

Voorlopige resultaten onderbouwing 'de Lichtenberg'

Aan: Gemeente Amersfoort, Waldo Ramsoender
Van: RIGO, Jan Scheele-Goedhart & Eva Broxterman
Project: 31300 *Ladder voor duurzame verstedelijking* de Lichtenberg
Datum: 10 september 2015

Inleiding

De locatie 'de Lichtenberg' is vrijgekomen na de sloop van het Meander Medisch Centrum. Op de locatie wordt een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarnaast is er in het geldende bestemmingsplan een appartementencomplex van maximaal 65 woningen opgenomen. Voor dit deel van het plan is een partiële herziening in voorbereiding, omdat de oorspronkelijk voorziene appartementen te groot en daarmee te duur zijn voor in de huidige markt. Men wil daartoe binnen het vastgestelde bouwvolume de maximering van het aantal appartementen loslaten. De partiële herziening moet dat mogelijk maken.

Leeswijzer

Deze notitie beschrijft de resultaten van de onderbouwing van de woningbehoefte, die in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond. We onderbouwen de woningbehoefte daarbij langs twee sporen:

- 1) een kwantitatief spoor, waarmee de vraag beantwoord wordt of er behoefte aan additionele bestemmingsplannen voor woningen is;
- 2) een kwalitatief spoor, waarmee de vraag beantwoord wordt of er behoefte aan additionele bestemmingsplannen voor *deze* woningen is.

Deze inleidende paragraaf gaat in het vervolg in op:

- 1 de vereisten van de ladder
- 2 de locatie 'Lichtenberg'
- 3 de relevante woningmarktregio

Vervolgens maken we de kwantitatieve vergelijking, dus zonder te kijken naar de precieze woningtypen en het woonmilieu van de locatie, met de volgende twee stappen:

- 4 ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente Amersfoort en in de relevante regio;
- 5 vergelijking van die geraamde uitbreidingsbehoefte met de beschikbare bestemmingsplannen voor woningbouw.

Het kwalitatieve spoor verdiept deze bevindingen door verder in te zoomen op het woonmilieu en de te realiseren woningtypen op de Lichtenberg:

- 6 vergelijking van de kwalitatieve behoefte met de differentiatie van het aanbod in bestaande plannen.

Dat leidt in paragraaf 7 uiteindelijk tot de conclusies van het onderzoek.

1 *De ladder voor duurzame verstedelijking*

Een nog vast te stellen bestemmingsplan moet echter voldoen aan de nu geldende regels uit het BRO, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder bestaat uit drie treden (zie tekstvak op de volgende pagina), maar voor binnenstedelijke transformatielocaties is de derde trede in ieder geval niet aan de orde.¹ Daarnaast is het voor binnenstedelijke transformatielocaties in ieder geval niet nodig om in stap 2 naar andere zachte binnenstedelijke plannen te kijken; deze plannen hebben mogelijk voorrang op uitleglocaties, maar niet op binnenstedelijke plannen. Dat betekent dat de onderbouwing moet laten zien a) dat er in de regio daadwerkelijk behoefte is aan het te realiseren woningtype en b) dat die woningen niet elders in de regio al gerealiseerd worden of kunnen worden.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. (trede 1). er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. (trede 2) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Voor dit onderzoek moeten we daarom aantonen dat er in de regio Amersfoort behoefte is aan het type woningen dat op de Lichtenberg gerealiseerd wordt en dat in die behoefte niet op andere locaties voorzien wordt.

2 *Locatie 'de Lichtenberg'*

In onderstaande figuur is de ligging van de locatie 'de Lichtenberg', in het bijzonder van de partiële herziening, aangegeven. De locatie ligt in het zuiden van Amersfoort, in het zogeheten Bergkwartier, een wijk met veel (kantoor-)villa's en andere grote eengezinswoningen uit de jaren '30. De Lichtenberg ligt aan de rand van deze wijk, grenzend aan een groengebied. Het plan voor de locatie gaat uit van de realisatie van appartementen in het duurdere marktsegment, vermoedelijk in de koopsector. Naast deze appartementen wordt een aantal appartementen in een cpo-complex gerealiseerd en wordt een deel van de locatie bestemd voor de realisatie van (half-)vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap. Dit laatste deel wordt niet beïnvloed door de huidige herziening, die gaat over het toegestane aantal appartementen in het plan.

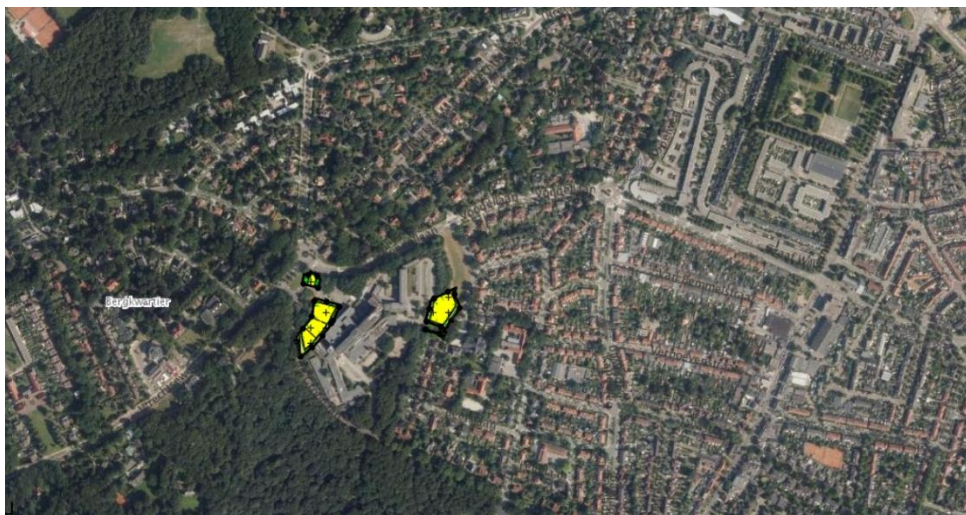
Uitgangspunt van de partiële herziening is, zoals gezegd, dat het maximum aantal appartementen losgelaten wordt, terwijl het maximale bouwvolume blijft staan. Daarmee is er feitelijk nog steeds een maximering aan het aantal woningen gegeven, alleen is het aantal nu afhankelijk geworden van de grootte per woning. Indicatief kunnen we dat maximumaantal ramen uitgaande van het beschikbare bouwvolume van 16.387 m² (14.964 m² voor het grote appartementengebouw en 1.423 m² voor het kleine gebouw). Bij een realistische vormfactor (de verhouding tussen bruto vloeroppervlak en het gebruiksoppervlak van de woningen) van 75% is er daarmee ruim 12.000 m² gebruiksoppervlak voor de woningen beschikbaar. Bij een minimale opper-

voetnoot

¹ De derde trede is dat bij uitleglocaties gezorgd moet worden voor een optimale multimodale ontsluiting.

vlakke van 100 m² gbo per woning kunnen er dus zo'n 120 appartementen worden gerealiseerd in dit bouwvolume. In de praktijk kunnen er vanwege de benodigde parkeer ruimte per woning vermoedelijk minder woningen worden gerealiseerd.

figuur 1 De ligging van de locatie de Lichtenberg te Amersfoort (partiële herziening)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3 Regio - afbakening

De voor dit onderzoek relevante regio is afgebakend op basis van het aantal verhuisbewegingen tussen gemeenten in de periode 2007 – 2013. Tabel 1 geeft een overzicht van de verhuisrelaties tussen Amersfoort en de omliggende gemeenten: uit welke gemeenten vertrekken veel mensen naar Amersfoort en in welke gemeenten vestigen zich veel mensen uit Amersfoort. Uit die analyse blijkt dat er een relatief nauwe relatie is met de gemeenten Leusden en Bunschoten. Tussen Amersfoort en de gemeenten Nijkerk, Soest, Woudenberg en Baarn wordt daarnaast ook veel verhuisd.

Tabel 1 Verhuisrelaties met Amersfoort

Gemeente	Percentage instroom uit Amersfoort	Percentage uitstroom naar Amersfoort
Leusden	36,6%	35,5%
Bunschoten	24,6%	24,7%
Nijkerk	21,6%	20,5%
Soest	16,6%	17,0%
Woudenberg	12,5%	13,9%
Baarn	9,9%	10,3%

Bron: CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>); bewerking RIGO.

We kijken daarom in dit onderzoek als we het over de regio hebben, naar deze gemeenten. Dat betekent niet dat we veronderstellen dat de interesse voor de appartementen op de Lichtenberg beperkt zal blijven tot huishoudens uit deze regiogemeenten. Het betekent alleen dat waar het BRO de eis stelt dat op regionaal niveau behoefte en aanbod met elkaar in lijn moeten zijn, we kijken naar deze regio, omdat

deze gemeenten onderling een sterk samenhangende woningmarkt vormen. Deze regio overlapt voor een deel met de bestuurlijke regio Amersfoort, maar valt daar niet mee samen.

Vergelijking behoefte en planaanbod – kwantitatief

4 Kwantitatieve behoefte: de huishoudensontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling wordt door de provincie Utrecht voor alle regio's de PRIMOS-prognose uit 2013 als basis genomen. Deze raamt voor de bestuurlijke regio Amersfoort een aanzienlijke groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2030.² Het aantal huishoudens neemt in die periode toe van ongeveer 125.280 (2014) naar zo'n 143.180 huishoudens in 2030: een toename van 17.900 huishoudens in zestien jaar, oftewel een jaarlijkse toename met ongeveer 1.120 huishoudens.³

Als we kijken naar de periode 2015 tot 2025, de voor dit bestemmingsplan relevante periode gaat het volgens de PRIMOS-prognose voor de bestuurlijke regio Amersfoort om een toename van 12.210 huishoudens.⁴ Als we van die raming de groei in Eemnes aftrekken en die in Nijkerk optellen, resulteert een huishoudensgroei in het relevante woningmarktgebied van 13.510 huishoudens in de periode 2015 – 2025.

De PRIMOS-prognose is echter geen blauwdruk; het is één onderbouwde toekomstverkenning, die zeker op lokaal niveau impliciet van bepaalde aannames uitgaat. Om enig gevoel te krijgen bij het realistisch gehalte van die aannames, kijken we – in navolging van de regionale studie – ook naar een alternatieve prognose van het CBS.⁵ Die prognose raamt voor de bestuurlijke regio Amersfoort een groei van zo'n 10.870 huishoudens voor de periode 2015 – 2025; dat is dus ongeveer 1.300 huishoudens minder dan PRIMOS in die periode. Voor de regio met Nijkerk erbij en minus Eemnes komt het CBS op een groei van 11.820 huishoudens; ook dat is dus iets minder dan PRIMOS, maar er blijft ook volgens deze prognose sprake van een significante huishoudensgroei in de regio.

Amersfoort zelf is in de regio veruit de grootste gemeente en is in de prognosecijfers ook de gemeente die het grootste deel van de groei opvangt. Volgens PRIMOS gaat het voor de gemeente Amersfoort om een toename van 7.390 huishoudens, volgens het CBS om een toename met ongeveer 6.240 huishoudens.

Samenvattend is er een uitbreidingsbehoefte van ten minste 11.820 woningen in de periode 2015 – 2025 voor de regio en van ten minste 6.240 woningen voor de gemeente Amersfoort.

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240

voetnoot

² Dit is ten opzichte van de op basis van verhuisbewegingen relevante gemeenten met de gemeente Eemnes extra en zonder de gemeente Nijkerk.

³ Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl>).

⁴ Bron: PRIMOS online (<http://primos.datawonen.nl>); = dezelfde prognose als volgens de provincie.

⁵ CBS Maatwerkprognose per gemeente, 2013.

5 Vergelijking behoefte en aanbod

Tegenover de geraamde uitbreidingsbehoefte staat de beschikbare capaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen. Deze ontlenen we voor de Utrechtse gemeenten aan de provinciale planmonitor wonen, die voorjaar 2015 voor het laatst is geactualiseerd door de gemeenten.⁶ Voor Nijkerk zijn minder actuele plancapaciteitscijfers beschikbaar, omdat deze gemeente niet meedoet in de Utrechtse planmonitor. Cijfers over de plancapaciteit in Nijkerk zijn wel te vinden in de rapportage Wonen in Gelderland 2013, maar het gaat dan wel om cijfers per 1 januari 2013. Per die peildatum had Nijkerk een harde plancapaciteit voor 385 woningen.⁷ In deze paragraaf bekijken we verschillende scenario's voor het aantal te realiseren woningen in nu vastgestelde bestemmingsplannen.

Van een aantal plannen is de status niet ingevuld in de planmonitor. Dat betreft voor het grootste deel twee plannen in Amersfoort: Wagenwerkplaats (900 woningen, binnenstedelijk) en Vathorst-West (2.100 woningen, uitleg). Beide zijn nog niet door de raad vastgesteld; het grootste deel van de woningen met status onbekend betreft dus feitelijk zachte plannen.

In totaal is er capaciteit voor 9.353 woningen in nu vastgestelde bestemmingsplannen (tabel 2).⁸ 4.805 woningen daarvan liggen in de gemeente Amersfoort en dat gaat vooral om het vastgestelde bestemmingsplan Vathorst met 3.450 woningen. Het eerste scenario is dat we deze totale capaciteit vergelijken met de uitbreidingsbehoefte in gemeente en regio.

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240
harde plancapaciteit	9.353	4.805

tabel 2 *Vergelijking uitbreidingsbehoefte en plancapaciteit regio Amersfoort e.o.*

Gemeente	Harde plancapaciteit*	Zachte plancapaciteit	Status onbekend	Uitbreidingsbehoefte (PRIMOS)
Amersfoort	4.805	838	3.335	7.390
Baarn	40	154	0	574
Bunschoten	1.856	681	0	1.097
Leusden	1.865	180	92	581
Nijkerk	385	2.425	0	1.716
Soest	252	405	16	1.047
Woudenberg	150	1.051	50	1.104
Totaal	9.353	5.734	3.493	13.509

Bron: Plancapaciteit: Provincie Utrecht. Uitbreidingsbehoefte en woningtekort: Primos 2013.

voetnoot

⁶ Zie <http://www.planmonitorwonen.nl>

⁷ Provincie Gelderland, *Wonen in Gelderland 2013*, p. 33.

⁸ De categorieën 1A Onherroepelijk, 1B Onherroepelijk, nog uit te werken, en 2 Vastgesteld.

Voor een tweede scenario kijken we naar de fasering die gemeenten opgeven bij de plannen. De harde plancapaciteit is niet allemaal in de periode tot 2025 gefaseerd. Dat betreft vooral woningen op grotere locaties: Vathorst en Rengerswetering (gemeente Bunschoten). Het gaat in totaal om 1.069 woningen die later aan bod zouden komen, waarmee er nog 8.284 woningen overblijven die volgens de huidige lijst van harde plannen voor 2025 gerealiseerd zouden kunnen worden.

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025	8.284	4.383

Mogelijk is er daarnaast nog sprake van plannen die geregistreerd zijn als ‘zacht’, maar inmiddels vastgesteld zijn. Om dat risico uit te sluiten, analyseren we in een derde scenario welke plannen volgens de gemeenten starten voor 2020, maar toch zacht zijn. Dat is niet een heel realistisch scenario; het betekent dat gemeenten wel de planning voor hun woningbouw goed hebben aangegeven in de monitor, maar de planstatus niet juist hebben ingevuld. De omgekeerde variant – de status is correct, maar de planning is uitgelopen – blijkt in de praktijk minstens even vaak voor te komen. Dit derde scenario is dus meer bedoeld om het risico van onjuiste data in de monitor te beperken dan dat het een realistisch scenario is.

Het gaat in dit scenario om plannen voor 2.587 woningen extra, waarvan 1.173 in de gemeente Amersfoort. In de meest positieve variant, waarbij er geen sprake is van planvertraging en er veel meer plannen zijn vastgesteld dan door de gemeenten is opgegeven, kunnen er dus 10.871 woningen gerealiseerd worden tussen nu en 2025.⁹

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025 en zachte plannen te starten voor 2020	10.871	5.556

Samenvattend is in alle rekenvarianten er sprake van een behoefte aan extra plannen in de regio en in de gemeente Amersfoort. Dat strookt met de constatering van de gemeente zelf in de Woonvisie 2011 – 2020: er zijn, zeker voor de periode na 2020 maar ook voor de eerdere jaren, te weinig bouwlocaties om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen.¹⁰ De absolute ondergrens voor deze extra behoefte is op basis van de vergelijking die hierboven gemaakt is 684 woningen voor de gemeente Amersfoort, in het scenario dat we de laagste variant voor de huishoudensgroei combineren met de meest positieve vooruitberekening van het aantal te realiseren woningen. Figuur 2 vat de berekening samen. De vraag of er behoefte is aan additionele bestemmingsplannen voor woningen is dus positief te beantwoorden.

voetnoot

⁹ Exclusief de gemeente Nijkerk, waarvoor deze analyse niet te maken is.

¹⁰ Woonvisie 2011 – 2020, p. 10 – 11. Bij de cijfers uit de Woonvisie moet worden opgemerkt dat Vathorst West en de Wagenwerkplaats zijn gepland om te starten in de periode tot 2020. Inmiddels zijn die plannen uitgesteld tot na 2020.

Figuur 2 *Vergelijking behoefte en aanbod in gemeente Amersfoort en de regio*

	Regio	Gemeente
harde plancapaciteit	9.353	4.805
af: plannen gefaseerd na 2025	-1.069	-422
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025	8.284	4.383
bij: zachte plannen te starten voor 2020	2.587	1.173
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025 en zachte plannen te starten voor 2020	10.871	5.556
maximaal te realiseren tot 2025	10.871	5.556
minimale uitbreidingsbehoefte	11.820	6.240

Vergelijking behoefte en planaanbod – kwalitatief

6 Kwalitatieve woningbehoefte en differentiatie aanbod

In het voorgaande is gekeken naar ‘woningbehoefte’ en ‘planaanbod’ in het algemeen. De volgende stap is dat we nader kijken naar behoefte en aanbod in het specifieke segment van de woningen op de Lichtenberg. We kijken daarbij naar de woningen zelf – appartementen – en naar de woonomgeving – een ruime, groene woonomgeving met een behoorlijke ‘status’. De vraag is uiteindelijk of er ook behoefte is aan additionele plannen voor deze woningen.

Volgens het EIB-onderzoek naar de woningbehoefte op de langere termijn bedraagt de vraag naar appartementen voor de gemeente Amersfoort 32 – 40% van de totale uitbreidingsbehoefte en voor de overige regiogemeenten 21 – 27%.¹¹ Er is dus ook een uitbreidingsbehoefte voor het woningtype dat op de Lichtenberg wordt gerealiseerd. Dat blijkt ook, maar wel in mindere mate, uit een actuele vooruitberekening op basis van het WoON 2012¹² voor de gemeente Amersfoort: als we uitgaan van gelijkblijvende woonpatronen is er in 2025 behoefte aan zo’n 1.750 nieuwe koopappartementen in Amersfoort, ongeveer 22% van de totale uitbreidingsbehoefte van de gemeente. Dat laatste cijfer is meer in lijn met de circa 20% appartementen die in de gemeentelijke woonvisie genoemd wordt.¹³

Voor een deel van de plannen (zie tabel 3) is de differentiatie naar woningtype bekend; daaruit blijkt dat ongeveer 2/3 eengezinswoningen in de plannen zit en 1/3 appartementen. Kanttekening daarbij is wel dat bij veel plannen de differentiatie onbekend is. Daarbij zitten in elk geval de grote locaties Vathorst en Rengerswetering, die beide qua woonmilieu niet goed vergelijkbaar zijn met de Lichtenberg en andere doelgroepen zullen trekken dan de Lichtenberg. Daarnaast wordt een groot aantal appartementen gerealiseerd in de Hogewegzone in Amersfoort. Daarvan geldt echter dat het een dichter bebouwd woonmilieu is (de gemeente karakteriseert het als centrumstedelijk) en dat het deels vervanging van bestaande appartementen betreft. Ten opzichte van het totale bouwprogramma in de regio (dat te klein is) zijn er relatief veel appartementen in voorbereiding, maar die appartementen worden voor een groot deel gerealiseerd op locaties die niet vergelijkbaar zijn met de Lichtenberg.

voetnoot

¹¹ EIB, *Verkenning woningbouwprogrammering regio Amersfoort. Lange termijn verwachtingen en beleidsacties woningbouw 2013 – 2040*, 2014, p. 38.

¹² Er is nog geen nieuwer WoON; wel heeft een herweging plaatsgevonden op basis van CBS-cijfers om de cijfers te actualiseren naar 2014.

¹³ Woonvisie 2011 – 2020, p. 13.

Tabel 3 *Harde plancapaciteit naar type woning per gemeente*

Gemeente	eengezins	meergezins	onbekend
Amersfoort	295	188	4.322
Baarn	26	14	0
Bunschoten	318	181	1.357
Leusden	660	202	1.003
Nijkerk	214	263	56
Soest	202	50	0
Woudenberg	107	33	10
Totaal	1.822	931	6.748

Bron: Planmonitor Wonen. Voor Nijkerk: Companen , *Regio FoodValley, inventarisatie en probleemanalyse. Eerste stap naar een regionaal woningbouwprogramma*, 2012, p.41.

Onder de differentiatie van de vraag ligt een verschil in de ontwikkeling van de omvang van verschillende huishoudensgroepen: de groep die over het algemeen het ene woningtype zoekt, groeit sterker dan de groep die een ander woningtype zoekt. Dat leidt ertoe, dat de behoefte aan het ene type sneller groeit dan die aan het andere type. Voor de appartementen bij de Lichtenberg is – gezien de kwaliteit van de locatie – de voor de hand liggende doelgroep de ouderen met een hoger inkomen. Mogelijk zijn ook andere doelgroepen geïnteresseerd, maar vermoedelijk zijn bemiddelde ouderen de belangrijkste doelgroep.

Nu is dat – blijktens een onderzoek van Companen uit 2012 – een groep die in omvang sterk toeneemt.¹⁴ De groepen die zij ‘mobiele senioren’ of ‘bemiddelde senioren’ noemen, groeien in de regio met respectievelijk zo’n 8.000 en 6.000 huishoudens tot 2030. Op de website van de woningmarktmonitor provincie Utrecht is een actuelere versie van deze prognose te vinden; daarin wordt de categorie ‘bemiddelde senioren’ niet genoemd, maar voor het overige laten deze cijfers dezelfde trend zien.¹⁵ Een kanttekening hierbij is wel dat, aldus het Companen-onderzoek, deze groep ouderen kritisch is. Als zij niet een woning vinden die helemaal aan de eisen voldoet, blijven ze voorlopig in de huidige woning wonen.¹⁶

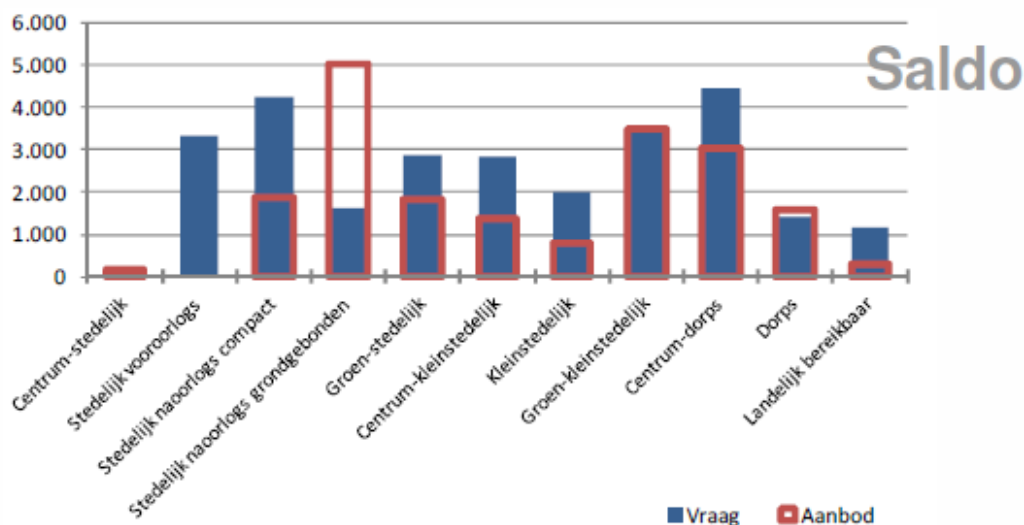
voetnoot

¹⁴ Companen, *Woningmarkt in regionaal perspectief. Regio Amersfoort*, 2012, p. 41.

¹⁵ Woningmarktmonitor provincie Utrecht, regio Amersfoort.

¹⁶ Companen 2012, p. 43.

Figuur 3 *Uitbreidingsbehoefte en plancapaciteit per woonmilieu, 2012 – 2030*



Bron: Companen, Woningmarkt in regionaal perspectief: regio Amersfoort, 2012, p.58.

Als het gaat om de woonomgeving of het woonmilieu, blijkt uit het onderzoek van Companen en uit de actuele provinciale woningmarktmonitor dat er in bijna alle stedelijke woonmilieus sprake is van een uitbreidingsbehoefte (zie ook figuur 3).¹⁷ Daarnaast is er in het woonmilieu ‘stedelijk naoorlogs grondgebonden’ wel een uitbreidingsbehoefte, maar zijn er meer plannen in dat woonmilieu.

Voor de Lichtenberg zou het woonmilieu in de gehanteerde indeling te typeren zijn als ‘stedelijk vooroorlogs’ of ‘groen-stedelijk’. Tegen het eerste pleit dat het over het algemeen een te stedelijk woonmilieu is; qua bouwperiode is de omgeving van de Lichtenberg vergelijkbaar (veel jaren ’30), maar het is een veel minder dichtbebouwd milieu dan de meeste stedelijk-vooroorlogse gebieden. Tegen een typering als ‘groen-stedelijk’ pleit dat de Lichtenberg dan in een vergelijkbaar woonmilieu als de VINEX-uitleglocatie Vathorst terecht komt, terwijl die twee locaties qua woonomgeving onvergelijkbaar zijn.¹⁸

Voor de ontwikkeling van de woningbehoefte maakt de precieze indeling echter niet veel uit; zowel het groen-stedelijke en het stedelijk-vooroorlogse woonmilieu laten een forse uitbreidingsbehoefte zien tot 2030 die nog onvoldoende ingevuld is in bestaande plannen. De woonmilieus waar geen behoefte aan aanvullende plannen is, zijn woonmilieus waar de Lichtenberg in ieder geval niet in past (m.n. stedelijk naoorlogs grondgebonden is een heel ander woonmilieu, met bijvoorbeeld rijwoningen uit de jaren ’50 tot ’70).

Samenvattend is het zo dat er ook in kwalitatieve zin behoefte is aan de woningen die op de Lichtenberg gerealiseerd worden. Dat geldt zeker als gekeken wordt naar het woonmilieu (groen, ruim, ‘jaren ’30’ met een behoorlijk hoge status) en naar de vermoedelijke doelgroep (welvarende senioren), die in de komende jaren sterk groeit. De

voetnoot

¹⁷ Companen 2012, p. 44 – 45; Woningmarktmonitor provincie Utrecht.

¹⁸ Zie voor kanttekeningen bij de gangbare woonmilieu-indeling <http://wonenopdekaart.nl/Scripts/Rigo%20gebiedstyperingen.pdf>.

vergelijking naar type wordt gehinderd door de beperkte beschikbaarheid van gegevens over het huidige planaanbod. Er is wel sprake van beperking van het aantal te realiseren appartementen, maar dat gaat vooral om appartementen in de andere regiogemeenten en in de verder van het centrum gelegen (uitbreidings-)wijken van de gemeente Amersfoort.

7 Conclusies

- De uitbreidingsbehoefte wordt door verschillende prognoses geschat op 11.820 – 13.510 woningen in de periode 2015 – 2025 voor de regio en op 6.240 – 7.390 woningen voor de gemeente Amersfoort zelf.
- Om die uitbreidingsbehoefte te accommoderen, is een harde plancapaciteit van 9.353 woningen in de regio beschikbaar, waarvan 4.805 in de gemeente Amersfoort. Een deel van deze woningen is gefaseerd na 2025; er zijn 8.284 woningen in harde plannen gefaseerd tot 2025.
- Als een deel van de zachte plannen inmiddels is vastgesteld en alle plannen die volgens opgave van de gemeente in de komende vijf jaar starten meegeteld worden als harde capaciteit, worden er tot 2025 10.626 woningen opgeleverd in de regio. De ervaring uit het verleden met plancapaciteitscijfers is dat dit een hoogst fictief scenario is; realistischer is om te veronderstellen dat een deel van de tot 2025 geplande woningen vanwege vertraging pas later op de markt komt. Een kengetal voor deze planuitval is 30%.
- Een deel van deze zachte plannen bestaat uit uitleglocaties, die volgens de Ladder een lagere prioriteit hebben dan een binnenstedelijke locatie als de Lichtenberg. Daarnaast zal bij toetsing van deze bestemmingsplannen aan de Ladder ook gekeken moeten worden naar de alternatieven binnen bbg, waartoe de Lichtenberg ook behoort.
- Zowel op regionaal niveau als op gemeentelijk niveau is er dus sprake van een tekort aan plannen, zelfs wanneer de voor 2020 te starten zachte plannen worden meegerekend: er zijn vooralsnog minder juridisch harde plannen beschikbaar tot 2025 dan er naar verwachting nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen. Dit beeld stemt overeen met wat de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht laat zien voor de periode 2013 – 2028. Conclusie is dus in elk geval dat er extra plannen voor woningbouw nodig zijn.
- Een vooruitberekening van de behoefte aan appartementen in de gemeente Amersfoort zelf laat zien dat ongeveer 22% van de totale uitbreidingsbehoefte uit koopappartementen bestaat, ofwel 1.750 woningen tot 2025. Cijfers van het EIB over de totale behoefte aan nieuwbouwappartementen (huur en koop) wijzen in diezelfde richting.
- Onderscheiden naar woonmilieu is er sprake van een uitbreidingsbehoefte in alle stedelijke segmenten behalve het centrumstedelijke. In het woonmilieu ‘stedelijk naoorlogs grondgebonden’ is wel een uitbreidingsbehoefte, maar er is een overmaat aan plannen in dit woonmilieu. De Lichtenberg is te karakteriseren als ofwel ‘stedelijk vooroorlogs’, ofwel ‘groen-stedelijk’; in beide

woonmilieus is sprake van een uitbreidingsbehoefte waarin met de huidige plannen nog niet wordt voorzien.

- Een kanttekening is dat de gebruikte indeling in woonmilieus de werkelijke kwaliteit van de woonomgeving in het Bergkwartier (jaren '30 – villawijk) onvoldoende verdisconteert; in vergelijking met andere 'groen-stedelijke' en 'stedelijk vooroorlogse' woongebieden heeft het Bergkwartier zonder twijfel extra aantrekkingskracht.¹⁹
- Er is dus sprake van een actuele regionale behoefte aan appartementen in het woonmilieu zoals op de Lichtenberg.
- Nog los van het feit dat het planaanbod in de regio absoluut onvoldoende is om te kunnen voorzien in de woningbehoefte tussen nu en 2025, geldt dat er onvoldoende andere plannen zijn die kunnen voorzien in de woningbehoefte naar dit type woningen in dit woonmilieu. Er zijn wel andere plannen met appartementen, maar die liggen veelal in andere woonmilieus (naoorlogse wijken van Amersfoort) of in andere gemeenten (centrumdorpse woonmilieus).

Eindconclusie

- In het licht van de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de conclusie dus als volgt. Er is sprake van een actuele behoefte aan woningen in de regio Amersfoort die niet kan worden geacommodeerd op de beschikbare locaties voor transformatie of herontwikkeling of anderszins, zoals het BRO vereist. Er is sprake van een (forse) woningbehoefte, ook aan dit woningtype en voor een belangrijk deel juist in dit woonmilieu. Bestaande plannen om in de woningbehoefte te voorzien zijn er in absolute zin te weinig en dat geldt nog in het bijzonder voor dit woonmilieu. Er is daarom voldoende grond voor vaststelling van de partiële herziening van het bestemmingsplan de Lichtenberg, waarmee de bouw van extra appartementen op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

voetnoot

¹⁹ Zie de sfeerimpressies per woonmilieu in het rapport van Companen 2012, p. 36 – 37 die voor beide genoemde woonmilieus slecht passen bij de Lichtenberg.