

Commissievergadering van 8 december 2022 om 19:30 uur

Behandeling bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk

SPREEKAANTEKENINGEN

mr. A.R. Klijn

namens

de familie Van Rootselaar en aan haar
gelieerde vennootschappen 'Onroerend
Goed T. van Rootselaar B.V.' en
'Tankbouw Rootselaar B.V.' (hierna:
"familie Rootselaar")

Geachte raadscommissie, aanwezigen,

De familie Rootselaar meent dat uw raad dient af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a ("**Bestemmingsplan**") omdat (i) geen integrale m.e.r.-beoordeling is gemaakt voor de gehele ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk, (ii) er onduidelijkheid bestaat over de financiële uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan, en (iii) de stikstofberekening niet toereikend is omdat gebruik is gemaakt van de 'bouwvrijstelling'.

Stadshaven Nijkerk is één project: geen inzicht in alle relevante milieuaspecten.

In de Nota van Beantwoording stelt de gemeente dat de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk niet één samenhangend project in de zin van de m.e.r.-regelgeving is waardoor de gemeente voor het vaststellen van het Bestemmingsplan geen integrale m.e.r.-beoordeling voor het totale projectgebied laat opstellen. De gemeente stelt dat de milieueffecten van de herontwikkeling zelfstandig zijn beoordeeld in het kader van het voorliggende Bestemmingsplan. Cliënte meent echter dat het in beeld brengen van de milieueffecten per deelproject, in plaats van de voor de hele ontwikkeling, valt onder een onwenselijke 'salamitactiek'.

Cliënte meent dat het voorliggende Bestemmingsplan wel samenhangt en zo voorzienbaar is met de gehele ontwikkeling van de Stadshaven, dat de hele ontwikkeling één project in de zin van de m.e.r.-regelgeving is. Hierdoor behoort een m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt die ziet op de gehele ontwikkeling, voordat het voorliggende Bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

De leidende vraag is dus of de ontwikkeling Stadshaven Nijkerk één project in de zin van m.e.r.-regelgeving is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling") oordeelde reeds dat bij het bepalen of sprake is van één activiteit de volgende factoren relevant kunnen zijn: of de ontwikkeling plaatsvindt in één aaneengesloten gebied, of aan de herontwikkeling dezelfde ruimtelijke en stedenbouwkundige motieven ten grondslag liggen en de financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende deelprojecten.¹ Dat de ontwikkeling (gepland) fasegewijs zal plaatsvinden door verschillende ruimtelijke besluiten, is op zichzelf niet doorslaggevend voor de vraag of sprake is van één activiteit.

Het toepassen van deze factoren op de ontwikkeling Stadshaven Nijkerk wijst erop dat sprake is van één project. De gehele ontwikkeling van Stadshaven vindt immers in één aaneengesloten gebied plaats.² Verder volgt uit onder meer het Concept-Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk en de subsidieaanvraag dat aan de herontwikkeling dezelfde ruimtelijke en stedenbouwkundige motieven ten grondslag liggen.³ Ook is door de verleende subsidie sprake van financiële samenhang tussen de deelprojecten. Bovendien volgt uit de subsidieaanvraag dat ook sprake is van één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie voor het gehele projectgebied.⁴ Verder is er organisatorische samenhang tussen de deelprojecten nu de ontwikkeling van Stadshaven aangestuurd wordt vanuit de gemeente. Tevens wordt het stedenbouwkundige ontwerp en de beeldkwaliteit van de deelgebieden uitgewerkt conform de in het Concept-Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk uitgewerkte woonmilieus. Al deze factoren tezamen wijzen er op dat sprake is van één project, waarvoor één m.e.r.-beoordeling tot stand moet worden gebracht waaruit volgt dat alle gewenste functies in het integrale project ook daadwerkelijk te realiseren zijn voordat tot de vaststelling van het onderhavige Bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Bovenstaande roept ook de vraag op waarom uw gemeente er voor kiest om Stadshaven Nijkerk fasegewijs te ontwikkelen. Het lijkt meer voor de hand te liggen om over te gaan tot het vaststellen van één bestemmingsplan voor de gehele ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk, waarin rekening is gehouden met de bestaande rechten van de omliggende bedrijven en dan dus ook integraal inzicht is in alle relevante milieuaspecten.

Onduidelijkheid over de financiële uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan

Bovendien is er onduidelijk over de financiële uitvoerbaarheid, en de rol van subsidie daarin, van het Bestemmingsplan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat een deel van de gemeentelijke kosten

¹ Vgl. ABRvS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3312, rechtsoverweging 9.1 en ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3152, rechtsoverweging 5.4.

² Zie Concept-Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk (d.d. 6 september 2021), bijvoorbeeld p. 4.

³ Concept-Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk (d.d. 6 september 2021) p. 3. / Ontvangstbevestiging Aanvraag Regeling Woningbouwimpuls, p. 2.

⁴ Ontvangstbevestiging Aanvraag Regeling Woningbouwimpuls, p. 2.

niet kan worden gedekt met de verwachte inkomsten uit de gronduitgifte. Voor het voorziene tekort in de grondexploitatie is een verliesvoorziening ingesteld binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie van de gemeente.⁵ Onduidelijk is hoeveel het verwachte tekort bedraagt en of de verliesvoorziening toereikend is. Daarnaast volgt uit de plantoelichting dat in 2017 een investeringskrediet beschikbaar gesteld van EUR 1,95 miljoen. De herinrichting van het bestaand openbaar gebied kan volgens de gemeente hieruit worden gedekt.⁶ Het is echter onduidelijk hoe deze berekeningen uit 2017 zich verhouden tot *de huidige kosten van de ontwikkeling* en tot de door het Rijk verleende subsidie voor de ontwikkeling van de Stadshaven. Uit de aanvraag van deze subsidie volgt immers dat de subsidie ook ziet op Fase 1A.⁷ Ziet de subsidie dan ten onrechte op fase 1a van de ontwikkeling (*m.a.w. moet de subsidie worden ingetrokken?*) of is dit een ommissie in de toelichting bij het Bestemmingsplan? In ieder geval dient verhelderd te worden hoe de financiële uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan is geborgd.

Stikstofberekening niet toereikend vanwege het gebruik van de bouwvrijstelling

Voorts is de stikstofberekening die ten grondslag ligt aan het Bestemmingsplan niet toereikend. Bijlage 6 bij het Bestemmingsplan bevat een toelichting op de AERIUS-berekening die ten behoeve van het Bestemmingsplan is uitgevoerd. Uit de toelichting op de 'Berekening stikstofdepositie Havenkom fase 1A' valt af te leiden dat enkel de 'gebruiksfase' van de ontwikkeling in het Bestemmingsplan is betrokken bij de AERIUS-berekening.⁸ Sinds de uitspraak van de Afdeling van 2 november 2022 kan echter niet langer gebruik worden gemaakt van deze 'bouwvrijstelling'.⁹ Om het Bestemmingsplan te kunnen vaststellen zal de stikstofdepositie die veroorzaakt zal worden door de bouwfase bij de stikstofberekening moeten worden betrokken. Zeker gezien de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.¹⁰ De gemeenteraad behoort dan ook niet over te gaan tot het vaststellen van het Bestemmingsplan zonder deze nieuwe stikstofberekeningen.

Conclusie

Cliënte verzoekt uw gemeenteraad niet over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan en wil uw gemeenteraad nogmaals wijzen op de meest zuivere manier om de planologische ontwikkeling van de Stadshaven te realiseren, te weten: één bestemmingsplan voor de gehele ontwikkeling.

⁵ Toelichting bij het Bestemmingsplan, hoofdstuk 6.1.

⁶ Toelichting bij het Bestemmingsplan, hoofdstuk 6.1.

⁷ Zie de Ontvangstbevestiging van de Aanvraag Regeling Woningbouwimpuls, p. 3.

⁸ Zie pagina 5 van 'Berekening stikstofdepositie Havenkom fase 1A'. Ook uit de invoergegevens blijkt dat gebruik is gemaakt van de 'bouwvrijstelling' zie pagina 7 van 'Berekening stikstofdepositie Havenkom fase 1A'.

⁹ ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159, r.o. 48-50.

¹⁰ Arkemheen, Veluwerandmeren, Veluwe en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (pagina 6'Berekening stikstofdepositie Havenkom fase 1A').