

stec
groep

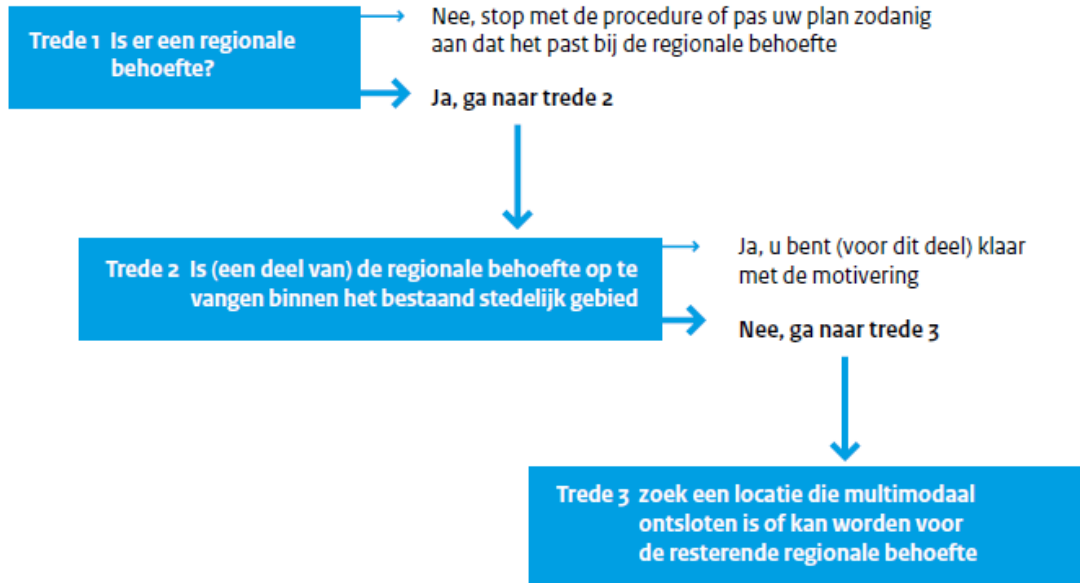
Ladder Spoorzone Culemborg



Stec Groep aan gemeente Culemborg (voorbereking raad)

Peter van Geffen en Hub Ploem
17 november 2016

Ladder laatste rijksbelang RO



Letterlijke tekst Bro

2. De toelichting bij een **bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt**, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de **voorgenomen stedelijke ontwikkeling** voorziet in een **actuele regionale behoefte**;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het **bestaand stedelijk gebied** van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door **herstructurering, transformatie of anderszins**, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, **passend ontsloten zijn** of als zodanig worden ontwikkeld.
 3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.
-

Hoe toetst Raad van State?

1. In principe terughoudend, procesvereiste, geen blauwdruk
2. Veel vernietiging door geen Ladder of onvolledig
3. Geen nut en noodzaaktoets of onderbouwing, maar expliciete Ladder-toets inclusief alle 3 treden
4. Ladder-teksten op maat, proportioneel
5. Regelmatig messcherp

Ladder is onderzoeks- en motiveringseis, geen inhoudelijke norm (o.a. 24 april 2014, 201304509/1/R1)

Kernpunten Ladder-afweging

Raad van State hapt op:

- Kwantitatief en kwalitatief overaanbod
- Onnodige leegstand
- Gebrek aan regionale afstemming



Bestuurlijk pact op programmering/Ladder essentieel, daarna zal Raad van State in principe uw motivering willen volgen



Spoorzone Culemborg: ladderproof en toch flexibel



Programma: max. 20.100 m² bvo

- Supermarkt: 2.000 m² wvo
- Stationsgerelateerde detailhandel: 600 m² wvo, in units van max. 100 m² wvo
- Horeca: max. 4.200 m² bvo
- Bedrijfsruimte: max. 8.000 m² bvo
- Leisure: max. 3.000 m² bvo
- Maatschappelijke en commerciële dienstverlening: max. 1.500 m² bvo

Overall:

- Minder programma
- Functies geschrapt
- Lagere plafonds voor aantal functies

Beoordeling detailhandel

- Goed structuurbeleid van de gemeente, aantrekkelijke binnenstad en wijkwinkelcentra
 - Geringe uitbreidingsruimte voor supermarkten
 - Spoorzone prima plek voor supermarktontwikkeling en stationsgerelateerde detailhandel
 - Stationsgerelateerde detailhandel afdoende ingeperkt
 - AH gaat beter functioneren in Spoorzone dan op bestaande plek (parkeren, laden&lossen, bereikbaarheid)
 - Zeer geringe wijziging verzorgingscirkel
 - Essentieel: geen supermarkt in AH-pand
 - Invulling met Action zorgt voor verbetering trekkracht binnenstad
-

Ruimtelijke effecten?

- Gering / positief
 - Vooral kwalitatieve verbetering van AH
 - Bijdrage supermarkt aan binnenstad beperkt: in deze casus nog geringer
 - Geen aantasting van bestaand ondernemersklimaat, binnenstad en wijkcentra
 - Borging stationsgerelateerd
 - Full service supermarkten nu toekomstbestendige omvang
 - Ruimtelijke effecten gering/positief omdat:
 - Action naar centrum
 - Huidige bestemming supermarkt vervalt
-

Ons oordeel

- Nieuwe plan Spoorzone past in de Ladder en is toch flexibel
 - Invulling voor entree van Culemborg
 - Ruimtelijke effecten gering of positief
 - Borging van oude AH pand / Action belangrijk
 - Ingezette lijn (winkelstructuur en binnenstad 2.0) voortzetten
-

Discussie

