

## Ladder voor duurzame verstedelijking

Juli 2016

Mr. Albert Jan Meeuwissen

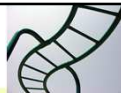


## Ladder van duurzame verstedelijking

- Van SER-ladder – Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening
- Stedelijke ontwikkeling
- Actuele regionale behoefte
- Bestaand stedelijk gebied
- Toepassing Ladder in verschillende planvormen

BügelHajema Plek voor ideeën

## Van SER-ladder naar wetgeving



- Geënt op SER-ladder (1999)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Sinds 1 oktober 2012 verplicht via Besluit ruimtelijke ordening

Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking'  
(Ministerie I&M, versie 2: november 2013)

BügelHajema Plek voor ideeën

## Doel Ladder voor Duurzame Verstedelijking

- Stimuleren zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- Bevorderen van vraaggerichte programmering
- Voorkomen van overprogrammering
- Transparante besluitvorming



Voorkomen van onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied en het tegengaan van relevante leegstand.

BügelHajema Plek voor ideeën

## Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

BügelHajema Plek voor ideeën

## Ladder van duurzame verstedelijking

### A. Is er een regionale behoefte?

Nee, stop met procedure of pas plan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte;  
Zo ja, ga verder naar trede B;

### B. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Zo ja, u bent (voor een deel) klaar met de motivering;  
Zo nee, ga naar trede C;

### C. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

BügelHajema Plek voor ideeën

## Wetgeving en toepassingsbereik

### Toepassingsbereik:

- Bestemmingsplannen en inpassingsplannen
- Wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen
- Buitenplannen afwijken met uitgebreide procedure

Echter niet bij alle planologische besluiten (kruimelgevallen)

(formele verplichting is dus soms te omzeilen)

BügelHajema Plek voor IDEEN

## Wetgeving en toepassingsbereik

### Niet van toepassing bij:

- Binnenplannen afwijkingen (niet bij toepassing, wel bij opnemen in een bestemmingsplan)
- Kruimellijst

BügelHajema Plek voor IDEEN

## Wetgeving en toepassingsbereik: herziening 2017

### Voorstel nieuw lid 3.1.6 lid 2 Bro

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,

- bevat een beschrijving van de actuele regionale behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Motiveringsverplichting mag worden doorgeschoven naar uitwerkings- of wijzigingsplannen

BügelHajema Plek voor IDEEN

## Wetgeving en toepassingsbereik

### Belangrijke vragen bij doorlopen van de tredes van de Ladder

1. Wat is de stedelijke ontwikkeling?
2. Wat is de (actuele regionale) behoefte?
3. Wat is bestaand stedelijk gebied?

BügelHajema Plek voor IDEEN

## Stedelijke ontwikkeling

### Definitie Bro

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

Andere stedelijke voorzieningen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure (Handreiking)

- Infrastructurele voorzieningen komen in de toelichting op het Bro niet voor
- Geen ondergrens



BügelHajema Plek voor IDEEN

## Stedelijke ontwikkeling

### Ondergrens wel enigszins bepaald door jurisprudentie:

- Wonen: 1-10 woningen, kleinschalig
- Bedrijven, kantoren detailhandel: 40 m<sup>2</sup>
- Toevoeging van 387 m<sup>2</sup> voor supermarkten (RVS 22 juni 2016)
- Maatschappelijk (kerk): 744 m<sup>2</sup>
- Wegen zijn geen stedelijke ontwikkeling

Geen harde ondergrens: concrete omstandigheden bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van geval tot geval beoordelen met inachtneming van het doel van de Ladder (onnodige uitbreiding en leegstand voorkomen).

BügelHajema Plek voor IDEEN

### Wat is relevante leegstand (jurisprudentie)

ontwikkeling mag niet leiden tot onaanvaardbare structurele leegstand in de omgeving van de voorziene ontwikkeling

onvoldoende dat de ontwikkeling:

- leidt tot verminderde vraag naar producten of diensten / daling omzet en inkomsten
- leidt tot bedrijfsbeëindiging en leegstand bedrijfsgebouw

behalve als door bijzondere bouwkundige dan wel locatie-specifieke omstandigheden andersoortig gebruik niet of onder zeer zwaar bezwarende omstandigheden niet tot de mogelijkheden behoort

(ABRS 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1585)

BügelHajema Plek voor IDEEën

### Geen stedelijke ontwikkeling (jurisprudentie)

- Verandering van gebruik zonder nieuw ruimtebeslag
  - Verruiming gebruik
  - Impact functieverandering op de omgeving / leegstand
- Conserverend bestemmingsplan, onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden
  - Geen wezenlijke verschillen
- Nieuw plan met vergelijkbare planologische mogelijkheden, gedeeltelijke functiewijziging
  - Al dan niet voor het eerst mogelijk gemaakt
  - Geen toename ruimtebeslag

BügelHajema Plek voor IDEEën

### Bestaand stedelijk gebied

Stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur

- Onbebouwd terrein kan bestaand stedelijk gebied zijn
- Niet bebouwde openbare ruimte is bestaand stedelijk gebied
- Niet gebruikte planologische ruimte is bestaand stedelijk gebied
- Provinciale verordening kan ondersteunen: echter, Afdeling 19-4-2015: plangebied geen bestaand stedelijk gebied ondanks aanduiding bestaand stedelijk gebied in verordening

BügelHajema Plek voor IDEEën

### Actuele regionale behoefte: het onderzoek

- Onderzoek altijd de maximale planologische mogelijkheden
- Gebruik maken van regionale beleidsstukken, mits:
  - Regionaal afgestemd
  - Op de juiste wijze onderbouwd
  - Uitgesproken verwachtingen zijn onvoldoende
- Actueel
  - Niet alleen de huidige marktomstandigheden – komende 10 jaar
  - Bestaande woonvisie: visie ten tijde van besluitvorming actueel
- Maak gebruik van kwantitatieve en kwalitatieve behoeftegegevens

Rechter toetst 'marginaal': feiten moeten inzichtelijk zijn en kloppen

BügelHajema Plek voor IDEEën

# EINDE

Ladder duurzame verstedelijking



BügelHajema Plek voor IDEEën

