

## **Maakt de Ladder nieuwe bedrijventerreinen voor logistiek vastgoed mogelijk?**

20-07-2016 12:22

**De ladder voor duurzame verstedelijking moet sinds 2012 worden toegepast bij het realiseren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen, kantoorpanden en detailhandel. Op basis van de ladder moet worden gemotiveerd dat er een regionale behoefte bestaat voor de nieuwe ontwikkeling, die ook regionaal is afgestemd (stap 1), dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd door middel van herstructurering, transformatie e.d. (stap 2), en als dat niet mogelijk is, de ontwikkeling wordt gerealiseerd op een locatie die multimodaal is ontsloten (stap 3).**

In de afgelopen jaren zijn er nogal wat bestemmingsplannen gesneuveld vanwege het niet of onjuist toepassen van de ladder, waardoor de ladder eerder als hinderlijk wordt ervaren dan als behulpzaam bij het voorkomen van bouwen voor de leegstand en het onnodig volbouwen van landelijk gebied, waar de ladder nu juist voor bedoeld is.

Een van de vragen die op dit moment binnen veel gemeenten speelt, is of de ladder in de weg staat aan het ontwikkelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen die specifieke vereisten hebben. Gevreesd wordt bijvoorbeeld dat de ladder de realisatie van nieuwe logistieke bedrijventerreinen verhindert, als binnen de regio nog voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn of leeg staan, ook al zijn deze niet of minder geschikt. Niets is echter minder waar. Zolang de stappen op de juiste manier worden uitgevoerd, blijft het mogelijk om nieuwe terreinen te blijven ontwikkelen.

### **Welke regio moet worden onderzocht?**

Voor wat betreft stap 1, het bepalen van de actuele regionale behoefte, is van belang dat de te onderzoeken regio bepaald dient te worden aan de hand van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Zo heeft een buurtsupermarkt slechts een lokaal verzorgingsgebied zodat er slechts lokaal onderzoek en afstemming hoeft plaats te vinden en niet binnen de regio. Andersom kan uiteraard ook. Recent is geoordeeld dat van een bedrijventerrein voor de realisatie van een datacenter in zijn geheel niet 'de regionale behoefte' kan worden bepaald omdat een dergelijke ontwikkeling uitsluitend een mondiale behoefte heeft (AbvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Bij logistieke bedrijventerreinen moet dus goed worden onderzocht welke te bevoorraden regio behoort bij het te vestigen type logistieke bedrijven. Vervolgens dient te worden bepaald, bijvoorbeeld aan de hand van de historische uitgave in combinatie met de te verwachten groei en/of de te verwachten vraag naar dergelijke bedrijventerreinen, of binnen die regio een behoefte bestaat aan een logistiek bedrijventerrein van een bepaalde omvang. Daarbij mag overigens ook een rol spelen dat een bepaald bedrijf te kennen heeft gegeven behoefte te hebben aan een nieuw distributiecentrum voor de bevoorrading van winkels in een bepaalde regio (AbRvS 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1424).

### **Welke vereisten zijn nodig?**

Bij stap 2, de vraag of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, geldt dat specifieke vereisten voor een locatie van een bedrijventerrein, zoals de noodzakelijke grootte van de locatie, de mogelijkheid om ter plaatse grote kavels te realiseren, ontsluitingsmogelijkheden en de geschiktheid voor logistieke bedrijven, ertoe kunnen nopen dat buiten bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd en niet op vrijstaande bedrijventerreinen daarbinnen die niet aan deze eisen voldoen (AbRvS 17 februari 2016 ECLI:NL:RVS:2016:399 (logistiek park Moerdijk)). Ook mag de voorkeur van een initiatiefnemer voor bepaalde locatie, een rol spelen (AbRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421). Er mag dus worden ingespeeld op een

bepaalde vraag. Het is daarom van belang goed te beoordelen of bestaande bedrijventerreinen én bedrijventerreinen die nog niet zijn gerealiseerd maar al wel opgenomen zijn in bestemmingsplannen, binnen de bij stap 1 gekozen regio, beschikken over de eigenschappen die nodig zijn voor de te realiseren bedrijventerreinen.

Indien een zorgvuldig onderzoek plaatsvindt en deugdelijk gemotiveerd kan worden dat behoefte bestaat aan een bepaald type bedrijventerrein dat, vanwege specifiek benodigde kenmerken, niet kan worden gerealiseerd op bestaande en reeds geplande bedrijventerreinen is het in beginsel dus mogelijk nieuwe bedrijventerreinen te realiseren.

### **Wijziging van de ladder**

Op dit moment ligt [een concept voorstel](#) tot wijziging van de ladder ter inzage waarop een ieder tot en met 16 september 2016 mag reageren.

De belangrijkste wijzigingen zijn dat voortaan de behoefte in plaats van de actuele regionale behoefte moet worden gemotiveerd. Dit sluit aan op de hiervoor beschreven jurisprudentie dat al bepaalde dat de regio afhankelijk is van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Verder vervalt de tweede stap en heeft pas indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd te worden gemotiveerd waarom het niet mogelijk is om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien. Tot slot wordt voorgesteld om op te nemen dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de ladder pas van toepassing is bij de vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan. Op deze manier kan sneller worden ingespeeld op vragen uit de markt.

De wijzigingen hebben al met al tot doel om de doelstelling van de ladder (niet bouwen voor leegstand en niet onnodig bouwen in landelijk gebied) te behouden terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen doorgang kunnen vinden.

*Dit is een bijdrage van Anita Nijboer, partner bij Ekelmans & Meijer advocaten. Zij maakt deel uit van het team logistiek vastgoed.*