

# Buurtvisie Koperhorst

Een strategisch en gedragen bestemming voor het  
Regenboogterrein

---

Een integraal ruimtelijk, maatschappelijk en financieel voorstel voor  
het herbestemmen van het Regenboogterrein, ontwikkeld door  
bewoners van Amersfoort Schothorst.

26 Juni 2026



# De buurt Koperhorst binnen Schothorst

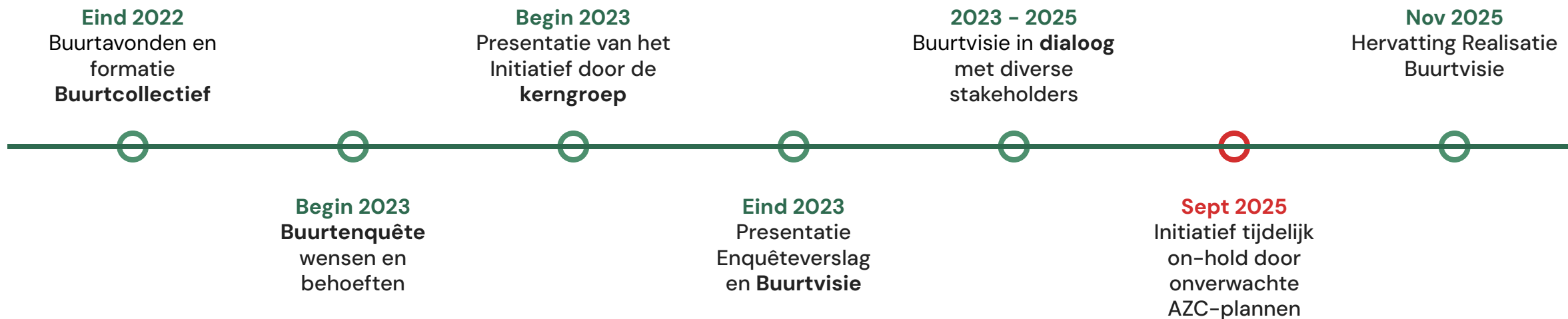


## Ontwikkelingen in de buurt:

1. Regenboogterrein (plangebied)
2. Omnia uitbreiding sociale huur
3. Plannen gymzaal, onbekend
4. Woonzorgcentrum Koperhorst
5. Aanleg Warmtenet in de wijk

# Tijdlijn: Jarenlang Commitment uit de Buurt

Chronologisch overzicht van dialoog, onderzoek en visievorming



# De Vijf Speerpunten van onze Buurtvisie



## 1. Levensloopbestendig wonen

Appartementen voor senioren en starters. Directe aansluiting op het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Amersfoort.



## 2. Duurzaam, laag & groen

Duurzaamheid is vanzelfsprekend. Hoogte tot 3 bouwlagen, behoud van bomen en versterking van het park karakter.



## 3. Efficiënt parkeren en ontsluiten

Hantering van veilige en logische wijkontsluiting en voldoende parkeercapaciteit.



## 4. Verbinding & Zorg

Integrale benadering, met uitbreiding Omnia Wonen en Woonzorgcentrum de Koperhorst voor zorgverlening en ontmoeting in de buurt.



## 5. Veiligheid & Beperken Overlast

Sociale veiligheid door heldere zichtlijnen en een overzichtelijke inrichting, met een veilige speelomgeving voor kinderen.

# Maatschappelijk Fundament erkend door Amersfoort

Dit initiatief is geen vrijblijvend idee. Het rust op een breed gedragen fundament dat direct aansluit bij de officiële analyses van de gemeente:

- ✓ **Bewoners, wonen en voorzieningen met elkaar in balans:** Dit plan is een naadloze aansluiting en directe invulling van Prioriteit 1 (Wijkplan leefbaarheid 2026) voor Schothorst-Zuid.
- ✓ **Behoud Wijkkracht:** De expliciete opdracht van de gemeente is om deze unieke samenhang te behouden. De gemeente noemt de Buurtvisie Koperhorst expliciet als leidraad in haar plannen.
- ✓ **Lokale Binding:** Oudere generaties willen dolgraag in deze wijk blijven, maar lopen vast op het gebrek aan kleinere geschikte woningen. Ons plan lost dit direct op.

## Citaat Wijkplan Sociaal (2026):

*"De Koperhorst is een stabiele buurt met veel sociale samenhang... Een geschikte woning vinden is niet altijd makkelijk... De bewoners zijn initiatiefrijk en gericht op behoud van de kwaliteiten van hun buurt (wonen, voorzieningen en groen); de uitdaging in deze buurt is om de tevredenheid met de sociale samenhang te behouden."*

# Aansluiting Volkshuisvesting Amersfoort

Ons plan sluit aan op het **Omgevingsprogramma**

## **Volkshuisvesting Gemeente Amersfoort:**

- ✓ **Bevorderen Doorstroming:** Senioren stromen door uit grote eengezinswoningen in Schothorst naar passende appartementen.
- ✓ **Keten van Verhuizingen:** Eén verhuizing opent de deur voor jonge gezinnen en starters in de wijk.
- ✓ **Betaalbare Mix:** Mix van woningen zorgt voor kwalitatieve differentiatie en aansluiting bij betaalbaarheidsnorm.



### **Zorg dichtbij**

Door de verbinding met **Woonzorgcentrum de Koperhorst** willen we dat bewoners gebruik maken van *zorg onder de knop*, waardoor zij langer in hun vertrouwde omgeving zelfstandig kunnen blijven wonen.

# Ruimtelijke Inpassing: Getoetst en Concreet

Een architect heeft de eerste schets door het buurtinitiatief vertaald naar een technisch haalbaar stedenbouwkundig ontwerp:

**Gepast volume:** Maximaal 2 blokken van elk 16 appartementen (totaal 32 woningen).

**Bouwhoogte:** Maximaal 3 bouwlagen. Passend bij de bestaande schaal van de omliggende bebouwing.

**Natuurwaarden:** Groen is dragend. Volwassen bomen en bestaand groen maximaal beschermen en de biodiversiteit vergroten.

## Veiligheid door Ontwerp

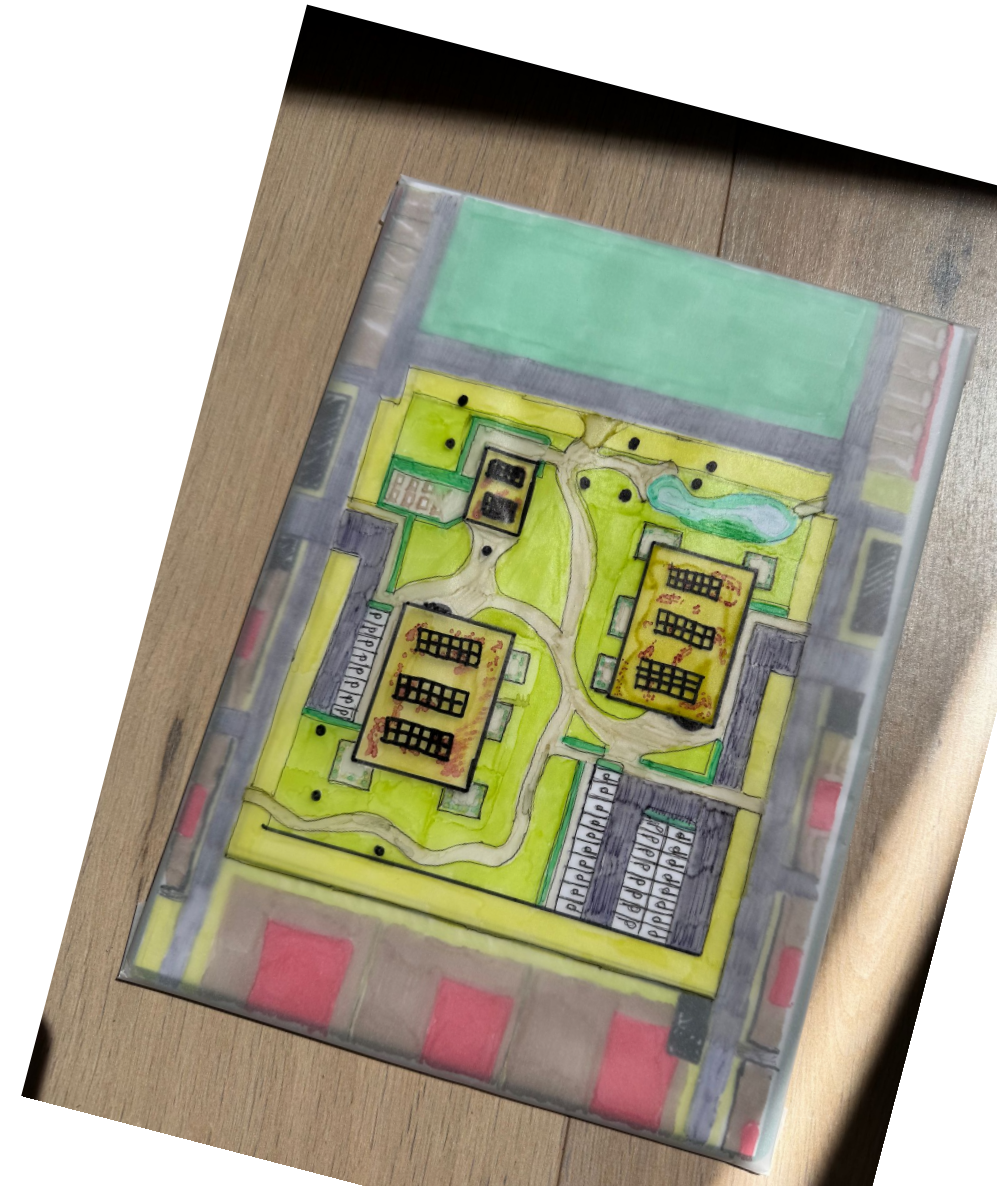
Aanleg van parkeerplekken op maaiveld direct gekoppeld aan de norm (1 parkeerplek per woning).

Overzichtelijke loop- en fietspaden minimaliseren blinde vlekken en borgen verkeersveiligheid.

# Het realiseren van ons project

Om onze **plannen concreet** te maken hebben we enkele belangrijke stappen met **professionals** genomen.

- ✓ **Nieuwe situatieschets met planoloog:** Rechts is een ontwerp van een plan dat aansluit bij de buurt en de gemeentelijke ambities.
- ✓ **Uitwerking plangebied door architect:** Eén verhuizing opent de deur voor jonge gezinnen en starters in de wijk.
- ✓ **Financiële toetsing:** Een gevalideerde mix van woningen zorgt voor kwalitatieve differentiatie.



# Concrete uitwerking situatieschets

Onderstaande is een digitale uitwerking van het plangebied door een architect.



[ Zijaanzicht vanaf parkeerplaats Bruunplein ]

# Financiële Haalbaarheid & Exploitatie

| Financiële Post                 | Toelichting op basis van de opzet (17 juni 2026)                                    | Bedrag          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Bruto Grondwaarde</b>        | Gerekend met een gemiddelde grondwaarde van € 100.000 per woning (32 stuks)         | € 3.200.000     |
| <b>Kosten Bouwrijp Maken</b>    | Sloop bestaande schoolgebouw, riolering en waterberging (geen bodemsanering nodig)  | In mindering    |
| <b>Kosten Woonrijp Maken</b>    | Aanleg parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, openbare verlichting, buurtgroen       | In mindering    |
| <b>Netto Opbrengst Gemeente</b> | Resterend saldo voor de gemeente Amersfoort na aftrek van alle posten en onvoorzien | € 1,8 á € 2,4 M |

Opmerking: Er is € 0,- opbrengst gerekend voor de buurtfunctie om realisme naar projectontwikkelaars te borgen, maar de ruimte is wel ingetekend.

# Een Win-Win voor Stad en Buurt

Dit plan bewijst dat constructieve burgerparticipatie leidt tot betere projecten. We lossen de lokale woningbehoefte op, bevorderen doorstroom van jong en oud, borgen de zorgverbinding en beschermen het groen, met een positieve opbrengst voor de gemeentelijke begroting.

Wij nodigen het college en de raad uit om van dit plan samen een succesverhaal te maken en te ontwikkelen!

[www.buurtvisiekoperhorst.nl](http://www.buurtvisiekoperhorst.nl)

© Kerngroep Buurtvisie, Juni 2026

