

Memo Ladder voor Duurzame Verstedelijking

onderwerp Procedure Computerweg 8 Amersfoort
bestemd voor GRC10 B.V.
ter attentie van P. Bruinhard (GRC10 B.V.)
opgesteld door Juul Osinga
gecontroleerd door Jeroen Hendriks

datum 25 november 2025
referentie 241109_AdB_MEM_1312_v3
projectnummer 241109

1 Inleiding

Aanleiding

Aan de Computerweg 8 in Amersfoort zijn plannen in voorbereiding voor de realisatie van appartementen, een commerciële ruimte en parkeervoorzieningen op en naast een bestaand kantoorgebouw. Het woonprogramma richt zich op de realisatie van in totaal 93 koop- en huurwoningen en aanvullende parkeervoorzieningen. Het woonprogramma wordt gerealiseerd in een woontoren die aan het bestaande kantoorgebouw wordt gebouwd en in een aantal bouwlagen die op het bestaande kantoorgebouw worden gebouwd.

Het initiatief is in strijd met de regels van het omgevingsplan van de Gemeente Amersfoort. Daarom dient een juridisch planologische procedure te worden doorlopen ter wijziging of afwijking van de regels in het omgevingsplan. In het kader van deze procedure moet onder andere getoetst worden aan instructieregels omtrent de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel ziet toe op zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

In deze memo is de beoordeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder afgekort als 'de Ladder') uitgewerkt. Daarbij ligt de focus op het woonprogramma. De commerciële ruimte is vanwege het oppervlak ondergeschikt en het reeds aanwezige kantooroppervlak blijft ongewijzigd.

Beoogde situatie

Het voornemen is om in aanvulling op de huidige kantoorfunctie ook woningen, een commerciële ruimte (circa 175 m²) en extra parkeervoorzieningen te realiseren binnen de bestaande parkeergarage. Het woonprogramma is als volgt vormgegeven:

- 40 sociale huurwoningen kleiner dan 55 m²;
- 5 betaalbare koopwoningen met een oppervlakte variërend tussen de 55 m² en 80 m²
- 46 vrije sector koopwoningen met een oppervlakte variërend tussen de 80 m² en 120 m²;
- 2 penthouses met een oppervlakte tussen de 120 m² en 160 m².





2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Kenmerken plan in relatie tot de Ladder

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets moet vervolgens alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien er meer dan 12 woningen worden gerealiseerd. Er is bovendien sprake van een stedelijke ontwikkeling die 'nieuw' is, er wordt immers meer bebouwing mogelijk gemaakt dan het omgevingsplan toestaat én de functie wordt toegevoegd als gebruiksfunctie. Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) geldt een verzwaarde motiveringsplicht op grond van artikel 5.129g lid 2 sub b Bkl: als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De ontwikkeling is gelegen binnen het stedelijk gebied van de stad Amersfoort. Er is dus sprake van een ontwikkeling binnen BSG. Er hoeft daarom niet gemotiveerd te worden waarom de beoogde uitbreiding niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

2.2 Behoefte aan de ontwikkeling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling.

2.2.1 Verzorgingsgebied

Om het verzorgingsgebied van de ontwikkeling vast te stellen zijn statistieken over verhuisbewegingen naar en binnen de Gemeente Amersfoort geraadpleegd via het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De meest recente statistieken betreffen het jaar 2022. De statistieken zijn samengevat in de volgende tabel. Het betreft verhuisde personen van 18 jaar en ouder.



Verhuisbewegingen	Aantal	Aandeel
Naar de gemeente Amersfoort, totaal	5.610	43%
Vanuit Utrecht	665	
Vanuit Amsterdam	575	
Vanuit Leusden	315	
Vanuit Soest	305	
Vanuit Nijkerk	255	
Binnen de gemeente Amersfoort	5.955	45%
Vanuit het buitenland	1.510	12%
Totaal	13.075	

Uit de statistieken blijkt dat 45% van de verhuisbewegingen binnen de gemeente zelf blijven. Van de verhuizingen uit andere gemeentes naar de gemeente Amersfoort komt een groot deel ook uit nabij gelegen gemeentes, zoals Utrecht, Leusden, Soest en Nijkerk. Het verzorgingsgebied van de ontwikkeling richt zich dus primair op de gemeente Amersfoort. Tegelijkertijd is er een regionale uitstraling naar nabij gelegen gemeentes waar een duidelijk verhuisrelatie zichtbaar is. Als verzorgingsgebied van de ontwikkeling wordt daarom de regio Amersfoort aangehouden. De regio Amersfoort is verantwoordelijk voor circa 55% van de verhuisbewegingen. De regio Amersfoort bestaat uit negen gemeenten: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Deze liggen in de provincies Utrecht en Gelderland.

2.2.2 Kwantitatieve behoefte

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. De kwantitatieve woningbehoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Om hier inzicht in te krijgen zijn diverse bronnen geraadpleegd.

Huishoudensontwikkeling

De huishoudensontwikkeling is afgeleid uit de rapportage 'Staat van de Woningmarkt, 22 november 2022, Companen' en weergegeven in de volgende tabel. Zoals te zien neemt het aantal huishoudens in de regio Amersfoort tot 2040 met circa 30.000 huishoudens toe. Het grootste deel van de toename vindt plaats in de gemeente Amersfoort.

Huishoudensontwikkeling	2022	2025	2030	2035	2040	2022-2040	Toename in %
Regio Amersfoort	134.010	140.120	149.390	157.070	163.890	29.880	22%

Woningbehoefte

Uit de Woondeal Regio Amersfoort (2021) blijkt dat er tot 2030 circa 23.000 woningen nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen en deels in te lopen op het bestaande woningtekort. Van 2030 tot 2040 zijn vervolgens nog eens 13.000 woningen nodig.

De woningbehoefte voor de gemeente Amersfoort is specifiek benoemd in het Deltaplan Woonopgave Amersfoort (April 2019) en weergegeven in de volgende tabel. Zoals te zien is er een duidelijke woningbehoefte in de gemeente Amersfoort.

Woningbehoefte	2018 – 2030	2030 – 2040	2040 – 2050
Gemeente Amersfoort – totaal	10.000 – 12.000	4.000 – 8.000	2.000 – 5.000
Gemeente Amersfoort – per jaar	1.000	600	350



Plancapaciteit

De plancapaciteit van de regio Amersfoort is afgeleid uit de rapportage 'Staat van de Woningmarkt, 22 november 2022, Companen' en weergegeven in de volgende tabel.

Plancapaciteit	2022 t/m 2025		2026 t/m 2030		2022 t/m 2030	
	Totaal	Hard	Totaal	Hard	Totaal	Hard
Regio Amersfoort	19.375	11.625 (60%)	10.600	525 (5%)	29.975	12.150 (41%)

De plancapaciteit van de Gemeente Amersfoort is verkregen uit de Monitor Wonen van de Provincie Utrecht. Tot 2030 zijn nog circa 12.000 woningen gepland. Daarvan is de planstatus van circa 3.000 woningen hard, van circa 3.300 woningen zacht en van 5.700 woningen zacht indicatief. In de plancapaciteit is rekening gehouden met realisatie van een groot aantal woningen in de Hoef West. Van de plancapaciteit heeft slechts 25% een harde planstatus, dat wil zeggen dat er al een juridisch-planologische procedure is doorlopen. Van de overige plannen is dit niet het geval en is realisatie dus in principe nog onzeker.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De vraag naar woningen in de regio en gemeente Amersfoort is duidelijk aanwezig blijkt uit de geraadpleegde bronnen. Uit de plancapaciteit blijkt dat er een bijpassende plancapaciteit is, maar dat deze plancapaciteit maar voor een relatief klein deel uit harde plancapaciteit bestaat. De harde plancapaciteit in de gemeente en in de regio is dus nog niet toereikend om de vraag op te vangen. De druk op de woningmarkt blijft bovendien onverminderd hoog.

Met de gebiedstransformatie van de Hoef West is reeds rekening gehouden in de plancapaciteit. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwbehoefte van het verzorgingsgebied.

2.2.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke.

Ontwikkeling samenstelling huishoudens

Deze behoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling qua huishoudenssamenstelling. De volgende tabel geeft een overzicht van deze ontwikkeling in de gemeente Amersfoort voor wat betreft de periode 2024-2040 (bron: Amersfoort in Cijfers). Daaruit volgt dat alle huishoudensgroepen een positieve groei hebben richting 2040. Daarbij geldt dat voor de kleine huishoudensgroep 'alleenstaand' de grootste groei wordt verwacht, gevolgd door 'paar zonder kind(eren)' en 'eenoudergezin'.

Huishoudenssamenstelling	2024	2030	2040	Toename 2024 – 2040 (%)
Alleenstaand	28.900	33.500	39.200	36%
Paar zonder kind(eren)	19.000	21.100	23.000	21%
Paar met kind(eren)	19.800	20.000	21.000	6%
Eenoudergezin	5.600	6.100	6.800	21%
Overig	500	600	600	20%

Deltaplan Woonopgave Amersfoort

In 2019 is er een Deltaplan voor de woonopgave in Amersfoort opgesteld. Daarin is een analyse opgenomen van het type woningen waar het meest behoefte aan is. Het gaat vooral om betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Bij projecten geldt de verplichting dat minimaal 35% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Er zijn ook meer woningen in het middensegment nodig voor middeninkomens. Het gaat om circa



25-30% van de totale woningbouw behoefte tot 2030. Woningen in de vrij sector dienen passend te zijn voor de doelgroep. Als basisregel gaat daarvoor gelden dat nieuw te bouwen vrijesectorwoningen minimaal 50 vierkante meter woonoppervlak hebben. Ook dient er binnen een project een mix van grotere en kleinere appartementen te zijn zodat er voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd. Het gebied de Hoef West is expliciet benoemd in het deltaplan als gebied waar een stedelijk woonmilieu kan ontstaan.

Ontwikkeldkader De Hoef-West

In 2019 is een ontwikkeldkader opgesteld ten behoeve van de transformatie van het gebied naar een stadswijk met een mix aan functies: wonen, werken, onderwijs, winkels en horeca. In het ontwikkeldkader zijn ook uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Op basis van de Strategie Sociale Woningbouw geldt de verplichting om 35% van het aantal woningen in de sociale huursector te realiseren. Het streven is qua prijsklassen een evenwichtige verdeling te creëren. Dat betekent dat er naast minimaal 35% aan sociale huur aandacht is voor de middeninkomens. Koop en huur worden door de hele wijk gemengd. De Hoef richt zich op doelgroepen die geïnteresseerd zijn in nieuwe woon-, werk- en mobiliteitsvormen en juist kiezen voor stadse reuring.

Momenteel wordt gewerkt aan een update van het ontwikkeldkader. Het woonprogramma wordt daarin echter niet aangepast. Wel worden aanvullende kaders verwerkt die al in 2021 zijn vastgesteld. Deze kaders voorzien in extra regels gericht op meer woningdifferentiatie. Harde eisen zijn o.a. minimaal 55% betaalbare woningen en een gemiddeld minimaal gebruikersoppervlak van 50 m² voor sociale huurwoningen. Op kavelniveau kan hiervan worden afgeweken mits dit elders wordt gecompenseerd. Verder zijn er streefniveaus opgenomen om voldoende variatie te stimuleren. Plannen moeten hier in voldoende mate aan voldoen.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Gelet op de prognose van de kwalitatieve huishoudensontwikkeling in de gemeente Amersfoort kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Gelet op de grootte, het woningtype, het karakter en de ligging van de woningen is de verwachting dat de doelgroep voornamelijk bestaat uit kleine (1, 2 à 3 personen) huishoudensgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van starters, senioren, jonge gezinnen en gezinnen zonder kinderen. Als gevolg van de aanwezigheid van liften in de beoogde woongebouwen zijn verschillende woningen levensloopbestendig te noemen.

Het gebouw biedt een mogelijkheid om wonen en werken te combineren en past hierdoor bij het imago van een stadswijk zoals De Hoef. De doelgroep bestaat uit personen die geïnteresseerd zijn in nieuwe woon- en werkvorming en stadse reuring.

Het woonprogramma voldoet aan de harde eisen van minimaal 35% sociale huur / minimaal 55% betaalbare woningen. Ook wordt voldaan aan het minimaal gebruikersoppervlak van 50% m² voor sociale huurwoningen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past in de kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.