



Memo

Aan College van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel (t.a.v. [REDACTED])
[REDACTED]

Van [REDACTED]

Datum 29 november 2023

Inzake Tytsjerksteradiel gem – advies Aldtsjerk Foarút

Betreft Second opinion Ladder en behoeftetoets Aldtsjerk Foarút

0. Inleiding

1. U hebt ons kantoor gevraagd om u te adviseren c.q. een second opinion te geven over de onderbouwing aan de hand van de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de behoefte als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút.
2. U hebt het adviesverzoek bij e-mail van 1 november jl. en in een Teams-overleg op 9 november jl. toegelicht.
3. Op hoofdlijnen zijn uw vragen hierbij:
 1. Is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing (in juridische zin) voldoende om een toets door de ABRvS te doorstaan en in het verlengde daarvan: welke juridische risico's zijn er indien het (ontwerp)bestemmingplan in zijn huidige vorm toch wordt vastgesteld?
 2. Welke aanpassingen en/of aanvullingen aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing zijn nog nodig als de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing onvoldoende is?
4. In dit advies kom ik tot de conclusie dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing naar mijn inschatting niet voldoende is om een toets door de ABRvS te doorstaan en dat dit gegeven (in beginsel) kan leiden tot een vernietiging van het plan.
5. Ik adviseer u om een specialistisch bureau de opdracht te geven tot het uitvoeren van een (alle in het plan juridisch-planologische ruimtelijke ontwikkelingen omvattende) onderbouwing aan de hand van de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de behoefte als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening c.q. uitvoerbaarheid van het plan.
6. Ons kantoor heeft goede ervaringen met het voormalige Bureau Stedelijke Planning (nu: business unit Stedelijke Planning bij Sweco) en de Stec Groep als specialistische bureaus die een onderbouwing kunnen verzorgen.
7. Het advies wordt toegelicht aan de hand van de volgende aspecten:



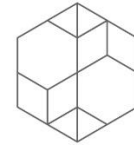
0.	Inleiding	1
1.	Onderbouwing in ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút.....	2
1.1	Inleiding en korte samenvatting.....	2
1.2	Wettelijk kader en jurisprudentie	3
1.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.2.2	Behoeftetoets buiten de Ladder om	4
1.3	Ladderonderbouwing zoals opgenomen in Ontwerpplan.....	4
1.4	Juridische risico's vaststelling plan in zijn huidige vorm.....	4
2.	Gebreken in Ontwerpplan en herstelsuggesties	5
2.1	Ladderplicht en/of behoeftetoets voor alle ontwikkelingen die plan mogelijk maakt.....	5
2.1.1	Inleiding en korte samenvatting.....	5
2.1.2	Ladderplicht en/of behoeftetoets zandwinning.....	6
2.1.3	Ladderplicht en/of behoeftetoets recreatiemeer.....	7
2.1.4	Ladderplicht en/of behoeftetoets 23 woningen	8
2.1.5	Ladderplicht en/of behoeftetoets 7 recreatiewoningen	8
2.1.6	Ladderplicht en/of behoeftetoets 1 bestaande woning.....	9
3.	Ladderonderbouwing.....	10
3.1	Inleiding en korte samenvatting.....	10
3.2	Algemeen kader Ladderonderbouwing	10
3.2.1	Inleiding	10
3.2.2	Behoeftebesrijving	10
3.2.3	Buiten bestaand stedelijk gebied.....	11
3.3	Beoordeling uitgevoerde Laddertoets aan de hand van algemeen kader	12
3.3.1	Algemeen	12
3.3.2	Specifiek	13

1. Onderbouwing in ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút

1.1 Inleiding en korte samenvatting

8. De in het ontwerpbestemmingsplan Aldtsjerk Foarút (hierna: “**Ontwerpplan**”) opgenomen onderbouwing is naar mijn inschatting (in juridische zin) niet voldoende om een toets door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: “**Afdeling**” of “**ABRvS**”) te doorstaan.

9. Dit standpunt zal hierna worden toegelicht aan de hand van het wettelijk kader en de jurisprudentie (paragraaf 1.2), de Ladderonderbouwing zoals opgenomen in het Ontwerpplan (paragraaf 1.3) en de juridische risico's als het plan in zijn huidige vorm toch wordt vastgesteld (paragraaf 1.4).



1.2 Wettelijk kader en jurisprudentie

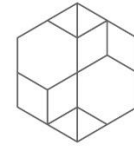
1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

10. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: “**Bro**”) zijn eisen opgenomen waaraan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Deze eisen worden ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: “**Ladder**”) genoemd.¹
11. Art. 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”
12. Het gaat dus om een motiveringseis. De Ladder vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Gemeentelijke bestuursorganen dienen uitdrukkelijk stil te staan bij de vraag of er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en daar in de toelichting bij het bestemmingsplan op ingaan.
13. De Ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor als een blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing, maar zorgt ervoor dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien wordt gemotiveerd en afgewogen met het oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.
14. Het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot de ontwikkeling.
15. Als het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dan moet in de plantoelichting een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de geschiktheid en de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.²
16. Het doel van de Ladder is om vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.
17. De Afdeling beoordeelt, indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven en aan de hand daarvan, of de beschrijving van de behoefte in de toelichting, dan wel in de documenten waarnaar in de toelichting ter beschrijving van deze behoefte wordt verwezen, niet zodanig gebrekkig is of zodanige leemten in kennis of dusdanige onjuistheden vertoont dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren.
18. De Afdeling beoordeelt dus aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in overeenstemming is met art. 3.1.6 lid 2 Bro.

¹ Zie hierover ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2.1 t/m 2.5.

² Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 3.1.



1.2.2 Behoeftetoets buiten de Ladder om

19. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, dan is art. 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing. Dit neemt – aldus de Afdeling – niet weg dat aan de eisen van art. 3.1.6 lid 1 Bro dient te worden voldaan. Dit wordt ook wel de ‘behoeftetoets buiten de Ladder om’ genoemd.
20. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling moet dan het oog op de uitvoerbaarheid van het plan worden onderbouwd.³
21. De Afdeling beoordeelt – gelet op deze onderbouwing – of de mogelijk gemaakte ontwikkeling zodanig is, dat aanleiding bestaat voor het oordeel dat het betrokken bestuursorgaan er in redelijkheid van heeft kunnen uitgaan dat binnen de planperiode behoefte zal bestaan aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.⁴

1.3 Ladderonderbouwing zoals opgenomen in Ontwerpplan

22. De in en bij het Ontwerpplan opgenomen Ladderonderbouwing (zoals neergelegd in paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting en bijlage 26 bij de plantoelichting) is (in juridische zin) niet voldoende om een toets door de Afdeling te doorstaan, gelet op het in paragraaf 1.2 van dit advies opgenomen wettelijk kader en de jurisprudentie.
23. Dit standpunt wordt in hoofdstuk 2 van dit advies nog nader toegelicht, om (onnodige) herhaling op deze plaats te voorkomen.

1.4 Juridische risico's vaststelling plan in zijn huidige vorm

24. De juridische risico's indien het Ontwerpplan in zijn huidige vorm toch wordt vastgesteld, hangen in de eerste plaats (vanzelfsprekend) af van de vraag of er beroep wordt ingesteld tegen het (uiteindelijk vast te stellen) bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút. Immers, als er geen beroep wordt ingesteld dan wordt het plan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.
25. Indien beroep wordt ingesteld, dan moet(en) in deze beroepsprocedure vervolgens door appellant(en) beroepsgronden over de Ladder worden aangevoerd, en deze moeten zodanig zijn dat deze aanleiding geven voor de Afdeling om tot de conclusie te komen dat het plan zodanig gebrekkig is of zodanige leemten in kennis of dusdanige onjuistheden vertoont dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. Bovendien moet het relativiteitsvereiste als bedoeld in art. 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: “**Awb**”) zich niet tegen een inhoudelijke beoordeling van de aangevoerde beroepsgrond(en) verzetten.
26. Indien de in hoofdstuk 2 van dit advies opgenomen gebreken in het Ontwerpplan niet worden hersteld in het vast te stellen plan, en een appellant formuleert de gebreken als beroepsgronden in een beroepschrift, dan verwacht ik dat de Afdeling tot de conclusie komt dat het plan is vastgesteld in strijd met art. 3.1.6 lid 2 Bro, art. 3.1.6 lid 1 Bro en/of art. 3:2 Awb en/of art. 3:46 Awb.

³ Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 4 en 4.1.

⁴ Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 4 en 4.1.



27. De consequentie daarvan is dat het beroep/de beroepen gegrond wordt/worden verklaard en het plan op grond van art. 8:72 lid 1 Awb in beginsel voor (gehele) vernietiging in aanmerking komt. Een (gehele) vernietiging van het plan betekent dat er geen planologisch kader (meer) is om de in het plan opgenomen ontwikkelingen uit te voeren. En dat – als het gewenst is om de ontwikkelingen alsnog uit te voeren – er (in beginsel) de planprocedure weer opnieuw gevolgd zal moeten worden.
28. Wel moet daarbij worden opgemerkt, dat de Ladder een motiveringseis is en dus niet tot een fundamenteel (niet te repareren) gebrek voor het plan hoeft te leiden. Vaak geeft de Afdeling het bestuursorgaan via een tussenuitspraak en een bestuurlijke lus de gelegenheid om het gebrek te herstellen.⁵ Het geven van een mogelijkheid om het gebrek te herstellen via een bestuurlijke lus is overigens geen verplichting voor de Afdeling.
29. Als het gebrek vervolgens (voldoende) is hersteld, leidt het beroep in de einduitspraak wel tot een gegrondverklaring en vernietiging van het plan (en daarmee de plicht om de proceskosten en het griffierecht te vergoeden), maar blijven de rechtsgevolgen van het plan in stand. De in het plan opgenomen ontwikkelingen kunnen dan worden uitgevoerd.

2. Gebreken in Ontwerpplan en herstelsuggesties

2.1 Ladderplicht en/of behoeftetoets voor álle ontwikkelingen die plan mogelijk maakt

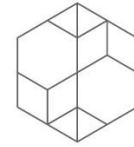
2.1.1 Inleiding en korte samenvatting

30. Het uitgangspunt is, dat de Ladderplicht en/of behoeftetoets dient te worden uitgevoerd per (nieuwe stedelijke) ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.⁶ Het Ontwerpplan maakt volgens paragraaf 3.2 van de toelichting de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk:
- a. zandwinning;
 - b. een recreatiemeer;
 - c. 23 woningen;
 - d. 7 recreatiewoningen;
 - e. bestaande woning.
31. De Laddertoets is ten onrechte alleen uitgevoerd voor de in het Ontwerpplan voorziene 23 woningen en niet voor de andere ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 1.2 van bijlage 26 bij de plantoelichting staat:
- “Omdat deze onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn qua realisatie en uitvoering merkt de gemeente ze als geheel aan als (stedelijke-) ontwikkeling.”*
32. Hoewel expliciete jurisprudentie hierover ontbreekt, zie ik op basis van de plantoelichting onvoldoende aanknopingspunten om te betogen dat de voorziene ontwikkelingen gelet op de aard en omvang van ieder afzonderlijk onderdeel als één samenhangend geheel kunnen worden aangemerkt. Er is in het licht van de Ladder onvoldoende verband en samenhang tussen de genoemde ruimtelijke ontwikkelingen om ze als één (stedelijke) ontwikkeling aan te merken.⁷

⁵ Zie bijvoorbeeld ABRvS 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3896, r.o. 8.4, 12 en 13.

⁶ Vergelijk bijvoorbeeld ABRvS 25 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:292, r.o. 18, 18.1 t/m 18.3.

⁷ Vergelijk ABRvS 9 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3235, r.o. 22.8.



33. Ik leid uit de plantoelichting af dat de samenhang (de integrale planopzet) met name is ontstaan vanwege financiële redenen aan de zijde van initiatiefnemer. Dat de onderdelen (voor initiatiefnemer) qua realisatie en uitvoering met elkaar verbonden zijn, wil niet zeggen dat er ook ruimtelijk gezien sprake is van onlosmakelijk verbonden onderdelen.
34. Bovendien, het standpunt zoals opgenomen in paragraaf 1.2 van bijlage 26 bij de plantoelichting dat er sprake is van één stedelijke ontwikkeling, impliceert volgens initiatiefnemer kennelijk dat met de behoefte aan (bijvoorbeeld) woningen, eveneens de behoefte aan de andere ruimtelijke ontwikkelingen is aangetoond.
35. Het kan zeker zo zijn, dat bijvoorbeeld woningbouw (gelet op het type woonmilieu) of recreatiewoningen ook een bepaalde behoefte aan recreatiemogelijkheden (bijvoorbeeld een recreatiemeer) met zich brengen, en dat als beide onderdelen (ruimtelijk) integraal als essentieel verbonden onderdelen in één plan vanuit een integrale ruimtelijke planopzet worden opgenomen, er sprake is van één (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.⁸
36. Het plan zoals dat voorligt, voorziet evenwel in diverse ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij gelet op de aard en de omvang van de voorziene afzonderlijke ontwikkelingen, de behoefte aan de ene ontwikkeling op voorhand niet direct de behoefte aan de andere ontwikkeling impliceert.
37. Ik adviseer om voornoemde redenen vanuit juridische risicominimalisatie om afzonderlijk te beoordelen of genoemde ruimtelijke ontwikkelingen onder de definitie van stedelijke ontwikkeling vallen als bedoeld in art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro. Deze beoordeling vindt plaats in de paragrafen 2.1.2 t/m 2.1.6 van dit advies. In paragraaf 1.4 van dit advies zijn de juridische risico's nader uitgewerkt indien het plan toch in zijn huidige vorm wordt vastgesteld.

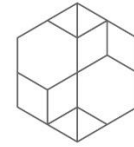
2.1.2 Ladderplicht en/of behoeftetoets zandwinning

38. In art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro is bepaald dat onder 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.
39. Onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, wordt verstaan:

“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.”
40. Vastgesteld kan worden, dat het bij de zandwinning niet gaat om de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, of woningbouwlocaties.
41. Hoewel expliciete jurisprudentie hierover ontbreekt, acht ik het aannemelijk dat zandwinning ook niet kan worden aangemerkt als een andere stedelijke voorziening gelet op de aard van de ontwikkeling. Binnen de enkelbestemming 'Water' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – zandwinning' zijn verder geen gebouwen toegestaan. Er zijn slechts ongeschikte bouwwerken zoals kunstwerken en steigers/aanleggelegenheden toegestaan.

⁸ Vergelijk bijvoorbeeld ABRvS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1635, r.o. 28.4.



42. Zandwinning is naar zijn aard niet stedelijk. Onder deze omstandigheden is zandwinning niet aan te merken als een ontwikkeling waarvoor art. 3.1.6 lid 2 Bro is bedoeld.⁹
43. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de zandwinning (in beginsel uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan) wel het oog op een goede ruimtelijke ordening en de uitvoerbaarheid van het plan moet zijn onderbouwd. Deze onderbouwing is nu nog niet in de toelichting bij het Ontwerpplan opgenomen. Ik adviseer om deze onderbouwing alsnog op te nemen.

2.1.3 Ladderplicht en/of behoeftetoets recreatiemeer

44. In art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro is bepaald dat onder 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

45. Onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, wordt verstaan:

"accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure."

46. Vastgesteld kan worden, dat het bij een recreatiemeer niet gaat om de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, of woningbouwlocaties.

47. Hoewel expliciete jurisprudentie hierover ontbreekt, acht ik het aannemelijk dat een recreatiemeer ook niet kan worden aangemerkt als een andere stedelijke voorziening gelet op de aard van de ontwikkeling. Binnen de enkelbestemming 'Water' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – zandwinning' zijn geen gebouwen toegestaan. Er zijn slechts ondergeschikte bouwwerken zoals kunstwerken en steigers/aanleggelegenheden toegestaan.

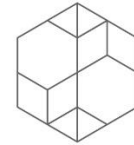
48. Binnen de enkelbestemming 'Groen' zijn ook geen gebouwen toegestaan, enkel ondergeschikte bouwwerken (waaronder kunstobjecten).

49. Een recreatiemeer is naar zijn aard niet stedelijk. Hierbij kan een vergelijking worden gemaakt met een andere recreatieve functie als een kampeerterrein waar geen gebouwen staan, maar waar uitsluitend ruimte aan tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans wordt geboden. Een dergelijk terrein is ook naar zijn aard niet stedelijk.¹⁰

50. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan het recreatiemeer (in beginsel uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan) wel het oog op een goede ruimtelijke ordening en de uitvoerbaarheid van het plan moet zijn onderbouwd. Deze onderbouwing is nu nog niet in de toelichting bij het Ontwerpplan opgenomen. Ik adviseer om deze onderbouwing alsnog op te nemen.

⁹ Vergelijk ABRvS 15 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2839, r.o. 8, 8.1 t/m 8.3.

¹⁰ Zie ABRvS 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:400, r.o. 4.2.



2.1.4 Ladderplicht en/of behoeftetoets 23 woningen

51. In art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro is bepaald dat onder 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

52. De Afdeling heeft geoordeeld dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.
53. Het Ontwerpplan voorziet in 23 woningen. Dit betekent dat het Ontwerpplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling.
54. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.¹¹
55. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3 van de plantoelichting) gold (grotendeels) een agrarische bestemming en was er (nagenoeg) geen bebouwing mogelijk, omdat er geen bouwvlak was toegekend aan het perceel/de percelen (met uitzondering van een – ten opzichte van het totale plangebied – beperkte enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak).
56. Dit betekent dat het plan met de voorziene 23 woningen voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dat art. 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing is en de plantoelichting een motivering moet bevatten dat de woningen voldoen aan de treden van de Ladder als bedoeld in het betreffende artikellid. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting en bijlage 26 bij de plantoelichting. Of deze onderbouwing voldoet, wordt beoordeeld in hoofdstuk 3 van dit advies.

2.1.5 Ladderplicht en/of behoeftetoets 7 recreatiewoningen

57. In art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro is bepaald dat onder 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

58. Onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, wordt verstaan:

"accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure."

59. Vastgesteld kan worden, dat het bij de recreatiewoningen niet gaat om de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, of

¹¹ Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 7.



woningbouwlocaties. Onder een 'andere stedelijke voorziening' kan ook worden begrepen een recreatiepark, bestaande uit een aantal recreatieverblijven.¹²

60. De enkele omstandigheid dat recreatiewoningen zich niet goed lenen om binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd, betekent nog niet dat er geen sprake kan zijn van een stedelijke ontwikkeling.¹³
61. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling hanteert daarbij een aantal uitgangspunten. Een van de uitgangspunten is dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.¹⁴
62. Het plan voorziet in 7 recreatiewoningen met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Daarmee is sprake van een voldoende substantiële ontwikkeling die stedelijk van aard is.¹⁵
63. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.¹⁶
64. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3 van de plantoelichting) gold (grotendeels) een agrarische bestemming en was er (nagenoeg) geen bebouwing mogelijk, omdat er geen bouwvlak was toegekend aan het perceel/de percelen (met uitzondering van een – ten opzichte van het totale plangebied – beperkte enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak).
65. Dit betekent dat er ten aanzien van de recreatiewoningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dat art. 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing is en de plantoelichting een motivering moet bevatten dat de recreatiewoningen voldoen aan de treden van de Ladder als bedoeld in het betreffende artikellid. Deze onderbouwing is nu nog niet opgenomen in de toelichting bij het Ontwerpplan opgenomen. Ik adviseer om deze onderbouwing alsnog op te nemen.

2.1.6 Ladderplicht en/of behoeftetoets 1 bestaande woning

66. De (bestaande, feitelijk gerealiseerde) woning was al opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan. In zoverre voorziet het Ontwerpplan met deze woning niet in een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling en hoeft deze woning niet tezamen met de overige 23 woningen onderdeel te zijn van de Laddertoets.

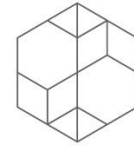
¹² Zie ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2650, r.o. 8.1.

¹³ Zie ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2650, r.o. 8.1.

¹⁴ Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3.

¹⁵ Vergelijk ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2650, r.o. 8.3.

¹⁶ Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 7.



3. Ladderonderbouwning

3.1 Inleiding en korte samenvatting

67. In paragraaf 4.1.3 en in bijlage 26 heeft een toets plaatsgevonden aan de hand van de treden van de Laddertoets. In paragraaf 3.1 van dit advies wordt ingegaan op het algemeen kader waaraan een Ladderonderbouwning moet voldoen ingevolge wet- en regelgeving en jurisprudentie, met hier en daar een meer specifieke verwijzing naar woningbouw, nu voor deze ontwikkeling een (inhoudelijke) Ladderonderbouwning is opgenomen.

68. In paragraaf 3.2 van dit advies wordt vervolgens gezien of de uitgevoerde Ladderonderbouwning voldoet aan dit algemeen kader. Dit is in mijn optiek niet het geval, zoals hierna zal worden toegelicht.

3.2 Algemeen kader Ladderonderbouwning

3.2.1 Inleiding

69. Art. 3.1.6 lid 2 Bro verplicht het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven.

70. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied.¹⁷

3.2.2 Behoeftedeschrijving

71. In de toelichting op het bestemmingsplan dient, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, op objectieve wijze, aan de hand van de in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven.¹⁸

72. In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook planologische capaciteit van belang kan zijn. Uitgegaan dient te worden van de harde plancapaciteit ten tijde van de vaststelling van het plan.¹⁹

73. Bij de beoordeling van het bestaande aanbod hoeft geen rekening te worden gehouden met voornemens voor stedelijke ontwikkeling die ten tijde van de vaststelling van het plan onvoldoende concreet waren, of met gegevens die niet als voldoende vaststaand kunnen worden aangemerkt.

74. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn bepalend voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten dienen te zijn opgenomen in de plantoelichting.

¹⁷ Zie over dit algemene kader ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9, 9.1 t/m 9.10.

¹⁸ Zie voor voorbeelden van een Laddertoets ten aanzien van woningbouw: ABRvS 3 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2239, r.o. 3 e.v. en ABRvS 1 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2688, r.o. 6 e.v.

¹⁹ Zie ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3386, r.o. 4.7.



75. Het is primair aan de bestuursorganen om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bepalen hoe uitgebreid het onderzoek moet plaatsvinden, met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd en tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling in relatie tot de context.
76. Bij de behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling. Als er een kwantitatieve behoefte ontbreekt, dan betekent dit nog niet dat daarmee niet is voldaan aan art. 3.1.6 lid 2 Bro, indien er wel sprake is van een kwalitatieve behoefte.²⁰
77. Als de kwantitatieve behoefte aan woningbouw (voldoende) is beschreven, dan hoeven er (in algemene zin) niet meer uitgebreide kwalitatieve beschouwingen ten grondslag te worden gelegd aan het plan.²¹ Echter, als uit een advies of rapport een bepaald advies voor een type woningbouw volgt, en de raad volgt dit advies (zonder nadere motivering) niet, dan kan de Afdeling tot de conclusie komen dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte.²²
78. Het is niet in strijd met art. 3.1.6 lid 2 Bro dat voor de onderbouwing van de behoefte in de plantoelichting wordt volstaan met een vermelding van de uitkomst van de beoordeling en een verwijzing naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten. Voor de onderbouwing van de behoefte aan woningen kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van provinciale, regionale of gemeentelijke (woon-)visies en (woningbouw)programma's.
79. In die stukken moet dan wel kenbaar tot uitdrukking komen dat de behoefte aan (bijvoorbeeld) woningen is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn. Dat moet gebeuren aan de hand van voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.²³
80. Hierbij is relevant om op te merken dat er een Primos-prognose beschikbaar is van 2023, waarmee een prognose kan worden gemaakt van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte (op landelijk, regionaal, lokaal en beneden lokaal schaalniveau).
81. In de beschrijving dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden.

3.2.3 Buiten bestaand stedelijk gebied

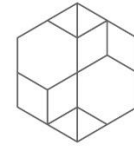
82. Wanneer de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is voorzien, dient de plantoelichting een expliciete motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

²⁰ Zie ABRvS 3 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1740, r.o. 5.4.

²¹ Zie ABRvS 9 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1217, r.o. 3.4.

²² Zie ABRvS 4 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:939, r.o. 17.1.

²³ Zie ABRvS 7 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3612, r.o. 11.3.



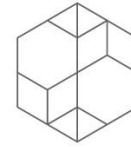
83. Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

3.3 Beoordeling uitgevoerde Laddertoets aan de hand van algemeen kader

3.3.1 Algemeen

84. Als de in paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting en de in bijlage 26 opgenomen Laddertoets wordt beoordeeld aan de hand van het in paragraaf 3.2 opgenomen algemeen kader, dan kan worden vastgesteld dat de uitgevoerde Laddertoets niet voldoet aan de eisen die daaromtrent in de wet- en regelgeving en jurisprudentie zijn gesteld.
85. In de eerste plaats wordt de Laddertoets (inhoudelijk) beperkt tot de in het plan voorziene woningen, terwijl het plan ook andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit is toegelicht in hoofdstuk 1 van dit advies.
86. In de tweede plaats wordt in paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting en bijlage 26 bij de plantoelichting niet aan de hand van voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens de behoefte beschreven. Ook de bijlagen (onder andere de woningbouwprogrammering) waar in bijlage 26 naar wordt verwezen bevatten deze motivering niet.
87. Het is niet inzichtelijk gemaakt, op basis waarvan de vraag is vastgesteld, welke (harde) plancapaciteit is betrokken en van welk (ruimtelijk) verzorgingsgebied is uitgegaan bij het bepalen van de behoefte.
88. Verder is niet duidelijk, hoe het Ontwerpplan zich tot de woningbouwprogrammering verhoudt. Met andere woningbouwplannen kan immers al in de betreffende behoefte zijn/worden voorzien. Bovendien dateert het woningbouwprogramma van 2022, en kan dit (wellicht) niet (meer) als actueel kader hebben te gelden om de behoefte aan de in het Ontwerpplan voorziene woningen aan te tonen, reeds nu bijvoorbeeld de behoefte-raming al door de actualiteit zou kunnen zijn ingehaald door het verschijnen van Primos 2023. De gestelde kwalitatieve behoefte zoals die juridisch-planologisch via het plan mogelijk wordt gemaakt (de behoefte aan het type woningen) wordt niet onderbouwd aan de hand van objectieve, actuele en cijfermatige gegevens (bijvoorbeeld op basis van WoON).
89. Er mist dus een actuele en cijfermatige confrontatie van vraag en aanbod (harde plancapaciteit) voor het ruimtelijk verzorgingsgebied specifiek toegespitst op het (Ontwerp)plan, ten tijde van de vaststelling van het (Ontwerp)plan.²⁴
90. In de derde plaats wordt terecht de conclusie getrokken dat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen. De motivering dat de behoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is evenwel onvoldoende. Het gaat immers om het

²⁴ Vergelijk vz. ABRvS 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3180, r.o. 6 en ABRvS 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.7.



bestaand stedelijk gebied binnen het (ruimtelijk) verzorgingsgebied, en dat hoeft niet per se samen te vallen met Aldtsjerk en/of omliggende dorpen.

91. Bovendien hangt de vraag of met de behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, af van de (nieuwe stedelijke) ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Per ontwikkeling dient dit (in beginsel) te worden gezien.
92. Daarbij zal meer inzicht geboden moeten worden welke mogelijkheden er binnen het bestaand stedelijk gebied in de beoordeling zijn betrokken en waarom die mogelijkheden afvallen, bijvoorbeeld vanwege feitelijke en/of juridische (on)mogelijkheden, of locatie-specifieke eigenschappen, etc. De naderhand toegezonden onderbouwing van initiatiefnemer (gedateerd op 14 september 2023, met als titel 'Locatiekeuze Aldtsjerk Foarút', biedt deze onderbouwing niet, maar gaat slechts in op de vraag waarom voor de huidige locatie is gekozen).
93. In de beschrijving is in de vierde plaats niet inzichtelijk gemaakt c.q. de conclusie getrokken dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling(en) zal leiden.

3.3.2 Specifiek

94. In paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting staat:

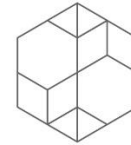
“De (recreatie-)woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis daarvan dient verdere toetsing aan de ladder plaats te vinden.”

95. Zoals opgemerkt in hoofdstuk 1 van dit advies, is de via het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling ruimer dan alleen (recreatie)woningen. Bovendien wordt de behoefte aan recreatiewoningen ook niet beschreven in de plantoelichting en/of bijlage 26 bij de plantoelichting.
96. In paragraaf 4.1.3 is een paragraaf opgenomen over 'Bestaand stedelijk gebied'. De beschrijving in deze paragraaf is (nu) nog onvoldoende, zoals toegelicht in paragraaf 3.3.1 van dit advies.
97. In paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting staat:

“De vraag naar- en behoefte aan betaalbare woningen is de laatste jaren explosief gestegen zodat ook nu dit plan in een behoefte voorziet. De gemeente heeft in haar woningbouwbeleid (Woonvisie 2019-2024) ook duidelijk benoemd dat betaalbare woningen enerzijds en behoud van de vitaliteit van kleine kernen een speerpunt is.”
98. Dit standpunt wordt niet onderbouwd aan de hand van objectieve, actuele en cijfermatige gegevens, en ook wordt niet onderbouwd in hoeverre het plan hierin juridisch-planologisch voorziet.
99. In paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting is een passage opgenomen over recreatiewoningen. Dit standpunt wordt niet onderbouwd aan de hand van objectieve, actuele en cijfermatige gegevens.



100. In paragraaf 1.2 van bijlage 26 staat op p. 2:
- “Omdat deze onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn qua realisatie en uitvoering merkt de gemeente ze als geheel aan als (stedelijke-) ontwikkeling.”*
101. Zoals opgemerkt in hoofdstuk 1 van dit advies, adviseer ik om per ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt een Laddertoets dan wel een behoeftetoets buiten de Ladder om uit te voeren, uitgaande van de maximale mogelijkheden die het plan biedt.
102. In paragraaf 2.1 van bijlage 26 staat op p. 5:
- “De ontwikkeling bij Aldtsjerk (woningbouw, recreatiewoningen en zandwinning) is in zijn geheel beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling omdat ze in de planopzet onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De analyse van bovenstaande punten is beschreven in hoofdstuk 3 van deze notitie.”*
103. Zoals opgemerkt in hoofdstuk 1 van dit advies, adviseer ik om per ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt een Laddertoets dan wel een behoeftetoets buiten de Ladder om uit te voeren, uitgaande van de maximale mogelijkheden die het plan biedt.
104. In paragraaf 2.3.2 van bijlage 26 staat op p. 9:
- “Hierbij is in (de onderbouwing van) het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het soort woningen in het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 7 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een kapwoningen en 10 rijwoningen opgenomen. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan moeten 7 woningen als vrijstaande woning worden gebouwd en mogen 16 woningen als vrijstaande, twee-onder-een-kap of rijwoning worden gebouwd.”*
105. Is dit wat maximaal mogelijk is op grond van het (Ontwerp)plan? En is deze onderverdeling inderdaad zo juridisch-planologisch vastgelegd?
106. In paragraaf 3.1 van bijlage 26 staat op p. 10:
- “Op grond van het voorliggende bestemmingsplan worden 23 woningen in één woningbouwgebied mogelijk gemaakt. Ook worden op grond van dit plan 7 recreatiewoningen in een gebied van ongeveer 5.300m² en een zandwinning/recreatiemeer van ongeveer 12 hectare mogelijk gemaakt. Er is hier dan ook sprake van een stedelijk ontwikkeling.”*
107. Zoals opgemerkt in hoofdstuk 1 van dit advies, adviseer ik om per ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt een Laddertoets dan wel een behoeftetoets buiten de Ladder om uit te voeren, uitgaande van de maximale mogelijkheden die het plan biedt.
108. Onder ‘Ad 3’, ‘Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?’ op p. 11 is de behoefte aan woningen onvoldoende beschreven. Zie hiervoor ook de algemene opmerking in paragraaf 3.3.1 van dit advies.
109. Onder ‘Ad 4’, ‘Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is?’, wordt onvoldoende beschreven of er binnen de relevante regio niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Zie hiervoor ook de algemene opmerking in paragraaf 3.3.1 van dit advies.



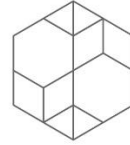
110. In paragraaf 3.2 'Toetsing aan provinciaal beleid' van bijlage 26 op p. 11 en 12 wordt de toetsing aan het provinciaal beleid uitgewerkt. Er wordt opgemerkt dat GS het in de periode tot en met 2025 aan de gemeente overlaat om het nut en de noodzaak van een project voor de bouw van woningen te onderbouwen. In mijn optiek is dit wel een (te) summiere weergave van de betreffende brief (bijlage 3 bij bijlage 26), ik adviseer om hier uitgebreider op in te gaan:

“Wij verwachten wel dat uw programma in lijn zal zijn met ons Bestuursakkoord en de Omgevingsvisie. Er zal sprake moeten zijn van een goede verhouding c.q. balans tussen binnen- en buitenstedelijke programmering (richtlijn 50% - 50%). Het uitgangspunt hierbij is dat binnenstedelijke programmering voor buitenstedelijke programmering gaat. Tevens wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt gezien. U heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognosticeerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde (nog niet ingevulde) buitenstedelijke capaciteit. Wij hebben geconstateerd dat de buitenstedelijke harde capaciteit in uw regio op dit moment reeds 50% bedraagt van het totaal aan harde plannen. Dit betekent dat wanneer de harde plancapaciteit in totaal afneemt de buitenstedelijke capaciteit op termijn evenredig mee daalt. Met betrekking tot nieuwe buitenstedelijke locaties bij aantoonbare behoefte die niet binnenstedelijk in te vullen is, staan wij altijd open voor een gesprek maar ook hierbij ligt de verantwoordelijkheid bij de regio door eerst te kijken naar de mogelijkheden van deprogrammering binnen de bestaande plancapaciteit en/of de uitrui van plannen. Vanuit onze wettelijke taken, waaronder de ruimtelijke planologische procedures, hebben wij wel een aantal documenten van u nodig. Documenten die ook een basis geven voor het bestuurlijk en ambtelijk overleg aangaande de voortgang en resultaten van het experiment. Wij ontvangen graag een regionaal dan wel gemeentelijk flexibel programma met:

- 1. een prioriteringsoverzicht te realiseren projecten hard en zacht in aantallen;*
- 2. een onderscheid in binnen- en buitenstedelijk (conform definitie VRF 2014);*
- 3. een deprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen;*
- 4. een herprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen en type;*
- 5. de herstructureringsprojecten;*
- 6. de sloopprojecten;*

Over deze lijst bestaat gezamenlijke overeenstemming om daarmee te kunnen voldoen aan artikel 3.1.1. Verordening Romte Fryslân 2014. Voor u is instemming door ons van deze lijst met de daarin opgenomen ruimtelijke woningbouwprojecten mede van belang voor het vervolg van uw ruimtelijk planologisch (juridische) procedures.

Dit overzicht is dynamisch/ flexibel en wij laten de invulling geheel aan u over in het kader van het experiment. Volledigheidshalve is het zinvol om aan te geven dat voor het welslagen van het experiment van belang is af te spreken dat: 1. inbreiding voor uitbreiding gaat; 2. er geen nieuwe buitenstedelijke projecten ontwikkeld of gerealiseerd worden, of nieuw voor oud; 3. regelmatig ambtelijk overleg over de voortgang; 4. elk half jaar bestuurlijk overleg over de voortgang; 5. tijdens het experiment de regio de volledige regie heeft op het binnenstedelijke en buitenstedelijke woningprogramma; 6. tijdens het experiment de regio op vaste tijden informatie deelt met de provincie over de voortgang van de programmering, bouwproductie, vraagdruk, leegstand, deprogrammering en planvorming. De woningmarktmonitor KAW wordt hiervoor ingezet. Op deze wijze kunnen alle betrokkenen de voortgang van het experiment volgen. De regio kan hierdoor in staat worden gesteld om daar waar nodig bij te sturen met als doel het slagen van het experiment. De informatie uit de woningmarktanalyse KAW 2020-2030 en de informatie uit de monitor is de basis van overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Tevens adviseren wij uw regio te starten met een regionaal transitiefonds bestaande woningvoorraad.”



111. Ook onder 'Centrale As-woningen' en 'bijlage 1' staan uitgangspunten/afspraken die niet, of althans niet uitdrukkelijk, in de Laddertoets zijn betrokken.
112. In paragraaf 3.2.3 van bijlage 26 op p. 15 en 16 wordt onvoldoende beschreven of er binnen de relevante regio niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Zie hiervoor ook de algemene opmerking in paragraaf 3.3.1 van dit advies.
113. De in hoofdstuk 4 van bijlage 26 op p. 17 getrokken 'Conclusie' dient te worden herschreven, indien de opmerkingen zoals neergelegd in dit advies worden overgenomen.
