wel enige groei te maken, van 13% naar 17% van de totale dagelijkse aankopen in Leusden.

In de niet dagelijkse sector, zien wij een sterkere afvloeiing richting andere gemeenten, met name Amersfoort, en internet (Gemeente Leusden, 2015).





De ontwikkeling van werkgelegenheid per sector van de afgelopen jaren (bron: Gemeente Leusden, 2016). In deze tabel springt de verdubbeling van de werkgelegenheid in de financiële sector in 2015 ten opzichte van 2010 in het oog.



Omvang werkgelegenheid in Leusden (aantal banen per jaar). De afgelopen jaren bewoog de omvang van werkgelegenheid zeer sterk (bron: Gemeente Leusden, 2016).



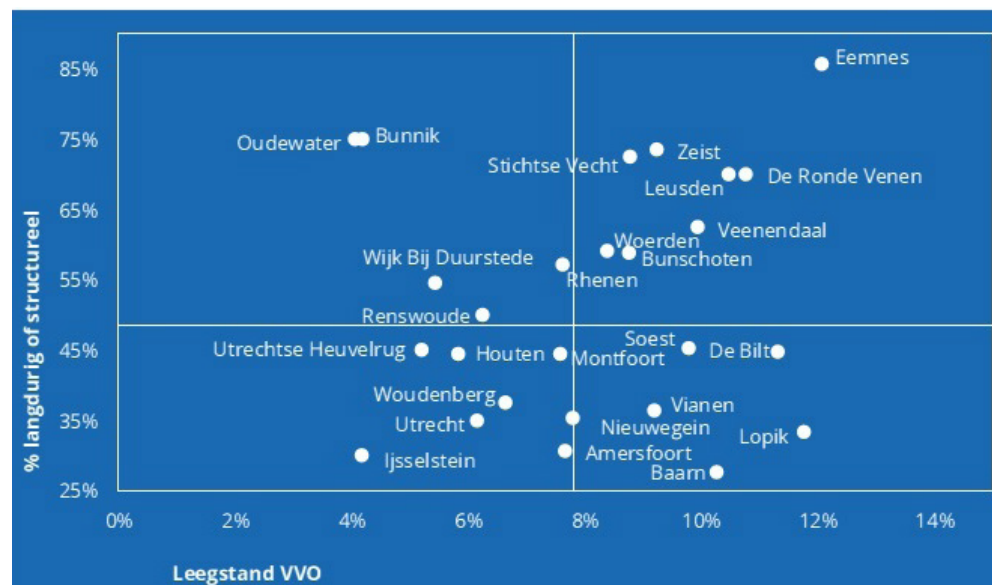
Koopstromen dagelijkse sector						
	Gemeente Leusden			Gemiddeld per gemeente Provincie Utrecht		
	2014	2011	Index	2014	2011	Index
Binding	87,0%	86,0%	101	80,0%	80,4%	100
Afvloeiing andere gemeenten	12,6%	14,2%	88	19,0%	18,8%	101
Afvloeiing online	0,3%	0,1%	242	1,3%	0,7%	188
Koopkrachttoevoeiing	10,8%	9,8%	110	13,2%	12,0%	110

Bron: I&O Research Koopstromenonderzoek Provincie Utrecht 2014/2015

Koopstromen niet-dagelijkse sector						
	Gemeente Leusden			Gemiddeld per gemeente Provincie Utrecht		
	2014	2011	Index	2014	2011	Index
Binding	40,0%	44,0%	91	40,2%	42,0%	96
Afvloeiing andere gemeenten	46,5%	44,2%	105	45,3%	46,7%	97
Afvloeiing online	13,7%	11,5%	119	15,2%	11,2%	136
Koopkrachttoevoeiing	27,6%	30,0%	92	29,8%	31,7%	94

Bron: I&O Research Koopstromenonderzoek Provincie Utrecht 2014/2015

Koopstromen in de dagelijkse en niet dagelijkse sector (bron: Nota Detailhandel, Gemeente Leusden 2016).



Leegstand uiteengezet op basis van duur en oppervlakte leegstand. Leusden kent relatief grote verhuurbare oppervlaktes die relatief lang leegstaan. (bron: Op weg naar een toekomstgerichte detailhandel, Provincie Utrecht Q&A Research & Consultancy).

De winkelcentra in Leusden kennen relatief veel leegstand. In 2016 bedroeg de leegstand in De Biezenkamp 31% en in De Hamershof 11%. De verwachting is dat dit met de verdere ontwikkeling van online-winkelen nog zal kunnen toenemen. De leegstand zit hem vooral in kleinere winkeloppervlaktes.

De winkelcentra fungeren tamelijk eenzijdig als winkelgebied. Er is enige (dag)horeca en aan de randen van de Hamershof liggen functies als het theater, gemeentehuis en sporthal. Boven de winkels wordt voornamelijk gewoond.

We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Vasthouden van voldoende werkgelegenheid.
- Meer stabiliteit in onze werkgelegenheid, ofwel een kleinere afhankelijkheid van grote bedrijven.
- Inspelen op het toenemend aantal zelfstandigen en kleine bedrijven in Leusden.
- Inspelen op de veranderende behoefte aan winkelruimte en de daaruit voortvloeiende leegstand.

### **Visie: Meer stabiliteit in onze economie**

We zien economische activiteit in de gemeente als een bron van vitaliteit en dat is goed voor al onze inwoners. Daarom kiezen we voor het vasthouden aan een stabiele werkgelegenheid, zowel qua hoeveelheid als in de zin dat het makkelijker 'klappen kan opvangen'. Een meer robuuste economie dus, die minder kwetsbaar is voor regionale tendensen en keuzes van grote bedrijven. Daarom willen we een goede mix van lokale bedrijven en het aantrekken van grote(re) bedrijven van buiten. Daarnaast willen we stabiele centra creëren door ze sterker dan ooit als ontmoetingsplek neer te zetten. We maken in de visie de volgende keuzes:

- Inzetten op een goede mix van lokale en bovenlokale bedrijvigheid;
- We houden vast aan een banenindex van ongeveer 75%;
- Een sterkere ondernemerscultuur;
- Sterke centra als sociale ontmoetingsplekken.

### **Bovenlokale bedrijvigheid blijft een speerpunt**

Ruimte voor grote (dienstverlenende) bedrijven past bij onze ligging en regionale positie. Bovendien kunnen grote bedrijven in onze visie een stimulerende werking hebben op lokaal ondernemerschap. Rondom grote bedrijven kunnen clusters van gespecialiseerde toeleverende of ondersteunende bedrijven ('spin-off') of dienstverlenende bedrijven ontstaan, welke meer lokaal geworteld kunnen zijn. In de omgevingsvisie houden we dus ruimte vast voor grotere bedrijven.

### **Maar ook meer aandacht voor lokale bedrijvigheid**

Een sterkere ondernemerscultuur ontstaat

als bedrijven elkaar meer gaan benutten en als uit deze samenwerkingen en kennisuitwisseling weer nieuwe bedrijvigheid ontstaat. We willen daarom op meer plekken functiecombinaties en bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk maken. We willen ook de netwerken waarin bedrijven en zelfstandigen opereren versterken, zodat uit deze netwerken nieuwe bedrijvigheid kan ontstaan en meer kansen voor zelfstandigen op werk op te bouwen. En dat kunnen we faciliteren door meer werk- en netwerkplekken voor kleine bedrijven mogelijk te maken. Ook het faciliteren van locaties voor meer ambachtelijke bedrijvigheid draagt bij aan de diversiteit en robuustheid van onze werkgelegenheid. Daarom willen we ruimte maken voor bedrijfskavels voor middelgrote (productie) bedrijven. Met een sterke lokale ondernemerscultuur en een meer divers aanbod aan werkgelegenheid willen we ook voldoende passend werk vasthouden voor kwetsbare groepen of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een grote(re) diversiteit aan kleine en grote bedrijven maakt ons minder kwetsbaar voor deze groepen.

### **En we maken gemengde werkgebieden en woongebieden**

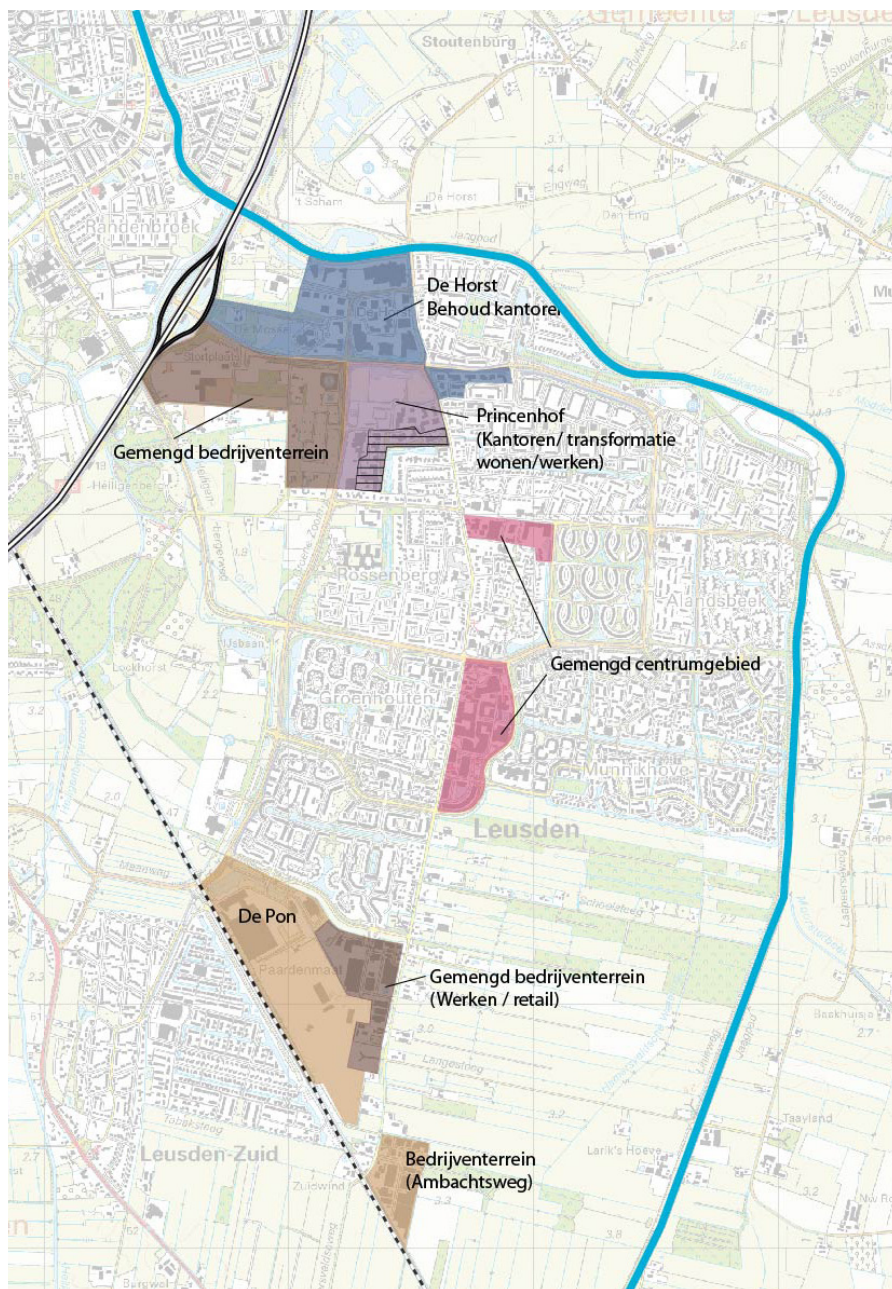
Om tegemoet te komen aan maatschappelijke tendensen, met veel nieuwe kleinschalige initiatieven in werkgelegenheid en lokale (productie) bedrijven, de behoefte aan bijzondere plekken en om maatschappelijke problemen op te lossen, wijzen we gemengde werkgebieden aan. In deze gebieden gaan we minder scherp omschrijven welke functies er horen, maar gaan we sturen op effecten. We willen graag toe naar voldoende mobiliteit tussen functies. Een probleem op de ene locatie is een kans voor de andere.

Grootschalige retail of een internetverkoop-punt kan bij verplaatsing van een locatie in de oude lintbebouwingen of rand van het centrum een ideale woningbouwlocatie opleveren. Het vertrek van een maatschappelijke functie uit een wijk kan een broedplaats worden voor bedrijvigheid als een meubelmaker of fietsenmaker.

### **Sterke centra als sociale ontmoetingsplekken**

In de toekomst zien we de winkelcentra als sociale ontmoetingsplekken (dorpsharten), waar winkelen een onderdeel van is. We werken daarom toe naar een grotere functiemenging van onze centra. We verwachten echter niet dat dit voor alle winkelcentra zal gebeuren. We zien in eerste instantie de Hamershof, de Biezenkamp, Winkelcentrum Zuidhoek en het centrum van Achterveld als dorpsharten (met gemengde functies). Wij koesteren de verspreide ligging van met name supermarkten of andere dagelijkse voorzieningen, dus ook in de Zuidhoek. Het gemak van boodschappen 'dichtbij' zien we als kracht, die met de komende vergrijzing steeds belangrijker wordt. De Hamersveldseweg zien we echter niet langer meer als winkelgebied. Hier willen we dan ook het winkelen wegfaseren.

In de dorpsharten bieden we meer ruimte aan horeca, starters en gemengde winkelvormen. Ook willen we ruimte bieden aan functiecombinaties als winkelen met horeca. Deze ontwikkeling staat ook wel bekend als blurring of branchevervaging. Hierdoor ontstaan nieuwe concepten en mengvormen, die bijdragen aan een sterkere beleving van het winkelen. Functies als dienstverlening, winkels en horeca mogen dan ook meer ge-



Verschiede kantoren- en bedrijvenlocaties in Leusden.

mengd voorkomen in de dorpshearten. Hiermee ontstaan heel andere winkelgebieden dan in bijvoorbeeld Amersfoort en dat zal in onze ogen de aantrekkelijkheid ervan vergroten. In de randen van de dorpshearten staan we woonconcepten toe die bijdragen aan een gevarieerder milieu (zie paragraaf 4.1).

#### Hoe doen we dat?

Om bovenstaande te bereiken zetten we in op de volgende maatregelen:

- We blijven ruimte reserveren en acquireren op onze bedrijventerreinen voor bovenlokale dienstverlenende bedrijven. We reserveren bedrijventerrein De Horst voor de vestiging van kantoren. Om concurrerder te zijn en nieuwe mogelijkheden te creëren maken we hoogbouw mogelijk. Voor langdurige leegstand hanteren we een transformatiestrategie, zoals verwoord in paragraaf 5.1.
- We nodigen bewoners uit om met initiatieven te komen in hun woonwijk. We gaan onze bestemmingsplannen (en na invoering van de Omgevingswet, het omgevingsplan) meer flexibiliteitsregels geven om kleinschalige functiemenging in woonwijken of woonstraten mogelijk te houden of te maken. We gaan bij het toelaten van functies sturen op effecten en niet op functie.
- We gaan onze bestemmingsplannen (en na invoering van de Omgevingswet, het omgevingsplan) meer flexibiliteitsregels geven om functiemenging in de dorpshearten mogelijk te houden of te maken. We maken ruimte voor wonen, horecafuncties, gemengde winkelvormen, bedrijfsfuncties met een (deels) publieke functie/ bezoekersfunctie of culturele functies in de centra.

- Wij vragen ondernemers om de handen ineen te slaan en met gezamenlijke plannen te komen voor de doorontwikkeling van dorpsharten naar compacte winkelgebieden en/of multifunctionele gebieden.
- We zetten ons samen met ondernemers (verenigingen) in voor het creëren van werkplekken waar kleine bedrijven en zelfstandigen meer kunnen samenwerken of gezamenlijk gebruik kunnen maken van faciliteiten.
- We zetten ons in voor het versterken van de netwerken rondom ondernemers.

We wijzen gemengde werkgebieden aan en nodigen ondernemers uit met plannen te komen.

*De Kooikersgracht richting het gemengd centrumgebied Hamershof.*





## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

### 4.3 VOORZIENINGEN ALS SOCIALE PLEKKEN

#### Wat speelt er?

Door de veranderende samenstelling van de bevolking verandert ook de behoefte aan voorzieningen. Met name bij scholen en sportverenigingen zal moeten worden ingespeeld op een afname van het aantal jongeren. Tot 2025 wordt op basisscholen in Leusden een afname verwacht van ongeveer 11%. Afgelopen jaren heeft de gemeente al werk gemaakt van het bundelen van basisscholen om in te kunnen spelen op de toekomstige krimp van het aantal leerlingen. De basisscholen worden in deze multifunctionele en flexibele gebouwen ontwikkeld tot integrale kindcentra.

Langer zelfstandig wonen voor de groeiende groep ouderen vraagt om passende voorzieningen, variërend van thuiszorg tot maaltijdvoorzieningen en dagbesteding.

Naast de veranderende bevolking speelt de individualisering van de samenleving een rol bij de toekomst van het verenigingsleven. Het aantal mensen dat in verenigingsverband sportief actief is en zich jarenlang verbindt met een vereniging neemt daardoor af. Individuele sporten, die deels zelfstandig kunnen worden beoefend hebben juist de wind in de rug. Het verenigingsleven in Leusden kent deels een regionale component. Er worden soms leden van buitenaf aangetrokken, maar tegelijkertijd komt ook een vertrek van sporters voor die in Amersfoort of andere omliggende plaatsen een beter aanbod of hoger spelniveau kunnen vinden. Een goed lokaal aanbod draagt bij aan een goed woonklimaat, maar werkt ook laagdrempelig op sportdeelname. Vanuit het gezondheidsbeleid is sportdeelname een belangrijk aandachtspunt.

We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Inspelen op afnemend aantal (vaste) (jeugd)leden bij verenigingen;
- Betaalbaar houden van (sport)voorzieningen;
- Bevorderen zelfstandigheid ouderen en andere hulpbehoevenden;
- Bevorderen gezonde levensstijl.

#### Visie: laagdrempelig en multifunctioneel

Maatschappelijke voorzieningen zijn in onze ogen een essentieel onderdeel van de zelfontplooiing en gezondheid van burgers en sociale cohesie in de samenleving. In onze visie behouden we kwalitatief hoog niveau aan voorzieningen die regionaal concurrerend zijn (afvloeiing op basis van kwaliteit zou niet nodig moeten zijn), maar tegelijk laagdrempelig en betaalbaar blijven. Hiertoe is het nodig dat sportvoorzieningen het aantal leden vasthouden en efficiënter worden gebruikt. In onze visie kiezen we daarom voor:

- Inzet op multifunctionele (sport)voorzieningen;
- Stimuleren van ondernemerschap bij (sport)voorzieningen;
- Zorgen voor laagdrempeliger deelname aan sport en andere sociale activiteiten.

We hebben in de afgelopen jaren een concentratieslag gemaakt met onze sportvoorzieningen. Nu gaat het om de vervolgstap. We denken dat ondernemende verenigingen continue actief zijn om hun aanbod te verbeteren en aan te sluiten bij vragen in de samenleving. We zien het als de verantwoordelijkheid van de gemeente om heel gericht (mee) te investeren in voorzieningen die ondernemend zijn. Wij zien verenigingen voor ons waarvan leden meer uitwisselen, nieuwe activiteiten ontplooiën passend bij de ontwikkelingen in de samenleving en die (nog)

meer aansluiten bij de behoeften in de samenleving. Door de aansluiting tussen ons sportaanbod en de samenleving steeds verder te verbeteren, kunnen we onze doelen ten aanzien van gezondheid en sociale cohesie halen. We willen dat er voorposten in de samenleving ontstaan, die sportdeelname laagdrempeliger maken.

Als we voor keuzes komen te staan zullen we eerder kiezen voor voorzieningen waar ondernemerschap merkbaar is of waar in regionaal verband een toegevoegde waarde zit. Op den duur is een meer regionale specialisatie voor de niet algemene sporten denkbaar. Leusden en Amersfoort gaan elkaar op sportgebied aanvullen.

Multifunctionaliteit geldt ook voor andere maatschappelijke voorzieningen. In onze visie moeten voorzieningen kwaliteit hebben, laagdrempelig zijn, maar ook betaalbaar blijven. Mensen moeten er graag komen en zich uitgenodigd voelen om deel te nemen en nieuwe dingen te ontplooiën. Dat doen we door voorzieningen waar mogelijk te bundelen, maar wel een goede verdeling over Leusden en Achterveld in stand te houden.

#### Hoe gaan we dat doen?

Om meer ondernemerschap bij verenigingen te stimuleren zien wij momenteel de volgende mogelijkheden:

- Meer samenwerking/ samengaan (omniverenigingen) ter verlaging van de organisatorische druk, de uitwisseling van leden en waar mogelijk een efficiënter gebruik van accommodaties.
- Vergroten van het aanbod binnen een vereniging. Dit vergroot de aantrekkelijkheid om lid te worden. Bijvoorbeeld om als volleybalvereniging iets met beachvolleybal te doen of zoals de voetbalver-

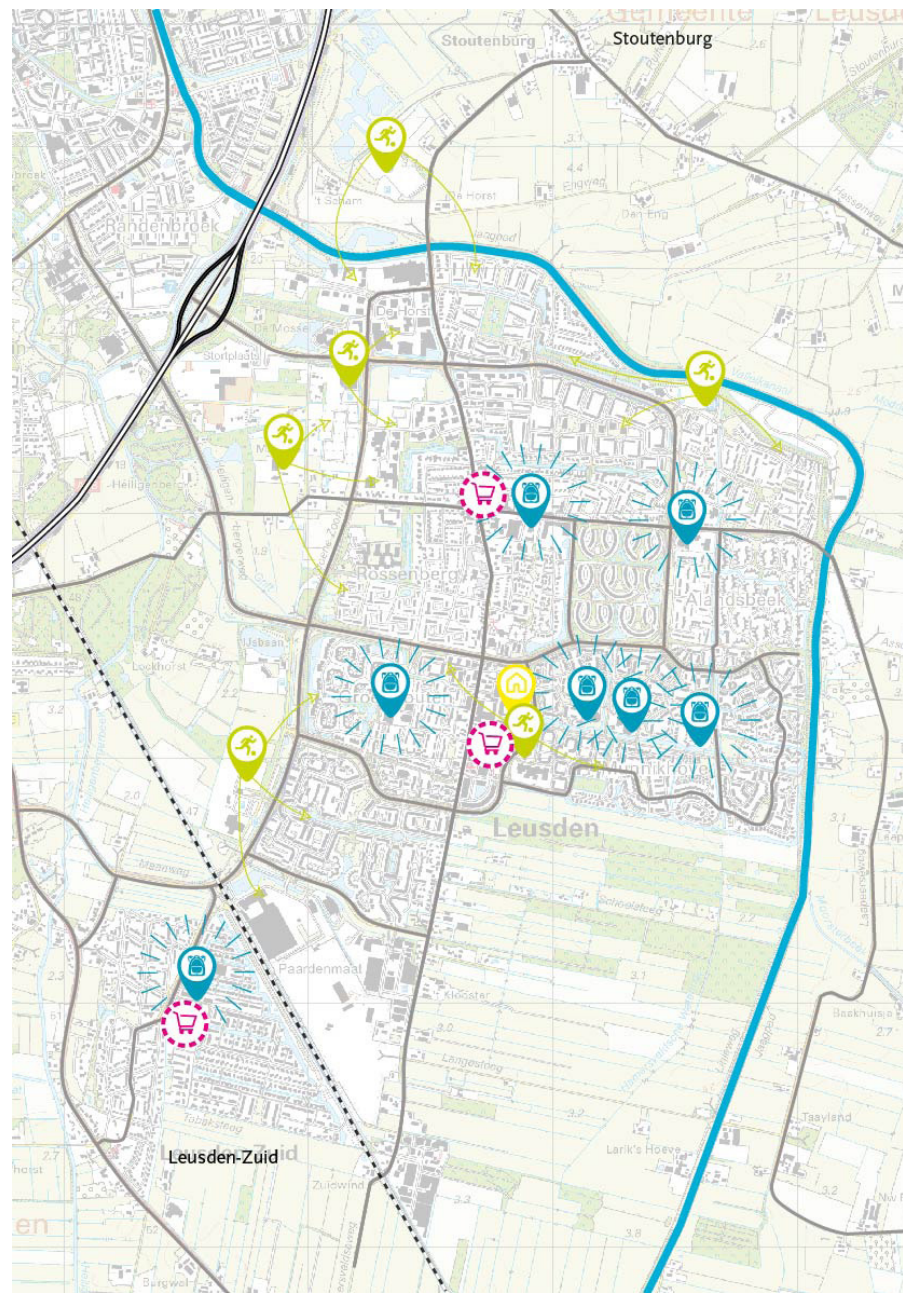
eniging de 35+ competitie en het walking voetbal heeft gestart.

Via ons beleid gaan we bijdragen aan het vergroten van de vraagkant naar sporten (in verenigingsverband). De grotere aandacht voor gezondheid zou kunnen leiden tot meer gericht sportadvies vanuit gezondheidszorg of scholen. Ook kunnen we sportdeelname en 'lidmaatschap van een vereniging' laagdrempeliger maken door mensen (nog) meer in aanraking te laten komen met sport. Dat doen we al met het organiseren van schoolsporotoernooien. Aanvullend is het mogelijk om sportvoorzieningen in de openbare ruimte te realiseren of meer sportgerelateerde evenementen te organiseren.

We gaan bij bestaande maatschappelijke voorzieningen sturen op bundeling van activiteiten om deze activiteiten laagdrempeliger te maken en de gebouwen ook op lange termijn betaalbaar te houden. We kunnen ons twee strategieën voorstellen:

- Het verdergaand bundelen van functies en activiteiten in de schoolgebouwen (gebruik vrijkomende ruimtes of dubbelgebruik). We breiden de mogelijke functies in het integrale kindcentrum (IKC) verder uit naar verenigingsactiviteiten, ontmoetingspunt, hobbyruimtes en bedrijfsmatige activiteiten, die passen bij de doelstellingen van het integrale kindcentrum.
- In stand houden van oudere gebouwen in de wijken om deze naar behoefte in te vullen. We willen in de wijken zorgvuldig omgaan met vrijkomende plekken. Specifieker kijken naar de behoefte in de wijk. Dat kunnen nieuwe woningen zijn, die voldoen aan een behoefte in de wijk (bv. in de doorstroming) of die door haar verdienmodel kunnen bijdragen aan in-

vesteringen in de openbare ruimte. Ook is het mogelijk dat er een sociaal maatschappelijke plek ontstaat als deze op wijkniveau niet aanwezig is en in een behoefte voorziet.



#### LEGENDA

-  theater
-  scholen als ontmoetingsruimten
-  buurtfunctie van sportvoorzieningen versterken
-  winkelcentra
-  Valleikanaal

*Voorzieningen krijgen meer een rol als buurtfunctie en als sociale plekken.*



## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's **4.4 GROEN IS ONS GOUD**

### **Wat speelt er?**

De meeste wijken in Leusden zijn ingebed in stevige en extensief beheerde groenstructuren. Ook ligt er een sterke doorlopende groenstructuur tussen de wijken in Leusden in. Deze groene zone is niet overal goed beleefbaar, loopt niet overal goed door en is soms matig toegankelijk. De zones liggen namelijk echt in de wijk en zijn dus vaak niet vanaf de hoofdwegen te zien. De 'aanhakingspunten' liggen soms verborgen. Een deel van de groene ruimtes zijn in de loop van de tijd verdicht geraakt. Bomen maken nu vaak deel uit van een dichte groenstrook met onderbegroeiing.

Sinds een aantal jaren werkt de gemeente met een participatiebestek, waarbij de basiskwaliteit wat lager is komen te liggen (CROW norm C). Voor een deel is dit echter weer teruggedraaid. In de wijken is veel ruimte en invloed voor bewoners gemaakt om de openbare ruimte aan te passen. Ook kan men participeren in het onderhoud om het beter te maken.

We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Zorgen dat het groen in onze gemeente nog meer kan bijdragen aan onze identiteit en nieuwe wensen van bewoners.
- Sterkere functie van het groen als drager voor natuur en ecologie.

*Eén van de prachtige groenstructuren binnen het stedelijk weefsel.*





## Visie

Het groen in onze gemeente is 'ons goud'. We willen ons nog sterker dan voorheen profileren met ons groen en de kwaliteit ervan versterken. We willen gezien het belang van groen in klimaatadaptatie (tegengaan van hittestress, opvangen en infiltreren van water) en de mentale en fysieke gezondheid van onze inwoners de kwaliteit van groen verder verhogen. Dit doen we zowel in ecologische zin (aandacht voor biodiversiteit, maar ook ecologisch beheer) als in de zin van beleving. Daarom maken we in de visie de volgende keuzes:

- Verhogen van de beeldkwaliteit en ecologische kwaliteit van het groen.
- Verhogen van de gebruikswaarde van het groen (maatschappelijk gebruik, waterberging, klimaatadaptatie).
- Verhogen van de samenhang in het groen (oplossen van barrières).

### Verhogen van de kwaliteit

Een hogere beeldkwaliteit van het groen verhoogt de belevingswaarde. Een hogere belevingswaarde draagt bij aan de mentale en fysieke gezondheid van mensen en levert ons als gemeente dus veel op en kan het gebruik en de betrokkenheid van bewoners bij het groen verhogen. Met een hogere ecologische waarde willen we bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit. Bovendien geeft ons dat de kans om de educatieve waarde van het groen te benutten (bv. voor scholen).

We benoemen bomen als bijzondere kwaliteit. Het effect van bomen in de groene sfeer is hoog en door de ruime maatvoering van onze groenstructuren hebben we ook echt de mogelijkheid om bomen de ruimte te geven. Grote bomen zijn de dragers van

de groene sfeer in Leusden en Achterveld en dragen sterk bij aan onze identiteit. We willen de grote bomen die we hebben meer prominent laten zien en minder verstoppert in dichte groenzones.

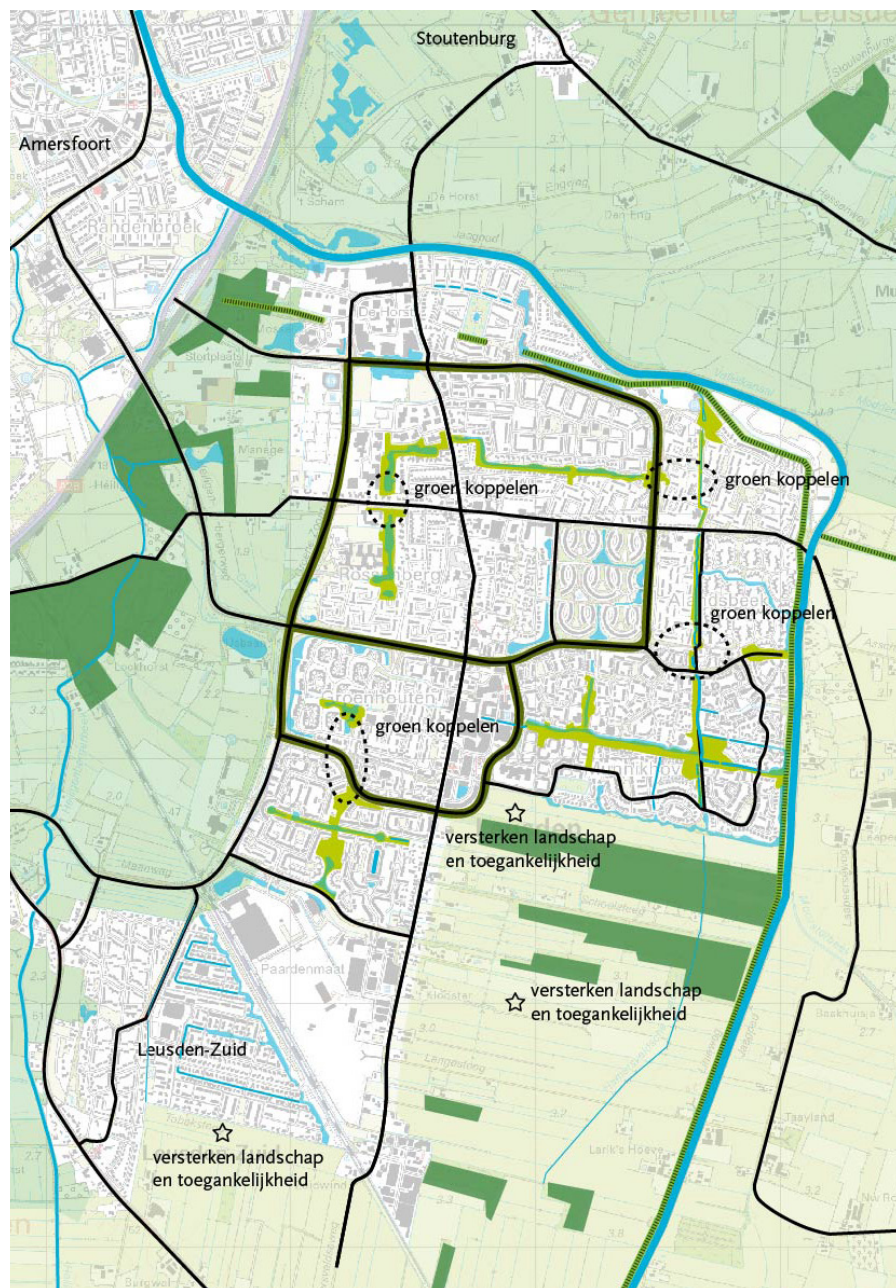
### Verhogen van de gebruikswaarde

Groen heeft een veelheid aan functies, die in de samenleving steeds belangrijker worden gevonden. Bovendien kunnen we veel aspecten van de klimaatverandering in verband brengen met groen. Groen vangt fijnstof op (van wegen), zorgt voor doorluchting en het tegengaan van hittestress. Ook is groen een buffer bij het opvangen van water in geval van hevige neerslag. De gebruikswaarde of recreatieve kwaliteit bestaat ook uit het toelaten van nieuwe gebruiksfuncties, zolang de kwaliteit van het groen en de openbaarheid niet onder druk staat.

### Verhogen van de samenhang

Het deel van het groen in Leusden-kern dat als samenhangend systeem is ontworpen en aangelegd willen we sterker als verbindende lijnen gaan vormgeven. Zo kan er een intern 'groen circuit' ontstaan, die op enkele plekken ook relaties met 'buiten' kan krijgen. Een aantal plekken vinden we strategisch van belang om deze relaties naar buiten toe te leggen om daarmee de groene kwaliteiten van het woongebied te versterken.

- Versterken van de relatie tussen het centrum en de Schoolsteegbosjes door een hoogwaardig overgangsgebied te realiseren met medegebruik. Ook de zone ten zuiden van de Tabaksteeg biedt ruimte voor zoiets vergelijkbaars.
- Groene wandelrelatie tussen de wijken en de Grebbelinie. Hiermee ontstaan ook routes naar buiten en de mogelijkheid voor ommetjes.



#### LEGENDA

- slagenlandschap
- kampenlandschap
- bosgebied
- inundatiegebied
- snelweg
- wegen
- historische linten
- Grebbelinie
- grote doorlopende groenstructuren
- ontbrekende groene schakels
- Valleikanaal
- PON-lijn
- versterken landschap en toegankelijkheid

#### Hoe gaan we dat doen?

Om bovenstaande te bereiken zetten we in op de volgende maatregelen:

- We gaan onze groenstructuren meer open en toegankelijker maken. Zo ontstaat er meer ruimte voor grote bomen en het realiseren van ecologische waarden. Bovendien kan onze groenstructuur dan nog meer als drager voor recreatie fungeren.
- We blijven ons inzetten voor het steeds verder invoeren van ecologisch beheer. We maken zoveel mogelijk gebruik van inheemse soorten als drager van een grotere biodiversiteit. Inheemse soorten dragen meer bij aan de diversiteit aan insecten, een robuuster ecosysteem in een veranderend klimaat (verschuivende klimaatzones) en een verminderde kwetsbaarheid voor plagen. Inheemse soorten zijn daardoor ook aantrekkelijker in het beheer.
- We gaan voor de plekken waar de grote doorlopende groenstructuur worden onderbroken of niet zichtbaar samenhangt, een ontwerp maken om de verbinding te realiseren. Dat kan een fysieke groene verbinding zijn, maar die ruimte is er niet overall. Een andere mogelijkheid is om de samenhang zichtbaarder te maken door meer openheid bij de entrees of door subtiele verwijzingen in de bestrating. Er zijn veel creatieve manieren denkbaar om de samenhang te bevorderen.
- We nodigen bewoners en andere initiatiefnemers uit om met initiatieven te komen voor groenadoptie op voorwaarde dat het openbaar toegankelijk blijft.
- We gaan onderzoeken of het gebied in de hoek van Burgemeester van der Postlaan en Clarenburg, al dan niet in combinatie met de plannen van Stichting 'De Boom' voor het Langesteegebied, kan worden ingericht als stedelijk uitloopgebied.

*De verschillende groenstructuren kunnen beter gekoppeld worden. Ook ontstaat er ter hoogte van Clarenburg een goede mogelijkheid om het hieraangrenzende landschap en de toegankelijkheid ervan te versterken.*

## Waar denken we aan als mensen een deel adopteren?

- Meer natuurlijke en ecologische plekken
- Stadsmoestuinen (stadslandbouw);
- Bloementuinen, die door de buurt in beheer genomen worden;
- Meer ruimte voor wateropvang om wateroverlast te voorkomen;
- Een samenhangend sport- en speelreïnen van: 'de Leusder groenloop';
- Vooral meer paden die goed zichtbaar zijn van buitenaf;
- Het belangrijkste is om de entrees van de groenzones openen te maken;
- Een paar plekken met meer bijzondere (inheemse) bomen of planten.



*Gezamenlijke bloementuin.*



*Bloemenweide.*



*Wadi.*



*Gezamenlijke tuin.*



*Mensen aanzetten tot bewegen in openbare ruimte.*



*Speelreïnen.*



*Struinpaden maken de zuidelijk aangrenzende groenstructuur ter hoogte van Clarenburg/Burgemeester van der Postlaan toegankelijk voor wandelaars.*





## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

# 4.5 DUURZAME MOBILITEIT

### Wat speelt er?

De gemeente Leusden is met de auto uitstekend bereikbaar via de weg door de ligging aan de A28. De gemeente is hierop met drie afslagen (waarvan de noordelijkste, ter hoogte van Stoutenburg op Amersfoorts grondgebied) goed aangesloten. Om een indruk te krijgen van de bereikbaarheid kan gebruik worden gemaakt van bereikbaarheidskaart van Nederland. Hieruit blijkt dat vanuit Leusden met de auto in de spits binnen een uur ongeveer 2,5 miljoen arbeidsplaatsen te bereiken zijn en buiten de spits ongeveer 5 miljoen. Om de bereikbaarheid voor de lange termijn te garanderen staat de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken voor de deur, inclusief een verbreding van de toelidende wegen.

De interne (wijk)ontsluitingsstructuur is ruim opgezet en zorgt voor een goede doorstroming.

Leusden heeft geen treinstation. De dichtstbijzijnde stations zijn die van Amersfoort (5 kilometer) en Hoevelaken (6 kilometer). Treinstations hebben een grote invloed op de bereikbaarheid van een kern. Vanaf station Amersfoort zijn binnen een uur meer dan een miljoen arbeidsplaatsen bereikbaar en vanaf station Hoevelaken ongeveer de helft.

Leusden heeft enkele buslijnen, die haar verbinden met station Amersfoort CS. Onlangs heeft Syntus gekozen voor een nieuwe routing van de buslijnen. Hierdoor zijn weliswaar snellere en hoogfrequenter verbindingen richting Amersfoort ontstaan, maar dit is wel ten koste gegaan van de ontsluiting van een aantal wijken in de kern Leusden. Dit speelt met name in het gebied ten zui-

den van de Noorderinslag. Ook rijdt er tijdens de spitsperiodes een rechtstreekse bus van station Amersfoort richting bedrijventerrein De Horst. Samen met provincie en regio is het een opgave om voor onze (steeds) ouder wordende inwoners de basismobiliteit 'op peil te houden'.

De mobiliteitsbehoefte zal naar verwachting blijven toenemen. De afgelopen decennia nam de afstand die forensen afleggen toe. Verbeteringen in het wegennet leiden tot grotere reisafstanden voor woon- werkverkeer. Het toenemende autogebruik leidt ook tot nadelen. Het kan leiden tot congestie (op snelwegen of toegangswegen van Leusden). Bovendien leidt veel autogebruik tot een lagere milieukwaliteit. Waar belangrijke fietsroutes en autoroutes elkaar kruisen kan overlast of onveiligheid ontstaan.

Op het vlak van verkeer en bereikbaarheid gaan nieuwe technologische ontwikkelingen heel snel. Technische 'incar' ontwikkelingen gaan zelfs razendsnel. De opkomst van verkeersmanagementsystemen en real time informatie voor de weggebruiker zullen mobiliteit en weggebruik nog verder aansturen. Elektrische en zelfrijdende auto's zullen in de nabije toekomst een steeds grotere rol gaan spelen in het verkeer. Ook het belang van de fiets voor forensen, ten opzichte van de auto en voor afstanden tot ongeveer 20 kilometer, is door de opkomst van elektrische fietsen enorm snel toegenomen. Het huidige fietsroutenetwerk is echter nog niet berekend op de grote snelheidsverschillen die op fietspaden kunnen ontstaan en de

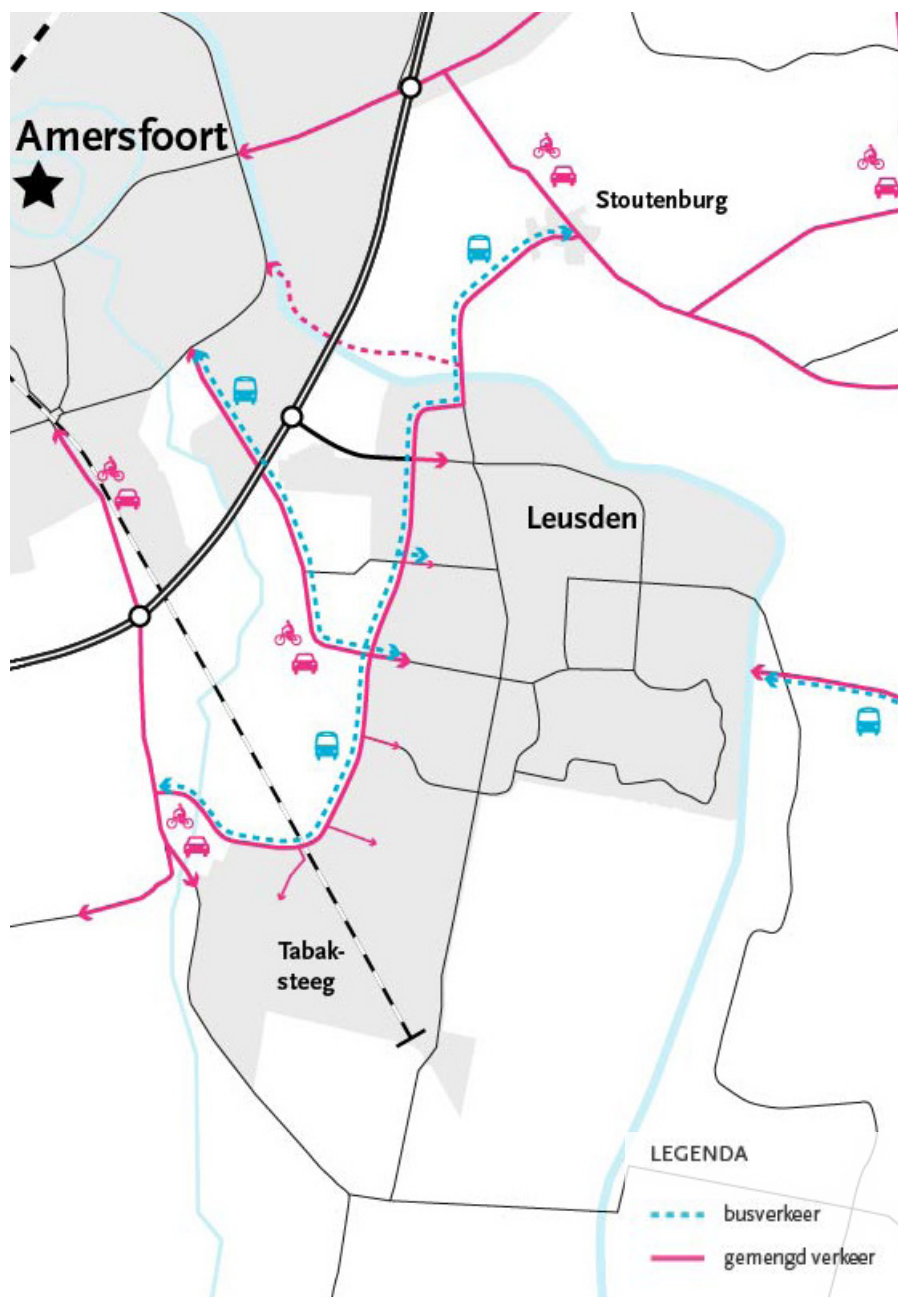
<sup>1</sup> Basismobiliteit is het vermogen van iedere inwoner om zich zelfstandig en tegen een redelijk tarief te kunnen verplaatsen.

grotere afstanden die ermee afgelegd kunnen worden<sup>2</sup>.

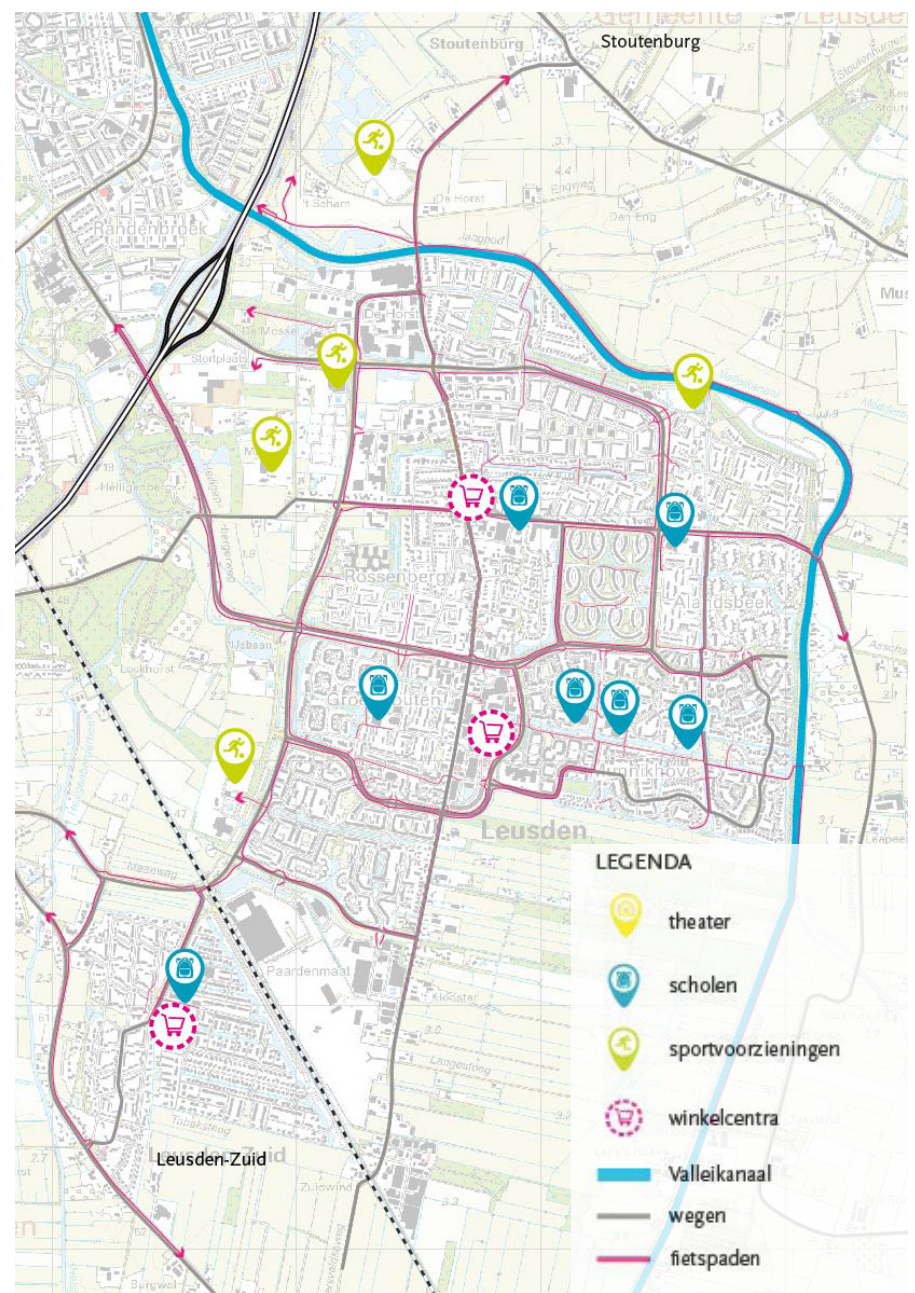
We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Opvangen groeiende mobiliteitsbehoefte.
- Faciliteren van het toenemend gebruik van de fiets.
- Zorgen voor een goede basismobiliteit.

<sup>2</sup> Tot ongeveer 20 kilometer kan het gebruik van een e-bike serieus concurreren met de auto als forensenvervoer.



Mobiliteit op grotere schaal: voor elke weggebruiker is Leusden op grote schaal goed ontsloten.



Mobiliteit op kleinere schaal: fietspadenstructuur in relatie tot voorzieningen.



### Visie: beter verbonden

In de toekomst willen we als Leusden (nog) beter verbonden zijn met onze omgeving. We willen onze goede (auto)bereikbaarheid behouden, het is één van onze onderscheidende kenmerken. Daarnaast willen we de toenemende mogelijkheden van de fiets als vervoersmiddel benutten en het openbaar vervoer, waar mogelijk, versterken om onze bereikbaarheid te verbeteren. Binnen onze kernen zetten we in op een verdere verduurzaming van de mobiliteit. Daarom maken we in de visie de volgende keuzes:

- (Gevoelsmatig) dichterbij brengen van het treinstation Amersfoort CS.
- Behoud van de goede autobereikbaarheid.
- Meer focus op de fiets.

### Dichterbij brengen van het treinstation

In onze visie zien we station Amersfoort ook als 'ons' station. Daarvoor is het nodig om het station gevoelsmatig dichterbij te brengen. En dat kan door de reistijd van en naar het station te verkorten en comfortabeler te maken. We willen hiervoor de toenemende potentie van de fiets in het woon-werkverkeer faciliteren door in te zetten op een snelle fietsroute naar Amersfoort (station). Met de komst van snelle fietsen komt het station 'dichterbij' te liggen.

Mede met het oog op de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van onze inwoners vinden we een goede basismobiliteit een belangrijke voorwaarde. In onze visie dient deze basis, het aanbod en de spreiding van het openbaar vervoer, goed te zijn, maar in balans met de snelle bereikbaarheid. Snelheid van het openbaar vervoer is belangrijk om het openbaar vervoer voor een deel van de doelgroepen aantrekkelijk te maken (de meer

mobiele groepen als studenten of forensen.) Een goede spreiding van het openbaar vervoer is goed voor minder mobiele groepen zoals een deel van de senioren. Onze eerste focus ligt daarom bij een hoge frequentie van buslijnen tussen m.n. Amersfoort en Leusden naar centraal gelegen locaties, aangevuld met specifieke behoeftes in de basismobiliteit van mensen die zelf minder mobiel zijn (in de wijken en in Achterveld).

### Behoud van de goede autobereikbaarheid

Een goede autobereikbaarheid is één van onze kernwaardes. Onze (auto) bereikbaarheid zien we als kracht, het bepaalt hoeveel banen en voorzieningen binnen het bereik van Leusden liggen. De interne ontsluitingsstructuur houden we sterk om soepele verbindingen van binnen naar buiten te houden. Het gebruik van de auto willen we verduurzamen door het gebruik van elektrische auto's te stimuleren.

### Meer focus op de fiets

We willen zowel binnen de kern als daarbuiten, bijvoorbeeld tussen Achterveld en Leusden en tussen de beide kernen en Amersfoort, het gebruik van de fiets stimuleren. In onze visie creëren we herkenbare, comfortabele doorlopende fietsroutes. De focus ligt daarbij op routes van en naar onze voorzieningen en werklocaties. Belangrijk aandachtspunt is de oversteekbaarheid van drukke wegen (verkeersveiligheid).

### Hoe gaan we dat doen?

Om bovenstaande te bereiken zetten we in op de volgende maatregelen:

- Behoud sterke ontsluitingsstructuur met een grid van wijkontsluitingswegen en drie aansluitingen op de snelweg A28

(waarvan de afslag bij Stoutenburg op Amersfoorts grondgebied ligt).

- Stimuleren van het gebruik van elektrische auto's willen we doen door een actief programma te zetten op het realiseren laadpalen, smart oplaadpalen, afspraken met bedrijven over deelauto's etc. Als de mogelijkheid zich voordoet willen we onze gemeente aanbieden als locatie waar zelfrijdende auto's getest kunnen worden.
- Lobby richting provincie en busmaatschappij om een mix aan busroutes te realiseren, die zowel ruimte geeft aan een hoge frequentie van buslijnen tussen centraal gelegen plekken (station, centra, bedrijventerreinen) als de bereikbaarheid van wijken en Achterveld op gezette tijden als basismobiliteit voor minder mobiele groepen. We denken daarbij aan het in standhouden van uitgebreide busroutes op gezette tijden of aan slimme vormen van voor- en natransport, die in het kader van de Wmo ingezet kunnen worden.
- Maken van een fietsroute ontwerp (doorlopende routes, verbeteren oversteekbaarheid wegen, snelle fietsverbinding met Amersfoort). In regionaal verband gaan we de aanleg van snellere fietsverbindingen op de agenda zetten. De provincie heeft hiertoe al een actieplan Fiets opgetuigd. Hier willen we met onze specifieke behoefte op aansluiten. We willen dan ook, waar mogelijk, de fietser meer voorrang geven of de wachttijden bij stoplichten verkorten. De Hamersveldseweg blijft hierbij als hoofdroute herkenbaar. Op de Hamersveldseweg heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het autoverkeer; de automobi-



list moet zich hier als 'gast' gedragen. Drukke oversteken willen we voor fietsers verbeteren door in meer situaties de verkeersregelingen zodanig aan te passen, dat fietsers vaker en sneller een groen licht krijgen aangeboden.

- De ontwikkelingen en het denken over de fiets (e-bike) gaan zo snel, dat het lastig is om maatregelen te bepalen. In de basis willen we, als de ontwikkeling van de e-bike zich daadwerkelijk doorzet, de infrastructuur hierop aanpassen. Het unieke karakter van onze wijkontsluitingen, de brede routes tussen de wijken, geeft ons de ruimte om op termijn een uniek verkeerssysteem aan te leggen. Het is mogelijk om hele brede fietspaden aan te leggen, waar verschillende snelheden naast elkaar kunnen bestaan. Een ander idee is het weggebruik te veranderen. Zo kunnen we vervoermiddelen waarvan de onderlinge snelheidsverschillen het kleinst zijn, gebruik laten maken van dezelfde rijbaan (om zo de kans op ongevallen en de ernst daarvan zo klein mogelijk te houden). Bijvoorbeeld, een snelle spedelec die de rijbaan deelt met de auto ligt in dat kader meer voor de hand dan de speed e-bikes die het fietspad met 'gewone' fietsers moet delen omdat de snelheidsverschillen tussen de speed e-bikes en gewone fiets aanzienlijk (kunnen) zijn. Het kan zijn, dat auto's, brommers en snelle fietsen samen gebruik maken van dezelfde hoofdrijbaan. In toekomstige actieplannen zullen we deze hoofdkeuzes meenemen. Op de korte termijn nemen we algemene maatregelen om het fietsgebruik en de doorstroming te verbeteren.
- We gaan het sluijverkeer door Achter-

veld en Stoutenburg (tijdens de spits en tijdens files) monitoren. De reconstructie van Knooppunt Hoevelaken moet leiden tot een betere doorstroming op het hoofdwegenet. Naar verwachting zal dit ook een positief effect hebben op de belasting van het onderliggend wegenet, waaronder de Hessenweg.

- Aanpak opstopping op de N226 (Arnhemseweg). Het gaat hier om autoverkeer dat komend uit zuidelijke richting naar de A28 (en/of de Groene Zoom) rijdt. Eind 2018 start de provincie met de reconstructie van de Hertekop (aansluiting N226-A28). Verwacht wordt dat deze capaciteitsuitbreiding een positief effect zal hebben op de doorstroming op de N226 en daarmee ook de druk op de Hamersveldseweg zal verlichten.



## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

# 4.6 EEN GEZONDE EN DUURZAME SAMENLEVING

### Wat speelt er?

Lange tijd hebben we maatregelen genomen om water zo snel mogelijk af te voeren. Beken zijn recht getrokken en regenwater dat in steden en dorpen op de verharding viel werd via de riolering afgevoerd. Door deze snelle afvoer ontstond regelmatig wateroverlast in de lagere delen van het stedelijk en landelijk gebied. De toename aan verhard oppervlak versterkt dit effect. Riolsystemen en rioolwaterzuiveringsinstallaties raakten daardoor overlast en stortten vervuild water over in het oppervlaktewater. Maar in tijden van droogte ontstonden juist watertekorten, met als gevolg vochttekort in de landbouw en verdroging van natuur.

Het besef dat het watersysteem duurzamer moet zijn ingericht is er al langer. In bestaand stedelijk gebied hebben we bijna alle hemelwater afgekoppeld van de riolering. Nieuwe wijken worden eveneens volledig afgekoppeld. In het landelijk gebied worden de beken en waterlopen zo ingericht en beheerd dat het grond- en oppervlaktewater zo lang mogelijk wordt vastgehouden. Waterbergingsgebieden in de Schammer en in de omgeving van de Laapeerweg zijn jaren geleden al opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee voorkomen wordt dat belangrijke ruimte voor water verloren gaat. In de komende jaren is het te verwachten dat de gevolgen van klimaatverandering steeds zichtbaarder zullen worden. Het gaat waarschijnlijk harder en onregelmatiger regenen, waardoor er zowel pieken in de waterafvoer zullen plaatsvinden als langere perioden van droogte.

Energie vormt een belangrijke basis voor onze welvaart. De huidige energievoorziening zorgt echter voor klimaatveranderingen.

Daarnaast is de huidige infrastructuur voor een belangrijk deel ingericht op gebruik van aardgas, waarvan om verschillende redenen door het ministerie van EZ is aangegeven dat we deze schaarse en kwalitatief hoogwaardige bron niet meer voor ruimteverwarming zullen kunnen gebruiken. Het ontwikkelen van een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening is daarom van belang en biedt daarnaast kansen voor ondernemers. Zowel het milieumotief, de betaalbaarheid (op lange termijn) als energie-onafhankelijkheid zijn redenen waarom het energievraagstuk veel aandacht krijgt. In de energietransitie past het om over te gaan naar een bedrijfsvoering en economie die steeds minder afhankelijk is van fossiele grondstoffen en die minder leidt tot verspilling. Voorkomen van verspilling staat al ruim een decennium op de politieke agenda, maar dit heeft de afgelopen 10 jaar slechts geleid tot 1% minder verspilling. Het is dus hoog tijd om hier stappen in te zetten. Dit is dan ook een landelijk en lokaal vraagstuk. Er liggen veel kansen in een duurzame biobased economie, met productieprocessen op basis van organisch materiaal en een transitie naar een circulaire economie, waarin het sluiten van materiaal- en energiekringlopen centraal staat.

We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Inspelen op klimaatverandering;
- Zorgen voor voldoende wateropvang, ook voor toekomstige pieken in de neerslag;
- Minder gebruik van fossiele brandstoffen en meer gebruik van duurzame energie;
- Verduurzamen van de economie;
- Bevorderen van een gezonde levensstijl.

### Visie

We werken toe naar een steeds gezondere samenleving. Enerzijds door fysieke maatregelen om de milieukwaliteit te verbeteren en de energietransitie op te pakken. Tegelijkertijd door volop aandacht te schenken aan een gezondere levensstijl. We willen onze positie als één de veiligste gemeenten in Utrecht blijven versterken. Ons doel is het verder uitbouwen van een kwalitatief goede leefomgeving met een duurzame, gezonde, groene en klimaatbestendige ontwikkeling van Leusden. Bewustwording van het belang van het nemen van duurzame maatregelen en de eigen gezondheid is de drijvende kracht achter een versnelde ontwikkeling van onze doelstellingen. Binnen dit thema is een breed palet aan keuzes mogelijk. We kiezen als gemeente voor een visie op die onderdelen, waar de samenleving vraagstukken over heeft ingebracht en waar wij denken dat het belang en het effect het grootst is. In onze visie kiezen we daarom voor:

- Een gezondere samenleving;
- Hoge ambities milieukwaliteit;
- Energieneutraal in 2040;
- Klimaatbestendig inrichten en bouwen;
- Een meer lokale en duurzame economie;
- Groter bewustzijn van gezond eten.

### Een gezondere samenleving

We willen het denken over een gezonde omgeving centraler zetten. De milieusituatie, ruimtelijke inrichting, het groen, veiligheid en de verdeling en toegankelijkheid van functies dragen daar in zijn geheel aan bij. Daarom zit het denken over gezondheid verweven in al ons beleid.

### Energieneutraal in 2040

In onze visie zijn we als gemeente uiterlijk in 2040 energieneutraal en wordt er geen gas

meer gebruikt voor verwarming. Tevens zijn we volledig ingespeeld op klimaatverandering. In nieuwe wijken gaan we geen nieuwe gasaansluitingen meer maken. Bestaande wijken zullen door een programmatische aanpak eveneens “van het gas af” gaan en energetisch verbeterd worden.

### **Energiebesparing in gebouwen**

Voor nieuwe woningen gaan we in ieder geval uit van energieneutraal bouwen op grond die wij zelf uitgeven aan bouwers. Hetzelfde geldt zoveel mogelijk ook voor andere bouwgronden. Voor de bestaande woningvoorraad zetten we in op verduurzaming. Zo willen we alle wijken gasloos maken en toe naar energieneutrale woningen (nul op de meter). Een belangrijk aandachtspunt is de energetische kwaliteit van de jaren ‘70 woningen. Vanaf deze bouwperiode is er meer gelijkvormigheid per wijk, waardoor bij de energetische verbetering van de woningen grote schaalvoordelen mogelijk zijn. Hierdoor is het mogelijk en kostenefficiënt om de verduurzaming van woningen ter behoeve van de energie per wijk aan te pakken. Hiervan verwachten we een aanzienlijk kostenvoordeel.

### **Opwekking van energie**

Om energieneutraal te worden hebben we naast energiebesparing ook opwekking van schone energie nodig. In onze visie willen we daarbij het groen en ons huidige landschap zoveel mogelijk sparen. Onze uitgangspunten zijn daarom:

- Zoveel mogelijk benutten van dakoppervlak;
- Lokale betrokkenheid.

We realiseren ons dat het aantal zonnepanelen op daken niet voldoende zal zijn voor onze energiebehoefte. Waar de mogelijkhe-

den om zonnepanelen op dak te realiseren zijn benut werken we mee aan andere projecten. Daarbij willen we de lokale netwerken rondom energiebesparing en –opwekking versterken en met hen lokale energieprojecten opzetten. Dit kunnen individuele initiatieven zijn. Daarnaast stimuleren we collectieve projecten, zoals coöperaties. Basiseis is dat ook de revenuen ten goede moeten komen aan onze gemeente en haar inwoners. Dat betekent dat een deel van de opbrengst bij grotere projecten ten goede komt aan andere maatschappelijke doelen en aan omwonenden. Zo willen we de lokale betrokkenheid, bewustwording en draagvlak vergroten. Zorgvuldige en lokaal gewortelde energieprojecten zijn de kiem van volgende projecten.

### **Klimaatbestendig inrichten en bouwen**

Om in te spelen op klimaatveranderingen kiezen we nieuwe bouwlocaties in zowel bestaand als te ontwikkelen stedelijk gebied met respect voor het natuurlijk (water)systeem, landschap en natuur. Dat betekent dat we gebieden rondom beken en waterbergingsgebieden openhouden. We behouden het groene gebied in onze kernen en gaan die waar mogelijk verder uitbreiden en verbinden. We treffen maatregelen om water vast te houden om de wateroverlast, droogte en hitte te beperken en verminderen. Concreet gaan we ruimte voor water maken in Achterveld (Ruurd Visserstraat) en de noordkant van de wijk Leusden Zuid (Maanweg/Groene Zoom).

In onze visie gaan we ook klimaatbestendig bouwen. In nieuwe wijken gaan we geen nieuwe gasaansluitingen meer maken. Daarnaast gaan we onze ambities ten aanzien van het gebruik van bouwmaterialen in de

loop van de tijd (via de milieukwaliteitsprofielen) omhoog schroeven richting circulair.

### **Hoge ambities milieukwaliteit**

We hebben sinds voorjaar 2016 een dynamische duurzaamheidsagenda. Hierin staat de rol van de overheid om een context te scheppen centraal, zodat daarbinnen duurzame initiatieven uit de samenleving kunnen slagen. Vanuit de intrinsieke wens vanuit de samenleving om duurzamer en gezonder te worden en om ons groene imago verder te versterken, stellen we verschillende ambitieniveaus op. Het basisniveau is een niveau dat we overal willen halen. Het hogere ambitieniveau is een streefniveau, welke we gebiedsgericht en stapsgewijs gaan uitbouwen. Dat geeft de kans dat we als gemeente met de samenleving versneld toegroeien naar hogere ambitieniveaus. En dat kan per gebied. Ondernemers die versneld energieneutraal of circulair worden verbeteren niet alleen zelf hun omgeving, maar bevorderen ook een gebiedsgerichte aanpak waarin de gemeente versneld haar doelen in deze omgeving omhoog bijstelt om andere initiatiefnemers mee te trekken in een duurzame ontwikkeling. In hoofdstuk 5 hebben we per deelgebied verwoord of en waar we nu al hogere ambities willen stellen.

### **Stimuleren van een lokale en duurzame economie**

Onze economie wordt circulair en bio-based, zodat onze welvaart voor volgende generaties duurzaam geborgd wordt. Onze ambitie is om kleine ontwikkelingen en projecten verder uit te bouwen en van daaruit toe te werken naar een circulaire economie op een hoger schaalniveau. We zijn ervan overtuigd dat goede circulaire oplossingen uiteindelijk geld opleveren, hetzij door besparingen van



kosten hetzij door nieuwe afzetkanalen en hogere toegevoegde waarde op producten. We willen dit bewerkstelligen door kennis op te doen en te verspreiden, samenwerkingen te stimuleren en lokale bewustwording te versterken.

### Hoe gaan we dit doen?

Om bovenstaande te bereiken zetten we in op de volgende maatregelen:

- We gaan een checklist hanteren waarmee we ruimtelijke ingrepen gaan toetsen op hun effect op gezondheid. Diverse GGD's hebben hiertoe handreikingen opgesteld.
- Inzet van het instrument milieukwaliteitsprofielen. Met dit instrument stellen we doelen op het vlak van duurzame ontwikkeling. Deze milieukwaliteitsprofielen stellen ons in staat om gebiedsgericht milieuaambities te stellen. De kennis over gezondheid en duurzaamheid blijft zich ontwikkelen. Met dit instrument zijn we staat telkens de nieuwste kennis te integreren in onze beleid.
- We willen de energiebesparing en –opwekking zo goed en lokaal mogelijk oppakken. Ook hier zetten we dus 'de samenleving voorop'.
- We gaan zorgen voor een platform waarmee informatie over de energietransitie wordt verspreid en gepromoot. We nodigen ondernemers en maatschappelijke organisaties uit om samen met de gemeente informatie te verzamelen en beschikbaar te stellen. Bij de uitvoering en het nemen van initiatieven verwachten we een grote betrokkenheid van de samenleving, zowel van bedrijven als inwoners. Daarnaast werken we samen met de Regiogemeenten aan kennisdeling en het opschalen van energetische



*Zonnepanelen in Leusden.*

- woningverbetering naar het niveau van Nul-op-de-meter.
- We herzien (periodiek) onze duurzaamheidsagenda en stellen daarin verschillende ambitieniveaus vast. We willen hierin ambitieus maar ook realistisch zijn. In eerste instantie zetten we in op informeren en stimuleren, in tweede instantie volgen, in samenspraak met bouwbedrijven en ontwikkelaars, de regels. We willen de eisen ten aanzien van het gebruik van bouwmaterialen en energieneutraal bouwen in de loop der jaren verder opschroeven.
  - De gemeente neemt duurzame maatregelen met betrekking tot gemeentelijk bezit (bv. zonnepanelen op het dak). In andere gevallen zijn inwoners en bedrijven aan zet om de doelen te bereiken door initiatieven te nemen en die daadwerkelijk uit te voeren. Soms zal de gemeente daarvoor actief een ontwikkeling aanjagen door initiatief te nemen en deel te nemen aan het voorbereidingsproces. De gemeente stelt waar mogelijk en zinvol garanties en leningen beschikbaar om het nemen van maatregelen te bevorderen. De gemeente heeft een positieve grondhouding met betrekking tot vergunningverlening aan passende initiatieven.
  - We gaan een programma opzetten om samen met het bedrijfsleven te zoeken naar nieuwe mogelijkheden van circulair bouwen en ondernemen. In het Rijksbrede programma Nederland Circulair wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet 'op' raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er

nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. Er zijn 5 prioritaire ketens benoemd, waarvan voor Leusden met name de bouw en voedsel/biomassa van belang zijn. Wij zullen in een herijking van de duurzaamheidsagenda uitgangspunten formuleren m.b.t. circulaire economie.

- Op plaatsen waar we nog wateroverlast verwachten zetten we in op lagergelegene gebieden waar dit kan worden opgevangen, zoals in Leusden Zuid en Achterveld. Voldoende infiltratiemogelijkheden, opvangen van neerslagpieken en gescheiden watersystemen blijven onze standaard. Waar nodig nemen we eenvoudige maatregelen om eventuele schade bij wateroverlast te voorkomen. Bijvoorbeeld door de hoogte van de drempel van woningen op gevoelige plekken te verhogen.
- We zien het ontstaan van betere relaties tussen voedselproducenten en consumenten als taak voor de markt en initiatieven uit de samenleving. De gemeente zal hierin voorwaarden scheppen voor het ontstaan van deze banden. We zetten in op het realiseren van betere netwerken tussen voedselproducenten en afnemers. Ook gaan we recreatie en voeding meer koppelen. Dit doen we door volop ruimte geven aan recreatie initiatieven die gericht zijn op voeding en beleving van het (agrarische) landelijk gebied.
- We gaan samen met maatschappelijke partners en ondernemers een kennisplatform realiseren en uitbouwen van waaruit we lokale en circulaire economie gaan bevorderen. We sluiten daarbij aan bij waar de energie in de samenleving zit om van daaruit het duurzame gedach-

tengoed verder te brengen. Door telkens initiatieven aan elkaar te knopen willen we onze doelen bereiken.

## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

---





## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### **5.1 DE GEBIEDEN**

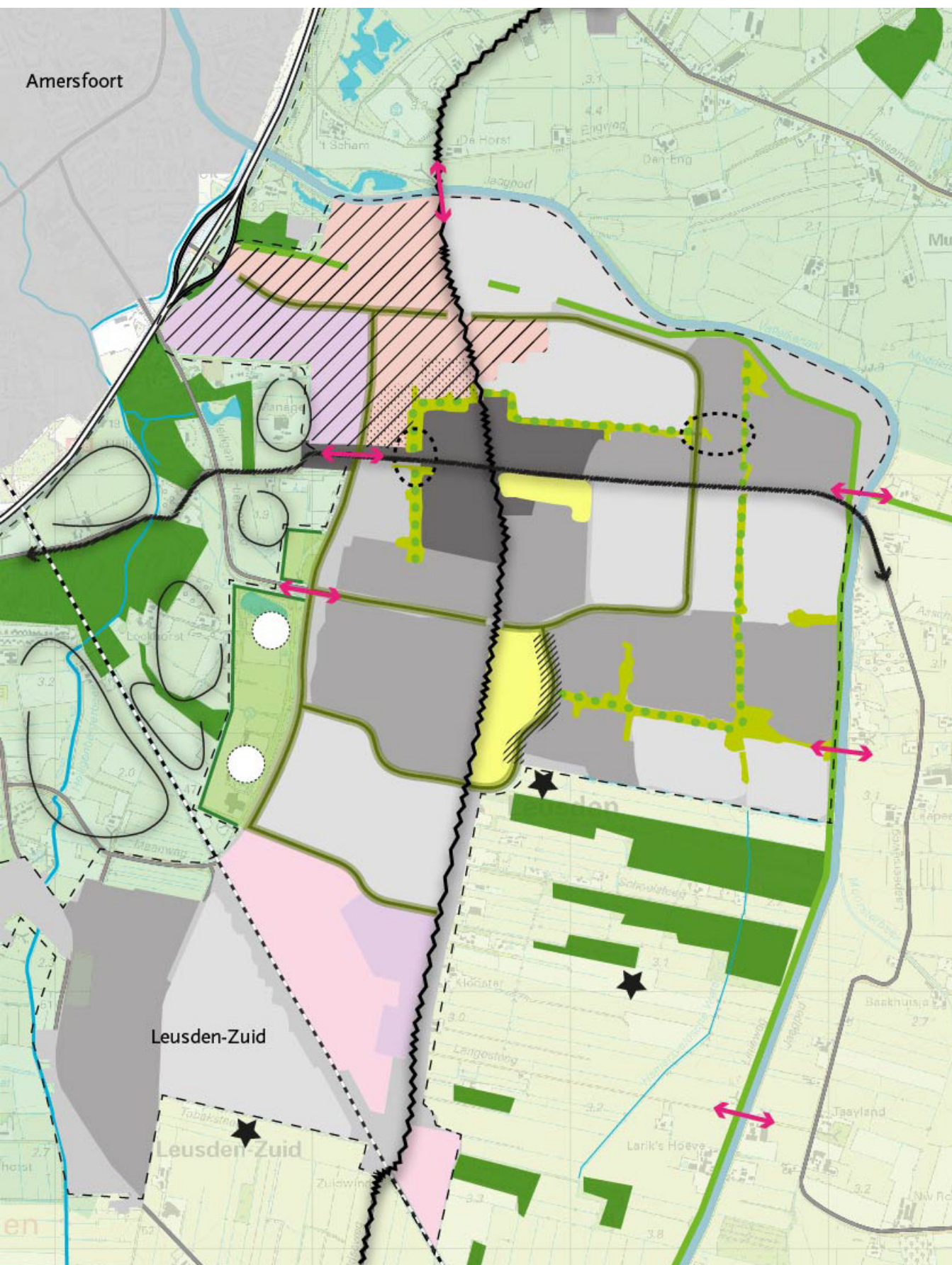
#### **Inleiding**

Voor een dynamisch dorp in een dynamische regio hebben we ontwikkeling nodig. Ontwikkelingen om ons aan te passen aan een veranderende bevolking met nieuwe behoeftes. In hoofdstuk beschreven we al dat deze ontwikkelingen moeten passen binnen de kwaliteiten die we hebben. Inpassing van nieuwe ontwikkelingen is daarom een zorgvuldige klus.

Het stellen van goede doelen kan niet zonder de juiste borging. In dit hoofdstuk beschrijven we per (type) deelgebied de gebiedsdoelen en de wijze waarop we denken deze doelen en de aanwezige kwaliteiten te kunnen borgen. We maken daarin onderscheid tussen:

- Entreegebied Leusden;
- Centrumgebieden De Hamershof en Biezenkamp;
- Wijken;
- Groene Zoomgebied/Centraal Buitengebied;
- Achterveld.





LEGENDA

-  Entreegebied
-  Kantoren gebied
-  Bedrijventerrein
-  Gemengd bedrijventerrein
-  Centrum
-  Transformatie wonen / werken
-  Versterken centrum sfeer
-  Behoud van stedenbouwkundige structuur
-  Versterken structuur met kleinschalige aanpassingen
-  Verbeteren stedenbouwkundige structuur
-  Slagenlandschap
-  Kampenlandschap
-  Bosgebied
-  Doorlopende hoofd groenstructuren
-  Groen koppelen
-  Versterken historische stedenbouwkundige structuur & Prioriteit fietsverkeer
-  Doorlopende hoofdstructuur Asschatterweg, Burgemeester de Beaufortweg
-  Hoofdverkeersstructuur
-  Versterken landschap en toegankelijkheid
-  Herkenbaar houden Grebbelinie
-  Versterken relatie kom- buitengebied
-  Behoud groene kamer structuur
-  Sport en maatschappelijke functies
-  Clustering van bebouwing
-  Plangrens
-  Valleikanaal



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.2 ENTREEGEBIED LEUSDEN

#### Wat speelt er?

Het gebied langs de Randweg, Groene Zoom en Plesmanstraat vormt het ontvangstgebied van Leusden vanuit de snelweg en vanuit Amersfoort. Er ligt hier een veelheid aan werkfuncties op een viertal bedrijventerreinen; De Horst, Buitenplaats/Plantage, Princenhof en Ruigeveld. Een deel van dit gebied kent goedlopende functies, een ander deel kampt met leegstand en een deel is gereed voor uitgifte/ontwikkeling. Per saldo kun je zeggen dat zich hier het grootste deel van de overcapaciteit aan kantoren van Leusden bevindt. De verschillende functies in het gebied zorgen ervoor dat het gebied niet samenhangend overkomt.

Het gebied zal ook een flinke impuls krijgen. De komst van het nieuwe gebouw van AFAS (op de oostelijke hoek van de Randweg en de Groene Zoom) geeft Leusden een enorme eyecatcher en zal een impuls zijn voor verdere ontwikkeling van het hele gebied. Niet alleen omdat AFAS zelf stuurt op het aantrekken van partijen maar ook zullen nieuwe partijen zelf deze plek gaan vinden. Hoewel het aantal kantoren in Leusden te groot lijkt te zijn, is er wel behoefte aan ruimte voor diverse functies. De vraag is hoe we het hele gebied eromheen zodanig kunnen ontwikkelen, dat de leegstand wordt opgeheven en het gebied een kwalitatief hoogwaardiger entree voor Leusden wordt.

#### Doelen

Het doel is dat hier een modern en dynamisch werkgebied ontstaat met een eigentijdse en stedelijke uitstraling. In dit gebied sluit Leusden aan bij de dynamiek in de regio. In het entreegebied zijn enkele iconische gebouwen met een duidelijk grotere schaal

mogelijk. Opgave voor dit gebied is divers. Aan de ene kant komen er verouderde kantoorpanden voor die om transformatie vragen, anderzijds liggen er kansen om nieuwe bedrijven aan te trekken.

We stellen de volgende doelen in het entreegebied:

- Vasthouden aan een regionaal aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoren.
- Realiseren van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit om de aantrekkelijkheid voor nieuwvestiging te vergroten.
- Zorgen voor een samenhangende stedenbouwkundige opzet en inrichting van het hele entreegebied.
- Opvangen van nieuwe functies, die inspelen op nieuwe trends op het vlak van wonen, werken en recreëren.
- Opheffen van de leegstand aan kantoren.

#### Ruimte voor ontwikkeling in kantorengedebied De Horst

Op kantorenpark De Horst zijn de gebouwen goed. Hier ligt de focus op het aantrekken van nieuwe functies in de leegstaande kantoorpanden. Met de aantrekkende markt zijn die mogelijkheden ook groter geworden. Toch kan het zijn dat er panden moeilijk verhuurbaar blijken te zijn. In dat geval kiezen we voor twee strategieën:

We bieden ruimte voor herbouw tot een grotere hoogte. Een toename van netto vloeroppervlakte kan nieuwe marktpartijen aantrekken.

- We bieden in langer leegstaande gebouwen de mogelijkheid om tot een nieuwe functiecombinaties te komen.
- Een punt van aandacht is het parkeren. Op dit moment lijkt de maximumcapaciteit van het parkeren al bereikt te zijn.

Herontwikkeling van een gebouw kan de druk verhogen maar als er een gebouwde parkeervoorziening komt kan er ook ruimte voor ontwikkeling gecreëerd worden.

De Horst bestaat uit een los verband van kantoorblokken. Een kantorenblok met een vernieuwende (mix van) functies, kan het hele bedrijventerrein een impuls geven. In paragraaf 3.1 beschreven we allerlei trends, die duiden op veranderende behoeftes in de samenleving. De transformatie en aanpak van de leegstand in werkgebieden geeft ruimte aan kleinschalige werkgebieden (bedrijfsverzamelgebouwen) en de steeds verdere integratie van werk en privé (mensen werken meer thuis, maar regelen de was, de bezorging van diensten en spullen op kantoor en sporten in de pauze. Combinaties van een afhaalpunt van een supermarkt, een sportschool, een restaurant voor kookworkshops en een bedrijfsverzamelgebouw is goed denkbaar. We leggen vooraf geen beperkingen op aan functies, maar zullen sturen op de effecten. We dagen de markt uit met nieuwe initiatieven te komen als er langdurige leegstand bestaat en gebouwen moeilijk invulbaar blijken te zijn. Om te voorkomen dat een mix aan functies een rommelig beeld oplevert werken we alleen mee als er een totaalconcept voor een gebouw wordt ingediend. In hoofdzaak blijft De Horst namelijk een kantorengedebied en er mag geen onzekerheid bij bedrijven ontstaan of ze zich wel willen vestigen.

#### Princenhof, tussen wonen en moderne bedrijven

Princenhof, de kantoren rondom de Kastan-jelaan, de Larikslaan en Olmenlaan mogen

getransformeerd worden naar wonen. Dit gebied kent veel verouderde kantoren zonder perspectief. De achterzijde van deze kantoren grenst aan een stevige groenstructuur met een grote waterpartij. Deze groene rugdekking geeft de kans om hier een parkachtig woongebied te realiseren, waarbij het woongebied aan de Berkenlaan als het ware wordt omgeklapt. Randgroen wordt hiermee wijkgroen. Het noordoostelijke deel van De Princenhof grenst aan de Randweg. Hier wordt het nieuwe hoofdkantoor van AFAS gerealiseerd.

### **Buitenplaats/Plantage**

Op de Buitenplaats/Plantage kiezen we voor middelgrote bouwkvavels (tussen 2.500 m<sup>2</sup> en 9.000 m<sup>2</sup>) omdat dit het beste past bij de vraag naar bouwkvavels in Leusden. Bovendien draagt deze vorm van bedrijvigheid bij aan het minder kwetsbaar maken van de werkgelegenheid (zie paragraaf 4.2). Qua uitstraling stellen we als doel dat het gebied bijdraagt aan een groene en representatieve entree.

### **Borging**

- Het realiseren van een mix aan functies moet gebundeld plaats vinden op het bedrijventerrein. Dat wil zeggen, dat niet overall een nieuwe functie gerealiseerd kan worden, maar meerdere functies in 1 gebouw worden geplaatst.
- Bij herontwikkeling houden we grotendeels dezelfde korrel en schaal van de bebouwing aan. Langs de Randweg en dicht bij de snelweg kunnen enkele accenten worden gerealiseerd met bv. 6 lagen hoog. In de overgangsgebieden naar woonwijken (niet direct zichtbaar vanaf de hoofdwegen) wordt een overgang ge-

maakt met lagere gebouwen.

- Voor woningen op en rondom de entreegebieden houden we vast aan een basisniveau voor geluid van minder dan 50 dB ten gevolge van industrielawaai. Voor verkeerslawaaai geldt de voorkeursgrenswaarde en ambitiekwaliteit van 48 dB (Lden) (zie de milieukwaliteitsprofielen). Voor tijdelijke woningen kunnen overschrijdingen worden toegestaan.
- Nieuwe functies dragen bij aan het behalen van betere energieprestaties (verbeteringen tot /NOM energieneutraal voor zowel gebouwgebonden als gebruikersgebonden deel.
- Bij nieuwbouw gaan we uit voor onze hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van groen, waterberging en zorgen we voor 100% afkoppeling van hemelwater.



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.3 CENTRUMGEBIEDEN HAMERSHOF EN BIEZENKAMP

#### Wat speelt er?

Centrumgebieden worden in onze visie gemengde gebieden met een sterke ontmoetingsfunctie. De kwaliteit van het wonen wordt in het centrum bepaald door de levendigheid, de ontmoetingsfunctie en de hoogwaardige openbare ruimte. Ook de woning zelf dient een goede kwaliteit en uitstraling te hebben.

De opgave voor de Hamershof is om dit centrum qua uitstraling het hoofdcentrum te maken. Hier past de hoogste 'stedelijkheid' binnen Leusden met de hoogste dichtheid aan functies als detailhandel, horeca, voorzieningen. Stedelijkheid draagt ook bij aan het accentueren van de functie van het gebied en het faciliteren van de woonopgave voor Leusden (zie paragraaf 4.2.). Bij de centrumfunctie hoort ook voldoende parkeergelegenheid. De uitstraling van het gebied wordt bepaald door goede en opvallende stedelijke blokken, met intensief gebruikte, zorgvuldig ingerichte openbare ruimte. De maximale hoogte van de bebouwing is hier 6 hoog.

#### Doelen

We stellen de volgende doelen in de centrumgebieden:

- Meer stedelijkheid. Hogere bebouwingdichtheid om specifieke doelgroepen te bedienen en het gebied meer de allure van 'centrum' te geven. Een sterkere 'centrumuitstraling' zorgt voor een hoger gebruik van het gebied.
- Hoge kwaliteit van de openbare ruimte, de architectuur (bij nieuwbouw en transformatie) ter versterking van de beleving.
- Behoud van de goede bereikbaarheid.
- Het stimuleren van gebruik schone mobiliteit.

- Horeca met terrassen concentreren we op de pleinen, het centrale plein van de Biezenkamp en de drie pleinen aan het begin, midden en eind van de winkelstraat in de Hamershof.

#### Borging

- We stellen maximale bebouwinghoogtes in om de dorpse sfeer van Leusden in het centrum voelbaar te houden.
- In gemengde gebieden (wonen/werken/dorpsharten) accepteren we een hoger geluidsniveau.
- Parkeren wordt gecentraliseerd aan de randen van het centrum. Fietsgebruik wordt gestimuleerd om drukte en onveiligheid te voorkomen en om de milieukwaliteit op een goed niveau te handhaven.





## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.4 WIJKEN

#### Wat speelt er?

In onze visie houden we vast aan de kwaliteiten van de nieuwbouwwijken, die onze 'new-town' kenmerken. Tegelijk willen we de wijken functioneel laten doorgroeien (zie paragraaf 4.1), ze mogen meer gemengd worden en door acupunctuur kunnen stedenbouwkundige verbeteringen worden aangebracht of kan er meer variatie in het woningaanbod ontstaan.

De wijken zijn echter niet allemaal hetzelfde. De mogelijkheden en hoeveelheid zijn afhankelijk van de huidige staat van de verschillende wijken. We hebben de woonwijken in drie verschillende categorieën ingedeeld:

- Wijken, waar we geen reden zien om in te grijpen in de structuur of herstructureren toe te passen. De kwaliteiten en/of leeftijd geven daar geen reden toe. Hier grijpen wij dan ook niet in. Het is echter belangrijk dat er een goed beheerplan is zodat de bestaande kwaliteiten goed beheerd en verstevigd worden.
- Wijken, waar ingrepen wenselijk kunnen zijn, zonder de stedenbouwkundige hoofdopzet/structuur te veranderen. Het betreft hier kleine verbeteringen in de woonblokken, bijvoorbeeld door middel van (ver)nieuwbouw. Dit kan een bescheiden verandering geven in het programma.
- Wijken, waar grootschaliger herstructurering denkbaar is in de vorm van delen van woonblokken of andere inbreidingslocaties.

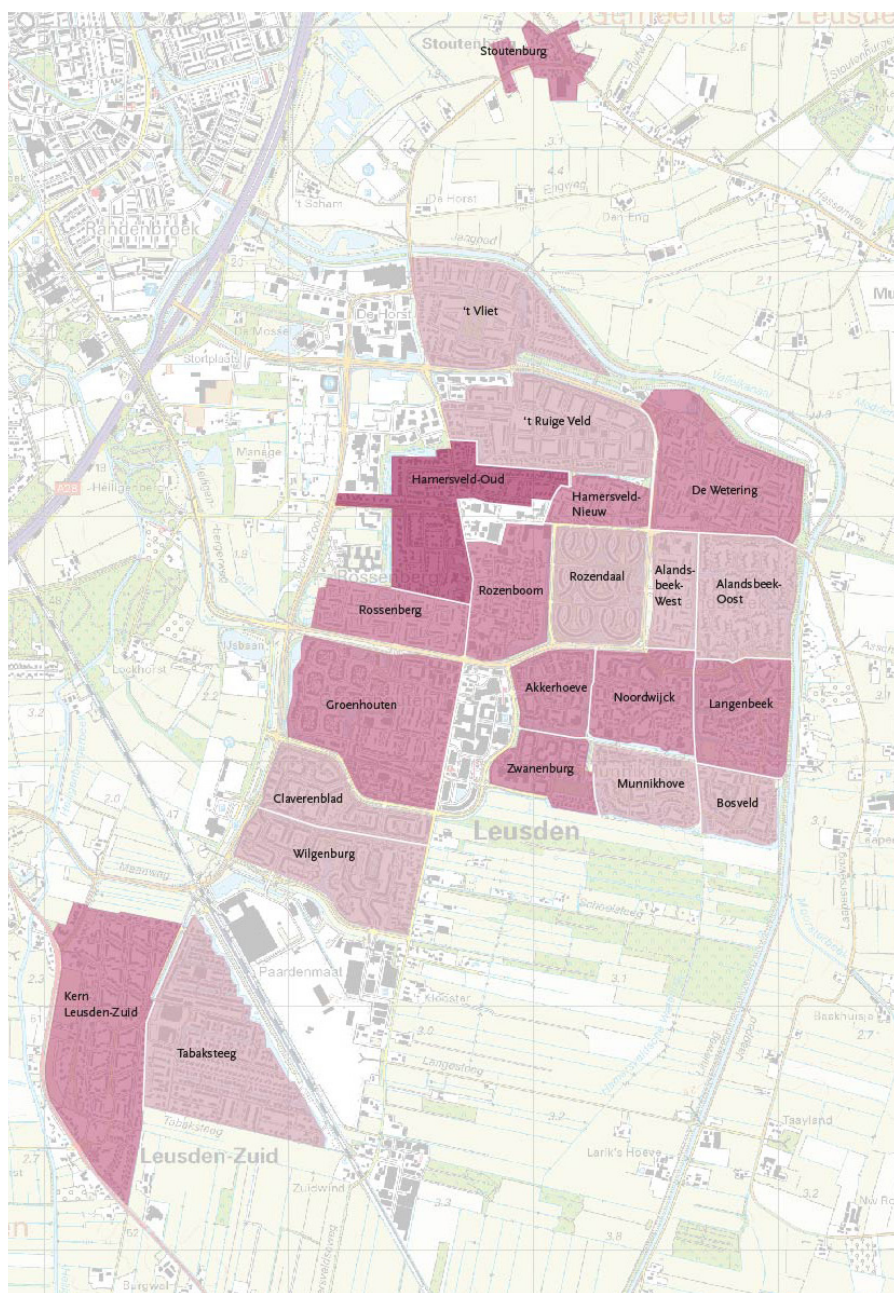
#### Doelen

We stellen de volgende algemene doelen voor in de wijken:

- Behoud van het dorpse, groene karakter en de huidige stedenbouwkundige structuur waarin woningen van 2 lagen met een kap dominant zijn. Ook de flexibiliteit in aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige hoofdopzet.
- Meer functiemenging en variatie in woningtypen met behoud van wonen als hoofdfunctie.
- Hogere waarde van het openbare groen. In zijn totaliteit willen we de ecologische kwaliteit en samenhang versterken en het gebruik van het groen verbeteren.
- Versterken van de fysieke duurzaamheid in de wijken door het stimuleren van schoon vervoer, meer parkeren in de randen van de wijk, (energiebesparing) en het streven naar volledige afkoppeling van hemelwater van de riolering. Bestaande wijken zullen door een programmatische aanpak eveneens "van het gas af" gaan en energetisch verbeterd worden.
- Behoud van lage geluidsbelasting.
- De milieukwaliteit moet van hoge kwaliteit blijven. Nieuwe functies in een wijk zullen getoetst worden op het effect van verkeersaantrekking. Verkeersdruk dient klein te zijn of afgewikkeld te worden via de hoofdwegen en randen van de wijk.
- Om een goed woon- en leefklimaat te borgen zetten we in op het hoogste ambitieniveau voor geluid (zie de milieukwaliteitsprofielen).
- Nieuwe functies in de wijken zijn kleinschalig en gekoppeld aan een woonfunctie. Ze mogen echter niet ten koste gaan van functies in het centrum.

#### Borging

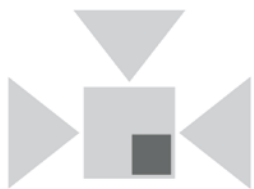
- De hoeveelheid groen blijft het uitgangspunt en leggen we vast in onze bestemmingsplannen.
- Kleine transformaties (acupunctuur) mogen niet leiden tot een aantasting van de groen en dorpse uitstraling. We stellen maximum bebouwinghoogtes in om de dorpse sfeer van de wijken te behouden.



**LEGENDA**

- geen reden voor ingrijpen
- kleine verbeteringen op maat in de openbare ruimte
- (kleine) herstructureringen op gespecificeerde plekken

*In sommige wijken is de noodzaak om in te grijpen groter dan in andere wijken.*



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

# 5.5 GROENE ZOOMGEBIED/CENTRAAL BUITENGEBIED

### Wat speelt er?

Onder het Groene Zoomgebied/Centraal buitengebied wordt het hele overgangsgedebied tussen de Groene Zoom en de snelweg A28 verstaan. Dit gebied is een bijzonder gebied met typische stadsrandverschijnselen. Het gebied kent bijzondere historische kwaliteiten, o.a. door de ligging van de landgoederen Heiligenberg en Lockhorst, de PON lijn, de Heiligenbergenbeek en de landschappelijke kamers, omzoomd met houtsingels. Daarnaast komen in dit gebied meerdere maatschappelijke functies voor, vooral in de vorm van sportvoorzieningen (sportpark Burgemeester Buiningpark) en een vlindertuin. De noordzijde van dit gebied wordt gevormd door de Ursulineweg.

Het Groene Zoomgebied/Centraal Buitengebied is als rand van het dorp met haar kwaliteiten en maatschappelijke functies een belangrijk gebied, maar staat ook onder druk. Voor de leesbaarheid en aantrekkelijkheid van Leusden is een duidelijk en hoogwaardig beeld vanaf de Groene Zoom van belang. De hoogwaardige kwaliteiten vragen echter om duidelijkheid. Een gebied onder (stedelijke) druk loopt het risico op verrommeling. Opgave is om een duidelijk beeld te maken in deze randzone, die recht doet aan de kwaliteiten in het gebied en een meerwaarde biedt voor het stedelijk gebied.

In onze visie staan de kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen in dit gebied centraal. We willen ze in hun 'groene setting' in stand houden. Het beeld vanaf de Groene Zoom is een afwisseling van groene en rode clusters en we zorgen voor zoveel

mogelijk verbindingen en zichtrelaties tussen de bebouwde kom en het landschap.

Stedenbouwkundig kiezen we voor duidelijkheid door te werken met clusters met bebouwing, afgewisseld met groene en open gebieden. Daarmee bakenen we de stedelijke ontwikkelingen in de randzone af. De nieuwe sporthal op het Burgemeester Buiningpark wordt geclusterd met de bestaande bebouwing op het park.

Aan de noordzijde van het gebied willen we een duidelijke grens trekken tussen het werken langs de Randweg en de groene kamers van het Groene Zoomgebied/Centraal Buitengebied. We zien de Ursulineweg hierin als grens, waar een geleidelijke overgang naar het landschap gemaakt wordt. Hierbij is ook aan de zuidkant van de Ursulineweg ruimte voor kleinschalig woonmilieu in een groene setting.

### Doelen

We stellen de volgende algemene doelen voor het Groene Zoomgebied/Centraal Buitengebied:

- Behoud en verbetering van de kwaliteit en beleefbaarheid van de landgoederen Lockhorst en Nimmerdor en de buitenplaatsen Heiligenberg.
- Duidelijk beeld vanaf de Groene Zoom door afgeronde clusters van bebouwing met groene randen.
- Zoveel mogelijk oversteekmogelijkheden en zichtrelaties tussen het bebouwde gebied en de groene kwaliteiten in het Groene Zoomgebied/Centraal buitengebied.

### Borging


- We zorgen voor een samenhangende stedenbouwkundige opzet en inrichting van de hele rand langs de Groene Zoom.
- Stedelijke functies worden geconcentreerd aan de noordzijde van de Ursulineweg.
- Maximale bebouwingshoogte van vier lagen op het gedeelte van De Plantage.
- Maximale bebouwingshoogte van vier lagen aan de noordzijde en één laag (+kap) aan de zuidzijde van de Ursulineweg om een goede overgang tussen de woonwerkgebieden en het groen te maken.
- Nieuwe bebouwde functies blijven beperkt tot de Ursulineweg en clusters langs de Groene Zoom (noordzijde).
- Nieuwe bebouwde functies gaan gepaard met groene investeringen in de zuidwestrand van de Ursulineweg en de randen van de bebouwingsclusters langs de Groene Zoom.
- Bij nieuwbouw gaan we uit van onze hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van groen en waterberging en zorgen we voor 100% afkoppeling van hemelwater.






### waardevol landschap met natuurwaarden

-  waterrijk gebied met een herkenbare waterstructuur  
Heiligenbergerbeek, Zwanenwater, ijsbaan enz.
-  landgoederen  
als samenhangende & toegankelijke ruimtelijke  
eenheden
-  bosgebieden  
vaak als onderdeel van landgoederen
-  laanbeplanting, houtwallen & windsingels  
langs wegen & landschappelijke kamers
-  grasland & akkerland  
vaak als onderdeel van landgoederen
-  samenhangende landschappelijke kamers  
omzoomd door houtwallen en laanbeplanting
-  grote natuurwaarden  
Nationaal Natuur Netwerk (voorheen EHS) /  
Groene Contour-gebieden (natuurwaarden verhogen)

### herkenbare cultuurhistorische elementen

-  oude bebouwinglinten  
kleinschalige, vrijstaande bebouwing
-  monumentale & andere bijzondere bebouwing  
op landgoederen & langs linten
-  belangrijke zichtlijnen & zichtvlakken  
m.n. op landgoederen
-  belangrijke zichtrelaties  
binnen landschappelijke kamers & vanaf Heuvelrug

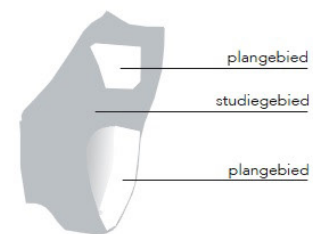
### hoogwaardige verbindingen

-  inprikkers voor autoverkeer  
zo min mogelijk doorgaande routes in het gebied
-  doorgaande fietsroutes  
vrijliggend / auto's te gast /  
gekoppeld aan autowegen
-  wandelpaden  
vrijliggend (auto soms te gast)



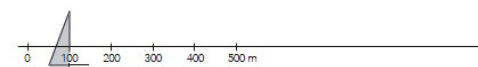
### kenmerkende bebouwing & functies

-  solitaire kavels (agrarisch, wonen of voorzieningen)  
overwegend langs randen landschappelijke kamers
-  woonkavels langs oude linten  
Burg. de Beaufortweg, Ursulineweg & Schutterhoeftaan
-  historisch tuinderslint: kleinschalig wonen & werken  
afwisselende, vrijstaande bebouwing met tuinen  
(op onderdelen kwaliteitsimpuls noodzakelijk)
-  sportpark Burgemeester Buiningpark  
verharding en bebouwing geconcentreerd op de  
koppen langs de weg
-  voorzieningen: o.a. vlindertuin, pluktuin / bloemakker,  
zorgboerderij, ijskoeve & vruchtentuin



### buiten het raamwerk van bestaande kwaliteiten

-  geen uitgesproken gebiedskwaliteiten:  
kwaliteitslag gewenst
-  Eurofleur
-  bestaand  
woon-werkgebied
-  toekomstig  
woon-werkgebied



Raamwerk van de bestaande kwaliteiten (bron: Bureau Nieuwe Gracht, 2017).



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.6 ACHTERVELD

#### Visie

In onze visie blijft Achterveld een krachtig en vitaal dorp. Om dit te blijven is het nodig om een zekere trots te hebben bij het dorp en om in te kunnen spelen op veranderingen in de samenleving. Trots wordt gevoed als het dorp mooi is, vitale voorzieningen heeft, ergens in opvalt. Achterveld, gelegen op een kruispunt van verbindingswegen, heeft de potentie om nog verder uit te groeien tot een pleisterplaats voor de recreant. Verder is de vergrijzing en ontgroening een belangrijke trend, waar Achterveld mee te maken heeft. In Achterveld is voorlopig ruimte om te groeien, Er is voldoende planruimte voor nieuwe woningen.

#### Doelen

##### Reguleren van het verkeer

Het recreatief aantrekkelijk wordt bevorderd door de ligging aan meerdere historische verbindingswegen. Achterveld is een kruispunt in de omgeving. Dat betekent echter ook dat Achterveld soms last heeft van verkeersdruk (recreatief verkeer of sluipverkeer). Ook de parkeerdruk kan hoog zijn.

Daarom zetten we bij het uitbouwen van de recreatieve functie van Achterveld in op het realiseren van parkeerplaatsen aan de rand van het dorp. Door combinaties van parkeren en (de start van) wandelroutes wordt het gebruik hiervan bevorderd. Het dorpshart willen we zo onderdeel van een route maken en geen startpunt.

##### Opvangen vergrijzing

De bewoners in Achterveld willen de problematiek rondom de vergrijzing op de schaal van het dorp aanpakken. Dat vraagt o.a. passende huisvesting en voldoende voorzieningen. Verder is het vanuit efficiency en

het vergroten van de ontmoetingsfunctie het streven om functies verdergaand te bundelen, zoals de bibliotheek, het gezondheidscentrum en dagbesteding.

##### Woningbouw

We zien in Achterveld mogelijkheden voor een blijvende gestage groei van het aantal woningen. Hiermee willen we bijdragen aan de vitaliteit van het dorp. Er is de mogelijkheid om met passende huisvesting in te spelen op de woningbehoefte van ouderen. Tegelijk biedt het de kans om gezinnen aan te trekken/vast te houden. Uitbreiding kan plaatsvinden door middel van de groene ontwikkelstrategie. Ook kan functiewijziging in de vorm van accupunctuur toegevoegde waarde hebben.

Daarnaast moet de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken leiden tot een betere doorstroming op het hoofdwegennet. Naar verwachting zal dit ook een positief effect hebben op de belasting van het onderliggend wegennet, waaronder de Hessenweg.

##### Mooier Achterveld

De voorzieningen in Achterveld liggen enigszins verspreid maar met een duidelijke concentratie rond de kruising Hessenweg, Jan van Arkelstraat en C.M. de Vorplein. We willen de eenheid van het centrumgebied blijven borgen en met inrichtingsmaatregelen blijven benadrukken. Aanvullend willen we het commerciële hart en de maatschappelijke voorzieningen, die meer rondom de Jan van Arkelstraat voorkomen ook in de inrichting verbonden houden. Het hele gebied moet de uitstraling van een dorpshart hebben.

##### Recreatief aantrekkelijk

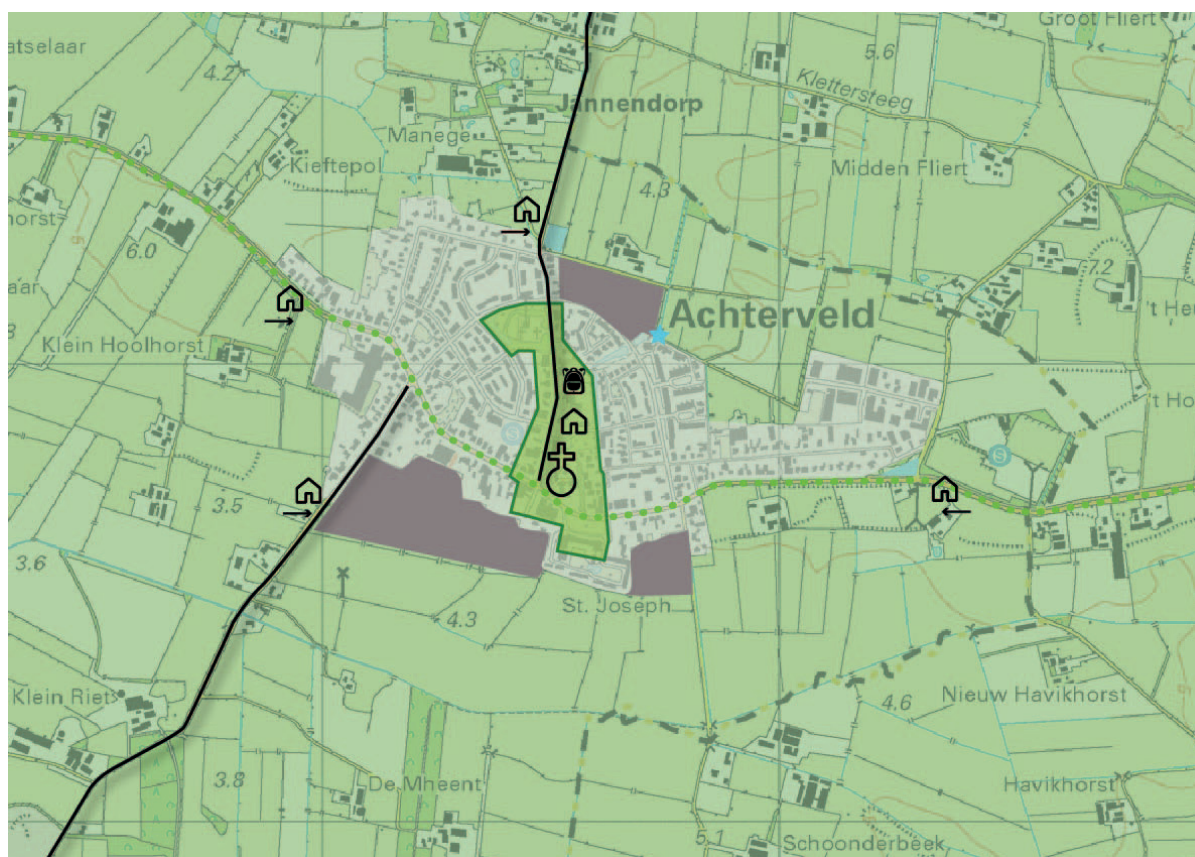
In onze visie liggen er in Achterveld kansen om in te spelen op de toenemende recreatiebehoefte. We denken daarbij aan de combinatie van horeca, wandel- en fietsroutes en kleinschalige recreatieve activiteiten, zowel in de kern als in het buitengebied rondom Achterveld. We willen o.a. in het ruime centrumgebied de mogelijkheden voor recreatie en horeca faciliteren. De ligging in het dorpshart en tegen het buitengebied maakt het gebied rond het C.M. de Vorplein bijzonder geschikt voor deze functies.

De Hessenweg vormt een herkenbare historische lijn door Achterveld. Deze lijn kan verder versterkt worden door met bomen de groene laan verder aan te zetten.

Enkele entrees kunnen als visitekaartje beter worden ingericht om als visitekaartje voor het dorp te worden gezien. Dit geldt bijvoorbeeld voor de parkeerplaats bij het Kerstens Sportpark en de entree vanuit de Koningin Julianaweg.

##### Borging

- De hoeveelheid groen blijft het uitgangspunt en leggen we vast in onze bestemmingsplannen.
- Kleine transformaties (acupunctuur) mogen niet leiden tot een aantasting van de groen en dorps uitstraling. We stellen maximum bebouwinghoogtes in om de dorps sfeer van de wijken te behouden.
- Nieuwe functies in de wijken zijn kleinschalig en gekoppeld aan een woonfunctie.



**LEGENDA**

-  laan
-  laan vergroenen
-  bestaand bebouwd gebied
-  Groot Achterveld (uitbreidingswijk)
-  groen dorpshart versterken
-  toeristisch parkeren aan rand
-  verbeteren entree dorp
-  waterberging
-  gemeenschapshuis
-  kerk
-  school

Visiekaart voor Achterveld.

