

Checklist - Ladderonderbouwing Stationsplein 45

A. Toepasselijkheid Ladder voor Duurzame Verstedelijking

A.1 Kwalificatie als stedelijke ontwikkeling

Criterium	Voldaan	Toelichting
Betreft het een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, kantoren, detailhandelvoorziening of andere stedelijke voorziening?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Het betreft kantoren, wat expliciet is genoemd in artikel 5.129g, eerste lid, Bkl.
Is de ontwikkeling voldoende substantieel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	31.300 m ² bvo is ruimschoots boven de 500 m ² -grens (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3).

A.2 Kwalificatie als nieuwe stedelijke ontwikkeling

Criterium	Voldaan	Toelichting
Is er sprake van nieuw planologisch ruimtebeslag of functiewijziging t.o.v. voorgaand plan?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Uitbreiding van 2.000 m ² naar 31.300 m ² bvo. Functie (kantoor) blijft gelijk, maar omvang neemt substantieel toe.
Is de vergelijking met het voorgaand planologisch regime gemaakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Verwijzing naar vigerende bestemmingsplan stationsgebied.
Zijn onbenutte planologische mogelijkheden correct meegewogen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Huidige 2.000 m ² is van het totaal afgetrokken.

A.3 Locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Criterium	Voldaan	Toelichting
Is beoordeeld of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Expliciet behandeld in paragraaf 2.3.
Is de conclusie over bestaand stedelijk gebied correct?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Locatie ligt binnen stedelijk weefsel, heeft kantoorbestemming, nabij OV-knooppunt.

criterium	Voldaan	Toelichting
		Voldoet aan definitie Bijlage I Bkl.
Indien buiten BSG: is gemotiveerd waarom niet binnen BSG kan worden voorzien?	N.v.t.	Ontwikkeling is binnen BSG.

B. Beschrijving van de Behoeft

B.1 Verzorgingsgebied

criterium	Voldaan	Toelichting
Is het verzorgingsgebied afgebakend?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Regionaal niveau, specifiek locatietype centrummilieu/OV-knooppunt.
Is de afbakening onderbouwd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Onderbouwing op basis van markttrends, locatietype en concentratiebewegingen.
Is de afbakening passend bij aard en omvang ontwikkeling?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Regionaal verzorgingsgebied met focus op specifiek locatietype is passend voor grootschalige kantorontwikkeling.

B.2 Kwantitatieve behoefte

criterium	Voldaan	Toelichting
Is de vraag naar de stedelijke functie in beeld gebracht?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Uitbreidingsvraag 80.100 m ² vvo (2023-2033) op basis van provinciale behoefteaming.
Zijn de gebruikte gegevens actueel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Behoeftaming 2022, planaanbod geactualiseerd september 2023.
Zijn de gegevens concreet en cijfermatig?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Duidelijke cijfers per scenario, per locatietype, per ontwikkeling.
Is het bestaande aanbod in kaart gebracht?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Hard planaanbod 85.515 m ² bvo (72.700 m ² vvo) gespecificeerd per locatie.
Is de planologische capaciteit meegewogen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Harde plannen en zachte plannen zijn onderscheiden.
Is de confrontatie vraag/aanbod gemaakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Vraag minus aanbod = behoefte methodiek toegepast.

B.3 Kwalitatieve behoefte

criterium	Voldaan	Toelichting
Is de kwalitatieve behoefte beschreven?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Uitgebreide beschrijving in paragraaf 4.5 en bijlage A.
Is het specifieke karakter van de ontwikkeling onderbouwd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Omvang (te groot voor bestaand aanbod), beveiligingseisen, publiekstoegankelijke voorzieningen, parkeerarrangementen.
Is de kwalitatieve vergelijking met bestaand aanbod gemaakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Bestaand planaanbod is kleiner en voldoet niet aan specifieke eisen eindgebruiker.

B.4 Bronvermelding en objectiviteit

criterium	Voldaan	Toelichting
Zijn onafhankelijke bronnen gebruikt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Provinciale behoefte-raming, gemeentelijke vastgoedmonitor.
Is verwezen naar beleidsdocumenten?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Provinciale Behoefte-raming 2022, Regionale Kantorenvisie 2022, Regionale Woonafspraken 2019, Gebiedsvisie stationsomgeving.
Zijn de bronnen traceerbaar?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Documenten zijn benoemd met jaar van publicatie.

C. Leegstand en Zorgvuldig Ruimtegebruik

C.1 Huidige leegstandsituatie

criterium	Voldaan	Toelichting
Is de huidige leegstand in kaart gebracht?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Stedelijke agglomeratie: 7%, Gemeente: 7%, stationsgebied: 5%.
Is de leegstand beoordeeld?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Beoordeeld als "gezonde frictie" (5-7% is acceptabel).

C.2 Effecten op leegstand

Criterium	Voldaan	Toelichting
Is inzichtelijk gemaakt dat geen onaanvaardbare leegstand ontstaat?	✓ Ja	Vraag-aanbodconfrontatie laat balans zien met vervangingsvraag.
Zijn de effecten op de omgeving meegewogen?	✓ Ja	Onttrekking van kantoren op locaties met negatieve uitbreidingsvraag draagt bij aan evenwichtiger markt.

C.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Criterium	Voldaan	Toelichting
Is inzichtelijk gemaakt dat geen onnodig ruimtebeslag plaatsvindt?	✓ Ja	Ontwikkeling binnen BSG, vervanging van bestaande kantoorlocaties elders.
Is herontwikkeling/transformatie meegewogen?	✓ Ja	Transformatie 22.000-33.500 m ² naar wonen is onderdeel van het plan.

D. Regionale Afstemming

Criterium	Voldaan	Toelichting
Is regionale afstemming aangetoond?	✓ Ja	Gebruik van regionale behoefteraming, verwijzing naar regionale kantorenvisee en woonafspraken.
Zijn afspraken met andere overheden benoemd?	✓ Ja	Verwijzing naar Regionale Woonafspraken (2019).

E. Formele en Procedurele Aspecten

Criterium	Voldaan	Toelichting
Is het juiste wettelijk kader gehanteerd?	? Onzeker	Onderbouwing verwijst naar artikel 3.1.6 Bro (oud). Na 1-1-2024 geldt artikel 5.129g Bkl. Inhoudelijk ongewijzigd, maar verwijzing moet worden geactualiseerd.

Criterion	Voldaan	Toelichting
Is de onderbouwing voldoende gedetailleerd voor de plantoelichting?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	De onderbouwing is uitgebreid en kan dienen als bijlage bij de toelichting.
Kan worden volstaan met verwijzing naar dit onderzoeksrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Conform ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9.1: verwijzing naar onderzoeksrapport is toegestaan.

F. Overige Beoordelingsaspecten

F.1 Vervangingsvraag

Criterion	Voldaan	Toelichting
Is de vervangingsvraag onderbouwd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Concrete panden benoemd, eigenaarschap vastgesteld, borging in regionale woonafspraken.
Is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte vervangingsvraag?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	22.000 m ² hard (woonafspraken), 11.500 m ² zacht.

F.2 Trends en ontwikkelingen

Criterion	Voldaan	Toelichting
Zijn relevante markttrends beschreven?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Uitgebreide beschrijving in Bijlage A.
Zijn de effecten van trends meegewogen in de behoefte?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Concentratie naar OV-knooppunten is meegenomen in verzorgingsgebied en kwalitatieve behoefte.

Samenvatting Checklist

Categorie	Status
A. Toepasselijkheid ladder	<input checked="" type="checkbox"/> Volledig voldaan

Categorie	Status
B. Beschrijving behoefte	✓ Volledig voldaan
C. Leegstand en zorgvuldig ruimtegebruik	✓ Volledig voldaan
D. Regionale afstemming	✓ Volledig voldaan
E. Formele aspecten	? Grotendeels voldaan (verwijzing wettelijk kader actualiseren)
F. Overige aspecten	✓ Volledig voldaan

Legenda:

- ✓ = Voldoet aan het criterium
- ✗ = Voldoet niet aan het criterium
- ? = Onzeker / aandachtspunt
- N.v.t. = Niet van toepassing

Referenties bij Checklist

Jurisprudentie

- **ECLI:NL:RVS:2017:1724** (Overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking)
 - r.o. 6.3: Substantiële stedelijke ontwikkeling (>500 m²)
 - r.o. 7: Nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijking voorgaand plan)
 - r.o. 8-8.2: Verzorgingsgebied
 - r.o. 9: Beschrijving behoefte (kwantitatief en kwalitatief)
 - r.o. 9.1: Verwijzing naar onderzoeksrapport toegestaan
 - r.o. 9.8-9.10: Leegstandseffecten
 - r.o. 10.1: Bestaand stedelijk gebied

Wetgeving

- **Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving** (ladder voor duurzame verstedelijking)
- **Bijlage I Besluit kwaliteit leefomgeving** (definitie stedelijk gebied)
- **Paragraaf 4.11 Invoeringsbesluit Omgevingswet** (toelichting ladder)