

Toepassing van de ladder in Provincie Zuid-Holland

Seminar, Ladder voor duurzame verstedelijking:
lessen uit de praktijk, 10 maart 2015
Willemien Croes



provincie **HOLLAND**
ZUID



Wat is de Ladder voor Provincie Zuid-Holland?

- Instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik
- Onderdeel van het aantonen van een goede ruimtelijke ordening.

Visie Ruimte en Milieu (2014):

- Beter benutten van de schaarse ruimte.
- Bundeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Versterken agglomeratiekracht.
- Behoud kwaliteit landelijk gebied.
- Behouden en verbeteren ruimtelijke kwaliteit



Ladder en Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte 2014

Trede 1

- behoefte onderbouwen, regionaal afstemmen

Trede 2

- bestaand verstedelijkt gebied benutten

Trede 3

- Bereikbaarheid;
- Kwaliteit;
- 3 ha kaart



Provinciale “ladder” in de praktijk

- Kop er op??
 - Nee, zeker niet!
- Wel, uitwerking en verankering in beleid:
 - Definities
 - Uitzonderingen
 - Regionale afgestemde visies
 - Sturing op grotere locaties
 - Verbonden met sturen op ruimtelijke kwaliteit



Definities en uitzonderingen

PZH irt Bro

- Verordening ruimte 2014:
Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD) is het:
- “Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van:
wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Trede 1: De behoefte

Verordening ruimte 2014;

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. ...
3. ...

Regionaal afgestemde visies: bepalen de actuele regionale behoefte,

Voor wonen en kantoren

- Opstellen regionaal afgestemde visies voor wonen en kantoren
 - Driejaarlijks herzien, jaarlijks actualiseren.
 - Door provincie aanvaardbaar verklaard
- De behoefte is aangetoond indien een ontwikkeling binnen de regionale visie valt.
 - Dus: aantonen en motiveren in het bestemmingsplan dat er een positief en gemotiveerd advies van de regio is.
- Verantwoordelijkheid ligt bij regio/gemeenten (o.b.v. Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose cijfers).

Behoeftte bedrijventerreinen en detailhandel

Een motivering en regionale afstemming is altijd nodig.

- Dus ook enkele nieuwe of bij uitbreidingen van bestaande bedrijven, kantoren en winkels.
- Voor bedrijventerreinen en detailhandel zijn geen door GS aanvaarde visies noodzakelijk, maar het is verstandig om regionale afspraken vast te leggen.
- Bij verplaatsingen: Leg vast hoe de achterblijvende ruimte wordt bestemd

Wat is in de praktijk een regio?

De term regio kan verschillende dingen betekenen afhankelijk van het onderwerp- de functie en de impact daarvan.

Bij het bepalen van "het afstemmen met de regio" geldt dat de provincie uitgaat van

- een relevante schaal én samenhang.

Dus NIET persé bestuurlijke regio's.



In de praktijk betekent ... zo nodig regionaal afgestemd ...

- Provincie: Een positief en gemotiveerd advies van de regio over de behoefte aan woningen is niet nodig indien er sprake is van een lokale impact.
- Er is geen provinciaal belang bij woningbouw ontwikkeling waarbij er sprake is van:
 - minder dan 10 woningen en/of;
 - voor meer dan 90% is gerealiseerd en /of
 - gericht is op een van de volgende specifieke, lokale doelgroepen:
 - verzorgingstehuizen voor mensen met een zorgindicatie;
 - woonwagenstandplaatsen;
 - studentenwoningen in gemeenten met een universiteit;
- Is wat anders dan: “u hoeft de behoefte niet te onderbouwen” volgens Bro.

Trede 2: Benutten beschikbare gronden

Verordening ruimte 2014;

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. ...
2. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads-en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins of
3. ...

Indicatieve BSD kaart = praatkaart

- Illustratieve kaart → definitie is leidend
 - wat verstaat provincie onder de definitie van BSD en de onderdelen daarvan.
- GEEN nieuwe rode contour.
- Hulpmiddel bij de motiveringsplicht.
- Een momentopname, om gesprek helder te voeren.
- Ruimtelijke kwaliteit

Illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied 2014

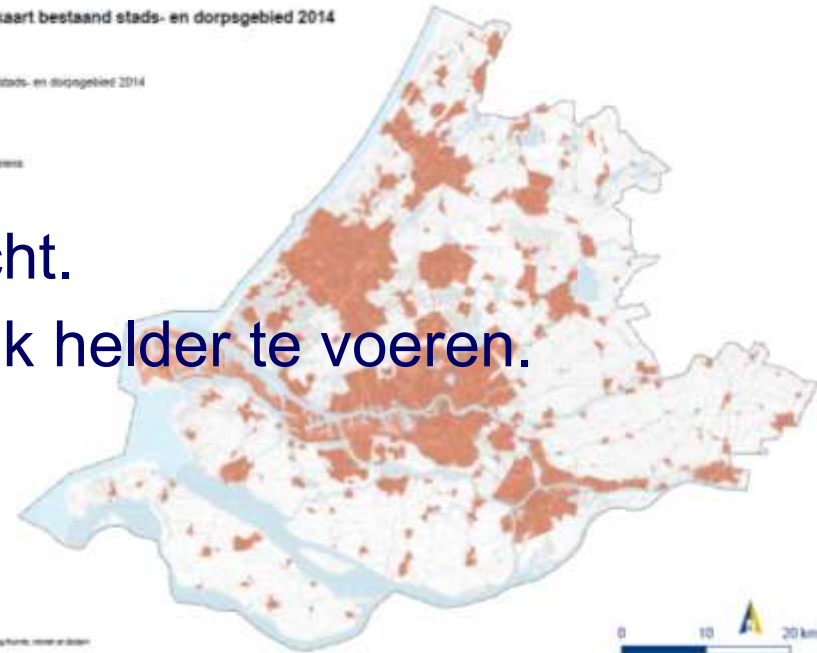
Legenda

Bestaand stads- en dorpsgebied 2014

Overig

Water

Provinciegrens



Hoe bepaal je of er ruimte is binnen BSD?

- Van belang is een goede onderbouwing - met cijfers en onderzoek - waaruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling wel of niet binnen BSD te realiseren is.
- Het is maatwerk waarbij tal van factoren spelen:
 - ruimtelijke inpassing
 - aantasting groen, leefbaarheid,
 - verkeersproblematiek
 - financiële overwegingen (maar niet louter en alleen)
 - Typische milieus (landelijk wonen of glastuinbouw gerelateerde bedrijven)

Trede 3:

Bereikbaarheid, kwaliteit, 3 ha kaart

Verordening ruimte 2014;

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. ...
2. ...
3. Indien de stedelijke ontwikkeling NIET binnen BSD van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

Trede 3: Bereikbaarheid, kwaliteit en 3ha.

- Gebruik maken van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
- Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 2.2.1. is van toepassing)
- Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ruimtelijke kwaliteit en 3 ha kaart

- Instrument voor PS om sturing te geven aan:
 - Ruimtelijke kwaliteit
 - Richtpunten, kaart, Gebiedsprofielen, Handboek
- Locaties buiten BSD, op de 3 ha kaart is geen ‘vrijkaartje!’
- Moet altijd nog voldoen aan:
 - **alle andere regels**
 - Dus ook ruimtelijke kwaliteit, de Ladder voor duurzame verstedelijking et cetera.



De Ladder, een instrument in ontwikkeling

- Het is lastig het ‘oude denken’ los te laten
- Ladder is: “ja, mits” ; het is geen: “Nee tenzij”.
- Bovenal: het is MAATWERK

Opgave is:

- Provinciaal maatwerk, moet mogelijk blijven
- Gemeenschappelijke taal spreken
- Informatie uitwisselen
- Dynamiek: vragen en antwoorden

Trainingen (casuïstiek) en vraagbaak

Gaat de ladder werken bij reductieopgaven en in het licht van grondposities?

