

project
**Ladder Duurzame
 Verstedelijking
 Wagenwerkplaats, Amersfoort**

datum
25 september 2020

opdrachtgever
NS Stations

projectnummer
P03192

opgesteld door
GW, MOt

i.a.a.
JCJV

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Ladder Duurzame Verstedelijking Wonen

Aanleiding

Op het westelijke deel van de locatie Wagenwerkplaats te Amersfoort (plandeel West) is NS stations, uit opdracht van NS Vastgoed, voornemens om een gebiedsontwikkeling met woningen te realiseren. Op basis van berekeningen van de NS is realisatie van maximaal 500 woningen mogelijk (indicatief). De exacte aantallen van het te realiseren programma zijn nog niet bekend. In deze onderbouwing is daarom uitgegaan van het maximaal mogelijk aantal. Het gaat om een gedifferentieerd programma in meerdere bouwlagen.

Binnen het huidige bestemmingsplan “Wagenwerkplaats e.o.” (beheersverordening, vastgesteld 26 maart 2019) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘ladder’). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
 “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de vigerende bestemming gewijzigd naar ‘wonen’. Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat in plandeel West niet méér dan 503 mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

De Wagenwerkplaats is gelegen aan de Piet Mondriaanlaan, ten westen van de stadskern van Amersfoort. Het betreft een gebied van circa 20 hectare groot welke direct grenst aan het spooreplacement bij station Amersfoort. In 2000 werd de Wagenwerkplaats gesloten en in de jaren die daarop volgden werd het terrein geleidelijk in gebruik genomen door kleine ondernemers, culturele instellingen en kunstenaars.

Het centrale deel van de Wagenwerkplaats is inmiddels deels gerenoveerd en wordt nog deels herontwikkeld. Andere delen bestaan nog uit een verwilderd graslandschap: een pauzelandschap dat wacht op een bloeiende toekomst.

Voor het westelijk deel van plangebied de Wagenwerkplaats is NS Stations, uit opdracht van NS Vastgoed, voornemens een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren van maximaal 503 woningen.

Het programma wordt levensloopbestendig gerealiseerd en bestaat uit grondgebonden stadswoningen en appartementen, zowel koop- als huur, van verschillende omvang en in een diversiteit aan prijsklassen. Door de gevarieerde opzet van woningtypen wordt beoogd een brede diversiteit aan doelgroepen aan te trekken. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan één- of tweepersoonshuishoudens, starters en empty-nesters. Om te zorgen dat iedereen op de Wagenwerkplaats zich thuis voelt wordt daarnaast uitgegaan van minimaal 30% sociale huur in het gehele plangebied.

In bijlage 2 is een sfeerimpressie opgenomen.

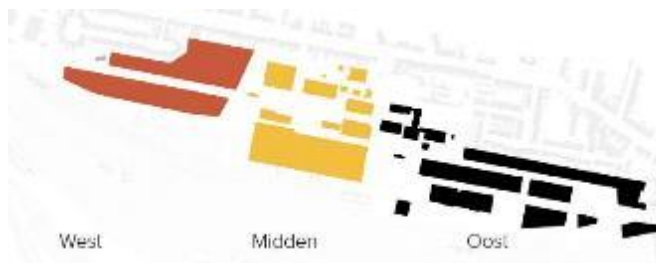
Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 503 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:



Figuur 1: Opzet deelgebieden Wagenwerkplaats, Amersfoort



Figuur 2: Planlocatie Wagenwerkplaats deelgebied West, Amersfoort



Figuur 3: Locatie Wagenwerkplaats, Amersfoort

- Primos 2019
- CBS Statline 2019
- Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)
- Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021
- Omgevingsvisie Provincie Utrecht (ontwerp, 2020)
- Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (2018)
- Deltaplan Woonopgave Amersfoort (2019)
- Structuurvisie Amersfoort 2030 (2013)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling 'Wagenwerkplaats, deelgebied West' betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Op basis van de huidige beheersverordening "Wagenwerkplaats e.o. (vastgesteld 26 maart 2019)" geldt de bestemming 'Groen' en 'Wonen-1' en 'Wonen-3' in de reeds bestaande woonbebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zijn op basis van de beheersverordening niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 503 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om een ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 503 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Amersfoort het primaire verzorgingsgebied en de regio Amersfoort het secundaire verzorgingsgebied. Door de relatief sterke verhuisrelatie wordt aanvullend vanuit de kwalitatieve behoefte gekeken naar de gemeente Utrecht.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief De Wagenwerkplaats, waarin een gedifferentieerd programma van indicatief 500 woningen wordt beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Naar verwachting groeit het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en regio Amersfoort tot 2030. Daarmee neemt de woningbehoefte tevens toe met respectievelijk circa **+8.000 - +10.000 (gemeente)** en **+16.500 - +19.000 (regio)** tot 2030.
- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Amersfoort bedraagt maximaal 13.000 plannen, in de regio Amersfoort bestaat een maximale harde planvoorraad van 18.500 plannen. Dit is in theorie voldoende om in de gemeentelijke en regionale behoefte te kunnen voorzien tot 2030. Echter, **slechts een beperkt deel van de plancapaciteit is hard** (regionaal slechts circa

8%). Gemeentelijk is er daarnaast geen harde planvoorraad meer vanaf 2023. Daarbij vinden zachte plannen niet per definitie doorgang, waardoor het volgens de gemeente onzeker is of de huidige totale planvoorraad (hard en zacht, waar het planinitiatief reeds deel van uitmaakt) kan voorzien in de woningbehoefte tot 2030. Bovendien staat de Amersfoortse woningmarkt al onder druk en zal deze druk verder toenemen door de aanzienlijke lange termijn woningbehoefte (restvraag van minimaal +6.500 woningen tot 2040).

- Op basis van het bovenstaande mag naar redelijkheid worden aangenomen dat de regionale en gemeentelijke harde planvoorraad bij lange na niet voorziet in de woningbehoefte tot 2030 dan wel 2040. Een zekere overprogrammering van zachte plannen is tevens gewenst.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief De Wagenwerkplaats, waarin een gedifferentieerd woningprogramma wordt beoogd met zowel appartementen als grondgebonden stadswoningen, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Uit de Bouwstenennotitie Omgevingsvisie Amersfoort (2020) blijkt dat er in de gemeente Amersfoort voornamelijk groei plaatsvindt in de categorie ouderen en jonge starters. Uit de resultaten van het Woononderzoek (2016, geactualiseerd in 2018) blijkt dat deze doelgroepen een nadrukkelijke voorkeur hebben voor appartementen (tussen de 65 en 100%). Naar verwachting gaat de vraag naar appartementen de komende jaren derhalve stijgen. Het planinitiatief bevat appartementen, waardoor het op deze ontwikkeling inspeelt.
- Aanvullend heeft de gemeente Amersfoort onderzoek laten verrichten naar de specifieke woningbehoefte richting de toekomst. Geconfronteerd met de bestaande woningvoorraad bestaat de behoefte aan appartementen voornamelijk uit sociale- en middenhuur appartementen

(2.000 – 4.000 woningen), bij voorkeur gesitueerd nabij het centrum. De geprogrammeerde woningen van de ontwikkeling bevinden zich mede in het sociale of middensegment (zowel koop als huur).

- Uit de confrontatie tussen de woningbehoefte en het bestaand aanbod blijkt tevens de opgave voor het realiseren van eengezinswoningen. Er is sprake van een restbehoefte in iedere prijscategorie, met het zwaartepunt in het goedkopere en midden(koop)segment. Ook is er een behoefte aan eengezinswoningen in de sociale huursector. Het planinitiatief bestaat deels uit eengezinswoningen (grondgebonden stadswoningen) en voorziet daarmee in deze behoefte.
- De groeiende groep ouderen in combinatie met langer thuis blijven wonen door ouderen ('dubbele vergrijzing') resulteert in toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Die vraag is ook nadrukkelijk aanwezig in de gemeente Amersfoort. Naar verwachting stijgt het aandeel ouderen in de gemeente naar 25% in 2035, terwijl de bestaande voorraad voornamelijk gericht is op gezinnen. Doordat het programma van het planinitiatief levensloopbestendig gerealiseerd wordt, voorziet het (deels) in de behoefte als gevolg van de vergrijzing.
- Ten aanzien van de van het aantal ouderen wordt voor de regio Amersfoort verwacht dat deze voornamelijk gaan bestaan uit de leefstijlen 'mobiele ouderen' en 'gehechte ouderen'. Het betreft leefstijlen met een één- of tweepersoonshuishouden met een inkomen van onder, rond en boven modaal. Door de verschillende prijsklassen biedt het planinitiatief geschikte huisvesting voor beide leefstijlen.
- Daarnaast wordt door de gevarieerde opzet van het programma en de verschillende prijsklassen een brede doelgroep aangesproken. Het planinitiatief biedt daarmee tevens ruimte voor bijvoorbeeld de groeiende groep jonge starters.

- Regionaal is er een tekort aan stedelijke woonmilieus en gemengde stedelijke milieus worden ook steeds populairder. Het betreft gebieden waarin middels functiemenging een levendig en dynamisch karakter wordt gecreëerd, waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Zoals aangegeven in het Deltaplan (2019) is het plangebied Wagenwerkplaats door de aanwezige randvoorwaarden (locatie, historisch karakter, nabijheid Soesterkwartier, etc.) een uitgelezen plek om een dergelijk milieu te realiseren.
- In de gemeente Amersfoort concentreert de vraag naar stedelijke woonmilieus zich specifiek op het groen-stedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu bevat relatief veel groen en heeft een wat ruimere opzet. Het planinitiatief zet in op clustering van openbaar groen in landschappelijke zones die open ruimte bieden in het gebied en voor gepaste afstand zorgen tussen het monumentale ensemble en de nieuwe bebouwingsvlakken (zie tevens de impressie in bijlage 2). Ondanks de relatief hoge bebouwingsdichtheid biedt het gebied daarmee een groen-stedelijk karakter. In combinatie met de behoefte aan de geprogrammeerde meergezinswoningen is er daarmee sprake van een complementaire mix van het gewenste woningtype en het gewenste woonmilieu in het gebied.
- Voor het centrale deel van de regio (waaronder Amersfoort) geldt daarnaast een bovenregionale vraag vanuit de stadsregio Utrecht. Uit de verhuisstromen bleek reeds dat de gemeente Amersfoort een relatief sterke verhuisrelatie heeft met de gemeente Utrecht (circa 5%). De vraag vanuit de stadsregio Utrecht richt zich voornamelijk op een (groen)stedelijke omgeving, nabij voorzieningen en goed bereikbaar met o.a. het openbaar vervoer. Gezien het voorgenoemde groen-stedelijke karakter van de ontwikkeling en de locatie nabij het centrum het en station van Amersfoort, sluit het planinitiatief goed aan bij deze vraag.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente:

- Het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid richt zich ten aanzien van verstedelijking op **ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied**. Aanvullend wordt er in het ontwerp Omgevingsvisie van de provincie Utrecht de voorkeur uitgesproken voor locaties **nabij OV-knooppunten en herstructureringslocaties**. Voor de regio is bereikbaarheid tevens het sturend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het planinitiatief behoort tot het bestaand stedelijk gebied, ligt nabij station van Amersfoort en behoort tot een herstructureringsgebied.
- De centrale opgave in de structuurvisie van de gemeente Amersfoort is onder andere meer **stedelijkheid in het stadshart en het creëren van aantrekkelijke woonwijken**. Zoals de gemeente zelf aangeeft biedt de planlocatie de mogelijkheid tot intensivering van de binnenstad, hetgeen bijdraagt aan het stedelijke karakter van Amersfoort. Daarnaast wordt er in het plan ingezet op het creëren van aantrekkelijke woonwijken.
- Conform de provinciale en gemeentelijke wens, zoals opgenomen in de structuurvisies, bevat het planinitiatief een **gedifferentieerd woningbouwprogramma**, bestaande uit woningen in verschillende prijssegmenten en geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. In de provinciale ontwerp Omgevingsvisie staat daarnaast de eis geformuleerd dat minimaal de helft van de te realiseren woningen dient te bestaan uit woningen in het sociale- of middensegment. Met de gemeente is echter een onderliggende afspraak gemaakt. Hierin is overeengekomen dat het programma dient te bestaan uit 30% sociale huur. Daarnaast geldt voor de initiatiefnemer een in-

spanningsverplichting voor het realiseren van 20% middensegment. Indien er meer dan 810 woningen worden gerealiseerd wordt 20% middensegment een resultaatverplichting.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Amersfoort onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Amersfoort.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in de beheersverordening de volgende bestemmingen: 'Wonen-1', 'Wonen-3' en 'Groen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Daarmee is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Het verzorgingsgebied voor Amersfoort wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisbewegingen.

In de gemeente Amersfoort betreft 58% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Amersfoort gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Daarnaast heeft de regio Amersfoort (exclusief de gemeente Amersfoort) een aandeel van circa 10% in de verhuisbewegingen naar de gemeente Amersfoort. Met name met de gemeenten Soest, Leusden en Nijkerk is er een verhuisrelatie van ieder ca. 2 – 3%. De regio is tevens het niveau waarop

de woningbouwafspraken worden gemaakt. Derhalve wordt de woningmarktregio afgebakend als **secundaire verzorgingsgebied**.

Uit de verhuisbewegingen blijkt tevens dat de gemeente Amersfoort een sterke verhuisrelatie heeft met de gemeente Utrecht (circa 5%) en ook Amsterdam (3%). Vanuit de kwalitatieve behoefte wordt met name aanvullend gekeken naar de gemeente Utrecht.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Elburg, Zeewolde, Harderwijk, Nijkerk, Oldebroek, Soest, Baarn, Eemnes, Ermelo, Leusden, Nunspeet, Putten en Woudenberg vormen samen één woningmarktregio: **Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde**.

Provinciaal

Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

De structuurvisie geeft ruimtelijk invulling aan de lange termijn visie Utrecht 2040 (2010). In de structuurvisie geeft de provincie onder andere aan dat voldoende en divers woningaanbod als hoofdlijn wordt gezien. Hieruit vloeit de pijler 'vitale dorpen en steden'. In deze pijler staan de volgende relevante kaders opgenomen:

- De provincie stelt te maken te hebben met een regionale woningmarkt. Derhalve is een regionale programmering en afstemming noodzakelijk. Het aanbod dient op regionaal niveau aan te sluiten bij de kwantitatieve behoefte, waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de vraag van alle woningzoekenden, inclusief vluchtelingen en andere categorieën vreemdelingen.
- Het kwalitatieve aspect behoort volgens de provincie toe tot het gemeentelijk domein. Deels vanuit de gedachte "lokaal wat kan, regionaal wat moet".
- Het verstedelijkingsbeleid is primair gericht op ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft de ambitie minimaal twee derde deel van de ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren.
- Om de provincie aantrekkelijk te houden zijn vitale steden en dorpen belangrijk. Een divers aanbod in woningtypes en woonmilieus draagt hieraan bij.
- Concreet hanteert de provincie de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van aansluiting op het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren) en als laatste uitbreiding.
- Per regio en per gemeente is er een programma voor wonen en werken. De voortgang en uitvoering wordt

Tabel 1: Verhuisbewegingen naar gemeente Amersfoort (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Amersfoort	Amersfoort	58%
Vanuit regio Amersfoort (excl. gemeente Amersfoort)	Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg	10%
Totaal		68%

jaarlijks gemonitord. Elke 4 jaar vindt een herijking plaats.

- Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is niet in eerste instantie de woningbehoefte, maar de ruimtelijke mogelijkheden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen met woonbestemmingen is het aan gemeenten om de actuele behoefte met recent onderzoek aan te tonen.

Omgevingsvisie Provincie Utrecht (ontwerp, 2020)

In maart 2020 is het ontwerp van Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. Naar verwachting volgt de definitieve vaststelling eind 2020. In de omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Ten aanzien van wonen is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' relevant. Hierin wordt het volgende benoemd:

- De ruimtevraag dient zoveel mogelijk geaccommodeerd te worden via binnenstedelijke ontwikkeling, nabij knooppunten. Daarnaast in overig stedelijk gebied en eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg dient gekoppeld te worden aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.
- De provincie ambieert in 2040 het behoud en versterking van de inclusiviteit; Om dit te realiseren wil de provincie dat ten minste de helft van de nieuw te bouwen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Daarnaast dient er in het stedelijk gebied een gedifferentieerd aanbod zijn in aanbod van woningen en woonmilieus.
- Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte is compact bouwen noodzakelijk. Wel dient er oog te blijven voor de leefbaarheid met ruimte voor bijvoorbeeld groen. Om de ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken

draagt de provincie de mogelijkheid aan om in te zetten op hoogbouw.

- De woningmarkt vraagt om regionale programmering en afstemming. Het aanbod dient tevens op regionaal niveau op kwalitatieve en kwantitatieve zin worden afgestemd op de (toekomstige) behoefte en de vraag van alle woningzoekenden, qua woningtype en woonmilieu en qua betaalbaarheid. Daarom stapt de provincie over op een nieuwe systematiek: een gezamenlijke regionale programmering. Samen met gemeenten onderzoekt en overlegt de provincie in regionaal verband welke woonlocaties op welk moment ontwikkeld kunnen worden om tegemoet te komen aan de vraag. Voorafgaand daaraan stellen Provinciale Staten een kader vast voor deze regionale programmering. In dat kader zijn onder andere de kwantitatieve bandbreedtes per regio opgenomen, maar ook kwalitatieve ambities op het gebied van bijvoorbeeld bepaalde prijssegmenten van de te realiseren woningen. De hoofdlijnen van deze regionale samenwerking worden door Gedeputeerde Staten opgenomen en vastgesteld in een provinciaal programma. Op basis van de omgevingsverordening (ontwerp, 2020) dient de woningbouw te passen binnen het door de gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw.
- Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte na 2030 is het noodzakelijk op zoek te gaan naar locaties voor aanvullende plancapaciteit. Hier wordt ingezet op ontwikkeling binnen het stedelijk gebied en bij bestaande (of nieuwe) OV-knooppunten. De provincie ziet ten aanzien van het plangebied goede mogelijkheden voor (her)ontwikkeling in de invloedssfeer van bestaande knooppunten.

Programmaplan Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

De uitdagingen op de woningmarkt betreffen zowel kwantitatief als kwalitatieve opgaven en hebben een hoge mate van

urgentie. Versnelling in de woningbouwproductie is noodzakelijk en kwalitatief dient vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd.

Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

De hoofdambitie van de actie agenda bedraagt de toevoeging van 7.000 woningen per jaar tot 2021. Daarnaast ambieert de provincie:

- **Versnellen plancapaciteit.** In 2017 bleek dat er onvoldoende harde plannen aanwezig zijn om in de woningbouwbehoefte te voorzien. Om de productie te versnellen streeft de provincie om in 2021 concreet inzicht te hebben op de uitvoering van het restant van het woningbouwprogramma. Dit betekent onder andere meer plannen omzetten in harde plancapaciteit.
- **Inbreiding en transformatie.** Tot en met 2021 jaarlijks 1.750 woningen realiseren d.m.v. transformatie of sloop/nieuwbouw van leegstaande gebouwen.
- **Versterken huursegment** (sociaal en middenhuur). Gemeenten leggen beleidsmatig vast hoe zij ervoor zorgen dat de huurvoorraad wordt uitgebreid. De realisatie van sociale huur en eventueel middenhuur wordt vervolgens regionaal afgestemd.
- **Doorstroming bevorderen** met passend woningaanbod op basis van inkomen, de levensfase en de huishoudelijke samenstelling. Flexibele woonvormen kunnen hier ook een bijdrage in leveren.
- Er wordt daarnaast aangegeven dat de **provinciale woningmarktmonitor** bruikbare output levert om in gemeentelijke woningbouwprogramma's op te sturen.

Regionaal

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (2018)

De regionale visie bouwt aan de hand van twee hoofdprincipes verder aan de provinciale structuurvisie. Het eerste prin-

cipe is dat de groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied. Het tweede principe is groei waarvoor nu nog geen locaties zijn aangewezen, maar die wel noodzakelijk is, wordt opgevangen in het regionale hart (waar Amersfoort deel van uitmaakt). De regio rijkt een aantal aansluitende strategieën aan:

- **Transformatie van incurante werkgebieden.** Er zijn verschillende grote bedrijventerreinen en industriecomplexen die wachten op een ingrijpende transformatie. Hierin dient te worden ingezet op een stedelijke leefomgeving met functiemening, compacte maar aantrekkelijke openbare ruimte en een grote variatie aan woningtypen, van groot tot klein en voor jong en oud.
- **Verdichting van bestaand stedelijk gebied.** Verdichting gaat over het beter benutten van de kwaliteiten die er al zijn. Daarbij moet wel een goed evenwicht gevonden worden tussen verdichting en het behoud van de groene kwaliteit die deze wijken meestal kenmerkt.

Daarnaast worden de volgende kaders genoemd:

- **Bereikbaarheid** is voor de regio het sturend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt aangegeven dat rondom stations vaak nog ruimte is voor verdichting of ontwikkeling. Specifiek voor de stationslocatie in Amersfoort geldt dat deze volgens de regio beter benut kan worden.
- Voor de realisering van woonlocaties is in de regio **adaptief programmeren** het motto. Jaarlijks wordt gemonitord hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen. Op basis daarvan wordt besloten welke nieuwe woningbouwlocaties op welk moment (locaties die nog niet zijn voorzien) gerealiseerd moeten worden.

Gemeentelijk

Structuurvisie Amersfoort 2030 (2013)

In de structuurvisie worden de ruimtelijk wenselijke ontwikkelingen geschetst. Hierin richt de gemeente Amersfoort zich met name op meer stedelijkheid in het stadshart. In combinatie met onder andere aantrekkelijke woonwijken vormt dit de centrale opgave richting 2030. Daarnaast beschrijft de gemeente een drietal algemene ontwikkelingsmethodes: intensiveren, menging van functies en verbinden. In het kader van het ruimtelijke thema leefbaarheid, leidt dit ten aanzien van de woningbouw tot de volgende strategieën:

- **Levendigheid (intensiveren).** Het accent ligt op binnenstedelijk bouwen. Er wordt gekozen voor verdichten met stedelijke woonmilieus in en om het stadshart, de voorzieningencentra en goed bereikbare knooppunten. Verder wordt aangegeven dat in het kader van verdichting hoogbouw van 5 tot 8 lagen op veel locaties mogelijk is. **Planlocatie 'Wagenwerkplaats'** wordt door de gemeente in de structuurvisie tot het stadshart gerekend en wordt tevens specifiek benoemd als mogelijke locatie voor intensivering van de binnenstad.
- **Gevarieerd woningaanbod (menging van functies).** De kwalitatieve differentiatie in woningen dient te worden vergroot, onder andere door nieuwbouw. Idealiter zou het mogelijk moeten worden dat er in iedere wijk ruimte is voor een wooncarrière naar een grotere, kleinere, duurdere of goedkopere woning.
- **Goed verbonden (verbinden).** Behoudens de functionele verbindingen van de wijken dient er ook gekeken te worden naar het (beter) benutten van het groen-blauwe netwerk.

Specifiek aangaande de planlocatie is daarnaast nog het volgende aangegeven:

- De Wagenwerkplaats is een grote binnenstedelijke locatie op loopafstand van het station. Er is ruimte voor een groot aantal woningen.
- De nabijheid van het station en het Soesterkwartier maken van de Wagenwerkplaats de uitgelezen plek om op termijn een gemengd en levendig stedelijk leefmilieu te realiseren.

Omgevingsvisie Amersfoort 2030 (verwacht: Q2 2021)

*Momenteel werkt de gemeente aan een omgevingsvisie, welke voortbouwt op de Regionale Ruimtelijke Visie (2018). Naar verwachting wordt de omgevingsvisie in het tweede kwartaal van 2021 ter vaststelling aangeboden. In de **Bouwennotitie Omgevingsvisie Amersfoort (2020)** staan reeds de uitgangspunten van de omgevingsvisie geformuleerd:*

- De gemeente Amersfoort zet in op drie thema's:
 1. de groeiende stad (o.a. verdichten, versnellen woningbouw);
 2. de duurzame stad;
 3. de inclusieve stad (o.a. functiemenging, gevarieerd woningaanbod).
- Ten aanzien van wonen wordt er ingezet op wijkgericht bouwen, sociale huur, middenhuur, doorstroming om woningen vrij te maken voor starters en gezinnen en het bouwen van eengezinswoningen.

Deltaplan Woonopgave Amersfoort (2019)

In het Deltaplan stelt de gemeente Amersfoort de ambitie om een aantrekkelijke en inclusieve stad te blijven, ook in 2030. Er dient voor iedereen een passende en betaalbare woning beschikbaar te zijn. Van jong tot oud, van een smalle tot ruime beurs.

Om dit te realiseren wil de gemeente circa 1.000 woningen per jaar tot 2030 realiseren. De gemeente stelt de volgende prioriteiten:

1. Betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens
 - Toename van het aanbod sociale huurwoningen, met name voor de laagste inkomens en voor kwetsbare mensen met een zorgbehoefte.
 - Meer doorstroming om de bestaande voorraad sociale huurwoningen beter te benutten, zodat er meer eengezinswoningen beschikbaar komen en zodat er sociale huurwoningen zijn voor starters en kwetsbare jongeren.
 - Toename van het aanbod huur- en koopwoningen in het middensegment door nieuwbouw.
2. Passendheid van vrije sectorwoningen
 - Toename van het aanbod betaalbare woningen voor starters middels in te zetten op doorstroming en beperkt op nieuwbouw van kleine, goedkope starterswoningen.
 - Meer aanbod eengezinswoningen, deels via nieuwbouw.
 - Toename van passend woningaanbod voor ouderen, om gericht in te spelen op vergrijzingseffecten en levensloopbestendig wonen en wonen.
3. Spreiding van de groei
 - *Diversiteit*: een mix van stedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus met verschillende type woningen, passend bij de verschillende behoefte van huidige en toekomstige inwoners.
 - *Duurzaam ruimtegebruik*: zoveel mogelijk binnenstedelijke woningbouw.
 - *Spreiding over de stad met diversiteit aan woonmilieus en type woningen*: het deelgebied “Langs Eem & Spoor”, waartoe het planinitiatief behoort, wordt

gezien als een gebied waar grootschalige binnenstedelijke groei met een stedelijk woonmilieu en een hoge dichtheid passend is, gezien de ontsluiting per openbaar vervoer.

Uit deze prioriteiten vloeien een aantal kaders. Echter, door onderliggende (programmatische) afspraken met de gemeente gelden voor dit gebied deels andere uitgangspunten. Derhalve zijn deze uitgangspunten meegenomen in de toetsing van het initiatief.

De gemeente heeft daarnaast de volgende visie en ambitie ten aanzien van het deelgebied “Langs Eem en Spoor”, waartoe het planinitiatief behoort:

- Er zijn vijf grote (woningbouw)projecten, waaronder het planinitiatief. Gezamenlijk kunnen er tot 2030 ongeveer 2.900 woningen gerealiseerd worden.
- Het biedt de kans om een grote woningopgave te vervullen en tevens een bruisend stedelijk gebied te creëren door een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Raadsbesluit inzake Wagenwerkplaats (9 juli 2019)

Op 9 juli heeft de raad besloten het Masterplan Wagenwerkplaats 2019 vast te stellen. Onderdeel van dit besluit zijn programmatische afspraken ten aanzien van het onderdeel wonen. Deze betreffen:

- Van de te realiseren woningen dient minimaal 30% sociale huur zijn.
- Indien het totaal aantal woningen lager uitvalt dan 810, geldt er een inspanningsverplichting voor het realiseren van 20% middensegment.
- Indien het aantal woningen hoger uitvalt dan 810 geldt een resultaatverplichting voor het realiseren van 20% middensegment.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente:

- Het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid richt zich ten aanzien van verstedelijking op **ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied**. Aanvullend wordt er in het ontwerp Omgevingsvisie van de provincie Utrecht de voorkeur uitgesproken voor locaties **nabij OV-knooppunten en herstructureringslocaties**. Voor de regio is bereikbaarheid tevens het sturend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het planinitiatief behoort tot het bestaand stedelijk gebied, ligt nabij station van Amersfoort en behoort tot een herstructureringsgebied.
- De centrale opgave in de structuurvisie van de gemeente Amersfoort is onder andere meer **stedelijkheid in het stadshart en het creëren van aantrekkelijke woonwijken**. Zoals de gemeente zelf aangeeft biedt de planlocatie de mogelijkheid tot intensivering van de binnenstad, hetgeen bijdraagt aan het stedelijke karakter van Amersfoort. Daarnaast wordt er in het plan ingezet op het creëren van aantrekkelijke woonwijken.
- Conform de provinciale en gemeentelijke wens, zoals opgenomen in de structuurvisies, bevat het planinitiatief een **gedifferentieerd woningbouwprogramma**, bestaande uit verschillende woningen in verschillende prijssegmenten en geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. In de provinciale ontwerp Omgevingsvisie staat daarnaast de eis geformuleerd dat minimaal de helft van de te realiseren woningen dient te bestaan uit woningen in het sociale- of middensegment. Met de gemeente is echter een onderliggende afspraak gemaakt. Hierin is overeengekomen dat het programma dient te bestaan uit 30% sociale huur. Daarnaast geldt voor de initiatiefnemer een inspanningsverplichting voor het realiseren van

20% middensegment. Indien er meer dan 810 woningen worden gerealiseerd wordt 20% middensegment een resultaatverplichting.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Primos, Ontwerp Omgevingsvisie Provincie Utrecht en Deltaplan Woonopgave Amersfoort. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Amersfoort telt circa 157.000 inwoners. Volgens de Primos prognose neemt het inwoneraantal toe tot ruim 172.000 in 2030. Een toename van 9,6%. Ook voor de regio Amersfoort geldt dat de bevolking de komende jaren toeneemt. Naar verwachting met circa 7,6% (zie tabel 2). De gemeente Amersfoort telt circa 69.000 huishoudens. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 190.000 in 2030. Dit is een substantiële toename van 14,5%. Ook in de regio Amersfoort wordt een aanzienlijke groei verwacht in het aantal huishoudens van 11,1% in 2030 (zie tabel 3).

Het aantal huishoudens neemt procentueel meer toe dan het aantal inwoners. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Dit sluit aan bij het landelijke trendbeeld met betrekking tot onder meer individualisering en vergrijzing. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

Woningbehoefte

Zowel gemeentelijk als regionaal geldt een aanzienlijke woonbehoefte (zie tabel 4). In het Deltaplan Woonopgave Amersfoort (2019) is aan de hand van provinciale cijfers de woonbehoefte geraamd op +12.000 tot +18.000 voor de periode 2020-2040. Hierbij heeft de gemeente Amersfoort de algemene aannahme gedaan dat de behoefte geleidelijk minder wordt, conform de berekening van EIB: ongeveer tweederde van de behoefte tot 2040, is tot 2030. Hierdoor geldt tot 2030 een behoefte aan +8.000 - +10.000 woningen.

In het Ontwerp Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2020) wordt daarnaast de behoefte voor de regio Amersfoort geraamd op +25.000 – +29.000 tot 2040. Uitgaand van de bovengenoemde berekening van het EIB geldt tot 2030 een behoefte van in totaal +16.500 – +19.000 woningen.

Aanbod

Op basis van de voorlopige cijfers van het CBS bestaat de huidige woningvoorraad in de gemeente Amersfoort in totaal uit 67.933 woningen. Voor de regio Amersfoort ligt dit aantal op 171.644. Sinds 2014 zijn er in de gemeente Amersfoort 3.470 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 2.849 via nieuwbouw. In de regio Amersfoort zijn er sinds 2014 in totaal 6.647 toegevoegd.

Plancapaciteit

De totale plancapaciteit (hard en zacht) omvat in 2019 circa 18.500 woningen in de regio Amersfoort¹. Hiervan zijn er ruim 13.000 gesitueerd in de gemeente Amersfoort op basis van de Voortgangsrapportage woningbouwopgave 2019

(2020). Het planinitiatief behoort reeds tot de zachte plancapaciteit.²

Ten aanzien van de planvoorraad staat in het Deltaplan aangegeven dat er een “groot deel” van bovengenoemde planvoorraad nog niet de status ‘hard’ heeft en dat er daarnaast vanaf 2023 nog geen harde plannen zijn in de gemeente Amersfoort. Op basis van de openbare plannen in de Planmonitor Wonen zijn er in de regio Amersfoort ruim 1.500 harde plannen, hetgeen neerkomt op circa 8% van de totale planvoorraad³.

Tabel 2: Bevolkingsprognose gemeente en woningmarktregio⁴

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Amersfoort	157.320	165.500	172.360	+9,6%
Regio Amersfoort	406.020	422.700	436.920	+7,6%

Tabel 3: Huishoudensprognose gemeente en woningmarktregio⁵

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Amersfoort	69.110	74.400	79.100	+14,5%
Regio Amersfoort	171.310	181.470	190.360	+11,1%

Tabel 4: Woningbehoefte gemeente en regio

	2020-2030	2030-2040	Totaal
Gemeente Amersfoort ⁶	+8.000 – +10.000	+4.000 – +8.000	+12.000 – +18.000
Regio Amersfoort ⁷	+16.500 – +19.000	+4.000 – +12.500	+20.500 – +31.500

¹ Ontwerp omgevingsvisie provincie Utrecht (2020)
² Voortgangsrapportage woningbouwopgave 2019 (2020)
³ Planmonitor Wonen, geraadpleegd op: 24-06-2020

⁴ Primos 2020
⁵ Primos 2020
⁶ Deltaplan Woonopgave Amersfoort (2019)

⁷ Ontwerp omgevingsvisie provincie Utrecht (2020)

Daarnaast geeft de gemeente in de Voortgangsrapportage aan dat het onzeker is of de bestaande plancapaciteit (hard en zacht, waar het planinitiatief reeds deel van uitmaakt) voorziet in de woningbehoefte tot 2030. Hieruit kan worden opgemaakt dat er, naast de plannen welke reeds al zijn opgenomen in de plancapaciteit, aanvullend mogelijk behoefte is aan extra plannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting groeit het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en regio Amersfoort tot 2030. Daarmee neemt de woningbehoefte tevens toe met respectievelijk circa +8.000 - +10.000 (gemeente) en +16.500 - +19.000 (regio) tot 2030.
- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Amersfoort bedraagt maximaal 13.000 plannen, in de regio Amersfoort bestaat een maximale harde planvoorraad van 18.500 plannen. Dit is in theorie voldoende om in de gemeentelijke en regionale behoefte te kunnen voorzien tot 2030. Echter, slechts een beperkt deel van de plancapaciteit is hard (regionaal slechts circa 8%). Gemeentelijk is er daarnaast geen harde planvoorraad meer vanaf 2023. Daarbij vinden zachte plannen niet per definitie doorgang, waardoor het volgens de gemeente onzeker is of de huidige totale planvoorraad (hard en zacht, waar het planinitiatief reeds deel van uitmaakt) kan voorzien in de woningbehoefte tot 2030. Bovendien staat de Amersfoortse woningmarkt al onder druk en zal deze druk verder toenemen door de aanzienlijke lange termijn woningbehoefte (restvraag van minimaal +6.500 woningen tot 2040).

- Op basis van het bovenstaande mag naar redelijkheid worden aangenomen dat de regionale en gemeentelijke harde planvoorraad bij lange na niet voorziet in de woningbehoefte tot 2030 dan wel 2040. Een zekere over-programmering van zachte plannen is tevens gewenst.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Regio Amersfoort

Woningmarktmonitor Provincie Utrecht⁸

Leefstijlen

Naar verwachting bestaat in 2030 in de regio Amersfoort het aantal huishoudens voornamelijk uit de leefstijlen Mobiele gezinnen, Gehechte senioren en Mobiele senioren (zie figuur 4, volgende pagina). In lijn met de demografische ontwikkeling stijgt vooral het aantal senioren leefstijlen, ook na 2030. De leefstijl Mobiele gezinnen loopt in 2030 iets terug, maar richting 2040 is er sprake van groei. In bijlage 3 zijn de kenmerken van voorgenoemde leefstijlen opgenomen.

Woonmilieus

In de Woningmarktmonitor is op basis van de onderzoeksresultaten van WoON2015 de gewenste toevoeging per woonmilieu voor de regio Amersfoort geconfronteerd met het planaanbod (planmonitor 2016). Uit de confrontatie blijkt dat er voornamelijk een tekort is aan de **kleinstedelijke woonmilieus**, daarnaast is er tevens behoefte aan de stedelijke woonmilieus **centrum-stedelijk plus**, **centrum-stedelijk** en **stedelijk vooroorlogs** (zie figuur 5, volgende pagina). De locatie Wagenwerkplaats behoort tot een mix van het woonmilieu centrum-stedelijk en groen-stedelijk. De kenmerken van de relevante woonmilieus zijn tevens terug te vinden in bijlage 3.

Regionale Ruimtelijke Structuurvisie (2018)

De vraag naar woningruimte groeit door de groeiende groep starters en senioren. Dit zijn vaker eenpersoonshuishoudens die eerder geneigd zijn om te huren in plaats van te kopen. Betaalbaarheid speelt vaak een belangrijke rol en de woonwensen zijn diverser. Denk aan het delen van faciliteiten en/of woonruimte, de integratie van zorg en/of domotica, en de behoefte aan meer flexibiliteit en kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Voor het centrale deel van de regio (waaronder Amersfoort) geldt een bovenregionale vraag vanuit de stadsregio Utrecht. De vraag richt zich voornamelijk op een (groen)stedelijke omgeving, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.

Gemeente Amersfoort

Deltaplan Woonopgave Amersfoort (2019)

Periodiek voert de gemeente Amersfoort een Woononderzoek uit. De meest recente dateert van 2016. Om te bekijken of de woonvoorkeuren nog voldoende actueel zijn, heeft de gemeente ze vergeleken met het landelijk beeld uit WoOn2018. Hieruit bleek dat er geen grote verschuivingen waren in de woonvoorkeuren. Uit het Woononderzoek vloeide de volgende uitkomsten:

- Type woning:
 - 69% van de huishoudens met een verhuishwens wil een eengezinswoning.
 - De voorkeur voor gezinswoningen ligt vooral bij gezinnen (circa 90%) en tweepersoonshuishoudens van 18-55 jaar (ongeveer 70%).
 - De voorkeur voor een appartement ligt vooral bij jonge eenpersoonshuishoudens tot 25 jaar (65%),

⁸ Woningmarktmonitor provincie Utrecht. Geraadpleegd op 19-6-2020

een- en tweepersoonshuishoudens van 55-75 jaar (70%) en 75+ huishoudens (bijna 100%).

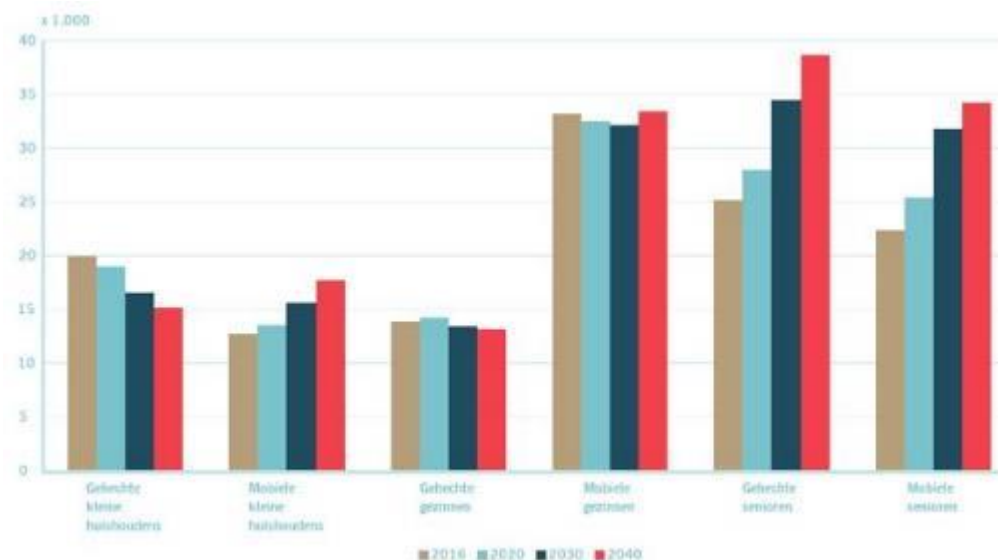
- **Eigendom:** De meerderheid heeft een voorkeur voor een koopwoning: 58% wil kopen, 36% wil huren en 5% heeft geen voorkeur.
- **Prijs:**
 - Van de huishoudens die willen huren, wil 83% een sociale huurwoning en 17% een huurwoning in de vrije sector.
 - Van de huishoudens die willen kopen, wil 15% een woning goedkoper dan € 185.000,-, 43% wil een woning van € 185.000,- - € 300.000,- en 42% wil een woning boven € 300.000,-.

Aanvullend is er in Onderzoek voor Woningbouwprogramma (2017) gekeken naar de woningbouwbehoefte richting de toekomst. Hierin is de vraagzijde in kaart gebracht en daarna geconfronteerd met de bestaande woningvoorraad. Vervolgens heeft de gemeente in het kader van het Deltaplan nadere afwegingen gemaakt. Uit het voorgaande vloeit de gewenste kwalitatieve verdeling van de woningbouwprogrammering op basis van de woonbehoefte (zie tabel 5, volgende pagina).

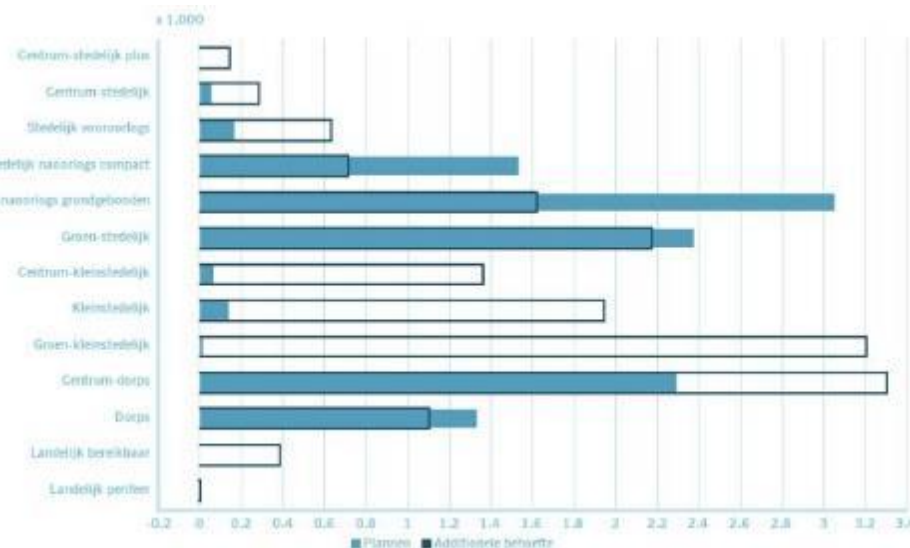
Uit de tabel blijkt dat het zwaartepunt in de woningbehoefte in de gemeente Amersfoort tot 2030 voornamelijk ligt in de goedkopere eengezinswoningen (koop en huur) en meergezinswoningen (huur). Daarnaast is er behoefte aan circa 3.000 woningen in het middensegment. Ten aanzien van de appartementen is er specifiek vraag naar:

- Goedkope huurappartementen, voornamelijk sociaal met een accent tot € 596,-, maar ook deels goedkoop (tot € 600,-) in de vrije sector.
- Middeldure huurappartementen tussen de € 700,- en € 1.000,-

Figuur 4: Ontwikkeling leefstijlen regio Amersfoort⁹



Figuur 5: Woonmilieus – behoefte versus plannen tot en met 2030 regio Amersfoort¹⁰



⁹ ABF 2016, WoOn 2016

¹⁰ ABF 2015, WoOn2015, Planmonitor 2016

- Koopappartementen vanaf € 250.000,-.
- Appartementen in het centrum-milieu, zowel huur als koop.

Bouwstenennotitie Omgevingsvisie Amersfoort (2020)

In de bouwstenennotitie voor de nieuwe Omgevingsvisie staan de volgende behoeften aangegeven:

- Betaalbare en passende woningen voor alle groepen: jongeren, studenten, starters, ouderen, gezinnen, stellen en alleenstaanden, van arm tot rijk, kwetsbaar en zelfstandig.
- De huidige woningvoorraad bestaat voornamelijk uit woningen gericht op gezinnen. Het aantal ouderen stijgt echter, waardoor in 2035 25% van de Amersfoortse bevolking vergrijsd zal zijn. Ook het aantal jonge starters en jonge gezinnen groeit. Er is daarom behoefte aan meer en diverser aanbod van woningen passend bij de voorgenoemde doelgroepen. In de Bouwstenennotitie wordt aangegeven dat starters en senioren vaak eenpersoonshuishoudens zijn die eerder geneigd zijn om te huren in plaats van te kopen.
- Gemengd stedelijke milieus zijn daarnaast erg gewilde plekken. Levendigheid en identiteit lijken steeds belangrijker te worden.

Woningmarktmonitor Provincie Utrecht¹²

In de woningmarktmonitor is op basis van de onderzoeksresultaten van WoON2016 de gewenste toevoeging per woonmilieu voor de gemeente Amersfoort in kaart gebracht (zie tabel 6, volgende pagina). Uit de tabel wordt duidelijk dat er in de periode 2020-2030 voornamelijk behoefte is aan kleinstedelijke woonmilieus. Wat betreft de stedelijke woonmilieus is vooral toevoeging gewenst in het groen-stedelijke woonmilieu. Dit betreft een woonmilieu met relatief veel groen in een wat ruimtelijkere opzet (zie bijlage 3).

Tabel 5: Kwalitatieve verdeling woningbouwprogrammering na confrontatie vraag en aanbod¹¹

Type woning	Verfijning	Locaties	Programmering aantal woningen
Koop - Eengezinswoningen < € 185.000	Nieuwe concepten	Nabij centrum	0 - 500
	Traditionele rijtjeswoningen	Diverse woonwijken	1.000 – 1.500
Koop - Eengezinswoningen € 185.000 - € 300.000	Tot € 225.000	Diverse woonwijken	750
	Vanaf € 225.000	Nieuwe (VINEX) woonwijk	750
Koop - Eengezinswoningen > € 300.000	Moderne, grote woningen op kleine kavels	Nieuwe (VINEX) woonwijk	500 – 1.000
	Stadsvilla's	Nabij het centrum	500
	Villa's en bungalows, vanaf circa € 500.000	Woonwijken op de Heuvelrug	0 – 500
Koop – Appartementen	Vanaf € 250.000	Nabij het centrum	0 - 500
Huur – Eengezinswoningen - sociaal	Accent tot € 635, voorkeur levensloopgeschikt	Diverse woonwijken	500 – 2.000
Huur - Meergezinswoningen - sociaal	Accent tot € 596	Diverse woonwijken	1.500 – 2.000
Huur – vrije sector	Appartementen tot € 600	Centrum en nabij OV	500
	Appartementen € 700 – € 1.000	Nabij het centrum	1.500
	Appartementen > € 1.000	Nabij het centrum	Niche

Kwalitatief aanbod

De woningvoorraad in de gemeente Amersfoort bestaat voor circa 58% uit koopwoningen en 41% uit huurwoningen. Daarmee liggen de verhouding vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde van respectievelijk 57% en 41%. Regionaal bestaat de woningvoorraad uit 62% koopwoningen en 37% huurwoningen. Ten opzichte van 2013 geldt voor de gemeente een lichte stijging in het aandeel huurwoningen van circa 1%, regionaal steeg het aandeel wat forser met circa 3%.

¹¹ Companen (2017) en Gemeente Amersfoort (2019)

¹² Woningmarktmonitor provincie Utrecht. Geraadpleegd op 19-6-2020

Tabel 6: Gewenste toevoeging per woonmilieu gemeente Amersfoort¹³

Woonmilieu	2020-2030
Centrum-stedelijk plus	<1%
Centrum-stedelijk	1%
Stedelijk vooroorlogs	3%
Stedelijk naoorlogs compact	3%
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	8%
Groen-stedelijk	10%
Centrum-kleinstedelijk	9%
Kleinstedelijk	15%
Groen-kleinstedelijk	16%
Centrum-dorps	23%
Dorps	6%
Landelijk bereikbaar	5%
Landelijk perifeer	<1%

 Tabel 7: Woningvoorraad gemeente en regio¹⁴

	Gemeente Amersfoort	Regio Amersfoort
Koop	58%	62%
Huur	41%	37%
- Sociale huur	29%	25%
- Huur overig	12%	12%
Onbekend	<1%	<1%

Conclusie

Het initiatief De Wagenwerkplaats, waarin een gedifferentieerd woningprogramma wordt beoogd met zowel appartementen als grondgebonden stadswoningen, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Uit de Bouwstenennotitie Omgevingsvisie Amersfoort (2020) blijkt dat er in de gemeente Amersfoort voornamelijk groei plaatsvindt in de categorie ouderen en jonge starters. Uit de resultaten van het Woononderzoek (2016, geactualiseerd in 2018) blijkt dat deze doelgroepen een nadrukkelijke voorkeur hebben voor appartementen (tussen de 65 en 100%). Naar verwachting gaat de vraag naar appartementen de komende jaren derhalve stijgen. Het planinitiatief bevat appartementen, waardoor het op deze ontwikkeling inspeelt.
- Aanvullend heeft de gemeente Amersfoort onderzoek laten verrichten naar de specifieke woningbehoefte richting de toekomst. Geconfronteerd met de bestaande woningvoorraad bestaat de behoefte aan appartementen voornamelijk uit sociale- en middenhuur appartementen (2.000 – 4.000 woningen), bij voorkeur gesitueerd nabij het centrum. De geprogrammeerde woningen van de ontwikkeling bevinden zich mede in het sociale of middensegment (zowel koop als huur).
- Uit de confrontatie tussen de woningbehoefte en het bestaand aanbod blijkt tevens de opgave voor het realiseren van eengezinswoningen. Er is sprake van een restbehoefte in iedere prijscategorie, met het zwaartepunt in het goedkopere en midden(koop)segment. Ook is er een behoefte aan eengezinswoningen in de sociale huursector. Het planinitiatief bestaat deels uit eengezinswoningen (grondgebonden stadswoningen) en voorziet daarmee in deze behoefte.

- De groeiende groep ouderen in combinatie met langer thuis blijven wonen door ouderen ('dubbele vergrijzing') resulteert in toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Die vraag is ook nadrukkelijk aanwezig in de gemeente Amersfoort. Naar verwachting stijgt het aandeel ouderen in de gemeente naar 25% in 2035, terwijl de bestaande voorraad voornamelijk gericht is op gezinnen. Doordat het programma van het planinitiatief levensloopbestendig gerealiseerd wordt, voorziet het (deels) in de behoefte als gevolg van de vergrijzing.
- Ten aanzien van de van het aantal ouderen wordt voor de regio Amersfoort verwacht dat deze voornamelijk gaan bestaan uit de leefstijlen 'mobiele ouderen' en 'gehechte ouderen'. Het betreft leefstijlen met een één- of tweepersoonshuishouden met een inkomen van onder, rond en boven modaal. Door de verschillende prijsklassen biedt het planinitiatief geschikte huisvesting voor beide leefstijlen.
- Daarnaast wordt door de gevarieerde opzet van het programma en de verschillende prijsklassen een brede doelgroep aangesproken. Het planinitiatief biedt daarmee tevens ruimte voor bijvoorbeeld de groeiende groep jonge starters.
- Regionaal is er een tekort aan stedelijke woonmilieus en gemengde stedelijke milieus worden ook steeds populairder. Het betreft gebieden waarin middels functiemenging een levendig en dynamisch karakter wordt gecreëerd, waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Zoals aangegeven in het Deltaplan (2019) is het plangebied Wagenwerkplaats door de aanwezige randvoorwaarden (locatie, historisch karakter, nabijheid Soesterkwartier, etc.) een uitgelezen plek om een dergelijk milieu te realiseren.

¹³ ABF 2016, WoON 2016

¹⁴ CBS 2019

- In de gemeente Amersfoort concentreert de vraag naar stedelijke woonmilieus zich specifiek op het groen-stedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu bevat relatief veel groen en heeft een wat ruimere opzet. Het planinitiatief zet in op clustering van openbaar groen in landschappelijke zones die open ruimte bieden in het gebied en voor gepaste afstand zorgen tussen het monumentale ensemble en de nieuwe bebouwingsvlakken (zie tevens de impressie in bijlage 2). Ondanks de relatief hoge bebouwingsdichtheid biedt het gebied daarmee een groen-stedelijk karakter. In combinatie met de behoefte aan de geprogrammeerde meergezinswoningen is er daarmee sprake van een complementaire mix van het gewenste woningtype en het gewenste woonmilieu in het gebied.
- Voor het centrale deel van de regio (waaronder Amersfoort) geldt daarnaast een bovenregionale vraag vanuit de stadsregio Utrecht. Uit de verhuisstromen bleek reeds dat de gemeente Amersfoort een relatief sterke verhuisrelatie heeft met de gemeente Utrecht (circa 5%). De vraag vanuit de stadsregio Utrecht richt zich voornamelijk op een (groen)stedelijke omgeving, nabij voorzieningen en goed bereikbaar met o.a. het openbaar vervoer. Gezien het voorgenoemde groen-stedelijke karakter van de ontwikkeling en de locatie nabij het centrum het en station van Amersfoort, sluit het planinitiatief goed aan bij deze vraag.

Bijlage 2: Impressie Wagenwerkplaats

Het planinitiatief zet in op clustering van openbaar groen in landschappelijke zones die open ruimte bieden in het gebied en voor gepaste afstand zorgen tussen het monumentale ensemble en de nieuwe bebouwingsvlakken. Hetgeen goed terug te zien is in de sfeerimpressie van de gehele Wagenwerkplaats (Masterplan Wagenwerkplaats Amersfoort, 2019).



Figuur 6: Het rode plein



Figuur 7: Groene scheg tussen het hoofdgebouw en deelgebied Oost



Figuur 8: Entree van deelgebied Oost



Figuur 9: Groene ruimte tussen deelgebied West en de Veerensmederij

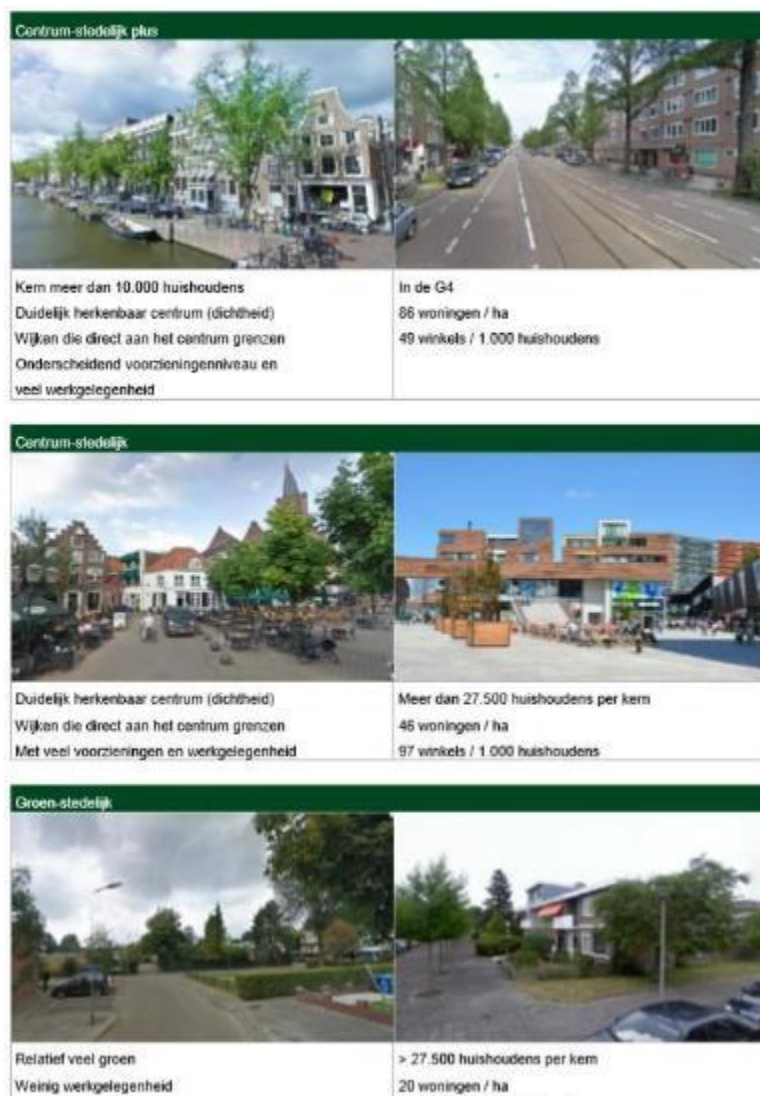
Bijlage 3: Kenmerken woonmilieus en leefstijlen

In de Woningmarktmonitor Provincie Utrecht wordt gewerkt met woonmilieus en leefstijlen. In deze bijlage is een toelichting gegeven op de woonmilieus en leefstijlen die relevant zijn met het oog op het planinitiatief.

Stedelijke woonmilieus

Tot de steden worden woonplaatsen gerekend met tenminste 27.500 huishoudens, hiertoe behoort Amersfoort. De woonmilieus in de steden zijn op basis van het aanwezige voorzieningenniveau verdeeld in Centrum-stedelijke woonmilieus en Stedelijke woonmilieus. Het Centrum-stedelijke woonmilieu is opgesplitst in twee subtypen: Centrum-stedelijk plus en Centrum-stedelijk. De Stedelijke woonmilieus zijn weer verdeeld in Stedelijke woonmilieus (Vooroorlog / Naoorlogs / Naoorlogs Compact) en het Groen-stedelijke woonmilieu.

Het plangebied Wagenwerkplaats deelgebied West kan vanwege de bebouwingsdichtheid, ligging, voorzieningen en groene en ruimtelijke opzet tot een mix van het Centrum-stedelijke en Groen-stedelijke woonmilieu gerekend worden. Enerzijds kent het plangebied namelijk een relatief hoge bebouwingsdichtheid (door de aanwezigheid van meergezinswoningen) en is het (relatief) nabij het centrum gesitueerd. Ook zullen er relatief veel voorzieningen in de buurt zijn (deelgebied Midden). Anderzijds is er sprake van veel groen in landschappelijke zones, waardoor het gebied een ruimtelijke opzet kent.

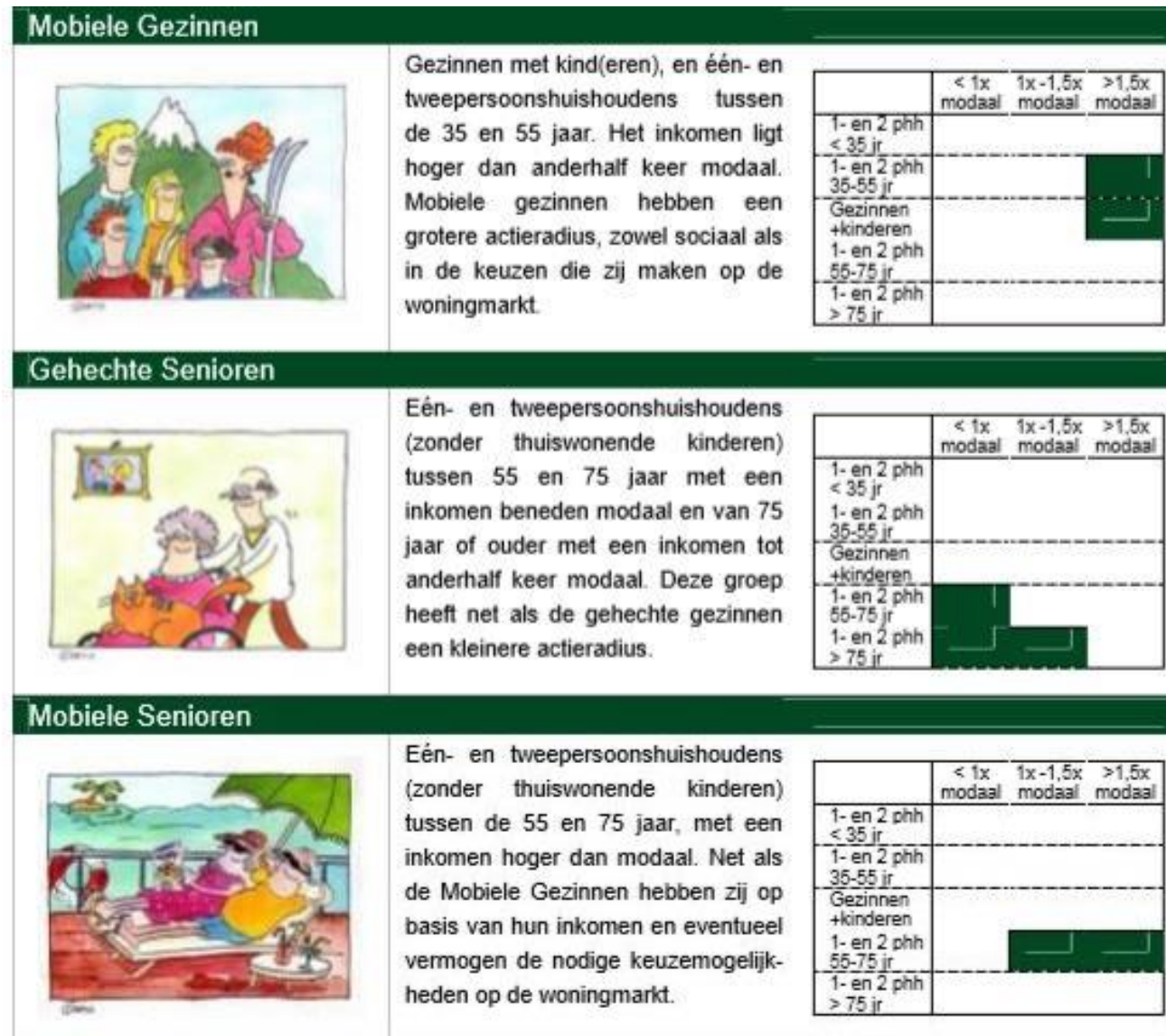


Figuur 10: Kenmerken woonmilieus¹⁵

¹⁵ Woningmarktmonitor provincie Utrecht. Geraadpleegd op 24-6-2020

Leefstijlen

Naar verwachting bestaat in 2030 het aantal huishoudens in de regio Amersfoort voornamelijk uit de leefstijlen Mobiele gezinnen, Gehechte senioren en Mobiele senioren.



Figuur 11: Kenmerken leefstijlen¹⁶

¹⁶ Woningmarktmonitor provincie Utrecht. Geraadpleegd op 24-6-2020