

Laddertoets kantoren
Kop van de Hoef

Inhoud

Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1. Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.....	3
2. Het plan.....	3
2.1 Programma.....	4
2.2 noodzaak laddertoets	4
3. Nieuwe stedelijke ontwikkeling	4
3.1 ladderplicht kantoorontwikkeling.....	5
3.2 Verzorgingsgebied kantoren	5
3.2.1 Verhuisbewegingen	6
3.2.2 Conclusie	6
4. Behoefte.....	6
4.1 Vraag naar kantoren (kwantitatief)	7
4.2 Vraag naar kantoren (kwalitatief)	7
4.3 Vraag Hoef West	8
4.4 Aanbod	8
4.5 Vraag-aanbodconfrontatie.....	9
5. Conclusie	10

Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

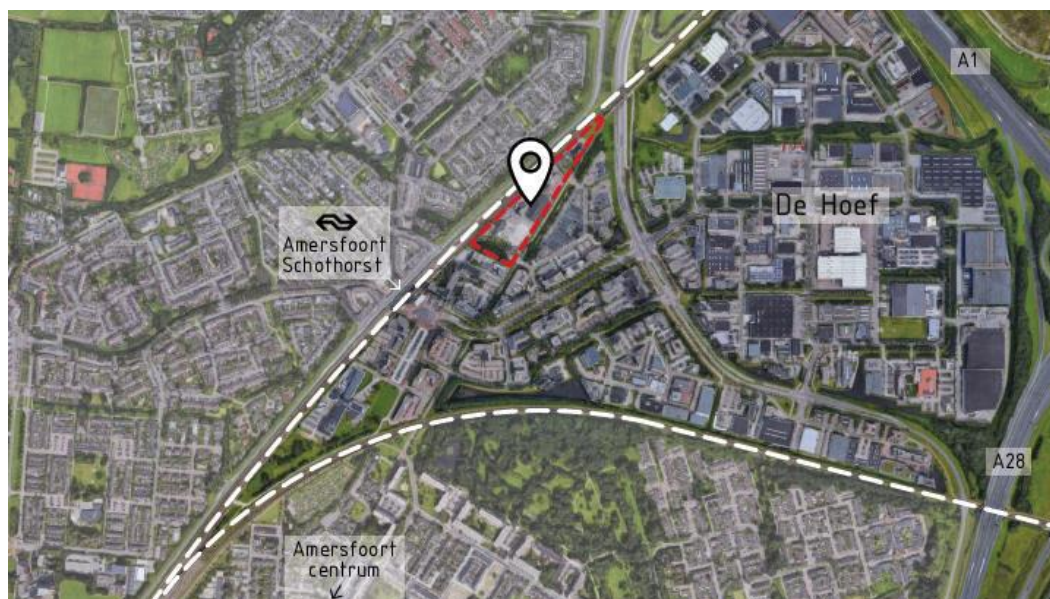
De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en 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.'

De Ladder is slechts van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2. Het plan

Het gaat hier om het plan van de firma Hagendoorn, ofwel de ontwikkellocatie 'Kop van de Hoef'. Dit plan ligt binnen de bebouwde kom van Amersfoort in de provincie Utrecht en omvat de gronden van de adressen Hoefseweg 3, 5, 7, 9 en 11. Deze gronden bevinden dichtbij het station 'Amersfoort Schothorst' en liggen in de kantorenlocatie 'De Hoef-West'. Het is de bedoeling om de monofunctionele kantorenlocatie te transformeren naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en recreëren. Op dit moment wordt het terrein gebruikt als bedrijventerrein.



Globale ligging en begrenzing 'Kop van de Hoef' (Bron: laddertoets woningbouw SAB, ontwerp Rijnboutt + M3H + IMOSS).

2.1 Programma

De ontwikkeling bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw, maar men is ook voornemens om commerciële functies te realiseren. Dit commerciële programma bestaat uit:

- maximaal 400 m² b.v.o. horeca/dienstverlening en
- maximaal 3.800 m² b.v.o. kantoorfunctie.

Voor de woningbouw en ook horeca/dienstverlening is reeds een ladderonderbouwing gegeven.¹ In deze toets is het onderdeel kantoren niet behandeld. Dat gebeurt met deze separate toets. De niet-wonen functies zijn in de onderstaande impressie aangeduid met een blauwe kleur. De kantoren worden aan de zuidzijde in het plan gepositioneerd, op de tekening aan de linkerzijde.



Impressie beoogde situatie 'Kop van de Hoef' (Bron: laddertoets woningbouw SAB, ontwerp Rijnboutt + M3H + IMOSS).

2.2 noodzaak laddertoets

De gronden van de ontwikkellocatie kennen momenteel een bedrijfsbestemming, waarbinnen de kantoorontwikkeling (net als woningbouw of horeca) niet mogelijk is. In het kader van een noodzakelijke planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is de Laddertoets.

3. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Van belang is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? De beoogde ontwikkeling van De Hoef betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 565 woningen, 3.800 m² bvo kantoorfunctie en 400 m² bvo horeca/dienstverlening in de bebouwde kom van Amersfoort. Relevant is of het beoogde project is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

¹ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Amersfoort, Kop van de Hoef SAB

Bij de eerder ladderonderbouwing van SAB ² is het onderdeel kantoren niet beoordeeld op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de complete bestemmingsplanbepalingen wordt verwezen naar de eerdere ladderonderbouwing.

3.1 ladderplicht kantoorontwikkeling

Volgens het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' de bestemming 'Bedrijventerrein – onderdeel 4' zijn zelfstandige kantoren uitsluitend toegestaan in een bedrijfsverzamelgebouw waarbinnen drie of meer bedrijven zijn gevestigd en per bedrijfsverzamelgebouw niet meer dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak bestaat uit zelfstandige kantoren en parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Van deze situatie is in dit plan geen sprake. Het gaat bij deze ontwikkeling om zelfstandige kantoorvestigingen, waarbij geen sprake is van een ondergeschikt gebruik als kantoor, zoals bij bedrijven het geval is.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling van kantoren wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan voor kantoren in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een b.v.o. van minder dan 500 m². Dit blijkt ook uit jurisprudentie³ Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In dit geval is sprake van 3.800 m² b.v.o., mag worden aangenomen dat dit boven deze grens ligt en er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard van het plan mag dit ook worden aangenomen.

De beoogde planontwikkeling van 'Kop van de Hoef' betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro: het plan maakt mede de ontwikkeling van circa 3.800 m² b.v.o. mogelijk. Dit onderdeel van de ontwikkeling van is daarmee Ladderplichtig.

3.2 Verzorgingsgebied kantoren

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de kantorenontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de kantorenontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor kantoren is dat meestal de gemeente of een grotere regio; kantoorgebruikers maken hun keuze namelijk regelmatig over een grotere afstand dan sec de gemeentegrens.

De dynamiek op de kantorenmarkt is ook bepalend voor verzorgingsgebied. Bij de bepaling van de vraag naar kantoren en de daarvan afgeleide behoefte, dient het ruimtelijke verzorgingsgebied (of 'de marktregio') van De Hoef te worden bepaald. Het gaat bij de Ladder vervolgens onder andere om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (boven-) regionale kantorenmarkt. Dit wordt gebaseerd op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Een kantoorgebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen en de praktijk wijst uit dat de veel verhuizingen (boven-)regionaal plaatsvinden.

Amersfoort kende een sterke groei van het opnamevolume. In 2019 werd ongeveer 50.000 m² b.v.o. aan kantoren opgenomen, wat een groei van 68% ten opzichte van 2018 was. Weliswaar was er sprake van een grote transactie, maar zonder deze transactie was het opnameniveau nog steeds bovengemiddeld. Met name het gebied rond het Centraal Station is erg populair met circa 73% van de top 10 kantoortransacties in 2019.⁴ In de huidige markt is sprake van schaarste op stationslocaties, als een partij niet met een zoekvraag in Utrecht terecht kan, is Amersfoort een aantrekkelijk alternatief.

Overigens moet wel vermeld worden dat de stationslocatie Amersfoort Schothorst op de Hoef West nu nog minder in trek is. De beschikbare kantoorgebouwen op De Hoef West worden als minder courant beschouwd dan de gebouwen rondom Amersfoort Centraal, waardoor er nagenoeg geen

² idem

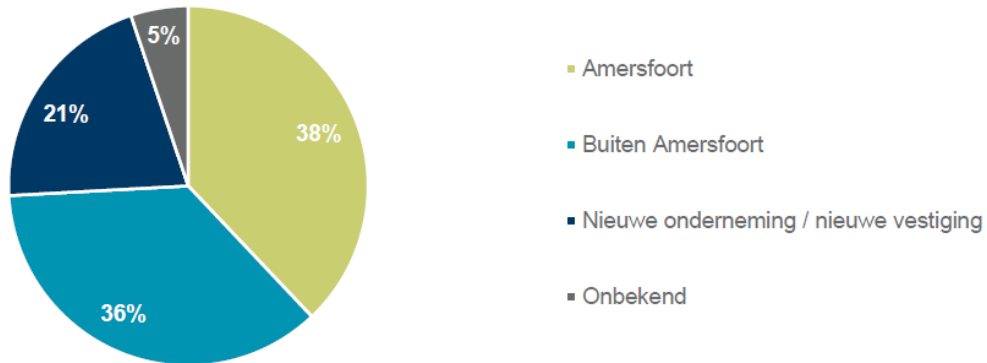
³ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724

⁴ Vastgoedmonitor Amersfoort 2020, Cushman & Wakefield, juli 2020

opname is geregistreerd. Bovendien worden sommige panden op De Hoef in verband met voorgenomen planvorming bewust leeg gehouden en vindt er geen onderhoud meer plaats. Met de plannen voor de herontwikkeling zal deze situatie echter gaan wijzigen.

3.2.1 Verhuisbewegingen

Kantorenmarkt Amersfoort 2018 - 2019 Herkomst (in % van totaal aantal verplaatsingen)



Tabel p. 24 Vastgoedmonitor Amersfoort 2020

Korte toelichting bij het diagram:

- In de periode van 2018 tot 2019 bleef een groot gedeelte van de kantoorgebruikers in Amersfoort met circa 38%, of 22 transacties.
- In dezelfde periode lag het aandeel kantoorgebruikers dat van buiten Amersfoort naar de gemeente verhuisde op bijna hetzelfde niveau met 36%, of 21 transacties. Hierbij kwamen de meeste bedrijven uit Zwolle (3), Enschede (2) en Almere (2).
- Naast de verhuizingen openden circa 12 bedrijven een nieuwe vestiging of startten een nieuwe onderneming in de gemeente Amersfoort, goed voor 21% van het totaal aantal kantoortransacties in 2018 en 2019

3.2.2 Conclusie

Conclusie is dat de kantorenmarkt in Amersfoort een regionaal en ook deels bovenregionaal karakter kent. Dit komt onder andere door de centrale ligging, maar ook door een kwalitatief goed aanbod op knooppuntlocaties. De meeste verhuisbewegingen komen uit Amersfoort en de regio Amersfoort. Wat opvalt, is ook het grote aantal nieuwe vestigers. Het marktgebied dat voor deze ontwikkeling moet worden aangehouden is de regio Amersfoort, met bovenregionale zoekers. Wat betreft het bovenregionale markteffect zal met name gedacht moeten worden aan de stedendriehoek Utrecht-Hilversum-Amersfoort als concurrentie voor Amersfoort.

4. Behoeft

De vraag die vervolgens beantwoord moet worden is of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling? Bij het bepalen van de behoefte gaat het bij kantoren om het onderbouwen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoren. Naast een onderbouwing van de kwantitatieve aspecten kan ook de kwalitatieve behoefte aan kantoren onderbouwd worden.

4.1 Vraag naar kantoren (kwantitatief)

Voor het berekenen van de vraag naar kantoren in het verzorgingsgebied van de Hoef West zijn de meest actuele ramingen van de provincie Utrecht (Stec Groep, 2019)⁵ in het kader van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en het onderzoek naar “Het werken van de toekomst voor de Hoef West (Stec Groep, 2019) Recent zijn deze ramingen nog geactualiseerd bij het advies inzake de behoefte aan kantoorruimte voor de Wagenwerkplaats (Stec Groep 2020)⁶

Als uitgangspunt voor de vraagraming wordt het WLO Hoog groeiscenario (CPB/PBL) voor de werkgelegenheid gehanteerd. Dit scenario sluit goed aan bij de economische ontwikkeling van de afgelopen 5 tot 10 jaar en de toekomstige verwachtingen in het verzorgingsgebied van De Hoef West. De Stec Groep heeft de Amersfoortse prognose van de uitbreidingsvraag op basis van de volgende parameters bepaald:

Tabel 1: uitgangspunten prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt Amersfoort

Kenmerk	Toelichting
Banen	WLO Hoog scenario Circa 0,7% groei per jaar t/m 2030 Circa 0,4% groei per jaar 2030-40
Aandeel Kantoorbanen %	2019 (34,8%)
Kantoorquotiënt	90% in 2050

Bron: Stec Groep, 2020

Vervolgens heeft de Stec Groep een prognose gemaakt van de uitbreidingsvraag voor Amersfoort tot 2040.

Tabel 2: prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt Amersfoort t/m 2040, m² vvo

Periode	
2019-2030	33.200
2030-2040	5.800
2019-2040	39.000

Bron: Stec Groep, 2020

De uitbreidingsvraag is de ontwikkeling van de vraag naar kantoren als gevolg van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Een deel van de kantorenvorraad zal echter ook vervangen worden. Als gevolg van transformatie of sloop doordat een object structureel leegstaat doordat het niet meer aan de wensen van de eindgebruiker voldoet. Dit is onder andere op de Hoef West het geval. De Stec Groep heeft deze vervangingsvraag geraamd op 201.000 m² v.v.o. tot 2040, de totale vraag tot 2040 komt daarmee op 240.000 m² v.v.o..

Tabel 2: prognose totale vraag naar kantoorruimte Amersfoort t/m 2040, m² vvo

Periode	2019-2040
Uitbreidingsvraag	39.000
Vervanging	201.000
Totale vraag	240.000

Bron: Stec Groep, 2020

4.2 Vraag naar kantoren (kwalitatief)

De marktvrage naar kwalitatief goede kantoren op knooppuntlocaties is zeker aanwezig. Dat maakt ook dat rond het Centraal Station, het Podium en in de Binnenstad sprake is van geen of een lage leegstand. Deze vraag is mede het gevolg van een zeer beperkt aanbod in Utrecht en in mindere mate Amsterdam. Van de beschikbare panden is een heel groot deel niet geschikt voor de wensen

⁵ Het betreft hier een advies voor de implementatie van het Provinciaal inpassingsplan Kantoren (PIP) <http://publiek.tercera-ro.nl/officeel/9926/NL.IMRO.9926.IP1606Kantoren-VA01/index.html>

⁶ Dit advies is nog een conceptadvies, waar tussen partijen over de situatie m.b.t de Wagenwerkplaats nog gesproken moet worden. Het is zeker bruikbaar als het gaat over de inschatting van de ontwikkeling van de Amersfoortse kantorenmarkt.

van de huidige kantoorgebruikers. Men wil een pand met een flexibele indeling, een goed energielabel, een zo groen mogelijke aankleding en het liefst ook nog een Breeam-certificaat. Een groot deel van de panden voldoet niet aan die criteria. Overigens is slechts ongeveer 10% van de panden in aanbod in Amersfoort ouder dan 1980, wat gemiddeld genomen laag is vergeleken met referentiesteden.

De COVID-19-uitbraak brengt wel voorlopig een einde aan de positieve ontwikkeling van de landelijke opname, met een daling van de ingebruikname op de kantorenmarkt van 21% in het eerste kwartaal van 2020 ten opzichte van het eerste kwartaal in 2018. Deze terugval in marktdynamiek heeft echter meerdere oorzaken dan alleen Corona. Door de schaarste aan beschikbaar kwalitatief hoogwaardig aanbod op de populaire kantoorlocaties kunnen organisaties zich moeilijker op de optimale locaties vestigen. Tot een totale stilstand komt het op de kantorenmarkt dus zeker niet. Hoewel organisaties de focus verschuiven van herhuisvesting naar her-organisatie, lopen huurcontracten uiteraard gewoon af. Wat de exacte impact over het hele jaar zal zijn is afhankelijk van het verloop van de uitbraak en de daarbij horende maatregelen vanuit het kabinet. Corona zal op de korte termijn enige invloed hebben, ten opzichte van de scope tot 2040 is deze invloed echter beperkt.

4.3 Vraag Hoef West

Vertaald naar De Hoef West bleek ook uit het onderzoek van de Stec Groep dat zij daar zowel kwantitief als kwalitatief vraag zien. Uit het eerder vermelde onderzoek naar het werken van de toekomst op De Hoef West bleek het volgende;

- Op De Hoef West verwachten men een langzame verschuiving van type eindgebruikers: van (middel)grote single en multi-tenant eindgebruikers, naar kantoren met meer kleinschalige multi-tenant gebruikers (variërend tussen de 250 – 1.000 m² v.v.o.). De Hoef West wordt daarmee een mix van grotere, bestaande eindgebruikers, met kleinschalige eindgebruikers, waaronder ook ZZP'ers/start-ups.
- Men verwacht tevens meer mix-use gebouwen in de toekomst, met de combinatie van wonen, werken en verblijven. Het gaat hier dan vooral om gebouwen met grotere vloervelden (> 1.000 m² v.v.o.). Juist dit segment ontbreekt nu in de stad.
- De Stec Groep verwacht dat in 2030 circa 10 tot 20% van de kantoorruimte op de Hoef West zal bestaan uit flexibele kantoorconcepten. Het gaat dan om ongeveer 10.000 tot 20.000 m² v.v.o..
- Voorts verwacht men dat circa 30 tot 40% voorkeur heeft voor meer kleinschalige kantoorruimte van 250 tot 1.000 m² v.v.o. Dit kunnen eventueel ook meters zijn binnen een flexibel kantoorconcept / business center (bijvoorbeeld op hogere etages, met eigen opgang en breed pakket aan services).
- De resterende 40 tot 60% betreft middelgrote tot grote kantoorgebruikers (>1.000 m² v.v.o.), waarbij incidenteel een nieuwe eindgebruiker met een omvang groter dan 2.500 m² voorkeur heeft voor De Hoef West. Dit is overigens ook het grootste deel van de huidige gebruikers.

4.4 Aanbod

Het landelijke opnamecijfer neemt toe. Dat in combinatie met het dalend aanbod heeft ervoor gezorgd dat de landelijke kantoorleegstand in 2019 8,3% was. In Amersfoort ligt de leegstand boven het landelijk gemiddelde met 10% eind 2019⁷. De leegstand in Amersfoort daalt daarbij de laatste jaren wel sneller dan het landelijk gemiddelde. Binnen Amersfoort daalde de leegstand het sterkst in het Stationsgebied met 18,4% tot 5% aan leegstaande kantoorruimte eind 2019⁸. Ook De Hoef, De Brand en het Centrum lieten sterke dalingen zien van de leegstand tot 20%, 13% en 4%. Op Calveen en De Hoef na, laten alle deelgebieden het laagste leegstandspercentage zien van de afgelopen tien jaar. Daarbij is het wel zo dat op de Hoef West een deel van de leegstand het gevolg is van het vrijhouden

⁷ Vastgoedmonitor Amersfoort 2020, Cushman & Wakefield, juli 2020. Overigens was de leegstand begin 2020 zelfs gedaald tot 9,6%. Dit was echter wel voor de Coronacrisis.

⁸ De leegstand daalde hier begin 2020 tot onder de 4% als gevolg van een geringe opname in het Stationsgebied

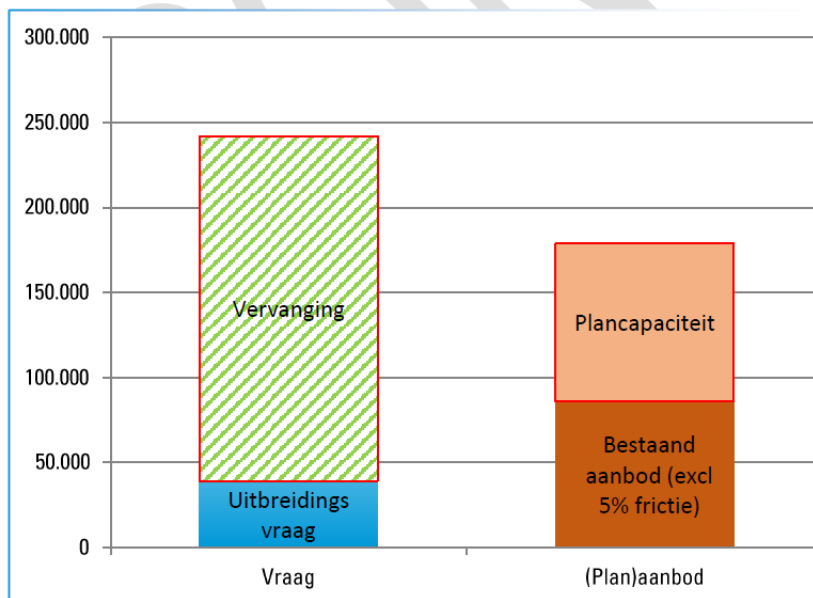
van panden voor transformatie. Indien dat niet het geval was dan zou een leegstandspercentage tussen de 10% (stadsbreed gemiddeld) of 13% (Brand) waarschijnlijk zijn.

Amersfoort heeft in de Vastgoedmonitor ook een weergave van de kanslabels. Deze kanslabels geven het perspectief van het betreffende kantoor in de huidige staat en in de huidige markt weer op het vinden van een gebruiker mocht het betreffende kantoor op de markt worden aangeboden. Bij een beoordeling hiervan valt het verschil in kwantitatieve vraag en kwalitatief aanbod op. Het 'kansrijke' segment is 10% van het aanbod in 2019, tegenover 74% van de opname in datzelfde jaar. Daartegenover is 56% van het aanbod in 2019 geclassificeerd als 'kansarm' tegenover slechts 7% van de opname in deze categorie. Dit geeft aan dat er een mismatch is tussen gevraagde kantooruimte en aangeboden kantooruimte. Het overgrote deel van de kantoorgebouwen geclassificeerd als 'Kansarm' ligt in het deelgebied De Hoef met in totaal 30.700 m². Een deel hiervan staat dus ook op de nominatie om ofwel gesloopt danwel getransformeerd te worden.

4.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod kan worden bepaald in hoeverre er sprake is van een behoefte aan kantoren. Om deze behoefte te bepalen heeft de Stec Groep de kwantitatieve vraag geconfronteerd met het planaanbod. Men heeft hierbij een frictieleegestand⁹ van 5% meegenomen. Tevens heeft men de huidige plancapaciteit, zoals opgenomen is in het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) van de provincie Utrecht meegenomen.¹⁰ Deze plancapaciteit is immers gebaseerd op een onderzoek naar de kantorenbehoefte van Amersfoort.

Figuur 3: confrontatie van totale vraag met (plan)aanbod van kantooruimte in Amersfoort t/m 2040 (in m² vvo)



Bron: Stec Groep, 2020

De conclusie van deze confrontatie is dat het huidige planaanbod onvoldoende is om in de behoefte te voorzien. Voorwaarde is wel dat er gemiddeld 10.000 m² v.v.o. jaarlijks wordt vervangen doordat sprake is van incurante objecten. Het PIP kent overigens wel een (steeds meer) theoretische plancapaciteit van 109.000 m² b.v.o., waarvan nu al duidelijk is dat de 52.000 m² b.v.o. op het Podium grotendeels niet gerealiseerd zullen gaan worden.¹¹ Voor de resterende plancapaciteit is dit ook de vraag. Indien echter uitgegaan wordt van de maximale plancapaciteit van het PIP volgt een tekort van iets meer dan 60.000 m² v.v.o. aan kantoren tot 2040. Indien het deel van Podium er wordt

⁹ Bij frictieleegestand is sprake van een gezonde marktsituatie. Een leegstandspercentage van 5 tot 7% wordt aangehouden als frictieleegestand. Dit is het niveau waarop genoeg aanbod beschikbaar is om verplaatsingen en uitbreidingen van organisaties te faciliteren. Overigens zou deze in Amersfoort iets hoger kunnen liggen in verband met verhoudingsgewijs grotere volumes bij kantoren.

¹⁰ Zie: <http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/9926/NL.IMRO.9926.IP1606Kantoren-VA01/index.html> Overigens is de werkelijke plancapaciteit kleiner omdat een deel van de plannen als gevolg van onderliggende privaatrechtelijke afspraken (zeer waarschijnlijk) niet meer uitgevoerd kunnen worden.

¹¹ Met de bouw van het nationaal collectiecentrum, het CCNL is al ongeveer 25.000 m² b.v.o. plancapaciteit fysiek ingevuld.

afgehaald dan is dat tekort al meer dan 85.000 m² v.v.o.. Dit houdt in dat er voor de stad Amersfoort in ieder geval sprake is van een markruimte van ongeveer 180.000 m² b.v.o tot 2040. Dat zou een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 9.000 m² b.v.o. inhouden.

5. Conclusie

De beoogde ontwikkeling van 3.800 m² kantoor in het plan 'Kop van de Hoef' voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve vraag naar kantoren in het verzorgingsgebied. Overigens is ook niet slechts de kwantitatieve vraag naar vierkante meters bepalend voor de behoefte, maar ook de kwalitatieve vraag. In het Ontwikkelkader voor De Hoef West wordt immers ingezet op het behoud van de huidige werkgelegenheid. Die werkgelegenheid kan slechts behouden worden door te investeren in moderne, nieuwe kantoorconcepten voor de Hoef West¹². Op die wijze is immers sprake van voldoende kwalitatief goede en passende huisvesting voor kantoor kandidaten op De Hoef. Bovendien is er op De Hoef ook geen sprake van het toevoegen van nieuw programma als wel het verschuiven van het kantoorprogramma naar andere bouwvlekken.

De kantoren in dit plan liggen bovendien op loopafstand (230 meter) van het station op een redelijk aantrekkelijke locatie. Weliswaar is de locatie binnen het plangebied zelf geen absolute toplocatie, gezien het advies van de Stec Groep mag zeker verwacht worden dat op deze locatie ruimte is voor een hippe, informele stedelijke (werk)omgeving. De kantoren vormen op deze locatie dan ook een overgangsgebied naar een meer hoogstedelijke woon- en werkomgeving zoals deze direct aan het station vorm zal gaan krijgen. Dit maakt dat de kantoorontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

Als het plan voor kantoren voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. SAB heeft in haar eerdere ladderonderbouwing voor de overige vastgoedsegmenten al aangeduid dat sprake was van bestaand stedelijk gebied (Hoofdstuk 2.4). Het kantorenplan voorziet voorts in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Daarmee wordt de kantoorontwikkeling ook haalbaar geacht wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹² Zie ook pag. 14 en 15 van rapport Werken van de toekomst op De Hoef West, STEC Groep, juni 2019