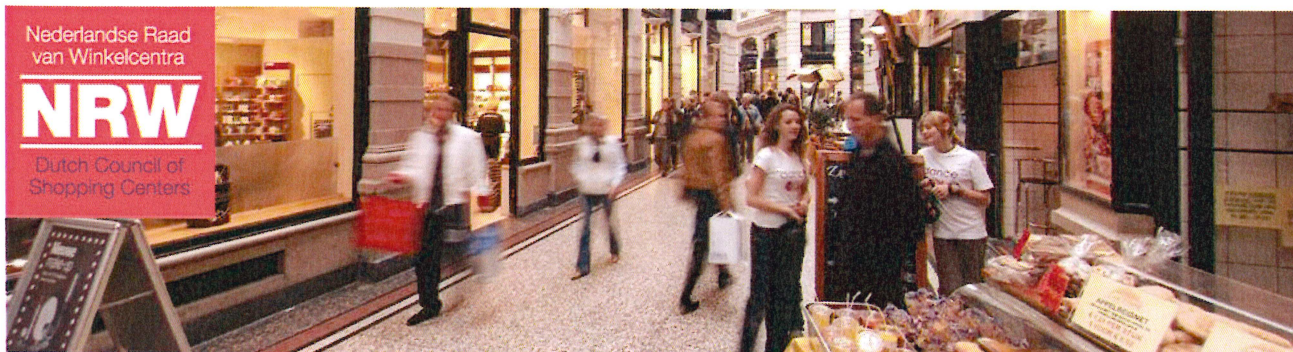


Om u beter van dienst te kunnen zijn maakt deze website gebruik van Cookies. Bekijk de volgende [toelichting](#) voor meer informatie.

Ja, ik accepteer cookies  Nee, ik accepteer geen cookies

RSS  English



[Home](#) [Bijeenkomsten](#) [Nieuws](#) [Kenniscentrum](#) [Ledenbestand](#) [Over NRW](#) [Contact](#)

[Nieuwsoverzicht](#) [Digitale NRW update](#) [Nieuwsarchief](#)

## Duurzame ontwrichting, leegstand en artikel 3.1.6 Bro



### Nieuwe wetgeving en rechtspraak: vloek of zegen voor de winkelvastgoedsector?

**Bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vergunningen die de vestiging van winkels mogelijk maken, moet doorgaans worden bekeken of er geen duurzame ontwrichting van het voorzieningsniveau dreigt. Sinds kort moet ook rekening worden gehouden met bestaande leegstand, teruglopende consumentenbestedingen en internetverkoop. Voorts is sinds oktober 2012 artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met: de actuele regionale behoefte, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en als die er niet is een multimodale ontsluiting. In de praktijk betekent dit het volgende.**

#### DUURZAME ONTWRICTING EN LEEGSTAND

Van duurzame ontwrichting is volgens vaste rechtspraak sprake als er door de komst van nieuwe winkels zoveel bestaande winkels hun deuren moeten sluiten, dat de inwoners niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse of geregelde inkopen kunnen doen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vergunningen moeten de effecten van de komst van nieuwe winkels op de bestaande winkels dus worden onderzocht.

Verder blijkt uit recente rechtspraak, dat zelfs als er geen duurzame ontwrichting van het voorzieningsniveau dreigt, er moet worden stilgestaan bij de bestaande leegstand en moet worden onderzocht of er door de nieuwe detailhandel niet nog meer leegstand zal ontstaan, met verslechtering van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat tot gevolg. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de teruglopende consumentenbestedingen en de internetverkoop.

Overigens betekent het feit dat er in een gemeente verhoudingsgewijs veel winkelleegstand is niet, dat er geen behoefte kan bestaan aan nieuwe winkels, met name als de nieuwe winkels zich in omvang en ruimtelijke uitstraling onderscheiden van de leegstaande winkels.

#### WHAT'S NEW: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen zoals woningen, kantoren maar ook detailhandel, moeten standaard gemotiveerd worden met behulp van een drietal, opeenvolgende stappen. Deze bepaling is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

##### Stap 1: actuele regionale behoefte

Op grond van stap 1 moet beschreven worden of een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet worden of ergens anders in de regio een vergelijkbare ontwikkeling gepland is die in de behoefte kan voorzien. Naast de kwantitatieve behoefte (aantal vierkante meters) gaat het ook om kwalitatieve behoefte op regionale schaal (bijvoorbeeld een specifiek woonmilieu). De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waartoe ook leegstaande kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen behoren.

De wijze waarop in de behoefte wordt voorzien, bijvoorbeeld de invulling van een behoefte aan detailhandel, dient regionaal te worden afgestemd. Met deze stap wordt beoogd over- en ondercapaciteit te voorkomen.

##### Stap 2: bestaand aanbod

Indien uit stap 1 blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, moet op grond van stap 2 worden beoordeeld of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen het reeds bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio door bijvoorbeeld herstructurering van bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen.

##### Stap 3: multimodale ontsluiting

Indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de

### Inloggen

Gebruikersnaam   
 Wachtwoord   
 Wachtwoord onthouden   
[Wachtwoord vergeten?](#)

### Aanmelden NRW Update

Klik hier om je aan te melden voor de digitale nieuwsbrief van NRW.

### Lid worden

[Netwerken](#)

[Kenniss uitwisselen](#)

[Aangesloten zijn bij de vereniging voor winkelvastgoedprofessionals](#)

[Nog geen lid van NRW? Meld u hier aan!](#)

### NRW Ledenbestand

betreffende regio kan plaatsvinden, moet op grond van stap 3 worden beschreven in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

#### CONSEQUENTIES VOOR WINKELVASTGOEDONTWIKKELINGEN

Het is dus van belang dat uit de toelichting van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning duidelijk blijkt wat de effecten van nieuwe winkels op bestaande winkels en de leegstand zijn en verder wat de regionale effecten van nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals detailhandelslocaties zijn en wat het nut en de noodzaak van een nieuwe ontwikkeling is ten opzichte van bijvoorbeeld herstructurering van bestaande winkelcentra. Gemeenteraden zullen bij de vaststelling van bestemmingsplannen bovendien moeten zorgdragen voor regionale afstemming.

Aangenomen mag worden, dat projecten die bijdragen aan versterking van de hoofdwinkelstructuur en een optimale benutting van de ruime in bestaande stedelijke gebieden de voorkeur zullen hebben. Grote retailontwikkelingen buiten het bestaande stedelijk gebied zullen goed moeten worden gemotiveerd, zeker als een multimodale ontsluiting ontbreekt.

Dit artikel is geschreven door Anneke Franken en Iskander Haverkate, werkzaam bij Gijs Heutink Advocaten, en door Toine Hooft, Bureau Stedelijke Planning.

activiteiten

Alle activiteiten

Zoeken

NRW - Nederlandse Raad van Winkelcentra | Herculesplein 271, 3584 AA Utrecht | +31 (30) 231 37 54

[cookies](#) | [privacy](#) | [contact](#) | [copyright](#) | [disclaimer](#)

[Sitemap](#)

<a href="#">Home</a>	<a href="#">Bijeenkomsten</a> Bijeenkomsten jaaragenda (2011-2015)	<a href="#">Nieuws</a> Nieuwsoverzicht Digitale NRW update Nieuwsarchief	<a href="#">Kenniscentrum</a> Duurzaamheid Consument Dynamiek NRW publicaties Opleidingen	<a href="#">Ledenbestand</a>	<a href="#">Over NRW</a> Activiteiten van NRW Lidmaatschap Ledenparticipatie Organisatie NRW in de markt	<a href="#">Contact</a> Contact Routebeschrijving
----------------------	---	---	--	------------------------------	---	---