

Regionale afspraken maken
over stedelijke ontwikkelingen
in Noord-Holland

Regionale afspraken maken over stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland

De provincie Noord-Holland vindt afspraken tussen gemeenten over verstedelijking van groot belang. Deze afspraken beogen een regionale programmering die (1) aansluit bij de behoefte, (2) een goede afweging inhoudt van inbreiden versus uitbreiden en (3) geen onnodige leegstand tot gevolg heeft.



Home



Wonen



Winkels



Kantoren



Bedrijventerreinen



Verblijfsrecreatie



Overig



Regio



Behoeftte



BSG



Goede afspraken



Flexibel blijven



Overcapaciteit

Regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland

Met de 'uitvoeringsregeling nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' [bij](#) de provinciale verordening (PRV) geeft de provincie aan waar regionale afspraken over moeten gaan. Dit doet de uitvoeringsregeling voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. In deze handreiking geven we uitleg over de regionale afspraken aan de hand van veel voorkomende vragen per functie en enkele overkoepelende thema's.

Daarbij is aangesloten en verwezen naar de Rijkshandreiking voor de (nieuwe) Ladder voor duurzame verstedelijking. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Daarvoor is een handreiking beschikbaar met een actueel overzicht van de belangrijkste jurisprudentie, tips en good practices over toepassing van de Ladder, zie Rijkshandreiking [bij](#).



Regionale afspraken maken over woningbouw



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken. In essentie

- Moeten in de regionale afspraken aantallen woningen en locaties per gemeente worden afgestemd naar kwantiteit, kwaliteit (bijvoorbeeld woonmilieus en woningtypen) en tijdsfasering.
- Moeten regio's die nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) willen realiseren, aangeven waarom deze behoefte niet binnen BSG kan worden opgevangen, en welke locaties daarbij zijn afgewogen.
- Geven regio's met een overschot aan harde bestemmingsplanplancapaciteit aangegeven welke plancapaciteit zij willen dé- of herprogrammeren.
- Is het gewenst dat regio's afspraken maken over het afstemmen van toekomstige nieuwe stedelijke ontwikkelingen en hier ruimte voor houden in de programmering.

Artikel 2 van de uitvoeringsregeling gaat over woningbouw. Hierna vindt u antwoorden op veel voorkomende vragen. Naast regionale afspraken moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen ook voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor good practices en toepassing van de Ladder bij woningbouwplannen zie Rijkshandreiking.

 Home

 Wonen

 Winkels

 Kantoren

 Bedrijventerreinen

 Verblifsrecreatie

 Overig

 Regio

 Behoeftte

 BSG

 Goede afspraken

 Flexibel blijven

 Overcapaciteit

Wat als er geen regionale afspraken wonen zijn?

Gemeenten die geen regionale afspraken over woningbouw hebben gemaakt, kunnen geen nieuw plannen betreffende nieuwe stedelijke ontwikkelingen vaststellen. Uitgangspunt is dat de regio's zelf tijdig komen tot afspraken. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de provincie. Zij zal meedenken waar mogelijk.

Hoe diep moet de kwalitatieve afweging bij regionale afspraken over wonen gaan?

De kwalitatieve aspecten van de woonprogrammering dienen voor de regio in beeld te worden gebracht, gebaseerd op recent onderzoek. Daarnaast moet een confrontatie worden gemaakt van de kwalitatieve woningvraag met de harde bestemmingsplancapaciteit, bestaande voorraad en nieuwe plannen. Voorbeelden van kwalitatieve aspecten bij wonen zijn: woningtypen, eigendomsvorm, prijsklassen, woonmilieus etc

Hoe verhouden regionale afspraken zich tot het RAP in de tijd?

De provincie vraagt om een RAP waarin de belangrijkste thema's op de woningmarkt zijn uitgewerkt binnen de uitgangspunten van de provinciale prognose en het provinciaal woonbeleid. De regionale afspraken over woningbouw kunnen samen met het RAP worden gemaakt of vastgesteld, of in de tijd na het RAP. Dat is een keuze van de regio.

Hoe bepaal ik de behoefte bij woningbouw en de woonafspraken?

Het is zaak de provinciale prognose als uitgangspunt te nemen voor uw regio. Maak een doorkijk naar tien (bestemmingsplanperiode) en twintig jaar (de langere termijn). Bij behoefte gaat het er bij de Ladder om dat uw harde bestemmingsplancapaciteit nog ruimte laat voor planologische toevoeging en er geen overcapaciteit ontstaat. Naast kwantitatieve aspecten kent de behoefte uiteraard kwalitatieve aspecten. Dan gaat het bijvoorbeeld over woonmilieus en typen woningen, maar ook over uitzonderlijke kwaliteit van locaties die van regionale betekenis zijn.

Hoe de provinciale prognose te gebruiken?

De provinciale prognose is uitgangspunt voor regionale afspraken over wonen. Deze provinciale prognose geeft een zo objectief en nauwkeurig mogelijk beeld van de verwachting van het aantal benodigde woningen. Wel is het verstandig om rekening te houden met eventuele onzekerheden en bandbreedtes. Als gemeenten op onderdelen willen afwijken van de provinciale raming hoort de provincie dit graag gemotiveerd, waarbij wordt uitgegaan van recent onderzoek. De provincie zal e.e.a. dan beoordelen.

Gaat de provincie zich bezig houden met kleinere woonplannen (die niet Ladderplichtig zijn) binnen BSG?

Nee. De provincie wil zich in principe minimaal bemoeien met kleine woonplannen binnen BSG. Echter, ook deze kleine projecten tellen mee binnen de regionale capaciteit. Daarom dienen deze kleine woonplannen ook te worden meegenomen in de regionale programmering, ten minste als verzamelcategorie. Hetzelfde geldt voor kruimelgevallen. Plannen binnen BSG die wel Ladderplichtig zijn moeten zijn meegenomen in de regionale afspraken.

Heeft de provincie een basisopzet voor regionale afspraken over woningbouw?

Ja, zie <http://www.nota.noord-holland.nl/handreiking/wp-content/uploads/sites/8/Stec-Groep-16.198-basisdocument-voor-regionale-afspraken-woningbouw-NH.pdf>.



Regionale afspraken maken over retail



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken. In essentie

- Moeten in de regionale afspraken de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren detailhandelslocaties per gemeente worden afgestemd met mogelijke kwaliteitsoverwegingen zoals typen detailhandel (NB volumineus, grootschalig, afhaalpunten).
- Moet de bestaande en gewenste regionale detailhandelsstructuur worden beschreven met aandacht voor leegstandseffecten en eventuele probleemlocaties.
- Moeten regio's die nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) willen realiseren, aangeven waarom deze behoefte niet binnen BSG kan worden opgevangen, en welke locaties daarbij zijn afgewogen.
- Geven regio's met een overschot aan harde planplancapaciteit aan welke planplancapaciteit zij willen her- of deprogrammeren.
- Is het gewenst dat regio's afspraken maken over het afstemmen van toekomstige nieuwe initiatieven en hier ruimte voor houden in de programmering.

Artikel 4 van de uitvoeringsregeling gaat over detailhandel. Hierna vindt u antwoorden op veel voorkomende vragen. Naast regionale afspraken moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen ook voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor good practices en toepassing van de Ladder bij detailhandel zie Rijkshandreiking.

 Home

 Wonen

 Winkels


 Kantoren


 Bedrijventerreinen

 Verblifsrecreatie

 Overig

 Regio

 Behoeftte

 BSG

 Goede afspraken

 Flexibel blijven

 Overcapaciteit

Wat als er geen regionale afspraken over detailhandel zijn?

Gemeenten die geen regionale afspraken over detailhandelslocaties hebben gemaakt, kunnen geen nieuw plan over een nieuwe stedelijke ontwikkelingen vaststellen. Uitgangspunt is dat de regio's zelf tijdig komen tot afspraken. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de provincie. Zij zal meedenken waar mogelijk.

Hoe verhouden de regionale afspraken zich tot de regionale detailhandelsvisie?

De provincie vraagt om een regionale detailhandelsvisie. Regionale afspraken komen in de vorm van de regionale visie. De gemeenten in de regio's krijgen de gezamenlijke verantwoordelijkheid en afwegingsruimte om afspraken te maken over de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren detailhandelslocaties. De regionale afspraken over detailhandel kunnen vervolgens samen met de regionale detailhandelsvisie worden gemaakt of vastgesteld.

Moeten alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen die detailhandel mogelijk maken in regionale afspraken?

In de praktijk blijken stedelijke ontwikkelingen in de detailhandel vanaf circa 400 m² Ladderplichtig te zijn. Maak in de regio gerust afspraken over de ondergrenzen voor regionale afstemming bij detailhandel. Als de impact van een stedelijke ontwikkelingen enkel een lokale reikwijdte heeft, hoeft er dus geen regionale afstemming plaats te vinden. De provincie vraagt voor nieuwe planologische ontwikkelingen vanaf 1.500 m² wvo (en 3.000 m² bij winkelgebieden groter dan 25.000 m² wvo) in ieder geval om regionale afspraken inclusief een advies van de Regionale Adviescommissies Detailhandel.

Hoe bepaal ik de behoefte aan detailhandel in regionale afspraken?

De behoefte moet zijn gebaseerd op het in opdracht van de provincie uitgevoerde marktruimte- en koopstromenonderzoek. Ook leegstand kan een belangrijke rol spelen bij de afweging rondom nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor detailhandel.

Hoe moeten we leegstand in detailhandel meenemen bij regionale afspraken?

Een goede analyse van de huidige en toekomstige winkelleegstand vindt de provincie belangrijk, en is ook voor toepassing van de Ladder essentieel. Een gedegen leegstandsanalyse helpt daarbij sterk. De provincie biedt jaarlijks actuele leegstandscijfers aan. Leegstand moet daarnaast zijn meegenomen in de regionale detailhandelsvisie. Regio's moeten vervolgens vastleggen welke keuzes zijn maken voor de ontwikkeling van nieuwe stedelijke ontwikkelingen en aangeven welke locaties kansrijk zijn voor detailhandels. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogen geen onaanvaardbare leegstand tot gevolg hebben. Hiervan is in beginsel sprake wanneer de vitaliteit van de gewenste detailhandelsstructuur wordt aangetast.

Hoe verhouden de Regionale Adviescommissies Detailhandel zich tot de programmering en de Ladder?

Bij het beoordelen van nieuwe detailhandelsplannen kijken de Regionale Adviescommissies Detailhandels (RAC's) naar de regionale afspraken, het provinciaal beleid en naar de behoefte van deze ontwikkeling conform de Ladder. De adviezen van de RAC's zijn verplicht voor grotere (zie hierna) winkeltoevoegingen.



Regionale afspraken maken over kantoren



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken. In essentie

- Moeten in de regionale afspraken de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van kantoorlocaties per gemeente worden afgestemd in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering.
- Moeten regio's die nieuwe plannen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) willen realiseren, aangeven waarom deze behoefte niet binnen BSG kan worden opgevangen, en welke locaties daarbij zijn afgewogen.
- Geven regio's met een overschot aan harde planplancapaciteit aan welke plancapaciteit zij willen her- of deprogrammeren.
- Is het gewenst dat regio's afspraken maken over het afstemmen van toekomstige nieuwe initiatieven en hier ruimte voor houden in de programmering.

Artikel 3 van de uitvoeringsregeling gaat over bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hierna vindt u antwoorden op veel voorkomende vragen over kantoorlocaties. Naast regionale afspraken moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen ook voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor good practices en toepassing van de Ladder bij kantoorlocaties zie Rijkshandreiking.

 Home

 Wonen


 Winkels


 **Kantoren**
 Bedrijventerreinen

 Verblifsrecreatie

 Overig

 Regio

 Behoeftte

 BSG

 Goede afspraken

 Flexibel blijven

 Overcapaciteit

Wat als er geen regionale afspraken over kantoorlocaties zijn?

Gemeenten die geen regionale afspraken hebben gemaakt, kunnen geen nieuw plan over een nieuwe stedelijke ontwikkelingen vaststellen. Uitgangspunt is dat de regio's zelf tijdig komen tot afspraken. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de provincie. Zij zal meedenken waar mogelijk.

Hoe diep moeten de regionale afspraken gaan voor kantoorlocaties?

De regionale afspraken over kantoren moeten een kwantitatieve en een kwalitatieve onderbouwing bevatten van de behoefte aan nieuwe kantoorruimte, afgezet tegen de bestaande voorraad en herstructurering en transformatie hiervan. Bij de behoefte moet rekening worden gehouden met alle harde bestemmingsplancapaciteit die er al ligt. Kwalitatieve aspecten van de vraag kunnen gaan over locatietypen of specifieke segmenteringen zoals kleinere kantoorruimten. Is er sprake van overcapaciteit in harde bestemmingsplancapaciteit, dan moeten de regionale afspraken aangeven hoe deze op korte termijn wordt opgelost.

Hoe bepaal ik de behoefte aan een kantoorlocatie in regionale afspraken?

De behoefte moet zijn gebaseerd op de door de provincie vastgestelde behoeftegeraming. Daarbij moet de behoefte elke vijf jaar worden geactualiseerd. Ook leegstand kan een belangrijke rol spelen bij de afweging rondom nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor kantoorlocaties, zie vraag hierna.

Hoe moeten we kantorenleegstand nu meenemen in regionale afspraken?

Een goede analyse van de huidige en toekomstige leegstand op kantoorlocaties vindt de provincie belangrijk, en is ook voor toepassing van de Ladder essentieel. Een gedegen leegstandsanalyse helpt daarbij sterk. Regio's moeten vervolgens vastleggen welke keuzes zijn maken voor de ontwikkeling van nieuwe stedelijke ontwikkelingen en aangeven welke locaties kansrijk zijn voor de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogen daarbij geen onaanvaardbare leegstand tot gevolg hebben. Soms kan een toevoeging, ondanks leegstand, om kwalitatieve redenen gewenst zijn. Bijvoorbeeld vanwege de vraag naar bepaalde type kantoren en kantooromgevingen.



Regionale afspraken maken over bedrijventerreinen



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken. In essentie

- Moeten in de regionale afspraken de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van bedrijventerreinen per gemeente worden afgestemd naar kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering.
- Moeten regio's die nieuwe plannen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) willen realiseren, aangeven waarom deze behoefte niet binnen BSG kan worden opgevangen, en welke locaties daarbij zijn afgewogen.
- Geven regio's met een overschot aan harde planplancapaciteit aan welke plancapaciteit zij willen her- of deprogrammeren.
- Is het gewenst dat regio's afspraken maken over het afstemmen van toekomstige nieuwe initiatieven en hier ruimte voor houden in de programmering.

Artikel 3 van de uitvoeringsregeling gaat over bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hierna vindt u antwoorden op veel voorkomende vragen over bedrijventerreinen. Naast regionale afspraken moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen ook voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor good practices en toepassing van de Ladder bij kantoorlocaties zie Rijkshandreiking.

	Home
	Wonen
	Winkels
	Kantoren
	Bedrijventerreinen
	Verblijfsrecreatie
	Overig
	Regio
	Behoeft
	BSG
	Goede afspraken
	Flexibel blijven
	Overcapaciteit

Wat als er geen regionale afspraken over bedrijventerreinen zijn?

Gemeenten die geen regionale afspraken over bedrijventerreinen hebben gemaakt, kunnen geen nieuw plan over een nieuwe stedelijke ontwikkelingen vaststellen. Uitgangspunt is dat de regio's zelf tijdig komen tot afspraken. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de provincie. Zij zal meedenken waar mogelijk.

Moeten alle nieuwe stedelijke ontwikkeling die een bedrijfsruimte mogelijk maken in regionaal verband worden afgestemd?

In de praktijk blijken stedelijke ontwikkelingen die een uitbreiding van circa 400 m² bedrijfsgebouwen mogelijk maakt, Ladderplichtig te zijn. Het is mogelijk in de regio ondergrenzen vast te stellen voor regionale afstemming bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Als de impact van een stedelijke ontwikkeling enkel een lokale reikwijdte heeft, hoeft er geen regionale afstemming plaats te vinden. Wanneer er bovenlokale effecten optreden (dit geldt bijvoorbeeld vaak voor logistieke terreinen) dient in regionaal verband afstemming plaats te vinden via de regionale afspraken.

Hoe diep moeten de regionale afspraken gaan voor bedrijventerreinen?

De regionale afspraken over bedrijventerreinen moeten een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing bevatten van de behoefte aan nieuwe terreinen, afgezet tegen de bestaande voorraad en herstructurering en transformatie hiervan. Houd bij de behoefte rekening met alle harde bestemmingsplannen die er al liggen. Kwalitatieve aspecten van de vraag kunnen gaan over kavelgroottes, milieucategorieën of specifieke segmenteringen als logistieke parken of andere specifiek industrieel of high-tech concepten. Is er overcapaciteit in harde bestemmingsplan capaciteit, dan moeten de regionale afspraken aangeven hoe deze op korte termijn wordt opgelost.

Hoe moet veroudering in de bedrijventerreinenafspraken een rol spelen?

In de regionale afspraken bedrijventerreinen verwacht de provincie een visie van de gemeenten op herstructurering en transformatie. Welke terreinen zijn verouderd, wat is de beste aanpak hiervoor? Welke terreinen worden omgezet naar een andere functie, en wat zijn de ruimtelijke en economische effecten hiervan? Bij beoogde transformatie vraagt de provincie een uitleg over hoe dit verlies wordt gecompenseerd, in het bijzonder voor wat betreft bedrijven die afhankelijk zijn van bedrijventerreinen met hogere milieucategorieën. In alle gevallen verwacht de provincie een toets of aanleg van beoogde nieuwe terreinen geen onnodige veroudering betekent van bestaande, en/ of onnodige verhoging van de leegstand op bedrijventerreinen.



Regionale afspraken maken over verblijfsrecreatie



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken.

Artikel 5 van de uitvoeringsregeling gaat over overige stedelijke voorzieningen waaronder ook vormen van verblijfsrecreatie (zoals hotels, pensions, B&B's, bungalowparken, vakantiehuizen, groepsaccommodaties). Hierna vindt u antwoorden op veel voorkomende vragen over verblijfsrecreatie. Naast regionale afspraken moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen ook voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor toepassing van de Ladder zie Rijkshandreiking.

	Home
	Wonen
	Winkels
	Kantoren
	Bedrijventerreinen
	Verblijfsrecreatie
	Overig
	Regio
	Behoefte
	BSG
	Goede afspraken
	Flexibel blijven
	Overcapaciteit

Wat als er geen regionale afspraken voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen met verblijfsrecreatie zijn?

De provincie laat open welke afspraken worden vastgelegd (inhoudelijke of procedurele) maar verwacht dat er tenminste procedurele werkafspraken worden gemaakt over de manier waarop overige stedelijke voorzieningen, waaronder vormen van verblijfsrecreatie, regionaal worden afgestemd. Wanneer gemeenten een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vaststellen, is het uitgangspunt dat zij passende regionale afspraken hebben gemaakt, zie goede afspraken. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de provincie.

Vallen alle vormen van verblijfsrecreatie onder de uitvoeringsregeling?

Nee, niet alle vormen van verblijfsrecreatie zijn een nieuwe stedelijke ontwikkeling en vallen onder de Ladder, PRV en daarmee de uitvoeringsregeling. In beginsel is sprake van een stedelijke ontwikkeling bij gebouwde vormen van verblijfsrecreatie van een zekere omvang, zie Rijkshandreiking. Ongebouwde verblijfsrecreatie – zoals campings – zijn veelal geen nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij ook hier bebouwing van een zekere omvang mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld voor de centrale voorzieningen). Zijn verblijfsrecreatie-ontwikkelingen geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder en PRV (zoals campings) dan geniet het de voorkeur dat ze in de regionale afspraken en regionale visie worden meegenomen. Maar het is niet verplicht.

Moeten alle vormen van verblijfsrecreatie in regionaal verband worden afgestemd?

Nee, in beginsel (conform de uitvoeringsregeling) enkel de verblijfsrecreatie die zich kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De provincie vindt het wel belangrijk dat bij de ontwikkeling van verblijfsrecreatie zoals waaronder kampeerplekken en campings, er een regionaal beeld is van een goede balans in kwantiteit, kwaliteit en diversiteit die aansluit bij de vraag en de aard van de (markt)regio. Zowel in Noord-Holland Noord als in de Metropoolregio Amsterdam zijn hiervoor nu processen gaande. In de handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland geeft de provincie ook handvatten voor het opstellen van een regionale visie op verblijfsrecreatie, zowel over nieuwe stedelijke ontwikkelingen als andere ontwikkelingen zoals campings.

Wat is de regioafbakening voor verblijfsrecreatie?

Hoe u de regio ziet kan per ontwikkeling verschillen maar is bij verblijfsrecreatie vrijwel altijd gemeentegrensoverschrijdend. Zo kan bij huisjesparken bijvoorbeeld de gehele Noord-Hollandse kuststreek samenhangen. Voor hotels is de MRA en subregio's hierbinnen bijvoorbeeld een samenhangend gebied. Het bepalen van de regio is in beginsel aan gemeenten zelf. Om praktische redenen kunt u meestal de combinatie van een aantal bestuurlijke regioverbanden als basis gebruiken. De provincie denkt graag mee over de afbakening, bijvoorbeeld bij specifieke plannen, of als gemeenten samen een visie verblijfsrecreatie willen maken.

Hoe stem ik plannen voor verblijfsrecreatie af in de regio?

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten – volgend uit de uitvoeringsregeling – regionale afspraken worden gemaakt. Dit kunnen zowel inhoudelijke als procedurele afspraken zijn. Procedurele afspraken gaan over de manier waarop overige stedelijke voorzieningen, waaronder vormen van verblijfsrecreatie, regionaal worden afgestemd.

Een mogelijk voorbeeld van een procedurele afspraak kan zijn dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling die verblijfsrecreatie mogelijk maakt met een zekere omvang of regionale impact, altijd aan de regionale bestuurlijke tafel, in een specifiek portefeuillehoudersoverleg, wordt besproken en afgestemd. Het geniet de voorkeur, maar het is niet verplicht, dat ook inhoudelijke afspraken over verblijfsrecreatie in de regio worden gemaakt, en dat er dus een regionale visie komt. Hierin kunnen ook functies worden meegenomen die zich niet kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals campings. In het kort gezegd verwacht de provincie dat in regionale visie(s) de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden onderbouwd, dat deze regionaal zijn afgewogen, en dat wordt onderbouwd dat er geen onaanvaardbare effecten zijn op het bestaande aanbod.

Hoe bepaal ik de behoefte voor verblijfsrecreatie?

De provincie vraagt aan gemeenten om nut en noodzaak aan te tonen van een uitbreiding van verblijfsrecreatie buiten bestaand stedelijk gebied.

De provincie verwacht dat daarbij wordt ingegaan op (1) de regionale vraag, (2) mogelijkheden binnen bestaande ruimte en (3) regionale afstemming. Er moet worden voorkomen dat er overaanbod ontstaat, het landschap onnodig wordt aangetast en er onaanvaardbare effecten op het bestaande aanbod ontstaan. De provincie heeft samen met andere betrokkenen diverse onderzoeken (rapport verblijfsrecreatie NHN, hotelonderzoek MRA) laten uitvoeren die kunnen dienen als basis.

Waar moet ik naast behoefte-aspecten, de uitvoeringsregeling en Ladder rekening mee houden?

Naast de behoefteaspecten, de uitvoeringsregeling en de Ladder moeten gemeenten bij de planontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied) rekening houden met diverse aspecten/voorwaarden. Zo moet het plan passen binnen (1) beschermingsregimes in het landelijk gebied waaronder de natuurregelgeving, (2) moet het voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen en (3) voldoen aan overige bepalingen aangaande recreatiewoningen.



Regionale afspraken overig



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken.

Artikel 5 van de uitvoeringsregeling gaat over overige stedelijke voorzieningen. Dit kan een breed scala aan functies betreffen zoals leisure, bioscopen, verblijfsrecreatie, kerken, ziekenhuizen, crematoria et cetera. Hierna vindt u antwoorden op veel voorkomende vragen over overige stedelijke voorzieningen. Naast regionale afspraken moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen ook voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor good practices en toepassing van de Ladder bij overige stedelijke voorzieningen zie Rijkshandreiking.

	Home
	Wonen
	Winkels
	Kantoren
	Bedrijventerreinen
	Verblijfsrecreatie
	Overig
	Regio
	Behoefte
	BSG
	Goede afspraken
	Flexibel blijven
	Overcapaciteit

Wat als er geen regionale afspraken voor overige stedelijke voorzieningen zijn?

De provincie laat open wat voor afspraken worden vastgelegd (inhoudelijke of procedurele) maar verwacht dat er tenminste procedurele werkafspraken worden gemaakt over de manier waarop deze overige stedelijke voorzieningen regionaal worden afgestemd. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de provincie. Zij zal meedenken waar mogelijk.

Hoe kunnen procedurele werkafspraken bij overige stedelijke voorzieningen eruit zien?

Deze procedurele werkafspraken gaan over de manier waarop overige stedelijke voorzieningen regionaal worden afgestemd. De aard van deze werkafspraken is in beginsel anders dan bij woningbouw, detailhandelslocaties, kantoorlocaties, en bedrijventerreinen waar meer concrete (inhoudelijke) afspraken over programmering en fasering worden verwacht (dergelijke afspraken mogen natuurlijk ook worden gemaakt).

Een mogelijk voorbeeld van een werkafpraak kan zijn dat overige stedelijke voorzieningen vanaf een zekere omvang (bijvoorbeeld 1.500 m²) altijd aan de regionale bestuurlijke tafel, in een specifiek portefeuillehouderoverleg, wordt besproken en afgestemd.

Heeft de provincie op al deze specifieke typen functies inhoudelijk beleid waar de regionale afspraken aan moeten voldoen?

Nee, dat is afhankelijk van het type functie. De mate waarin provinciaal beleid in regionale afspraken moet worden betrokken is bovendien afhankelijk van het type afspraken dat wordt gemaakt (procedureel of inhoudelijk).

Moeten alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen die overige stedelijke voorzieningen mogelijk maken in regionaal verband worden afgestemd?

Nee. In beginsel is de Ladder alleen van toepassing op bebouwde overige stedelijke voorzieningen. Denk aan commerciële functies zoals bioscopen, hotels en accommodaties voor (verblijfs)recreatie van een zekere omvang. De regio voor overige functies kan sterk verschillen per functie. Zo kan bij recreatieparken de gehele Noord-Hollandse kuststreek samenhangen terwijl een horecagelegenheid een verzorgingsgebied kan hebben dat sterk lokaal is georiënteerd. Maak in de regio gerust afspraken over ondergrenzen voor regionale afstemming (bijvoorbeeld regionale afstemming voor ontwikkelingen vanaf 1.500 m²).



Regionale afspraken maken over de regio



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken.

De uitvoeringsregeling bepaalt dat colleges van de gemeenten in een bepaalde regio, een besluit dienen te nemen over de regionale afspraken. Het bepalen van de afbakeningen van de regio is in beginsel aan de gemeente zelf.

Bij het bepalen van de regio gaat het expliciet om de gemeenten met wie u de belangrijkste samenhang op de betreffende markt heeft en de meeste wisselwerking heeft. Om praktische redenen kunt u meestal de bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden als basis gebruiken, maar u kunt ook waar nodig op een wat hoger (bijvoorbeeld bij logistieke bedrijventerreinen) of eventueel lager schaalniveau afspraken maken, zie ook de Rijkshandreiking op dit punt.

De provincie geeft ruimte aan gemeenten om zelf een praktisch, passend niveau te vinden voor regionale afspraken, zij schrijft de regioafbakening niet voor. Wanneer de regio bovenlokaal is (regionaal, bovenregionaal, interprovinciaal) helpt en denkt de provincie graag aan de voorkant mee.

	Home
	Wonen
	Winkels
	Kantoren
	Bedrijventerreinen
	Verblijfsrecreatie
	Overig
	Regio
	Behoefte
	BSG
	Goede afspraken
	Flexibel blijven
	Overcapaciteit

Regionale afspraken maken over het bepalen van behoefte



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken.

Gemeenschappelijke uitgangspunten over de behoefte aan nieuwe woningbouw, detailhandelslocaties, kantoorlocaties en bedrijventerreinen et cetera zijn een belangrijk onderdeel van de regionale afspraken. In de kern moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen, en regionale afspraken hierover, voorzien in de behoefte binnen de komende tien jaar (bestemmingsplantermijn). Maak daarom altijd een doorkijk naar een periode van tien jaar.

Bij behoefte gaat het er bij de Ladder om dat uw harde bestemmingsplancapaciteit nog ruimte laat voor een planologische toevoeging en er geen overcapaciteit ontstaat. Soms moet u ook leegstandeffecten betrekken. Dit speelt vooral bij winkels, kantoren en soms ook bij bedrijventerreinen. U moet dan afwegen welke leegstandeffecten optreden en of u deze aanvaardbaar acht of niet.

Naast kwantitatieve aspecten kent de behoefte uiteraard kwalitatieve aspecten. Denk aan milieucategorieën en kavelgroottes bij bedrijventerreinen en woonmilieus en typen woningen bij woningen. Ook kan het gaan over de uitzonderlijke kwaliteit van een locatie die van regionale betekenis is. Zie ook de Rijkshandreiking per functie voor meer informatie.



Home



Wonen



Winkels



Kantoren



Bedrijventerreinen



Verblifsrecreatie



Overig



Regio



Behoefte



BSG



Goede afspraken



Flexibel blijven



Overcapaciteit

Regionale afspraken maken over bestaand stedelijk gebied



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van regionale afspraken.

Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Voor nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) buiten BSG is een motivering nodig waaruit blijkt dat niet binnen BSG in de behoefte kan worden voorzien.

Een motivering van de (on)mogelijkheden die BSG biedt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is in ieder geval nodig op planniveau. Daarnaast vraagt de uitvoeringsregeling op onderdelen ook om aandacht voor BSG-aspecten bij regionale afspraken. Door in de regionale afspraken (en programmering) BSG-aspecten goed uit te werken kan de motivering op planniveau sterk worden vereenvoudigd.

Mogelijke situaties waarbij een ontwikkeling buiten BSG denkbaar is (en dus een plek kunnen krijgen in regionale afspraken):

- de mogelijkheden binnen BSG zijn aantoonbaar onderzocht, afgewogen en onmogelijk bevonden voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling(en);
- de mogelijkheden binnen BSG zijn aantoonbaar niet beschikbaar of geschikt (te maken) door kwalitatieve aspecten van de behoefte.

Gemeenten geven in eerste instantie zelf gemotiveerd aan wat BSG is en wat niet. De definitie uit het Bro en jurisprudentie zijn daarbij leidend, zie Rijkshandreiking. Bij twijfel is het voor gemeenten aan te raden de provincie te betrekken. Voor glastuinbouw is in de PRV een bepaling (artikel 5d PRV) opgenomen waaruit volgt dat transformatie van glastuinbouw alleen mogelijk is als toepassing kan worden gegeven aan al bestaande mogelijkheden in de PRV.



Home



Wonen



Winkels



Kantoren



Bedrijventerreinen



Verblijfsrecreatie



Overig



Regio



Behoeft



BSG



Goede afspraken



Flexibel blijven



Overcapaciteit

Goede regionale afspraken maken



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van goede regionale afspraken.

Wanneer gemeenten een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vaststellen, is het uitgangspunt dat zij passende regionale afspraken hebben gemaakt, met heldere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwingen. De uitvoeringsregeling bepaalt dat de colleges van Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten in een bepaalde regio, een besluit dienen te nemen over de regionale afspraken.

De provincie gaat ervan uit dat gemeenten de provincie nadrukkelijk opzoeken bij de voorbereiding van de regionale afspraken. Dit om niet op planniveau onnodig te hoeven overleggen met de provincie en gemeenten in de relevante regio over de vraag of aan de Ladder en de regionale afspraken is voldaan.

De provincie wil op deze manier maximaal voorspelbaar zijn. Als er goede regionale afspraken liggen dan treft u een terughoudende provincie op planniveau. Aspecten zoals ruimtelijke kwaliteit spelen daarnaast wel een rol op planniveau.

Voordelen van goede regionale afspraken zijn:

- U maakt keuzes voor plannen voor woningen, bedrijventerreinen, winkels, kantoren en andere functies die de regio versterken en die de meeste toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad en ten opzichte van al bestaande plannen.
- U voorkomt situaties van overprogrammering en onaanvaardbare leegstand.
- U vermindert discussies rondom losse plannen en initiatieven, u weet eerder of de regio akkoord is.
- U hebt afspraken op grond waarvan u voldoet aan de wensen van de provincie.
- Uw onderbouwing in planologische procedures (waaronder Ladder) wordt makkelijker en beter.

Komt u er mogelijk niet uit, neem dan contact op met de provincie. Zij zal ambtelijk of bestuurlijk meedenken waar mogelijk.

	Home
	Wonen
	Winkels
	Kantoren
	Bedrijventerreinen
	Verblijfsrecreatie
	Overig
	Regio
	Behoeft
	BSG
	Goede afspraken
	Flexibel blijven
	Overcapaciteit

Regionale afspraken maken over flexibiliteit



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van goede regionale afspraken.

Een deel van de toekomstige nieuwe stedelijke ontwikkelingen is nog niet bekend, sommige daarvan kunnen zeer aantrekkelijk zijn voor u als gemeente. Tegelijkertijd zien we op veel plekken harde bestemmingsplancapaciteit liggen die onvoldoende aansluit op de vraag vanuit de markt, maar wel moeten worden meegewogen bij de regionale afspraken. We raden gemeenten daarom aan in de regionale afspraken:

- Ruimte te houden voor het planologisch mogelijk maken andere (nog onbekende) nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
- Aan te geven welke (harde) bestemmingsplancapaciteit onvoldoende aansluit op de behoefte, en hoe deze te herprogrammeren.
- Te bepalen hoe snelle regionale afstemming van nu nog onbekende nieuwe stedelijke ontwikkelingen te realiseren zijn (criteria, procedure).

Sinds 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder van kracht. Hiervoor is artikel 3.1.6 lid 2 en 3 van het Bro gewijzigd. Het nieuwe 3e lid biedt de mogelijkheid de Laddertoets door te schuiven naar het moment van vaststelling van het wijzigingsplan of uitwerkingsplan. De provincie stelt geen nadere eisen aan het gebruik van deze mogelijkheid die de nieuwe Ladder biedt. Zie ook Rijkshandreiking op dit punt.

Een andere vorm van flexibiliteit kan zijn het werken met bestemmingsplannen met globale eindbestemmingen. Bij een globale eindbestemming worden bij recht meerdere/ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden. Het idee hierachter is dat op planniveau beter kan worden ingespeeld op (onvoorziene) toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunt is dat de Laddertoets dan betrekking heeft op de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Een bestemmingsplan met globale eindbestemmingen kan de mogelijkheden voor ontwikkelingen elders op deze manier beperken. Zie ook Rijkshandreiking op dit punt.

 Home

 Wonen

 Winkels


 Kantoren

 Bedrijventerreinen

 Verblifsrecreatie

 Overig


 Regio

 Behoeftte

 BSG

 Goede afspraken

 Flexibel blijven

 Overcapaciteit

Overcapaciteit harde plannen



Iedere regio is anders, er is dus geen blauwdruk voor het maken van goede regionale afspraken.

Als een gemeente of regio te veel harde bestemmingsplancapaciteit heeft ten opzichte van de behoefte, en toch een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling wil vaststellen, dan valt dit moeilijk of niet te onderbouwen volgens de Ladder, blijkt uit jurisprudentie. Belangrijk is dan een goede afweging te maken van welke bestaande of nieuwe plannen het beste zijn, en hier vervolgens passende afspraken over te maken.

Deprogrammeren van harde bestemmingsplancapaciteit kan dan nodig zijn, om ruimte te creëren voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hier kunnen de regionale afspraken betrekking op hebben.

Begrippenlijst

Harde bestemmingsplancapaciteit: planologisch onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen

Overcapaciteit: meer harde bestemmingsplancapaciteit dan de vraag voor een periode van tien jaar (bestemmingsplantermijn)

PRV: Provinciale Ruimtelijke Verordening
 RAP: Regionaal Actieprogramma
 RAC: Regionale Adviescommissie Detailhandel

 Home

 Wonen

 Winkels

 Kantoren

 Bedrijventerreinen

 Verblifsrecreatie

 Overig

 Regio

 Behoeftte

 BSG

 Goede afspraken

 Flexibel blijven

 Overcapaciteit