Vereniging van
Nederlandse
Projectontwikkeling
Maatschappijen
NEPROM

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 15 september 2016
Referentie JF/NZ/20160915-2
Betreft Ladder voor duurzame verstedelijking

Geachte heer, mevrouw,

Achtergrond

Een concept van de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking ligt ter inspraak.
Graag geven wij hierbij onze reactie. De NEPROM is een brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers (met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwers).
Wij doen dat in de wetenschap dat de ladder -in het volgende opzicht- een lastig onderwerp is. Niemand is tegen versimpeling. Belangenbehartigers verschillen echter van mening in hoeverre de ladder een sturingsinstrument behelst of juist een motiveringsvereiste zou moeten zijn.
De NEPROM schaart zich onder de laatste groep. Niet alleen vanuit (wets)historisch perspectief maar ook omdat de ladder in de praktijk te vaak aangegrepen is om maatschappelijk gewenste ontwikkelingen tegen te houden. Denk dan aan de transformatie van objecten, de herinrichting van een sterk verloederd gebied of de invulling van leegstaande monumenten. Het is tegen deze achtergrond dat wij reageren.

Inhoud wijziging

De wijziging behelst het volgende (*citaat van internetconsultatie.nl*):
- Ten eerste een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" van de Ladder en het schrappen van bepalingen.
- Ten tweede wordt de uitgebreide laddermotivering beperkt tot de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Tevens wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip "actuele regionale behoefte" vervangen door het eenvoudiger begrip "behoefte". Daarbij wordt de aansluiting van de Ladder bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij een bestemmingsplan verduidelijkt.
- Tot slot wordt een nieuw onderdeel toegevoegd, waarmee het mogelijk wordt een dubbele laddertoets bij flexibele plannen te voorkomen.

Positief

De NEPROM is altijd positief geweest over en heeft zelfs aan de wieg gestaan van de ladder; als stimulans voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Daar is niets op tegen. In de praktijk pakte het echter verkeerd uit. Het instrument leidde tot onnodig veel onderzoekslasten, obstakels en (gerechtelijke) procedures.
Wij denken dat het instrument en zijn achtergrond beter tot zijn recht komen met de concept tekst zoals die nu ter inspraak ligt.

Door het begrip 'actuele regionale behoefte' te wijzigen in 'behoefte' zullen onderzoekslasten naar verwachting dalen.

Bescherming van het buitengebied staat door de nieuwe tekst (weer) centraal. Dat wordt bereikt doordat er weliswaar altijd een omschrijving van de behoefte (aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling) opgenomen moet worden, maar alleen buitenstedelijk geldt een extra motiveringsvereiste.

Door invoering van de mogelijkheid de vereiste toelichting door te schuiven naar het wijzigings- of uitwerkingsplan, wordt flexibele planvorming makkelijker gemaakt.

De tekst oogt overzichtelijker nu onnodige passages en diverse treden zijn geschrapt. Aan belang en kracht heeft het instrument hiermee niet ingeboet. Als de aandacht echt op stedelijke verdichting was gericht, had het aspect 'behoefte' ook voor binnenstedelijke situaties buiten toepassing kunnen blijven.
Het concept laat gemeenten en provincies voldoende ruimte voor een passende invulling. Per voorgenomen ontwikkeling kan die immers verschillen. De volgende aandachtspunten zijn hierbij wel van belang volgens ons. Graag zouden wij hiervan iets terug zien, bijvoorbeeld in de memorie van toelichting, in de handreiking of tijdens de behandeling.

Aandachtspunten

1) **Ladder op visieniveau.** Wij stellen het op prijs als op blz. 9 (memorie van toelichting) of in de handreiking expliciet opgenomen wordt, dat een beschrijving of motivering op visieniveau wel als basis kan dienen voor de 'echte' beschrijving of motivering (in het bestemmingsplan). Wij begrijpen dat het per geval kan verschillen of het opportuun is om daar op terug te grijpen;
2) **Omgevingswet.** In de concept Algemene Maatregelen van Bestuur die onder de Omgevingswet komen te hangen, wordt de ladder nog niet genoemd. We begrijpen die keuze, gelet op het lopende proces. Aan de andere kant geldt ook het volgende. Niemand is er bij gebaat als de tekst straks op essentiële punten (weer) wijzigt en er een nieuwe gewenningstermijn gaat lopen. Graag vernemen wij uw zienswijze ter zake;

3) **Overige instrumenten**. De ladder is ten onrechte het weerstandsmoment van de ruimtelijke ordening geworden. Maximale spanningen kwamen hier tot uiting, als het om het draagvlak voor een project ging. Met de ladder is echter geen compleet beeld geschetst van de mogelijkheden die het publiekrecht biedt om tot een goede ruimtelijke ordening te komen.
   U zou kunnen overwegen hierop in te gaan, in de tekst of tijdens de behandeling. Wij denken dan bijvoorbeeld aan het huidige inpassingsplan of de toekomstige instructieregel. Wellicht ten overvloede omdat hierover in diverse wetgevingsprocessen al het een en ander is gezegd. Dit is echter wel het moment waarop de ladder concreet behandeld wordt;
4) **Handreiking**. Wij stellen het op prijs dat we betrokken worden bij het opstellen van de handreiking. Het zou –afhankelijk van de inhoud- een belangrijk document kunnen worden ten behoeve van de toepassing;
5) **Interdepartementale afstemming**. Graag vernemen wij hoe de nieuwe ladder en de zogenoemde 'oefensessies leegstand' zich verhouden tot door Minister Kamp ingezet beleid. Wij doelen dan op de zogenoemde retailagenda;
6) **What's in a name?** Wij zouden in overweging willen geven om een andere naam te bedenken voor het instrument. Door het schrappen van de treden dekt de vlag de lading niet meer. Bovendien helpt het ook echt in het (verander)proces als de terminologie wijzigt; om anders te gaan denken.

Wij hopen dat deze informatie u helpt. Wij volgen de voortgang en uitkomsten van het wetgevingsproces met interesse.

Met vriendelijke groet,

Jan Fokkema,
Directeur NEPROM