

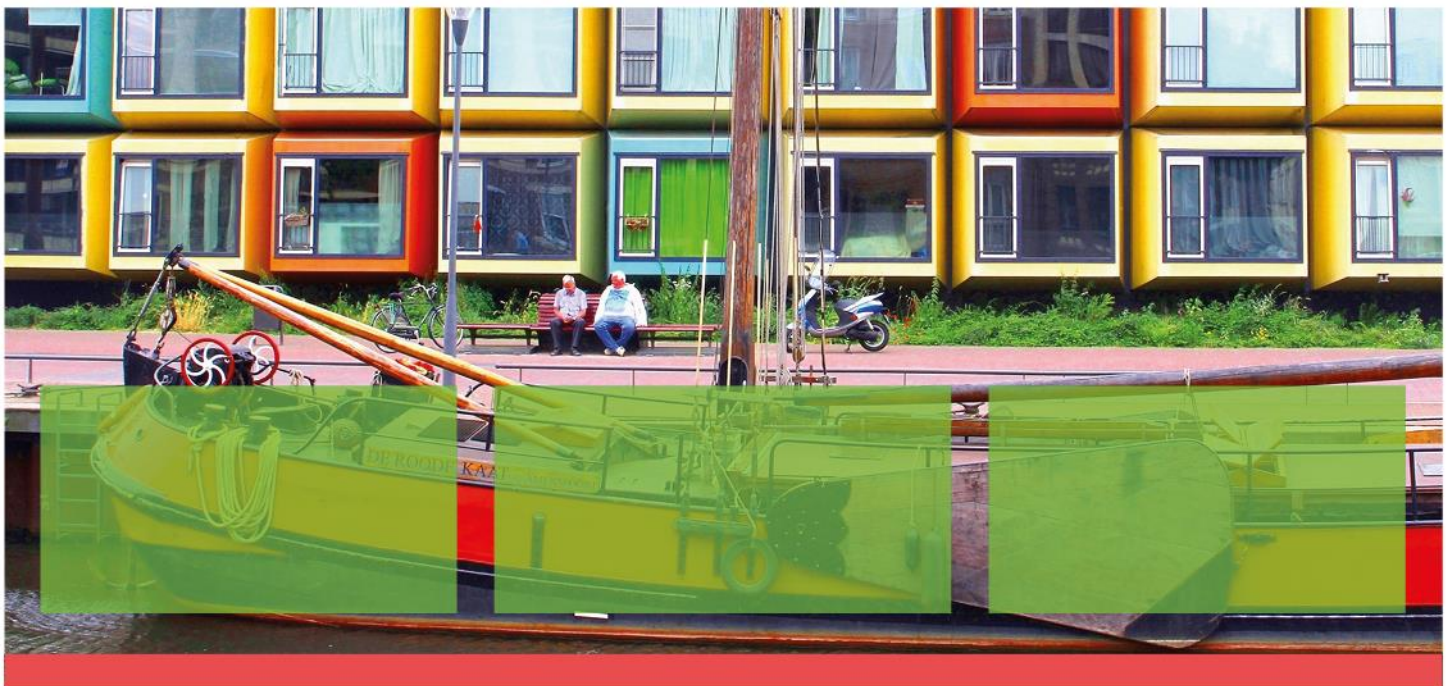


Ladderonderbouwing locatie Maanwijk, Leusden

Buro SRO

9 december 2019

Definitief



DATUM 9 december 2019

TITEL Ladderonderbouwing locatie Maanwijk, Leusden

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Buro SRO

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Wout Westendorp

PROJECTNUMMER 7737.101

STATUS Definitief

Inhoud

Belangrijkste conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	11
4.1 Bepalen woningmarktregio	11
4.2 Kwantitatieve behoefte	11
4.3 Kwalitatieve behoefte	12
4.4 Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	13

Belangrijkste conclusies

Samenvatting plan

Heijmans is voornemens om circa 120 woningen te realiseren op de locatie Maanwijk in Leusden-Zuid. De verwachting is dat de woningen op de locatie Maanwijk tussen 2020 en 2022 op de markt gebracht worden. Het plan bestaat uit een diversiteit aan woningtypen, zowel huur- als koopwoningen. Het plan voorziet daarmee in de behoefte van een brede doelgroep: huishoudens met een laag inkomen, starters op zoek naar een betaalbare koopwoning, ouderen op zoek naar een geschikte woning en doorstromers.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie Maanwijk sluit aan bij de vigerende beleidskaders in Leusden. In de Woonagenda Leusden (2016) wordt geconstateerd dat uit behoefteramingen blijkt dat tot 2035 de woningbehoefte circa 1.000 woningen omvat. De gemeenteraad geeft de ruimte 800 tot 1.200 woningen te realiseren in de periode tot en met 2025. De planologische noodzaak voor deze woningen moet door de initiatiefnemer worden onderbouwd. In de periode daarna ligt de bouwopgave op circa 50 woningen per jaar. De gemeente zet in op het bevorderen van doorstroming binnen de voorraad en het bouwen van woningen voor gezinnen. Het huidige programma op de locatie Maanwijk voorziet hierin. Daarnaast wil de gemeente investeren in betaalbare woonvormen om zo kleine huishoudens woonruimte te bieden in de bestaande voorraad. De woningen met een kleine beukmaat (3,6 meter en 3,9 meter) spelen in op deze behoefte. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is een netto woningbouwopgave geformuleerd van 1.100 woningen in de gemeente Leusden. Dit is geen absolute grens, maar een ambitie voor de periode 2013 tot 2028. Het accent ligt op het ontwikkelen van woningbouw in binnenstedelijk gebied. In de 2018 heeft de provincie samen met haar partners een Actie Agenda opgesteld om de woningbouwproductie sterk te versnellen.

Plan Maanwijk betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Maanwijk moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan Maanwijk valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Echter, volgens de definitie van de Bro, moet het plan wel beschouwd worden als buiten bestaand stedelijk gebied. De reden hiervoor is dat het huidige bestemmingsplan namelijk geen ruimte biedt voor wonen of andere stedelijke ontwikkeling.

Ontwikkeling Maanwijk past binnen kwantitatieve opgave

De kwantitatieve behoefte bedraagt in de periode 2018-2030 in de gemeente Leusden 1.227 woningen. Deze bestaat uit een verwachte huishoudensgroei van 827 en een verondersteld woningtekort van circa 400 woningen. In de gemeente Amersfoort is de woningbehoefte geraamd op 10.510 woningen (Bron: Primos 2019) woningen. Op dit moment bestaat de harde plancapaciteit in Leusden uit 445 woningen (Bron: Gemeente Leusden). Als we rekening houden met de groei van de woningvoorraad in 2018 dan bedraagt de restantopgave in Leusden 514 woningen. Hieruit maken we op dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor ontwikkeling van 120 woningen op de locatie Maanwijk. Ook als we kijken naar de gemeente Amersfoort dan ligt de harde plancapaciteit beduidend lager dan de woningbehoefte in de periode tot 2030. In Amersfoort bedraagt de restantopgave 6.816 woningen. Op basis hiervan

concluderen we dat ook in regionaal de harde plancapaciteit onvoldoende is om in te spelen op de woningbehoefte.

Toets kwalitatieve behoefte

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Maanwijk onder een centrum-dorps woonmilieu. Binnen de regio Amersfoort geeft ongeveer 12% de behoefte te hebben aan een woning in dit type woonmilieu. In dit type woonmilieu richt de vraag zich sterk op grondgebonden rijwoningen (in zowel huur als koop), twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op de ontwikkeling van de kwalitatieve marktvraag in Leusden. Het gevarieerde woningaanbod speelt daarmee goed in op de huisvesting van verschillende doelgroepen: starters, doorstromers maar ook ouderen.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling van Maanwijk ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied volgens de definitie van de Bro. Daarom is het noodzakelijk om te kijken of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Uit de inventarisatie blijkt dat in Leusden optimaal gebruik wordt gemaakt van potentiële binnenstedelijke locaties voor woningbouw. Denk hierbij aan de locaties Princenhof en Lisidunahof. In totaal gaat het om circa 140 woningen die op binnenstedelijke locaties kunnen worden gerealiseerd. De overige locaties zijn locaties buiten bestaand stedelijk gebied (o.b.v. definitie Bro), maar vallen binnen de rode contour. Op basis hiervan concluderen we dat voor de beoogde ontwikkeling voor de locatie Maanwijk in Leusden geen binnenstedelijke alternatieven zijn.

Conclusie

De ontwikkeling van Maanwijk (120 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past (ruim) binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er onvoldoende alternatieven om dit programma te realiseren.

1 Inleiding

Plan Maanwijk, Leusden

Heijmans is voornemens om circa 120 woningen te realiseren op de locatie 'Maanwijk' in Leusden-Zuid. De verwachting is dat de woningen op de locatie Maanwijk tussen 2020 en 2022 op de markt gebracht worden.

Figuur 1.1: Contour en stedenbouwkundig plan locatie Maanwijk



Het plan bestaat uit een diversiteit aan woningtypen, zowel huur- als koopwoningen. Het plan voorziet daarmee in de behoefte van een brede doelgroep: huishoudens met een laag inkomen, starters op zoek naar een betaalbare koopwoning, ouderen op zoek naar een geschikte woning en doorstromers. Het programma ziet er als volgt uit:

Tabel 1.1: Bouwprogramma locatie Maanwijk

Woningtype	Aantal
Sociale huurappartementen	36
Kleine grondgebonden woningen, breedte 3,6 m.	8
Kleine grondgebonden woningen, breedte 3,9 m.	6
Seniorenwoningen	22
Twee-onder-en-kapwoningen	16
Herenhuizen	32
Totaal	120

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt 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.'

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van het plan Maanwijk beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan Maanwijk valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent echter niet dat daarmee ook wordt voldaan aan de definitie in de Bro over bestaand stedelijk gebied. Het huidige bestemmingsplan maakt wonen of een andere stedelijke ontwikkeling namelijk niet mogelijk. Daarom concluderen we dat de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Er moet aanvullend gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Opzet rapportage

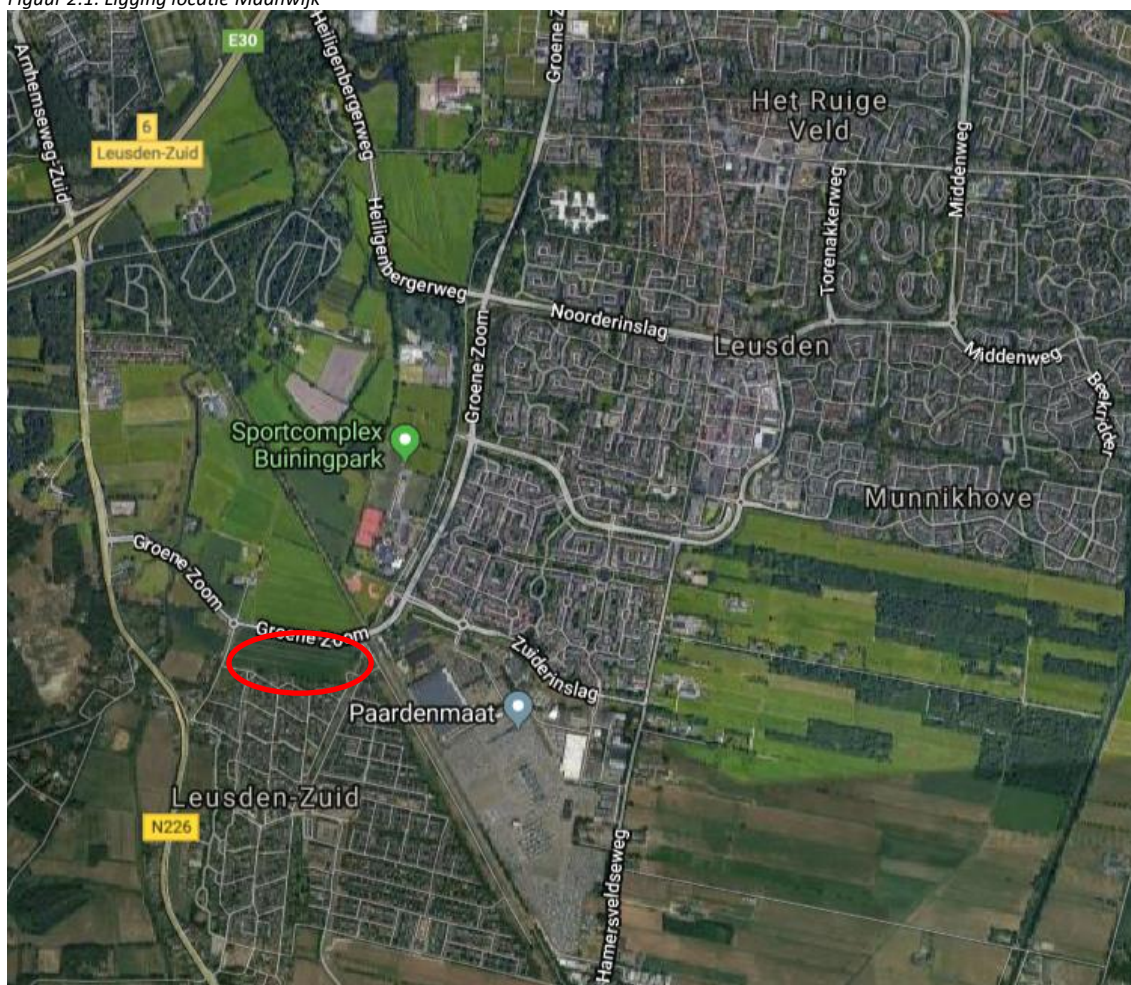
In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Maanwijk in Leusden. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Leusden. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

2 Locatie en plan

Locatie Maanwijk

De locatie Maanwijk is gelegen aan de noordzijde van Leusden-Zuid en wordt omsloten door de Maanweg, Groene Zoom, De Roo van Alderwereltlaan en de Van Diepenheim Scheltuslaan. De wijk moet dienen als de (nieuwe) entree van Leusden-Zuid. De locatie Maanwijk wordt groen en duurzaam ingericht, de auto is er te gast. Op de onderstaande kaart is (in het rood) de ligging van Maanwijk binnen Leusden(-Zuid) weergegeven.

Figuur 2.1: Ligging locatie Maanwijk



Bron: Google Maps

Nabijheid van voorzieningen

Op circa 500 meter ten zuiden van Maanwijk (hemelsbreed) ligt het winkelcentrum van Leusden-Zuid. In of nabij dit winkelcentrum zijn onder andere een supermarkt, drogist, huisartsenpost, apotheek, kinderdagverblijf en enkele basisscholen terug te vinden. Op ongeveer 350 meter ten noorden van Maanwijk liggen diverse sportfaciliteiten, waaronder voetbalvelden en een zwembad. Het centrum van Leusden ligt hemelsbreed op ongeveer 1,5 kilometer van Maanwijk. In dit centrum zijn onder andere diverse supermarkten, kledingwinkels, horecagelegenheden en een bankkantoor gevestigd.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Maanwijk. Het gaat hierbij om:

Woonagenda Leusden ‘Wonen met karakter’ (6 april 2016)¹

De gemeente Leusden heeft in 2012 haar woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze visie is in 2016 op onderdelen geactualiseerd omdat het “speelveld” rondom het wonen is veranderd (o.a. wijzigingen in de Huisvestingswet, de Woningwet, WLZ en WMO) en omdat de ontwikkelingen in de markt niet hebben stilgestaan. In de geactualiseerde woonagenda wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van ongeveer 1.000 woningen tot 2035. De raad (h)erkent deze uitkomsten en geeft om lokaalpolitieke redenen ruimte deze woningen in 10 jaar in plaats van 20 jaar te realiseren. Hierbij wordt aangegeven dat het bestaande bouwprogramma en de invulling van herontwikkelingslocaties tot 2025 voorzien in de bouw van 800 tot circa 1.200 woningen in de gemeente. Dit vraagt (conform het besluit van de gemeenteraad over de Woonvisie) daarom wel nadrukkelijke planologische onderbouwing van de noodzaak hiertoe.

- De gemeente zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luxe woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige voorraad toe te voegen.
- De nieuwbouwopgaven wordt ingevuld door een mix van inbreiding en uitbreiding. Bij inbreiding gaat het om complementaire woonvormen. De bouwlocaties in bestaande woonwijken en locaties zoals Maanwijk vooral zijn bedoeld voor gezinnen en (in mindere mate) bijzondere woonvormen voor zorgbehoevenden. In het bouwprogramma wordt de nadruk gelegd op woningen voor gezinnen (60% tot 80%).
- De gemeente Leusden heeft belang bij een bouwproductie die aansluit op de toekomstige behoefte en een bouwproductie die complementair is aan de huidige woningvoorraad. Dat is essentieel om Leusdense huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer ‘ontwikkelvrijheid’, meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Daarom nodigt de gemeente Leusden bewoners en marktpartijen uit met initiatieven te komen. Deze nieuwe wooninitiatieven stimuleert de gemeente als daar vraag naar is en deze initiatieven (in kwantiteit en kwaliteit) passen bij het lange termijnperspectief.
- Het woningaanbod in de goedkope segmenten in Leusden is beperkt. De gemeente wil investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen in de gemeente, om zo jonge (eenouder-)gezinnen en kleine huishoudens ruimte te bieden binnen de woningvoorraad.
- Zoals alle gemeenten in Nederland krijgt ook Leusden te maken met vergrijzing. Het aantal 75+ huishoudens neemt in de komende jaren behoorlijk toe en het aantal jongere huishoudens en het aantal gezinnen neemt af. De gemeente stimuleert de bouw van geschikte woningen, zodat men langer zelfstandig thuis kan wonen. In de bestaande woonwijken, op de herontwikkelingslocaties en de uitleglocaties ligt hierbij de focus op grondgebonden woningen, terwijl in het centrumgebied vooral wordt gekozen voor appartementen.

¹<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/woonvisie-2016-2025.html>

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 19-1-2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid in de periode tot 2028. Het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers: duurzame leefomgeving, beschermen kwaliteiten, vitale dorpen en steden, dynamisch landelijk gebied. Dit is uitgewerkt in twee belangrijke beleidsopgaven:

- Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. De provincie wil tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Voor de PRS-periode (2013-2028) gaat de provincie uit van een woningbouwprogramma van 68.000 woningen. Het programma voor de Regio Amersfoort is 16.530 woningen. De gemeente Leusden heeft de ruimte om 1.100 woningen binnen de rode contouren te realiseren. Let wel: dit getal is geen absolute woningbouwopgave, maar een politiek-bestuurlijke ambitie voor woningbouw in Leusden. In de gemeente Leusden liggen de kernen Leusden en Achterveld.

Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

In de provincie Utrecht is de druk op de woningmarkt de afgelopen periode sterk opgelopen. Alle partijen op de provinciale woningmarkt voelen de urgentie om hier wat aan te doen. Dit heeft geresulteerd in een Actie Agenda waarbij is uitgesproken dat het streven is om 7.000 woningen per jaar te realiseren in de provincie. Het gaat hierbij om toevoeging in de juiste segmenten, vooral binnenstedelijk, duurzaam en van goede kwaliteit.

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (januari 2018)

In de Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) is een visie vastgelegd waarin de negen betrokken gemeenten in regio Amersfoort gezamenlijk een koers uitzetten richting een duurzame toekomst. Het is een visie waarin de groei die op de regio afkomt wordt aangewend om de kwaliteiten van de regio te borgen en waar nodig te verbeteren. De visie kent twee hoofdprincipes, die helpen om de kwaliteiten te borgen, ook als de druk op woningmarkt toeneemt.

- Het eerste principe is dat de groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied.
- Het tweede principe is dat er ruimte wordt geboden voor beperkte groei om de dorpen vitaal te houden.

Monitoring moet uitwijzen of en wanneer het tekort aan locaties zich voordoet. En omdat planontwikkeling tijd kost, wordt 10 jaar voordat dit tekort zich voordoet aan de raden voorgesteld om te starten met een locatieverkenning. Analyses van verhuisstromen laten duidelijk zien dat de groei van regio Amersfoort vooral uit de stadsregio Utrecht komt en georiënteerd is op het centrale deel van de regio: Amersfoort, Soest, Nijkerk en Leusden. Men is op zoek naar een (groen)stedelijke omgeving, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. In het hart van de regio Amersfoort wordt een groot deel van de woningbouwproductie gerealiseerd (14.000 woningen), maar uit onderzoek van het EIB (zie eerder in dit hoofdstuk) blijkt dat de woningbehoefte in het regionale hart naar schatting 12.000 woningen groter is.

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat de gemeente Leusden een vrij open markt is; 44% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond *binnen* de gemeentegrenzen plaats. Daarnaast is er een sterk verhuisrelatie tussen Leusden en de gemeente Amersfoort. Op basis hiervan concluderen we dat de gemeente Leusden de primaire marktregio is en de gemeente Amersfoort tot de secundaire marktregio behoort.

Tabel 4.1: Verhuisde personen van en naar gemeente Leusden 2011-2017

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Leusden	6.637	44%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Leusden	8.520	56%
<i>Afkomstig uit Amersfoort</i>	3358	22%
<i>Afkomstig uit Utrecht</i>	588	4%
<i>Afkomstig uit Amsterdam</i>	254	2%
<i>Afkomstig uit Soest</i>	249	2%
<i>Afkomstig uit Barneveld</i>	222	1%
<i>Afkomstig uit Nijkerk</i>	212	1%
<i>Afkomstig uit Woudenberg</i>	195	1%
<i>Afkomstig uit andere gemeente Nederland</i>	3.401	22%
Totaal aantal verhuizingen	15.157	100%

Bron: CBS (2019)

4.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op het Woningmarktonderzoek gemeente Leusden (2019). Hieruit blijkt dat in de periode 2018 tot 2030 de woningbehoefte 1.227 woningen bedraagt. Deze behoefte bestaat uit een huishoudensontwikkeling van 827 huishoudens en daarnaast is er op dit moment een actueel woningtekort van ruim 400 woningen. In de gemeente Amersfoort is de woningbehoefte in de periode 2018 tot 2030 geraamd op een gewenste toevoeging van 10.510 woningen.

Huidige plancapaciteit

De totale plancapaciteit in de gemeente Leusden bedraagt op dit moment 950 woningen voor de periode 2019 tot en met 2026. Deze bestaat voor 445 woningen aan harde (bestemmings)plan­capaciteit en 505 zachte plan­capaciteit. In de periode na 2026 is er vooralsnog geen planaanbod. De 120 woningen in De Maanwijk zijn opgenomen als zachte plan­capaciteit. De totale plan­voorraad in Leusden (zowel harde als zachte capaciteit) is gelegen binnen de provinciale rode contour.

Tabel 4.2: Plancapaciteit gemeente Leusden 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2019-2023
Harde plancapaciteit	210	145	60	30	0	0	0	0	445
Zachte plancapaciteit	0	0	60	135	160	70	40	40	505
Totaal	210	145	120	165	160	70	40	40	950

Bron: gemeente Leusden 2019

Additionele behoefte in de komende jaren

De totale behoefte is in de gemeente Leusden in de periode 2018-2030 geraamd op 1.227 woningen. In 2018 is de woningvoorraad met 268 woningen toegenomen (bron: CBS 2019). Daarnaast is er een harde plancapaciteit van 445 woningen. Dit betekent dat er in Leusden ruimte is voor toevoeging van maximaal 514 woningen in de periode tot 2030. Dit ligt in lijn met de huidige zachte plancapaciteit (505 woningen).

Tabel 4.3: Behoefte 2018-2030 afgezet tegen de harde plancapaciteit

	Behoefte 2018-2030	Gerealiseerd 2018	Plancapaciteit hard 2019-2030	Restant opgave 2019-2030
Gemeente Leusden	1.227	268	445	+514
Gemeente Amersfoort	10.510	651	3.043	+6.816

Bron: Primos 2018, Woningmarktmonitor provincie Utrecht, juni 2019, gemeente Leusden 2019

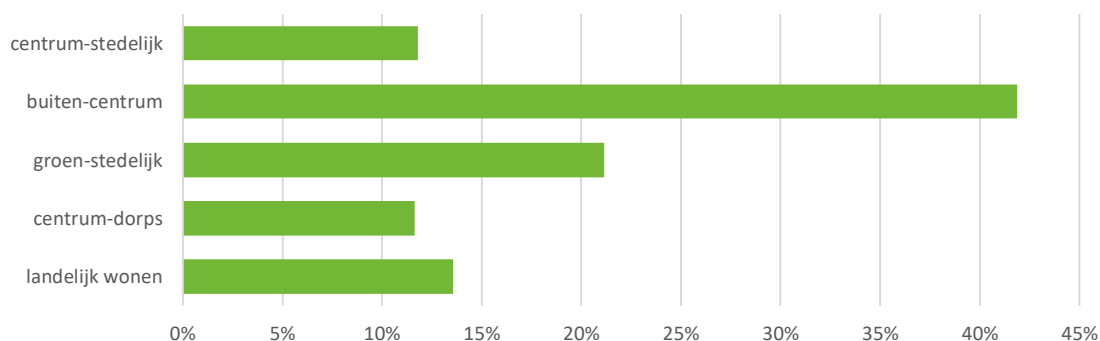
In de gemeente Amersfoort is de woningbehoefte geraamd op 10.510 woningen. De huidige harde plancapaciteit telt 3.043 woningen, waardoor de restantopgave 6.816 woningen bedraagt. Op basis hiervan concluderen we dat op dit moment zowel in Leusden als in de gemeente Amersfoort er onvoldoende harde plancapaciteit is om in te spelen op de woningbehoefte tot 2030.

4.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die in de regio Amersfoort² op zoek naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Maanwijk onder een centrum-dorps woonmilieu. Binnen de regio Amersfoort geeft ongeveer 12% de behoefte te hebben aan een woning in dit type woonmilieu. Vertalen we deze behoefte naar absolute aantallen, dan bedraagt de vraag naar woningen in een centrum-dorps woonmilieu in de periode tot 2030 ruim 1.900 woningen.

Figuur 4.1: Gewenste woonmilieu huishoudens op zoek naar een woning in de regio Amersfoort



Bron: WoON218

² Het WoON2018 biedt niet de mogelijkheid om selecties te maken van afzonderlijke gemeenten. Daarom is een profiel samengesteld van woningzoekenden in de regio Amersfoort. Dit inzicht biedt het WoON2018 wel.

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag uitgewerkt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Hieruit maken we op dat van huishoudens, gericht op een woning in een centrum-dorps woonmilieu, ongeveer 40% van de vraag uitgaat naar een huurwoning en ongeveer 60% naar een koopwoning. In de koopsector concentreert de vraag zich op rijwoningen (15%), twee-onder-een-kapwoningen (11%) en vrijstaand (18%).

Tabel 4.4: Woonvoorkeur huishoudens op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu

	Kwalitatieve vraag totaal
Huur eengezinswoning	12%
Huur appartement	27%
Koop rijwoning	15%
Koop 2-1 kap	11%
Koop vrijstaand	18%
Koop appartement	16%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

Hoewel de gehanteerde woningdefinities niet volledig aansluiten bij de definities gebruikt in het woningprogramma sluit het beoogde bouwprogramma aan bij de kwalitatieve woonvoorkeuren van huishoudens op zoek naar een woning in Leusden. Dit komt terug in de realisatie van huurappartementen (circa 31%), kleine grondgebonden woningen (circa 12%) en twee-onder-een-kapwoningen (circa 14%). De toevoeging van seniorenwoningen (19%) speelt in op de toenemende vergrijzing in de komende jaren.

4.4 Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling van Maanwijk is een uitbreidingslocatie en, volgens definitie van de Bro, niet binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Daarom is het noodzakelijk om te beoordelen of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. In paragraaf 4.2 hebben we geconcludeerd dat de huidige plancapaciteit bestaat uit 950 woningen: waarvan 445 woningen harde en 505 zachte plancapaciteit.

Bij de beoordeling van de alternatieven is gekeken naar de huidige planningslijst harde en zachte plannen. Voor de plannen in de gemeente Leusden geldt overigens dat deze allemaal zijn gelegen binnen de rode contour.

Locatie Lisidunahof, Leusden

Een deel van het terrein van de Lisidunahof in Leusden en wordt herontwikkeld tot woningbouw. In totaal gaat om de realisatie van 101 woningen. Deze locatie is momenteel aangeduid als zachte plancapaciteit en is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen.

Locatie Princenhof, Leusden

Dit plan betreft een ontwikkeling waarbij sprake is van sloop-nieuwbouw en biedt ruimte voor realisatie van 40 woningen. Het plan heeft de status van zachte plancapaciteit en het betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Locatie Mastenbroek II, Achterveld

Ten noorden van de Ruurd Visserstraat is het plan Mastenbroek II gelegen. De uitbreiding past binnen de ambities van de woonvisie (2016). De nieuwbouw sluit daarmee aan op de bestaande wijk Mastenbroek en zal bestaan uit een gevarieerd aanbod van voornamelijk grondgebonden huur- en koopwoningen. De uiteindelijke samenstelling van het woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld en is mede afhankelijk

van de actuele woningbehoefte ten tijde van de uitwerking. Met de ontwikkeling van deze woningbouw wordt op pas begonnen als fase 1 van Groot Agteveld is gestart. Dit betreft een locatie binnen de rode contour. De ontwikkeling hiervan speelt deels in de behoefte in Achterveld.

Alternatieve locaties gemeente Amersfoort

In de gemeente Amersfoort is de woningbehoefte geraamd op 10.510 woningen. De huidige harde plancapaciteit telt 3.043 woningen, waardoor de restantopgave 6.816 woningen bedraagt. Ontwikkeling van nieuwbouw in Amersfoort speelt echter in op ontwikkeling in een ander type woonmilieu, namelijk een stedelijk woonmilieu variërend van (centrum-stedelijk tot groen-stedelijk). Binnen Amersfoort zijn er dan ook geen alternatieve binnenstedelijke locaties waar een centrum-dorps woonmilieu kan worden gerealiseerd.

Conclusies

Op basis van de huidige kwantitatieve behoefte en het harde planaanbod is er restopgave van circa 514 woningen. De huidige zachte plancapaciteit bedraagt 505 woningen. Dit betekent dat de volledige zachte plancapaciteit moet worden benut om de restopgave te kunnen realiseren. Uit de inventarisatie van woningbouwplannen blijkt dat in Leusden optimaal gebruik wordt gemaakt van de potentiële binnenstedelijke locaties voor woningbouw. Denk hierbij aan de invulling van de locaties Princenhof en Lisidunahof. In totaal gaat het om circa 136 woningen die op binnenstedelijke locaties kunnen worden gerealiseerd. De overige locaties zijn locaties buiten bestaand stedelijk gebied (o.b.v. definitie Bro), maar vallen binnen de rode contour. Op basis hiervan concluderen we dat voor de beoogde ontwikkeling voor de locatie Maanwijk (120 woningen) in Leusden geen binnenstedelijke alternatieven zijn. Ook binnen Amersfoort zijn er geen alternatieve voorhanden op binnenstedelijke locaties, temeer omdat woningbouw in Amersfoort inspeelt op realisatie van woningbouw in een ander woonmilieu. Namelijk een stedelijk woonmilieu.