



NEPROM

Jan Fokkema

# Ladder voor duurzame verstedelijking Three steps to heaven?

10 maart 2015



## Geschiedenis

SER-ladder in advies 1999 Nota Ruimtelijk Economisch

- bedoeld als denkmodel, niet dwingend!
- bevatte nog geen eis van behoeftebepaling.

SER-ladder in advies 2001 Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

- Ladder gebruiken bij gedwongen afstemming tussen gemeenten
- Bij bedrijven, maar ook wonen, winkelen en andere functies.
- Bij bebouwing buiten bebouwde kom



## De jurist wordt (te) zwaar beproefd!

- De ladder voor duurzame verstedelijking is vaag en multi-interpretabel gedefinieerd
  - Nieuwe, stedelijke ontwikkeling; behoefte; regionaal, etc.
  - Alleen nieuwe ontwikkelingen of ook verplaatsing? Welke ondergrens? Wat is een stedelijke ontwikkeling? Wat is behoefte? Wat is actueel? Welke regio?
  - Juristen bepalen in de praktijk wat hieronder verstaan mag worden en wat niet.
  - Beleidsontwikkeling terug naar bestuurder en wetgever!
-



**Hoeveel geld hebben wij uitgegeven om De Afdeling te laten bepalen dat één woning geen stedelijke ontwikkeling is, maar dat wel de behoefte daarvan aangetoond moet worden?**



## Terug naar de basis?

- SER-Ladder bedoeld om het buitengebied te beschermen!
- Niet om leegstand op zich tegen te gaan.
- Behoeftemeting alleen als het om ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gaat?
- Het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik
- Het is bedoeld als procesinstrument
- Een motiveringsvereiste; geen materialiteitsvereiste
- Binnenstedelijke opgaven?



**Wat voegt de eerste trede van de ladder toe?**

**Wat is het verschil tussen:**

**“economisch haalbaar”**

**en**

**“voorzien in een actuele behoefte”**



## **Kwalitatieve behoefte:**

- Grondgebonden woningen hebben ander woonmilieu dan portieketageflats.
- Nieuwe, energiezuinige woningen hebben een andere kwaliteit dan oude woningen.
- Concurrentie tussen woningbouwlocaties is goed!
- Winkel met groot vloeroppervlak is kwalitatief anders dan een kleine winkel.
- Een supermarkt is kwalitatief anders dan bakker, groenteboer en slager bij elkaar.



## Wanneer is woningleegstand ruimtelijk relevant?

- Zijn leegstaande portieketageflats uit de jaren zestig niet-efficiënt ruimtegebruik?
- Zijn leegstaande nieuwe woningen relevanter dan leegstaande oude bedrijfsgebouwen?
- Moeten we niet juist een surplus aan woningbouwplannen willen?
- Vernieuwing, concurrentie, wooncarrière, keuzemogelijkheden huishoudens, waardeverlies





## Zijn leegstaande winkels ruimtelijk relevant?

- Duurzame ontwrichting heeft uitsluitend nog betrekking op dagelijkse behoeften (supermarkt!)
- Zijn wegwijnende buurtstrips problematisch?
- Dorpen die het van steden verliezen?
- Dus, leegstand is niet per definitie ruimtelijk relevant!
- Alles dan maar toestaan? Zeker niet!
- Goede ruimtelijke ordening op basis van clustering, efficiënt ruimtegebruik, etc. Positief!

## Wat dan wel?

- Keuzes maken. Waar wel en waar niet gewenste ontwikkelingen.
- Gemeenten apart, gezamenlijk en met provincie.
- Gemeentelijke structuurvisies en provinciale verordeningen
- Op basis van ruimtelijke aspecten: bundeling, clustering, schaal effecten, spill-over, bereikbaarheid, verkeersstromen, parkeren, publieke voorzieningen, etc.



## Transformatie, herontwikkeling, herstructurering

- Opgave van de toekomst
- Steeds meer binnen bestaand stedelijk gebied
- Zijn per definitie in belang van goed werk- en woonklimaat
- Worden nu afgeremd door behoeftemeting ladder
- Uitbreiding kruimellijst: transformatie bestaande gebouwen verruimd; extra woningen binnen de bestaande muren.
- Nu doorzetten!



## Provinciale verordening & de ladder

- Verordening een krachtig instrument voor gemeentelijk bestemmingsplan inhoudelijk en in de motivering
- Provinciale verduidelijking ladder blijkt in de praktijk een aanscherping (erfgoed, duurzaamheid etc.)
- Provinciale woningcontingenten basis voor gemeentelijke ladder?
- Regionale afstemming is wel degelijk van belang!
- Niet terugschrikken voor verordening.



## Conclusies Ladder

- Beperk tot proces- en motiveringsvereiste: strategische afwegingen op niveau structuurvisie
- Eerste trede (behoeftebepaling) bij binnenstedelijke bestemmingsplannen buiten werking stellen.
- Subsidiair voor transformatie en herstructurerings- en herontwikkelingsgebieden en/of bij beperkt aantal woningen (minder dan 200)
- Gemeentelijke afstemming, provinciale verordening, gemeentelijke structuurvisies: ruimtelijke keuzes!
- Ladder niet benutten voor leegstandsbestrijding.



Dank voor jullie aandacht