

# WERKBEZOEK GEMEENTE AMERSFOORT 25-05-2022



PROVINCIE :: UTRECHT

DATUM	23-5-2022
AAN	Staten- en commissieleden
VAN	Gedeputeerde van Muilekom
DOORKIESNUMMER	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
ONDERWERP	Toelichting werkbezoek gemeente Amersfoort op 25 mei van 8.45u tot 12.30u

Hierbij ontvangt u de toelichting op het programma. Provincie Utrecht en gemeente Amersfoort werken samen aan verschillende opgaven in en rond de stad en regio zoals mobiliteit, aanpak vitale wijken, co-financiering in gebiedsontwikkeling maar ook bij de totstandkoming van het bijvoorbeeld het Convenant Duurzaam Bouwen en de verstedelijkingsstrategie.

De gemeente Amersfoort werkt voortvarend samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie aan de realisatie van meer beschikbare en betaalbare woningen. Jaarlijks voegt gemeente Amersfoort binnenstedelijk gemiddeld 1000 woningen toe waarvan minimaal 55% betaalbaar (conform [Deltaplan Wonen](#)). Gezien de woningnood ligt er een enorme bouwopgave. De ambitie van de gemeente is dan ook om de komende vijf jaar een start te maken met de bouw van 9.000 woningen. Door gebiedsontwikkelingen in Hoefkwartier, Langs Eem en Spoor, Zon en Schild maar ook Vathorst Bovenduist wordt een grote bijdrage geleverd om het woningtekort terug te dringen en (betaalbare) woningen toe te voegen.

Tijdens het werkbezoek zal de gemeente Amersfoort de complexiteit van de verschillende opgaven belichten. In de gebieden Hoefkwartier en Langs Eem en Spoor zal zij toelichten welke uitdagingen zij tegenkomt zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, groen maar ook op het gebied van mobiliteit etc. In dergelijke gebiedsontwikkelingen moeten forse publieke investeringen worden gedaan - een goede samenwerking tussen gemeente Amersfoort, provincie Utrecht, regio en het Rijk is dan ook noodzakelijk. Deze samenwerking is onder meer ingebed in de op 14 juli 2021 ondertekende woondeal regio Amersfoort (zie bijlage) en verstedelijkingsstrategie.

## Wat is het programma?

Tijd	Onderdeel	Waar	Toelichting
8.45u-9.00u	Verzamelen	station Schothorst	Indien met de auto: Adres P-garage: Inputplein, 3821 AB Amersfoort
9.15u	Welkom door wethouder Janssen + introductie op het programma Welkom door gedeputeerde Van Muilekom	Restaurant Zinvol Printerweg 10 (Hoefkwartier)	
9.20u	Toelichting opgave Amersfoort wethouder Janssen Reactie gedeputeerde Van Muilekom	Restaurant Zinvol	
9.45u	Fietsen in Hoefkwartier	Lichtpenweg 6	Transformatieproject met 138 sociale huurwoningen waarvan een deel kamerbewoning. En nieuwbouw van 98 koopappartementen,
		De Plot – Plotterweg 31	129 tijdelijke woningen voor mensen met zorg, statushouders
		Plotterweg 26-28	Huisvesting vluchtelingen
		Celciushuis	Innovatiewerkplaats waar studenten met bewoners en

			bedrijven samenwerken aan een duurzame wijk.
10.45u	Vertrek (fietsen) naar Langs Eem en Spoor		
11.00u	Toelichting op De Pionier + rondleiding	Gezamenlijke ruimte De Pionier	Rondleiding bij flexwonen project
11.20u	Vertrek naar Wagenwerkplaats	Via De Nieuwe poort, Soesterkwartier en De Nieuwe Stad	
11.45u	Lunch	Atelier 300c Soesterweg 300 C	Wagenwerkplaats
12.30	Einde* - eventueel gezamenlijk terug fietsen naar station Schothorst		

**Let op:** start- en eindpunt zijn niet op dezelfde locatie (circa 15 minuten fietsen naar Schothorst)

## Achtergrondinformatie gebiedsontwikkelingen Hoefkwartier en Langs Eem en Spoor

### Hoefkwartier

Hoefkwartier wordt de komende jaren getransformeerd van een kantoorgebied met aantal onderwijsinstellingen (SOMT campus) naar een gemengde stadswijk waar het goed wonen, werken, leren en ontspannen is. Het ontwikkelkader is in 2019 vastgesteld. Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van Amersfoort geleverd met 2.500 tot 3.500 woningen (maximaal 4.000 woningen) waarvan de ambitie is om minimaal 55% betaalbare woningen te realiseren.

- In maart 2021 hebben gemeente en provincie een samenwerkingsovereenkomst getekend als opmaat naar een langjarige samenwerking bij de transformatie van dit gebied.
- De provincie heeft toegezegd een subsidiebijdrage van €2,75 miljoen aan Amersfoort te leveren als cofinanciering voor de WBI-subsidie van het Rijk met als doel versnelling van de woningbouw.
- De gemeente loopt er tegenaan dat ontwikkelaars veel dezelfde (kleine) appartementen willen ontwikkelen waardoor een sterk eenzijdig woonprogramma dreigt te ontstaan. Daarnaast voorzien zij problemen met de verkeersafwikkeling bij meer dan 2.500 woningen.

Er liggen daarom aanvullende kaders ter besluitvorming voor bij de gemeenteraad waarin wordt voorgesteld dat de gemeente meer regie neemt op het woningbouwprogramma en mobiliteitsmaatregelen wil nemen (zoals een lagere parkeernorm en deelmobiliteit). Aandachtspunt bij het opstellen van de aanvullende kaders was het betaalbaar houden van de gebiedsontwikkeling. Binnen drie /vier jaar staat de ontwikkeling van zo'n 1500 woningen op de planning waaronder project Hoefse Hout waar circa 250 woningen in houtbouw worden gerealiseerd.

### Werkbezoek:

- *Ter plaatse van Lichtpenweg 6 zijn door Alliantie en BPD 138 sociale huurwoningen gerealiseerd, waaronder kamers voor jongeren die zorg en begeleiding krijgen van verschillende maatschappelijke organisaties.*
- *Op de locatie De Plot aan Plotterweg 31-33 is gestart met de verbouwing van 129 kleine woningen met gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke ruimte. Hier gaan een combinatie van statushouders, spoedzoekers en economisch dak- en thuislozen met elkaar samenwonen en samenleven.*
- *Celciushuis: Het is de innovatiewerkplaats van het Center of Expertise Smart Sustainable Cities, een van de kenniscentra van de Hogeschool Utrecht (HU). Het Celciushuis is ontworpen en gebouwd door studenten en is in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven ontstaan. Vorig jaar heeft het huis zelfs meerdere prijzen gewonnen. Als innovatiehuiskamer wordt het Celciushuis nu ingezet voor Hoefkwartier. Daar gaan studenten van de HU en mbo-*

instellingen samen met lokale bedrijven en bewoners werken aan concrete plannen voor een duurzame, gezonde, sociale wijk.

- Plotterweg 26-28: hierin zijn momenteel 225 Oekraïense vluchtelingen gehuisvest



### **Gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor**

Met de herontwikkeling van dit gebied wil de gemeente de komende tien jaar een uniek stedelijk gebied toevoegen, grenzend aan de binnenstad/de Eem en vlakbij NS-station Amersfoort. Een plek waar aandacht is voor wonen, werken, recreatie, openbare ruimte en duurzaamheid. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van Amersfoort met 3.000 tot 5.000 woningen (35% sociaal en 20% middensegment).

Langs Eem en Spoor bestaat uit vijf gebiedsdelen die ieder hun eigen stadium van ontwikkeling hebben en waarin samenhang en diversiteit tussen deze gebieden belangrijk zijn: Wagenwerkplaats, Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt.

- De provincie heeft financieel bijgedragen aan de uitplaatsing van LPG-brandstofverkoopspunt SERVA en uitplaatsing van de ROVA (ROVA zorgt in Amersfoort voor de inzameling van huishoudelijk afval) op de Kop van Isselt.
- Met de verplaatsing van beide bedrijven worden nu bestaande hindercirkels opgeheven en ontstaat er ruimte voor het realiseren van circa 1.500 woningen.
- De gemeente Amersfoort en provincie hebben in oktober 2021 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor dit gebied. Hierin is opgenomen dat met elkaar de verschillende opgaven worden verkend zoals energie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, groen, duurzaamheid en wonen. Deze worden indien mogelijk vertaald in nadere en concrete afspraken over samenwerking en financiering. Daarnaast is er een sterke link met de opgave voor een vitaal Soesterkwartier (zie regiodeal vitale wijken in de bijlage).

#### **Werkbezoek:**

- Rondleiding door het gebied langs diverse locaties (waaronder Serva en ROVA)
- Bezoek aan flexwonen project de Pionier. Dit complex telt 208 tijdelijke huurwoningen (studio's) voor jongeren tot en met 30 jaar, waar bewoners zelf bijdragen aan het onderhouden van een gemengde community. De studio's zijn beschikbaar voor starters op de woningmarkt en voor jongeren die uit de maatschappelijke opvang komen. Deze laatste groep wordt begeleid naar zelfstandig wonen.

# LANGS EEM & SPOOR



## **Bijlage werkbezoek gemeente Amersfoort 25 mei 2022**

---

### **Regiodeal Vitale wijken: Soesterkwartier**

---

In 2020 hebben gemeente Amersfoort, provincie Utrecht en het Rijk een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de wijk Soesterkwartier. Hieraan heeft de provincie € 4,0 miljoen bijgedragen en de gemeente Amersfoort € 9,5 miljoen.

De gezamenlijke inzet richt zich op versterking van de bestaande wijk en kansrijke verbinding met de ontwikkelingen in het gebied Langs Eem en Spoor. De Wijkperspectief- en Uitvoeringagenda Soesterkwartier zijn opgesteld door een intensief co-creatietraject met de wijk. De stukken worden behandeld in de gemeenteraad van 31 mei 2022 a.s.

Gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor biedt aanknopingspunten voor Soesterkwartier om te profiteren van de ontwikkeling Langs Eem en Spoor zoals het creëren van *goede ruimtelijke verbindingen*, de inrichting en beleving van openbare ruimte en groen. Maar het gaat ook om *goede ruimtelijke verbindingen*, doordat de voorzieningen voldoende passend zijn voor alle inwoners, of door plekken en activiteiten voor ontmoeting te realiseren. Het 'Soesterpark' kan verbonden worden met andere (nieuwe) stukken groen in de wijk en Langs Eem en Spoor. Ook kunnen Soesterkwartier en Langs Eem en Spoor één aanbod presenteren aan voorzieningen. Het voorzieningenniveau groeit in gelijke pas met de nieuwbouw rondom de wijk. Hier liggen ook nadrukkelijk kansen voor de bestaande wijk. Bereikbaarheid en ontsluiting (auto, fiets, OV) zijn ook hier belangrijke aandachtspunten.

---

### **Plan van aanpak Flexwonen**

---

Het huidige woningtekort vraagt ook om snelle en slimme oplossingen voor woningzoekenden. Daarom stimuleert de provincie dat er sneller naar tijdelijke woningbouw wordt gekeken, ook wel flexwonen genoemd. Flexwoningen kunnen bedoeld zijn voor doelgroepen die lastig een geschikte woning kunnen vinden, zoals studenten, arbeidsmigranten, starters en uitstromers vanuit de ggz. Vanuit een tijdelijke woning kunnen zij hun zoektocht op de woningmarkt voort zetten en daarmee helpt deze woonvorm op korte termijn de krapte op de woningmarkt te verminderen. Het gaat bij flexwoningen veelal om verplaatsbare units (conceptuele bouw) die door innovaties steeds meer de uitstraling krijgen van een reguliere woning. Door provincie Utrecht is een Actieplan flexwonen opgesteld waarin concrete acties zijn beschreven die, in de filosofie van het programma Versnelling Woningbouw, bijdragen aan het stimuleren en versnellen van de bouw van tijdelijke woningen. De Pionier op de Kop van Isselt in Amersfoort is een voorbeeld van flexwonen.

---

### **Woondeal regio Amersfoort**

---

Op 14 juli 2021 hebben 9 regiogemeenten, provincie Utrecht en Gelderland, regionale woningcorporaties en het Rijk de woondeal regio Amersfoort ondertekend als addendum op woondeal regio Utrecht/U16. In de woondeal zijn afspraken gemaakt om tot 2030 samen te werken aan de realisatie van 23.000 woningen. Naast de versnelling in de woningbouw is de woondeal een erkenning van het Rijk dat de woonopgave van de regio Amersfoort van nationaal belang is – een opgave waaraan regio Amersfoort en provincie sinds 2019 hebben gewerkt. Met de woondeal worden niet alleen versneld nieuwe woningen gebouwd, er wordt daarbij ook gewerkt aan de bijbehorende opgaven als bereikbaarheid, groen en duurzaamheid, vitale wijken en wonen met zorg.

In de woondeal zijn verschillende 'prioritaire versnellingslocaties' opgenomen - grootschalige woningbouwlocaties waarbij de voortgang momenteel wordt bemoeilijkt door diverse (financiële) belemmeringen en waarbij nauwe samenwerking met het Rijk noodzakelijk is.

Voor de gemeente Amersfoort zijn Vathorst-Bovenduist, Langs Eem en Spoor, Hoefkwartier en Zon en Schild aangemerkt als versnellingslocaties. Afgezien van de uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven zijn ook

omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig om een fors aantal woningen toe te kunnen voegen.

---

### **Convenant Duurzame woningbouw**

---

Op 23 juni 2022 zal het Convenant Duurzame Woningbouw worden ondertekend door verschillende de provincie Utrecht, Metropool Regio Amsterdam en een vertegenwoordiging van gemeenten, bouwpartijen, woningcorporaties, waterschappen en projectontwikkelaars. Het convenant is een initiatief dat voortkomt uit een samenwerking tussen de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht.

Gezamenlijk is één overkoepelend convenant gemaakt om te komen tot versnelde, duurzame woningbouw. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuur-inclusiviteit en gezondheid.

---

### **Verstedelijkingsstrategie**

---

Rijk en regio hebben gezamenlijk verstedelijkingsstrategieën voor zeven regio's met de hoogste woningbouwopgave en verstedelijkingsdruk opgesteld (Stedelijk netwerk Nederland- NOVI). Binnen de zeven verstedelijkingsregio's zijn op dit moment 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd waarbij het Rijk betrokken is: Amersfoort is onlangs hieraan toegevoegd na een motie van de Tweede Kamer. Insteek is om Langs Eem en Spoor, Hoefkwartier en Vathorst Bovenduist als één grootschalig integraal woningbouwgebied in te brengen.

Gemeente Amersfoort heeft de ambitie om circa 12.500 tot 14.500 woningen toe te voegen in de periode 2022 tot 2040. Het Ontwikkelbeeld 'Regio Amersfoort Centraal' is in samenwerking met gemeente en provincie opgesteld heeft de gemeente aangegeven hoe zij de groei van wonen en werken in de periode 2030-2040 wil opvangen maar ook bereikbaar, groen en leefbaar zal blijven. Dat kan alleen met forse investeringen in publieke opgaven waarvoor gemeenten, provincie en Rijk gezamenlijk aan zet zijn.

---

### **Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw**

---

In het programma Woningbouw (uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, NWBA) van het ministerie van BZK is aangegeven dat het Rijk meer tempo wil aanbrengen in het realiseren van betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Het is de ambitie om tot 2030 jaarlijks landelijk 100.000 woningen toe te voegen, waarvan minimaal 65% betaalbare koop- en huurwoningen. Daarnaast wil het Rijk de regie versterken door onder andere (afdwingbare) prestatieafspraken te maken over het provinciale aandeel in de woningbouwopgave. Op 1 juni doet de provincie een randvoorwaardelijk indicatief bod voor het provinciale aandeel in de opgaven voor de woningbouw. Dit bod is afgestemd met regio's en gemeenten. Hierbij wordt aangesloten bij de afspraken in het kader van regionaal programmeren en de stand van zaken in het planregistratiesysteem (plancapaciteit) van medio april. De verdere uitwerking van de (mogelijke) plannen volgt tijdens het 'reality check' traject vanaf 1 juni. Dit moet leiden tot een definitief bod per 1 oktober dat vervolgens zal worden vertaald in regiodeals met gemeenten in december 2022.