

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking; probleem of kans?

Pieter van der Heijde, algemeen directeur Bureau Stedelijke Planning

10 maart 2015 >>>



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>>>

WWW.STEDPLAN.NL

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking; Probleem of kans?

- 1. Bureau Stedelijke Planning en de Ladder**
- 2. Voordelen toepassing Ladder**
- 3. Actuele regionale behoefte**
- 4. Opvang in bestaand stedelijk gebied**
- 5. Multimodale bereikbaarheid**
- 6. Ladder paradoxen**

Bureau Stedelijke Planning en de Ladder

- **Marktonderzoek en advies voor de ruimtelijke inrichting van stad en regio**
- **Wonen, werken, winkelen, zorg en vrije tijd**
- **Gespecialiseerd in (nieuwe) centra**
- **Methodiek Ladder onderdeel van onze core business**

Verschillende toepassingen Ladder



- Regionale afweging
- Onderbouwing programma
- Verkenning programma
- Vanuit bezwaarmaker

Voordelen toepassingen Ladder

- **Goede ruimtelijke ordening**
- **Betere bediening eindgebruiker**
- **Verbetering afzetsnelheid; lagere rentelasten**
- **Voorkomen leegstand en herprogrammering**
- **Voorkomen bezwaarprocedures**
- **Betere bescherming plan Raad van State**

Dit vraagt om tijdige toepassing Ladder



Trede 1: actuele regionale behoefte per functie



- Actualiteit
- Regionaal
- Behoeft
- Functie

Actualiteit



Een horizon van 10 jaar is het meest geschikt

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>>>

WWW.STEDPLAN.NL

Regio

- Regionale behoefte
- Corop-gebied
- Primair en secundair onderzoeksgebied
- Omvang verzorgingsgebied

Behoefte

- **Methode is marktonderzoek (vraag-aanbodanalyse)**
- **Een visie, ambitie of beleid is ongeschikt**
- **Kwantitatieve en kwalitatieve invalshoek.**

Vraag



- Prognoses
- Lijst van kopers
- Agglomeratie-effecten
- Transformatie

Aanbod



- Samenstelling aanbod
- Ontwerp-bestemmingsplannen
- Flexibele bestemmingsplannen

Functie

Verschillende aanpak per functie:

- **Wonen**
- **Werken**
- **Winkelen**
- **Overige voorzieningen**
- **Glastuinbouw**

Trede 2: Voorzien in bestaand stedelijk gebied

- Alleen bij regionale behoefte
- Wat is bestaand stedelijk gebied
- Lege gebieden, herstructurering of transformatie
- Inventarisatie beschikbare locaties

(Financiële) haalbaarheid



- **Wet- en regelgeving**
- **Financieel**
- **Onrendabele top**
- **Niet haalbaar, dan buitenstedelijk toegestaan**

Trede 3: Multimodale bereikbaarheid



Maar wel op een multimodaal bereikbare locatie.

Twée Ladder paradoxen



- Regionale afweging versus projectonderbouwing
- Flexibele bestemmingsplannen

Tot slot

Zie de Ladder meer als geschikt instrument voor een optimale functionele regionale programmering dan een verplicht nummer.

Pas dan komt de methodiek echt goed tot zijn recht.

De Ladder biedt zowel voordelen voor de overheid als private partijen.

Vragen?

Pieter van der Heijde

pvdh@stedplan.nl 06 - 514 962 48



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>>>

WWW.STEDPLAN.NL