



NEPROM

Jan Fokkema

Ladder voor duurzame verstedelijking:

**Three steps to heaven
of
Ladderzat?**

30 juni 2015



Geschiedenis

SER-ladder in advies 1999 Nota Ruimtelijke 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
 - 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 moet worden.
 - Beleidsontwikkeling terug naar bestuurder en wetgever!
-



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?



NEPROM

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 ontvricting: dagelijkse behoeften!
- Leegstaande en verpauperende buurtstrips?
- Wegkwijnend winkelhart van dorpen en kleine steden?
- Leegstand winkels is niet per definitie ruimtelijk relevant.
- Overal winkels toestaan? Nee!
- Goede ruimtelijke ordening op basis van clustering, efficiënt ruimtegebruik, verkeer, etc.



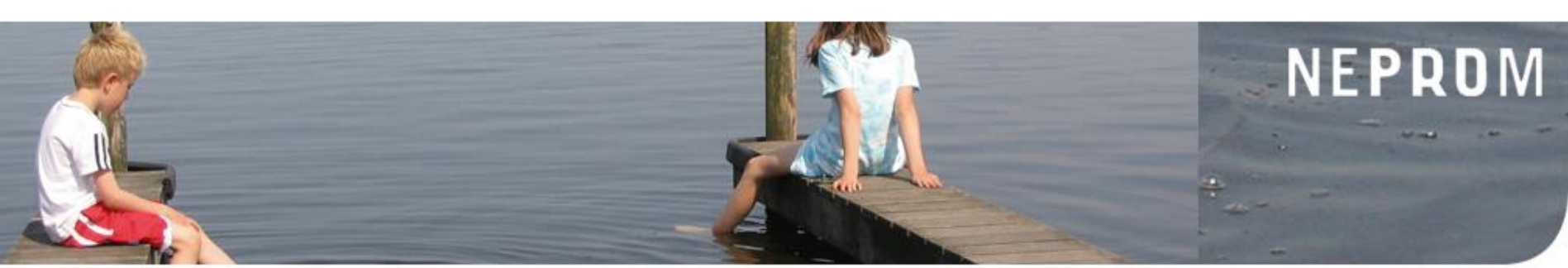
Provinciale verordening & de ladder

- 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) buiten werking.
- Gemeentelijke afstemming, provinciale verordening, gemeentelijke structuurvisies: ruimtelijke keuzes!
- Ladder niet benutten voor leegstandsbestrijding.



Dank voor jullie aandacht