

## Discussienota Nieuwe “Groeistadfase” Amersfoort t.b.v. ledenvergadering D66

Door Peter de Langen

Het bestuur van de afdeling D66 Amersfoort heeft mij gevraagd een aantal discussiepunten en dilemma's over het bouwen van woningen op een rijtje te zetten ter voorbereiding van een goede discussie binnen de partij.

Doel: explicieter uitspraken vóór de gemeenteraadsverkiezingen vanuit de AAV dan die nu het verkiezingsprogramma staan, zodat de kiezer vooraf weet wat het kan verwachten van D66 Amersfoort. Ik wil dit doen door een aantal actuele thema's voor te leggen.

1. Groei van Amersfoort voor wie doen we het?
2. Verdichting versus leefbaarheid
3. Hoogbouw
4. Uitleggebieden

### 1. Groei van Amersfoort voor wie doen we het?

In de recente discussie rond de Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) van de Regie Amersfoort worden grote aantallen woningen genoemd die nodig zouden zijn, namelijk 12.000 woningen extra boven de reeds gerealiseerde 14.000 woningen tot 2030. De onderbouwing daarvan dateert voornamelijk van 2013 en is aangeleverd door EIB (Economisch Instituut voor de Bouw), dus vanuit een bouwbelang. De cijfers van het PBL (Planbureau voor de Leefbaarheid) uit 2016 laten zien dat een deel van de inhaalslag al is gerealiseerd en de groeicijfers lager liggen dan die van het EIB. Boven de reeds genoemde 12.000 wil men “uitbreidingswoningbouwlocatie(s) aanwijzen voor enkele duizenden woningen in het regionaal hart (vooralsnog voor oplevering na 2030) Verkenning en strategiebepaling Regio Amersfoort, Amersfoort, Leusden, Nijkerk en Soest 10 jaar voor ontstaan van tekort volgens monitor.”

In de RRV wordt toegegeven dat de aantrekkingskracht voor het stedelijk wonen vooral ligt bij Amsterdam en Utrecht en dat Amersfoort een afgeleide vestigingsplaats is, met name als de groei in die steden stagneert. Inmiddels zijn Amsterdam en Utrecht weer fors bezig met woningbouw en is het dus niet zo logisch dat Amersfoort ook aantrekkelijk zal blijven. We blijven immers aan de rand van de Randstad liggen en niet er in. Uit het verleden blijkt (zie Vathorst) dat als woningbouw in Utrecht stagneert, Amersfoort wordt opgezocht. Zodra die stagnatie is opgeheven (bouwen Leidsche Rijn) heeft dat direct negatieve gevolgen voor de trek naar Amersfoort. In de RRV wordt dat ook beaamd. Wat over blijft zijn veronderstellingen en aannames.

Is er een behoefte aan nieuwe woningen? Ja, dat kan niet ontkent worden, maar de vraag naar de oorzaak van die behoefte zou eerst beter in kaart gebracht moeten worden. In de crisisjaren is de woningmarkt volledig ingestort. Iedereen bleef zitten waar hij/zij woonde en de doorstroming bleef uit. Nu de crisis ten einde is (*althans het consumentenvertrouwen is weer gestegen*) wordt er weer volop verhuisd, aangekocht en verkocht. Wat de gevolgen daarvan zijn, is volstrekt onbekend, dat kan ook pas over enkele jaren goed in beeld worden gebracht.

In de discussie wordt ook vaak verwezen naar de wachlijsten. Hier speelt echter nog steeds het probleem van “vervuiling” Veel mensen schrijven zich in terwijl zij niet actief woningzoekend zijn. Stellen schrijven zich dubbel in en veel mensen die al een woning hebben staan ook ingeschreven. Slechts 30% van de ingeschrevenen is actief woningzoekend. Daarnaast wordt ook jaarlijks een groot aantal van de aangeboden woningen geweigerd. Het aanbiedingsresultaat is in Amersfoort 3,2 (gemiddeld dus 3 weigeringen per woning). Bij lotingwoningen is dit overigens lager (2,6). Bron: Informatie Alliantie. De wachttijd is verhoogd met 2 “bonus” jaren bij het aangaan van het nieuwe toewijzing systeem. Dit blijkt uit verkregen informatie vanuit de Alliantie. Daardoor lijkt het dus ook nog eens erger dan het in feite is.

Toewijzing urgenten en sloop sociale huurwoningen. In de afgelopen jaren zijn veel goedkope sociale woningen gesloopt. Dat had als effect dat de mensen die daar woonden, urgent werden en dus voorrang kregen bij het toewijzen van een woning. Op een woningmarkt die op slot zit, is dat een extra probleem. Daarnaast kwamen minder goedkope woningen hiervoor in de plaats én dus extra druk op de woningmarkt voor de sociale doelgroep.

Kortom de behoefte vraag is niet duidelijk en al helemaal niet of Amersfoort die groei grotendeels op zou moeten vangen. Inmiddels is ook duidelijk dat Nijkerk, Leusden, Bunschoten en Barneveld bedanken voor de eer en het probleem voornamelijk bij Amersfoort neerlegt.

**Discussiepunten:**

- Willen wij alle toeloop vanuit de Randstad faciliteren of zeggen wij Stop, andere gemeenten moeten ook iets doen? Er moet meer duidelijkheid komen over toewijzing systematiek, wachtlijstvervuiling en weigeringsgronden voordat nieuwe grootschalige woningbouwprojecten worden ingezet
- Eerst duidelijker formuleren op basis van onderzoek wat precies de doelgroep is en wat voor woningbouw daarvoor nodig is.
- Willen wij een plafond stellen voor de komende 20 jaar zoveel betaalbare huur- en koopwoningen, zoveel middenstand woningen en zoveel duurdere woningen, of zeggen wij geen plafond en afwachten?

## 2. Verdichting versus leefbaarheid

Amersfoort is in 30 jaar tijd verdubbeld qua inwoners en woningen. Dat begon met een groeistadtaakstelling, de invulling van het Centraal Stadsgebied (CSG) en daarna met Vinex. Amersfoort heeft echter steeds meer gebouwd dan de taakstelling:

Taakstellingen woningen AMERSFOORT			
Groeisstad	1981-1994	15.000	(Amersfoort verkrijgt Hoogland + Hooglanderveen)
Geen	1994-2002	0	
Vinex	2002-2015	6.700	
Vinac, bestuurlijke herindeling	2002-2015	3.000	(Amersfoort verkrijgt Stoutenburg Noord, Vathorst west + noord)
NV Utrecht/Structuurvisie Prov. Utrecht*	tot 2015	1.500	(=7500-6000 gecorrigeerd voor Vathorst)
NV Utrecht/Structuurvisie Prov. Utrecht*	2015-2020	3.000	(= 7000-4000 gecorrigeerd voor Vathorst)
NV Utrecht/Structuurvisie Prov. Utrecht*	2020-2030	5.200	
<b>Totale taakstelling tot 2015</b>		<b>34.400</b>	
<i>*Let op taakstelling is Regio Amersfoort, dus deze aantallen gelden niet alleen voor Amersfoort in deze cijfers moet bv. ook rekening gehouden met 4000 woningen voormalige vliegbasis Soesterberg</i>			
Gebouwd			
Schothorst Noord	1981-1994	3.225	
Zielhorst	1981-1994	3.300	
Kattenbroek	1981-1994	4.550	
Hoogland, Hooglanderveen	1981-2011	1.700	
CSG	1990-2011	2.000	
<b>subtotaal 1981-1994</b>		<b>14.775</b>	
Nieuwland	1994-2002	5.550	hiervoor was geen taakstelling
Vathorst, huidige stand	2002-2015	6.000	loopt nu tot 2021!
BSG + Amersfoort Vernieuwt + annexaties	1981-2015	5.300	
<b>subtotaal 1994-2012</b>		<b>16.850</b>	
Planning			
Vathorst, planning tot 2021		4.000	Bouwaantal bijgesteld tot 10.000
Hogewegzone (netto)		600	
Sportfondsenbad		50	
Randenbroek Zuid		200	
Kop van Isselt		500	
Amersfoort Vernieuwt overige netto		250	
Wagenwerkplaats en andere locaties Soesterkwartier		1.000	
Zonnehof		20	
Lichtenberg		150	
Kop van Schothorst		?	uitgesteld
Koperhorst		?	Status bestemmingsplan?
Vathorst West		?	Geen besluitvorming
Eemkwartier		800	
Oliemolenkwartier		?	
Amersfoort West		300	Utrechtseweg, Sinai, Zorgcentrum Lichtenberg
groei na 2020, binnenstedelijk		3.000	inschatting n.a.v. discussie soc.woningbouw
Hoogland West, Vathorst Noord?		200	Ruimte voor Ruimte, Landgoederen
<b>subtotaal planning tot 2021</b>		<b>11.070</b>	
<b>Totaal woningbouw en planning in Amersfoort</b>		<b>42.695</b>	
<b>Surplus op taakstelling 2030</b>		<b>8.295 !!!!</b>	

Met deze cijfers lijkt het gerechtvaardigd om vast te stellen dat er voldoende ruimte is om Vathorst-West te schrappen.

Het aantal gebouwde woningen is dus veel hoger dan noodzakelijk was. Dat heeft ook een grote druk op de stad gelegd. We zien daardoor al meer sociale problemen ontstaan. Ook de druk op groenbehoud is groot. Leefbaarheid in een stad heeft ook te maken met de beleving van de ruimte in de stad. Het is bekend dat bijvoorbeeld bij hoogbouw, waarbij meer mensen bij elkaar wonen, er vaak meer problemen (ook bv. achter de voordeur) zijn dan bij eengezinswoningen. Als meer mensen gebruik moeten maken van dezelfde ruimte levert dat uiteraard problemen op. Maar leefbaarheid is meer: zoals voldoende groen, voldoende openbare ruimte, veiligheid, voldoende voorzieningen, winkels, scholen en parkeerruimte.

Ik verwijs graag naar websites als: <http://www.platform31.nl/wijkengids> en <http://doc.leefbaarometer.nl/resources/Leefbaarometer%20202.0%20Instrumentontwikkeling%20CONCEPT.pdf>

Maar ook naar de Monitor Leefbaarheid en veiligheid van de Gemeente Amersfoort (laatste versie 2015, er wordt nu gewerkt aan een nieuwe versie). In wijken met veel hoogbouw is men beduidend minder positief over de leefbaarheid dan in wijken met meer eengezinswoningen. Woningbouw kan dus niet losgezien worden van leefbaarheid!

#### Discussiepunten:

- *Bij nieuwe woningbouw moeten uitgangspunten voor leefbaarheid worden vastgesteld en nageleefd*
- *Verdichting is geen oplossing, maar veroorzaakt problemen.*
- *Er zijn eigenlijk geen goede locaties meer voor verdichting.*
- *De bewoners in de wijk bepalen de bouwlocaties, dit is in lijn met de participatie vooraf die vanuit de nieuwe omgevingswet ook wordt verwacht.*
- *Een partij moet eerlijk zijn en vóór de verkiezingen duidelijkheid scheppen over welke locaties verdicht moeten worden. Als D66 verdichting wil, dan ook duidelijkheid over verdichting (locaties én aantallen). Het verkiezingsprogramma is hierin nog niet concreet genoeg.*

### 3. Hoogbouw

De laatste jaren wordt hoogbouw door partijen gezien als dé oplossing voor de woningopgave. Daar is inhoudelijk nogal wat op af te dingen. Architect Sjoerd Soeters, o.a. bekend van bouwprojecten in Amsterdam (Java-eiland, Oostpoort en de Piramides in West) heeft daar een uitgesproken mening over o.a.: *“Voor een leefbare stad moet je niet hoger bouwen dan vijf verdiepingen. Amsterdam is een stad met zo’n gunstig voetgangersklimaat en er wordt veel gefietst. Als je dan heel hoog gaat bouwen, krijg je schaduw op de grond en drukverschil, dus op de grond gaat het heel hard waaien. Hoogbouw maakt dat iedereen in de auto stapt of binnenblijft.”*

Hij presenteerde voor Amsterdam een plan van 5.500 woningen hoofdzakelijk ondergebracht in zes verdiepingen tellende woningblokken met grote binnentuinen die aan te graven grachten liggen. Niet alleen wordt de Sluisbuurt zo veel herbergzamer, socialer, veiliger en minder winderig dan in het gemeentelijke plan, legde Soeters onder meer in NRC Handelsblad uit, maar ook zijn de woningblokken goedkoper te bouwen op de Amsterdamse moerasgrond dan torens met een hoogte tot 140 meter.

De provincie Utrecht heeft een aanzienlijk areaal veenbodem. Afhankelijk van het aandeel veen of klei in de bodem daalt het maaiveld met een bepaalde snelheid. Ook wateronttrekking, grondwaterpeil, verbranding van veen<sup>1</sup> en druk van buitenaf beïnvloeden de snelheid van bodemdaling. Door de daling en de ongelijke maaiveldhoogte die hierdoor ontstaat, ontstaan er knelpunten zoals versnippering van het watersysteem, slechte waterkwaliteit, wateroverlast en verzilting door zoute kwel uit de ondergrond. De provincie werkt aan het beperken van bodemdaling en een robuuster watersysteem via een gebiedsgerichte aanpak in grotere eenheden (polders, meerdere peilvlakken) en met een mix aan maatregelen. De provincie vraagt gemeenten om voor veengebieden die kwetsbaar zijn voor oxidatie in hun bestemmingsplannen een verbod op het uitvoeren van bodembewerking op te nemen. Het scheuren voor graslandverbetering is wel toegestaan. In Vathorst Noord en West bevindt zich een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling en tevens een klein gebied dat kwetsbaar is voor oxidatie bij bodembewerking.

Mogelijk loopt er ook vervuild grondwater naar het noorden onder Vathorst West en Zevenhuizen door.

1 Bij een lage grondwaterstand, die nodig is voor ploegen en maaien, komt er veen droog te liggen. Dit geldt ook bij vrijmaken voor bebouwing. Hierdoor komt er zuurstof in de bodem en breken de oude plantenresten af tot CO<sub>2</sub>. Een hectare ontwaterd veen stoot per jaar evenveel kooldioxide uit als een auto die drie rondjes om de aarde rijdt.

Uit diverse studies is ook gebleken dat hoogbouw tot 8 verdiepingen financieel rendabel zijn te maken en dat daarna hogere kosten gemaakt moeten worden voor o.a. stabiliteit, schaduwwerking e.d. Ook de kosten voor hoogbouw zijn aanzienlijk hoger door het realiseren van een hogere parkeernorm, parkeren op eigen grondgebied (parkeergarage) en het voldoen aan voldoende extra ruimte voor groen en leefbaarheid. (bron: informatie Amersfoortse ontwikkelaar)

In de jaren negentig speelde ook de discussie over Manhattan aan de Eem. Dat leidde tot grote verschuivingen in de gemeenteraad. Voorstanders van hoogbouw en het centrumplan kregen een pak slaag en tegenstanders (toen: D66 (!) en Groen Links) wonnen de verkiezingen met forse toename van het aantal zetels.

Eind jaren negentig kwam de discussie opnieuw terug bij plannen rond Puntenburg (Soesterkwartier). Bijna elke bekende stedenbouwkundige is daarbij betrokken geweest om plannen van de grond te krijgen. Uiteindelijk lukte het stedenbouwkundige Shyam Khandekar om iets te realiseren. Hij ging daarbij uit van het principe: bewoners betrekken, naar hen luisteren én iets doen met hun inbreng. Hij heeft daarbij ook een stedenbouwkundig uitgangspunt gehanteerd: **Uitgaan van de maat en schaal van Amersfoort**. Dat lijkt de laatste tijd volledig onder te sneeuwen.

Over de nieuwe RRV is geen maatschappelijke discussie geweest, de nota is in gemeenteraden vastgesteld zonder participatie vooraf. In geen enkel verkiezingsprogramma stond hoe partijen hierover denken. Een nieuwe groeistadfase hoort vooraf aan de bevolking te worden voorgelegd.

#### **Discussiepunten:**

- *De maat en schaal van Amersfoort is bepalend voor bouwplannen*
- *Er moet een maximale grens voor hoogbouw komen, die daarmee rekening houdt*
- *Bewoners bepalen wat er in hun wijk (en buurt) belangrijk is, zij zijn mede ontwikkelaars. Dit is ook in lijn met de beoogde nieuwe omgevingswet.*

#### **4. Uitlegebieden**

In de notities die Raphael Smit voor D66 heeft geschreven wordt hierop al uitvoerig ingegaan. Ik herhaal zijn opmerkingen en vul deze aan.

**Vathorst-West:** ca. 180 ha, Onderzoek gestart. Problemen: bouwen achter vuilberg, financieel groot risico, bouwclaims aanvechtbaar. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen dat hier ook 35% sociale woningbouw zou moeten komen, het financiële tekort op de grondexploitatie voor rekening van Amersfoort zal hierdoor alleen maar toenemen. Bunschoten zal tegen woningbouwplannen in Vathorst West bezwaar maken en heeft dat inmiddels ook gedaan m.b.t. de voorgenomen verbindingsweg over hun grondgebied. Ook diverse bewoners en maatschappelijke organisaties zullen plannen hier aanvechten.

**Vathorst-Noord (tot Palestinaweg):** ca. 80 ha. 2 In 2016 heeft raad rem gezet op mogelijke bouwplannen. Problemen: aantasting open poldergebied, foeragegebied vogelbestand Arkemheensepolder, intensieve veehouderijen ten noorden van gemeentegrens (stank- en milieuzones). Zal leiden tot maatschappelijke discussies. Het is nu aangewezen als groen- en recreatiegebied voor Vathorst

**Vathorst-Noord (ten zuiden van Palestinaweg rond Hammetje):** Problemen: gaat ten koste van recreatieve uitbreiding Hammetje, solitair gebied. Lijkt geen haalbaar plangebied.

**Vinkenhoef (tussen Nijkerkerstraat en gemeentegrens):** ca 25 ha. In 1998 aangewezen als bedrijvengebied, en wordt ook zo ontwikkeld. Voor woningbouw zal functiewijziging noodzakelijk zijn. in 2016 in discussie ten behoeve van zonnepanelen. Problemen: overgangsgebied naar Hoevelaakse Bos, solitair gebied.

Buurgemeente Nijkerk en Hoevelaken zullen hier niet snel akkoord mee gaan.

**Stoutenburg-Noord (ten zuiden van NS-station):** 100-175 ha). Problemen: landschappelijke waarde, verzet Nijkerk, feitelijke uitbreiding Hoevelaken. Gemeenteraad heeft dit nooit aangewezen als uitbreidingslocatie. Zal maatschappelijk verzet met zich meebrengen, denk aan de discussie van het appartementsgebouw van het Utrechts Landschap. In het bestemmingsplan uiteindelijk niet opgenomen.

**Hoogland-West (tussen Bunschoterstraat en Oudeweg, Golfbanen):** ca.40 ha. Problemen: in jaren negentig door bezwaren Hoogland als plan afgeschoten. Aantasting open (recreatief) gebied tussen Hoogland en de Eem. Zal op grote maatschappelijke weerstand stuiten.

#### **Discussiepunten:**

- *Er zijn geen goede uitbreidingslocaties meer*
- *Onderzoek naar Vathorst West is geldverspilling en moet ogenblik stoppen*