



Vereniging voor  
ontwikkelaars & bouwondernemers

Postadres  
Postbus 620  
2270 AP Voorburg

Secretariaat  
Huize Middenburg  
Westeinde 28  
2275 AE Voorburg  
Telefoon (070) 386 02 04  
info@nvb-bouw.nl  
www.nvb-bouw.nl

ABN AMRO NL89ABNA0257622713  
KvK nummer 40407750  
BTW nr. NL 0027.08.498.B.01

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
T.a.v. Minister Mevrouw Drs. M.H. Schultz van Haegen  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Datum:  
13 september 2016

Ons kenmerk:  
CvR/032

Uw kenmerk:  
-

Onderwerp: *Consultatiereactie Ladder voor duurzame verstedelijking*

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Op 24 juni 2016 heeft u een voorstel tot wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking ter consultatie aan de markt aangeboden. Graag maken wij gebruik van de gelegenheid om het voorstel van commentaar te voorzien.

Het voorstel bestaat uit een aantal onderdelen:

1. Ten eerste zijn de drie treden losgelaten en zijn enkele passages uit de tekst gehaald, met de toezegging dat deze in de toelichting of handreiking geduid zullen worden.
2. De nieuwe term 'behoefte' vervangt het huidige begrip 'actuele regionale behoefte'.
3. De mogelijkheid is toegevoegd om de gemeente de vereiste toelichting pas te laten geven bij het wijzigings- of uitwerkingsplan en dus niet al bij het bestemmingsplan, Dit is geformuleerd als 'kan' bepaling. De gemeente heeft bij de toepassing van deze mogelijkheid een discretionaire bevoegdheid.
4. Het uitgebreide motiveringsvereiste geldt straks alleen nog maar voor locaties buiten het bestaand stedelijk gebied en dus niet voor ieder binnenstedelijk plan.

Voordat we op deze afzonderlijke punten ingaan, past het op deze plek een opmerking van algemene aard te maken. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat een gemeente verplicht de behoefte aan ruimtelijke ontwikkelingen te onderbouwen. Het doel van dit instrument is, zo blijkt uit diverse publicaties en uitlatingen hierover, het bereiken van een goede (althans betere) ruimtelijke ordening.

De afgelopen maanden is de discussie over de ladder gevoerd op een zeer instrumenteel niveau. Bij deze behandeling zijn de twee belangrijkste kernvragen volledig buiten beschouwing gelaten, namelijk (1) aan welke indicatoren meten we af of sprake is van een betere ruimtelijke ordening door het gebruik van de ladder (anders gezegd: wanneer spreken we van een succes?) en (2) wordt aan deze eisen voldaan? Pas als die twee vragen beantwoord zijn, heeft het zin een discussie met elkaar te hebben over de manier waarop het instrument – als dan blijkt dat hieraan behoefte is – het beste kan worden ingericht.



Vereniging voor  
ontwikkelaars & bouwondernemers

Het is namelijk goed mogelijk dat het gekozen middel van een motivatieplicht geheel ongeschikt is om de voor ogen staande doelen mee te bereiken. In dat geval is het zinniger om het hele instrument uit de wet te halen en op zoek te gaan naar een middel waarmee het gestelde doel wel meetbaar bereikt kan worden. NVB heeft zich er in de media al meerdere keren over uitgesproken het gevoel te hebben dat de Ladder voor duurzame verstedelijking beter afgeschaft kan worden, met name omdat de motiveringsplicht enerzijds weinig tot niets toevoegt aan de ruimtelijke kwaliteit, terwijl het anderzijds bezwaarmakers wel weer een nieuwe stok geeft om mee te slaan, waarmee procedures onnodig veel langer duren.

Bovendien valt op dit moment vast te stellen dat provincies massaal gebruik hebben gemaakt van de provinciale interventie instrumenten die hen ter beschikking zijn gesteld in de nieuwe Wro. Hiermee hebben provincies – veelal geïnspireerd door de tekst van de ladder voor duurzame verstedelijking – stevige drempels opgeworpen aan ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied. Nu provincies deze verantwoordelijkheid al hebben genomen, noopt dit te meer tot het stellen van de vraag: waar doen we die ladder nog voor?

De voorgestelde tekst echter is wel een verbetering ten opzichte van de huidige wettekst. Het loslaten van de treden, het afslanken van de tekst en de nieuwe term 'behoefte', en het feit dat de motiveringseis slechts geldt buiten het bestaand stedelijk gebied, kunnen wat NVB betreft worden gezien als verbeteringen.

Wel maken wij ons zorgen over de volgende vier punten, waarvoor wij u dan ook vragen om hier aandacht aan te besteden:

- **Bepaal nu vast dat de nieuwe tekst ook in de Omgevingswet gaat gelden.**  
In 2019 staat de Omgevingswet gepland. De tekst van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderdeel van deze Omgevingswet en staat als zodanig bij de behandeling van de Omgevingswet ook zelfstandig ter discussie. Graag zouden we van u de toezegging willen vragen dat een wijziging van de ladder op dit moment ook inhoudt dat dit de nieuwe tekst is die gaat gelden voor de Omgevingswet. Anders gezegd; het zou in de praktijk enorm veel geld, tijd en onnodig verspilde moeite kosten als we nu een tekst wijzigen, om die tekst vervolgens over 3 jaar weer opnieuw te wijzigen. Indien u tot een dergelijke toezegging niet bereid bent, geven wij er de voorkeur aan tot aan de invoering van de Omgevingswet met de oude tekst verder te gaan. Het begrippenkader van de Ladder is immers nu wel redelijk uitgekristalliseerd en niemand is erbij gebaat om de komende drie jaar te procederen over een nieuw begrippenkader, om dat vervolgens na invoering van de Omgevingswet nog een keer dunnetjes over te moeten doen.
- **Ga zorgvuldig om met de tekst van de toelichting/ handreiking.**  
Op dit moment wordt op veel plekken in de tekst de toezegging gedaan dat iets in de toelichting of handreiking nader zal worden toegelicht. De ladder is nu al een 'lawyers paradise'. Als de toelichting/ handleiding iets anders bevat dan codificatie van bestaande uitspraken van de Raad van State, dan zal de toelichting zelf aanleiding vormen voor nieuwe procedures. We verzoeken u dus om niet overijverig te zijn; de praktijk zit niet op nieuwe twistpunten te wachten.



Vereniging voor  
ontwikkelaars & bouwondernemers

- **Leg de toelichting/ handreiking ook ter consultatie voor aan de markt.**  
Benut de kennis van de mensen die betalen voor eventuele problemen in de tekst.
- **Maak de mogelijkheid om de toelichting pas later te geven imperatief.**  
De gemeente die bij het bestemmingsplan reeds een toelichting gegeven heeft moet dit bij het uitwerkingsplan opnieuw doen. Hierdoor betaalt deze gemeente twee keer voor onderzoek, terwijl de naburige gemeente dit maar één keer doet. De logica hierachter is: of we doen het allemaal zo, of niemand doet het zo. Juist omdat dergelijke plankosten in de regel voor rekening komen van de ontwikkelaar, maakt dit dat oneerlijke concurrentie plaats kan vinden tussen plannen in naburige gemeenten.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,  
NvB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Drs. N. Rietdijk  
Directeur