

Bij leisure, horeca, zorg en maatschappelijke functies zien we gemeenten, initiatiefnemers en ontwikkelaars vaak stoeien met hun Ladderonderbouwingen. Reguliere vraagprognoses zijn (in tegenstelling tot woonplannen, bedrijventerreinen, et cetera) niet voorhanden, beleid is er niet en ook regionale afstemming over de functies ontbreekt vaak. Dat leidt vaak tot matige onderbouwingen die discussie oproepen bij bezwaarmakers, provincie en de Raad van State. Nog steeds redt ruim 30% van de bestemmingsplannen het niet bij de Raad van State.

In deze paper geven we u de belangrijkste handvatten en tips om ook voor leisure, horeca, zorg en maatschappelijke functies tot een goede Ladderonderbouwing te komen. Doe er uw voordeel mee.

In deze paper achtereenvolgens:

- A. Veelgemaakte fouten (en tips van Stec Groep om er niet in te trappen).
- B. Jurisprudentie: weet wat bewezen succes heeft voor een goede onderbouwing.
- C. Zes-stappen-plan voor een goede onderbouwing: maak een transparante afweging.

DE 'NIEUWE LADDER'; MEER FLEXIBILITEIT, MAAR GEEN GROTE VERANDERINGEN IN DE MATERIËLE TOETS

Sinds juli 2017 is de Ladder geactualiseerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De 'nieuwe Ladder' biedt meer ruimte voor flexibiliteit. De Laddertoets voor wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten kan worden doorgeschoven naar de vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan. Met name voor gemengde gebieden en ontwikkelingen zonder vastomlijnd eindbeeld biedt dit een oplossing. **Klik hier** voor onze visie.

Aan de (uiteindelijke) materiële Laddertoets is echter weinig ingrijpends veranderd. Onder de nieuwe Ladder blijft ook een behoeftetoets nodig, en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden onderbouwd dat het niet binnen bestaand stedelijk gebied kan. Het gestoei met Ladderonderbouwingen voor leisure, horeca, zorg en maatschappelijke functies blijft daarmee naar verwachting aanhouden.

A. Veelgemaakte fouten (en tips van Stec Groep om er niet in te trappen)

1. Verwar marktbehoefte niet met Ladderbehoefte

"Het bedrijf heeft een concreet businessplan, dan is de behoefte toch onderbouwd?"

Een behoefte van een ondernemer is geen behoefte volgens de Ladder. De Ladder vraagt om voor leisure et cetera wat betreft 'behoefte' de (leegstands)effecten op de gehele marktsituatie in ogenschouw te nemen: wat gebeurt er met de omgeving? Het plan mag in principe niet leiden tot structuurverzwakking of ongewenste leegstand elders.

Tip: Gebruik onderstaande checklist. Voldoet u aan de vier punten? Dan bent u op de goede weg.

1. Het benodigde aantal m² is reëel en kan objectief onderbouwd worden.
2. Elders in het verzorgingsgebied is er geen harde plancapaciteit die direct in de functie kan voorzien.
3. De behoefte kan niet in bestaand stedelijk gebied worden ingevuld, bijvoorbeeld door invulling van leegstand of transformatie.
4. Het plan veroorzaakt objectief onderbouwd geen verzwakking van andere gebieden of leegstand elders.

Zie in onderdeel C in dit paper aansluitend hierop ook een zes-stappen-plan voor een goede onderbouwing.

2. Zorg voor een helder beargumenteerd ruimtelijk programma van eisen behorend bij uw concept/behoefte

De ruimtelijke eisen van het concept zijn niet helder, daarom de locatie-afweging zoals de Ladder deze vraagt ook niet. Vaak wordt aan de voorkant niet toegelicht wat de ruimtelijke eisen van het beoogde concept zijn en waarom deze eisen heel legitiem zijn. Ook wordt bij de locatie-afweging vaak de nadruk gelegd op niet-ruimtelijke aspecten, zoals financiën en draagvlak. De Ladder vraagt echter om de locatie-afweging enkel te maken op basis van ruimtelijk relevante vestigingscriteria, vooral afgeleid van de behoefte die planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Tip: Denk kritisch na over het ruimtelijk programma van eisen: welke locatie-eisen zijn ruimtelijk relevant voor het plan en past dit in de Laddergedachte? Onder meer kavelomvang, kavelvorm, ontsluiting, bestaande beeldkwaliteit en omliggende functies kunnen gebruikt worden.

3. Beperk de planregels waar dat past bij het planconcept

Planregels worden te ruim geformuleerd.

Regelmatig komen we een te ruim geformuleerd programma tegen. De Ladder vraagt u echter om de behoefte te onderbouwen voor de theoretisch maximale invulling. Dat levert vaak problemen op: in een 'gemengd' gebied van 100.000 m², kunt u dan bijvoorbeeld ook de behoefte aan 100.000 m² bioscoopruimte of speelhallen onderbouwen? Bovendien creëert u met een ruim geformuleerd programma plancapaciteit die de onderbouwing van volgende plannen 'in de weg' kan zitten. Vaak is een dergelijk ruim programma niet eens het doel.

Tip: Beperk de ontwikkeling waar nodig; 'ontkaderen' betekent niet alles loslaten. Vaak kunt u met kleine wijzigingen in de planregels de Ladderonderbouwing kansrijker maken. Zo kunt u bijvoorbeeld het aantal m² beperken of van iedere mogelijke functie maar één initiatief toestaan. Ook kunt u ervoor kiezen om een aantal functies te benoemen die u op voorhand uitsluit (negatief bestemmen) omdat ze grote leegstandseffecten elders hebben.

4. Onderbouw alle mogelijk te maken functies, ook wanneer deze 'slechts' ondersteunend zijn

Ondergeschikte functies worden niet onderbouwd.

Leisure, horeca, zorg en maatschappelijke functies zijn vaak onderdeel van een totaalconcept in het gebied of aanvullend op een groter geheel, zoals leisure in een winkelgebied. Regelmatig wordt de onderbouwing van de ondergeschikte functies 'vergeten' en wordt bijvoorbeeld alleen de behoefte aan de grote functies deugdelijk onderbouwd. Dat is vanuit de Ladder zeer risicovol.

Tip: Onderbouw altijd alle mogelijk te maken functies in een gebied. Is een functie ondergeschikt aan een andere functie of onderdeel van een totaalconcept, zoals in een zorgpark? Maak de onderbouwing dan óók kwalitatief door aan te tonen dat de functie niet als zodanig solitair kan functioneren, dat de functie kwalitatief ondersteunend is aan het totaalconcept en dat er sprake is van ondergeschikt ruimtegebruik.

5. Stel gemeentelijk en/of regionaal beleid op en wijs concrete ontwikkelplekken aan

Ondersteunend beleid of (regionale) afspraken ontbreken.

Soms zijn achterblijvende locaties of bestaande, maar inmiddels ongewenste plancapaciteit, nog onderwerp van discussie. Vaak zijn plannen voor een andere invulling hiervan nog boterzacht; er is geen beleid, afsprakenkader of herontwikkelingsprogramma dat de nieuwe invulling voldoende aannemelijk maakt. Dat kan echter veel Ladderrisico's ondervangen. Zeker als u meerdere initiatieven planologisch in procedure wilt brengen.

Tip: Stel een visie, afsprakenkader en/of herontwikkelingsprogramma vast of zorg direct voor een nieuwe invulling voor vrijkomende plekken. Wijs daarin bijvoorbeeld de meest kansrijke ontwikkelplekken aan. Daarmee zorgt u ervoor dat de onderbouwing van het nieuwe plan vergemakkelijkt wordt.

B. Opvallende jurisprudentie: weet wat voor het bankje succesvol is

De laatste jaren is door de jurisprudentie een goed kader gevormd voor toetsing van plannen. De hoofdlijnen voor de 'nieuwe Ladder' zette de Raad van State in een overzichtsuitspraak van 28 juni 2017. (ECLI:NL:RVS:2017:1724) uiteen. De belangrijkste uitspraken en overwegingen die relevant zijn voor de onderbouwing van leisure, horeca, zorg en maatschappelijke functies krijgt u van ons.

Wie, wat en waar?	Belangrijkste overwegingen
Columbiz Park <ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling gemengd gebied• Barneveld ECLI:NL:RVS:2017:671	Alle functies moeten worden onderbouwd en waar nodig gemaximeerd. De gemeente Barneveld wil het plan Columbiz Park realiseren, waarin ruimte is voor verschillende cultuur- en ontspanningsfuncties, waaronder ateliers, bioscopen, bowlingbanen, muziekscholen en sauna's. In het plan is de omvang en het aantal van de voorzieningen echter niet gemaximeerd, zodat het plan meer toestaat dan er behoefte is. Ook is er onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag en het huidige aanbod. De Raad van State heeft geoordeeld dat het plan daarom in strijd is met de Ladder.
Zuivelhoeve <ul style="list-style-type: none">• Uitbreiding van het bestaande bedrijf in het buitengebied• Hengelo (Ov) ECLI:NL:RVS:2014:1421	Uitstralingsniveau mag meewegen in de locatie-afweging. De Zuivelhoeve wil graag uitbreiden op hun bestaande locatie in het landelijk gebied, terwijl er potentiële locaties binnen het bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn. De gemeente wil dat toestaan, omdat de landelijke uitstraling van het initiatief van belang is voor de bedrijfsvoering. Het bedrijf richt zich namelijk uitsluitend op boerderijzuivel en wenst zich daarmee binnen de zuivelmarkt te onderscheiden van de grotere zuivelproducenten. De Raad van State heeft geoordeeld dat dit mag meewegen bij de locatie-afweging.
SnowWorld <ul style="list-style-type: none">• Verlenging van één van de skibanen• Zoetermeer ECLI:NL:RVS:2016:1099	Kwalitatieve behoefte is voldoende voor onderbouwing behoefte. SnowWorld wil in Zoetermeer graag één van de skibanen verlengen, zodat ze ook de meer ervaren doelgroep kan aantrekken. Onderzoek toont aan dat de ontwikkeling een bezoekersgroei van 15% op kan leveren, omdat er een specifieke kwalitatieve vraag is naar grotere en langere banen. Bovendien wordt verwacht dat de behoefte vooral zal neerslaan op SnowWorld, omdat zij met de verlengde baan over een uniek, nieuw aanbod bezit krijgt in haar verzorgingsgebied. De Raad van State heeft geoordeeld dat de behoefte aan het plan hiermee voldoende is onderbouwd.
Vrieshorst Project <ul style="list-style-type: none">• Realisatie nieuw crematorium• Alkmaar ECLI:NL:RVS:2017:775	Kwalitatieve behoefte moet scherp onderbouwd worden bij overaanbod. Vrieshorst Project wil een nieuw crematorium realiseren in Alkmaar, terwijl onderzoek concludeert dat er kwantitatief een overcapaciteit aan crematoria in de regio bestaat. Hoewel de uniciteit van het concept in de regio redelijk kan worden beargumenteerd, is niet inzichtelijk gemaakt hoe groot de specifieke markt voor dit concept is. De Raad van State heeft daarom geoordeeld dat de onderbouwing niet voldoende is.
Brainport Industries <ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling Brainport Industries Campus• Eindhoven ECLI:NL:RVS:2016:2579	Locatie-afweging valt of staat bij een goed beargumenteerd concept. Op de Brainport Industries Campus moet in een groene omgeving de 'fabriek van de toekomst' worden gerealiseerd. Het concept heeft, gezien de huidige marktontwikkelingen, een aanzienlijke kwalitatieve meerwaarde, beargumenteert de gemeente. Daarom kan de ontwikkeling niet plaatsvinden op versnipperde, vrije kavels of in leegstaand vastgoed. De Raad van State heeft geoordeeld dat een dergelijke locatie-afweging, mede vanwege de scherp opgestelde planregels en toelichting, voldoet.

Wie, wat en waar?	Belangrijkste overwegingen
<p>Thermen Berendonck</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisatie van dagrecreatieve voorziening in de vorm van wellness • Wijchen <p>ECLI:NL:RVS:2015:1585</p>	<p>Leegstandseffecten elders zijn niet altijd onaanvaardbaar. Thermen Berendonck wil hun dagrecreatieve voorzieningen uitbreiden op de bestaande locatie. Mogelijk leidt deze uitbreiding echter tot verminderde vraag naar producten of diensten elders en daardoor daling van omzet en inkomsten, betogen appellanten. De Raad van State merkt daarbij op dat "het enkele feit dat de voorziene ontwikkeling kan leiden tot beëindiging van de eigen bedrijfsactiviteiten ter plaatse en daardoor tot leegstand van het in gebruik zijnde bedrijfsgebouw op zichzelf onvoldoende is om te concluderen dat zich relevante leegstand zal voordoen. Dit kan echter onder omstandigheden anders zijn, bijvoorbeeld indien het bedrijfsgebouw dermate bijzondere bouwkundige dan wel locatie-specifieke eigenschappen heeft, dat andersoortig gebruik niet of onder zeer bezwarende omstandigheden tot de mogelijkheden behoort."</p>
<p>Museum Boijmans Van Beuningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisatie van een collectiegebouw met publieksruimten • Rotterdam <p>ECLI:NL:RVS:2016:2105</p>	<p>Niet regionaal-gebonden initiatieven zijn niet Ladderplichtig. Museum Boijmans Van Beuningen wil graag één centraal kunstdepot realiseren. Het concept is nieuw en uniek in Nederland, en heeft een grote aantrekkingskracht. De Raad van State overweegt daarom dat het niet reëel is om de reikwijdte van de functie te bepalen, omdat het gebouw bezoekers uit het hele land en ook uit het buitenland zal aantrekken. De Raad van State oordeelt dan ook dat de ontwikkeling zich niet voor de toepassing van de Ladder leent. Behoeft en locatiekeuze hoeven hiervoor alleen te worden gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening.</p>

C. Zes-stappen-plan voor een goede onderbouwing: maak een transparante afweging

Hoe zorgt u dan voor een goede Ladderonderbouwing voor leisure et cetera? Bij alle plannen moet u stap-voor-stap een transparante, goed beargumenteerde afweging maken. We helpen u met een zes-stappen-plan en concrete handvatten om de behoefte aan leisure et cetera te onderbouwen.

- 1 Bepaal het schaalniveau van de Ladderafweging
- 2 Bepaal en onderbouw objectief de ruimtevrage naar de beoogde functie
- 3 Stel de (on)mogelijkheden vast op alternatieve locaties met bestaande, harde plancapaciteit voor de beoogde functie
- 4 Stel de (on)mogelijkheden vast op alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld herstructurings- en transformatieplekken
- 5 Stel de effecten vast op de ruimtelijke structuur en potentiële leegstand elders en onderbouw in hoeverre deze aanvaardbaar zijn
- 6 Stel vast of de ontwikkeling in vigerend beleid past

Vaak ontbreekt voor leisure et cetera een reguliere vraagprognose, geschikt beleid of regionale afstemming. In het vervolg leest u per stap onze handvatten om toch tot een goede Ladderonderbouwning te komen.

1. Schaalniveau van de Ladderafweging: let op de aard en omvang van de functie

Voor de Ladder moet de behoefte worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Aard en omvang hiervan zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Dit kan van geval tot geval sterk verschillen per functie.

Leisure

Hoe groter de ontwikkeling en hoe unieker het beoogde concept, des te groter is doorgaans het ruimtelijk verzorgingsgebied. Voor een kleinschalig fitnesscentrum zal het ruimtelijk verzorgingsgebied kleiner zijn dan voor een snelwegbioscoop. Kijk voor de onderbouwning ook goed naar de fijnmazigheid van vergelijkbare functies en de (beoogde) herkomst van consumenten. Ga ervan uit dat het ruimtelijk verzorgingsgebied >80% van de consumenten moet omvatten.

Zorg

Hoe gespecialiseerder de zorg, des te groter is doorgaans het ruimtelijk verzorgingsgebied. Voor een fysiotherapeut zal het ruimtelijk verzorgingsgebied kleiner zijn dan voor een academisch ziekenhuis. Kijk voor de onderbouwning goed naar de fijnmazigheid van vergelijkbare functies en de (beoogde) herkomst van patiënten. Ga ervan uit dat het ruimtelijk verzorgingsgebied >80% van de patiënten omvat.

Voor grotere zorgfuncties, zoals een ziekenhuis of GGD-instelling, is vaak een concreet verzorgingsgebied geformuleerd in bestaand zorgbeleid. Sluit daarop aan.

Maatschappelijke functies

Hoe groter de ontwikkeling en hoe unieker het beoogde concept, des te groter is doorgaans het ruimtelijk verzorgingsgebied. Voor basisonderwijs zal het ruimtelijk verzorgingsgebied kleiner zijn dan voor voortgezet onderwijs. Kijk voor de onderbouwning ook goed naar de fijnmazigheid van vergelijkbare functies en de (beoogde) herkomst van gebruikers van de functie. Ga ervan uit dat het ruimtelijk verzorgingsgebied >80% van de gebruikers omvat.

2. Onderbouwning van de ruimtevraag: kijk naar kwantitatieve én kwalitatieve kant

Voor de Ladder moet de vraag objectief worden bepaald. Enkel het businessplan van een ondernemer of organisatie als onderbouwning van de vraag is daarvoor vaak niet afdoende. Van belang is om de kwantitatieve én kwalitatieve kant van de vraag te onderbouwen.

Leisure

Ontwikkelingen in consumentenbehoefte en demografie

Het bioscoopbezoek onder jongeren in Nederland stijgt al jaren. Hanteer benchmarkgetallen over bezoekfrequentie in combinatie met demografische ontwikkelingen om de potentiële uitbreidingsvraag te bepalen. Het draagvlak voor bioscopen is gemiddeld bijvoorbeeld 78 stoelen per 10.000 inwoners.

Groei van het toerisme en bezoekers van een specifieke functie

Stijgt het aantal toeristen in de directe omgeving jaarlijks, dan is het reëel om te verwachten dat het draagvlak voor leisure toeneemt. Zet deze stijging af tegen een benchmark om de potentiële uitbreidingsvraag te bepalen.

Toenemend belang van conceptvernieuwing

Er is een toenemende behoefte aan belevingsconcepten of aan specifieke omvang. Kijk bijvoorbeeld naar de schaalvergroting en modernisering van bioscopen of de tweekoppigheid binnen de sauna- en wellnessvoorzieningen (klein en persoonlijk, of juist zeer ruim). Er kan in het ruimtelijk verzorgingsgebied een kwalitatieve behoefte bestaan naar specifieke, nieuwe concepten.

Zorg

Ontwikkelingen in demografie

Oudere mensen maken in de regel vaker gebruik van zorgvoorzieningen dan jongeren. Op veel plekken is er sprake van vergrijzing en/of algehele groei van het aantal inwoners. Hanteer benchmarkgetallen over zorgbezoek en het aantal patiënten per zorgverlener in combinatie met demografische gegevens om de potentiële uitbreidingsvraag te bepalen. Voor huisartsenzorg wordt bijvoorbeeld uitgegaan van circa 2.000 patiënten per voltijd huisarts.

Toenemend belang van eerstelijns- ten opzichte van tweedelijnszorg

Bij wet zijn steeds meer taken overgeheveld van tweedelijns- naar eerstelijnszorg. Dat leidt tot een langere duur van de eerstelijnsbehandeling en een groei van het aantal eerstelijnszorgpatiënten. Zet deze stijging af tegen een benchmark om de potentiële uitbreidingsvraag te bepalen.

Toenemend belang van samenwerking in de zorg

Het businessmodel van de zorg is aan verandering onderhevig door allerlei maatschappelijke veranderingen en wetswijzigingen. Eén van de belangrijkste verbeteropgaven zit bijvoorbeeld in de distributiestructuur. Dat leidt tot een kwalitatieve vraag. Er is een toenemende behoefte aan samenwerking tussen eerstelijnszorgverleners onderling, waarbij zorg integraal aan de cliënt geboden wordt.

Toename van functiemenging en clusterontwikkeling

Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen, steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Dat leidt tot een kwalitatieve vraag. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness, of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor.

Maatschappelijke functies

Ontwikkelingen in inwonersaantal

Wanneer het aantal inwoners in een gemeente, kern of wijk stijgt, is het reëel om te verwachten dat het draagvlak voor maatschappelijke functies op dat schaalniveau toeneemt. Hanteer benchmarkgetallen over benodigd draagvlak voor een functie om de potentiële uitbreidingsvraag te bepalen.

Toenemend belang van schaalvergroting

Veel maatschappelijke functies kunnen kwalitatief beter functioneren bij schaalvergroting. Bijvoorbeeld een fusieschool van twee kleinere basisscholen waardoor, vanwege het lage aantal leerlingen, groepen niet meer gemengd hoeven te worden. Dat leidt tot een kwalitatieve (vervangings)behoefte.

3. (On)mogelijkheden in bestaande, harde plancapaciteit: stel een helder ruimtelijk programma van eisen op als basis voor de locatieafweging

Voor de Ladder moet worden onderbouwd dat er geen bestaande harde plancapaciteit beschikbaar is die kwantitatief of kwalitatief in de behoefte kan voorzien. Weeg in ieder geval alle potentiële locaties transparant af. Drie handvatten/tips voor een goede afweging:

1. Breng het ruimtelijk programma van eisen voor de ontwikkeling in beeld en beargumenteer waarom de locatie-eisen legitiem en relevant zijn. Borg de locatie-aspecten vervolgens zoveel mogelijk in de planregels. Daarmee hebt u een goede basis voor een gefundeerde locatie-afweging.
2. Een groot verzorgingsgebied betekent niet dat iedere uithoek hiervan als potentiële vestigingslocatie moet worden aangemerkt. Voor een ontwikkeling kan er een goede reden zijn om een specifieke locatie te overwegen, bijvoorbeeld omdat hier het zwaartepunt van de bezoekers ligt. Zorg echter wel voor een goede onderbouwing.
3. Als de locatie onderdeel uitmaakt van een totaalconcept, beargumenteer dan de samenhang tussen de verschillende functies.

4. (On)mogelijkheden op alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld herstructurerings- en transformatieplekken:

Zie onder 3.

5. Vaststellen ruimtelijke effecten en onderbouwen van de aanvaardbaarheid hiervan: wees transparant en durf keuzes te maken

Voor de Ladder moet de gehele markt, de ruimtelijke situatie en de leegstand in ogenschouw worden genomen. Daarbij ontbreekt het vaak aan beleid, (regionale) afspraken of een herontwikkelingsprogramma om hier een sterke onderbouwing voor te maken. Twee handvatten/tips voor een goede onderbouwing:

1. Constateer aan de voorkant of er behoefte (vraag minus aanbod) bestaat, zoals in stap 2 t/m 4 beschreven:
 - Is er sprake van een behoefte, dan kunt u ervan uitgaan dat het ruimtelijke effect beperkt zal zijn.
 - Is er geen sprake van een behoefte, kijk dan in hoeverre de ontwikkeling een leegstand-domino-effect (afgeleide leegstand) teweeg kan brengen en in hoeverre de eventueel leegkomende panden te hergebruiken zijn. Concentreert de leegstand zich op één solitair gelegen pand dat toch al op de slooplijst stond? Dan is het effect vaak aanvaardbaar.
2. Bij functies met een groot verzorgingsgebied worden potentiële effecten ook verspreid over deze grotere marktregio. Het verdringingseffect concentreert zich vaak niet op één plek en is daardoor vaak beperkt.

6. Vaststellen van congruentie met vigerend beleid: neem beleid op meerdere schaalniveaus mee in uw afweging

Voor de Ladder is het relevant dat de ontwikkeling past binnen de kaders van het vigerend vestigings- en afstemmingsbeleid. Kijk daarvoor niet alleen naar beleid in uw eigen gemeente, maar ook bijvoorbeeld naar regionale afsprakenkaders en eisen in de provinciale omgevingsverordening. Steeds vaker staat hier ook een Ladderparagraaf in.

LADDERHANDREIKING

Samen met Hekkelman advocaten stelde Stec Groep in opdracht van het Ministerie van I&M ook de nieuwe Ladderhandreiking op. De nieuwe handreiking biedt veel handvatten voor het maken van een goede onderbouwing, maar ook (nieuw) voor het gebruik van bijvoorbeeld de ruimte voor het 'doorschuiven' van de Laddertoets bij flexibele plannen. **Klik hier** voor de handreiking.

Verder praten met Stec Groep over de Ladder voor leisure, horeca, zorg en maatschappelijke functies?
Neem contact op met:

Juriën Poulussen
j.poulussen@stec.nl

Hub Ploem
h.ploem@stec.nl

Peter van Geffen
p.vangeffen@stec.nl



026- 751 41 00