

Binnenlands Bestuur, 10-05-2019

RvS stelt harde eisen aan Omgevingsplan



Door Martin Hendriksma

Herontwikkeling van bedrijventerreinen wordt duurder en zal gemeenten meer tijd kosten. Dat zijn volgen deskundigen de gevolgen van de negatieve uitspraak van de Raad van State over herontwikkeling van het Zaanse Hembrugterrein.

Voorbeeld

De herontwikkeling van het voormalige defensie terrein in de gemeente Zaanstad gold als voorbeeld voor het werken in de filosofie van de aanstaande Omgevingswet. Meer dan duizend woningen moeten er verrijzen. Omdat die komen te liggen in de geluidszone van industrieterrein Westpoort deed de gemeente Zaanstad beroep op de 'zeehavennorm'. Die maakt het in beperkte mate mogelijk om woningen te realiseren met een geluidsbelasting van 60 decibel in plaats van de maximaal toegestane 55.

Niet beperkt

Daar zette de Raad van State (RvS) op 30 april een streep door. De minimaal duizend woningen die Zaanstad er wilde bouwen, zijn volgens de RvS in relatie tot het plangebied niet te beschouwen als 'beperkte woningbouw'. Daarom had de gemeente de zeehavennorm niet mogen toepassen. Ook hield de gemeente te weinig rekening met de bedrijfsvoering en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van een op het terrein gevestigde frietfabriek. De RvS keurde daarop de herontwikkeling af. Wat zijn de lessen voor andere gemeenten die eveneens met het inzetten van de Crisis- en herstelwet vooruitlopen op de Omgevingswet?

Los van Omgevingswet

Het fout hanteren van de 'zeehavennorm' is volgens experts voor andere gemeenten van

beperkte relevantie. 'Die norm staat los van de invoering van de Omgevingswet', stelt oud hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. 'Die bestond al langer.' En, zegt specialist omgevingsrecht Rachid Benhadi van Hekkelman Advocaten: 'Hoeveel Nederlandse gemeenten zullen van die zeehavennorm gebruik kunnen maken?'

Frietfabriek

Nee, het gaat om de frietfabriek die door gemeentelijke plannen te veel in zijn bedrijfsvoering werd beperkt. Volgens De Zeeuw toont het aan dat je als gemeente onder de Omgevingswet met 'te vage plannen' niet wekomt. 'Gemeenten moeten hun planvorming in detail doorrekenen, waardoor de kwaliteit van het woonmilieu vaststaat en meer zekerheden voor bedrijven zijn ingebouwd.'

Impact in kaart

Benhadi sluit zich daarbij aan. 'Gemeenten zullen bij nieuwe initiatieven misschien denken: we hebben veel vrijheid om zelf te bepalen welke normstelling aanvaardbaar is, dus het mag. Maar zo werkt het niet.

Je zult elk initiatief kritisch tegen het licht moeten houden en de impact op de leefomgeving precies in kaart moeten brengen. In essentie blijft de vraag hoe woningbouw zich verhoudt tot bedrijvigheid ook onder de Omgevingswet actueel. Wordt er te weinig aandacht aan besteed bij de vaststelling van een omgevingsplan, dan loopt een gemeente de kans dat de Raad van State er een streep door zet.'

Extra huiswerk

De uitspraak van de RvS zal volgens De Zeeuw gemeenten extra huiswerk opleveren, wat de herontwikkeling vertraagt en de gemeenten meer uren en dus geld kost. Daarnaast levert de uitspraak onzekerheid op voor ontwikkelaars. Die zullen eerder kopschuw worden als de RvS in een laat stadium plannen kan afwijzen. 'Gemeenten zullen in hun tenders extra bepalingen moeten opnemen. Als je de risico's bij ontwikkelaars legt, zal dat een prijsopdrijvend effect hebben.'

Goed op orde

Marijke Visser, als projectleider namens Antea Group bij de Zaanse herontwikkeling betrokken, onderschrijft dat het doorrekenen van nieuwe initiatieven onder de Omgevingswet meer tijd kan kosten. 'Ook omdat je naar een systeem van continu monitoren overschakelt. Al kan dat je in latere fases weer tijd besparen.' Overigens had Zaanstad het Hembrugdossier volgens haar 'goed op orde'. Het liep volgens Visser spaak doordat de RvS een afwijkende redenering volgde bij het bepalen van de woonwijken die onder het plan vielen. Doordat de raad op een kleiner gebied inzoomde, pakte de 'beperkte woningbouw' in dit geval zwaarder uit.

Reactie op dit bericht:

Door *Martijn van Gelderen* (Manager Omgevingskwaliteit) op 10 mei 2019 13:44

Een kleine, maar niet onbelangrijke nuancering bij de reactie van Marijke Visser van Antea Group. De RvS volgde geen 'afwijkende redenering' zoals zij stelt, maar simpelweg 'de redenering van het Havenbedrijf Amsterdam'. De zeehavennorm kan niet worden toegepast, zoals reeds gemotiveerd door het Havenbedrijf Amsterdam in de zienswijzen op het ontwerp Omgevingsplan. Antea Group zelf volgde hier dus 'een afwijkende redenering'. Overigens,

Gemeente Zaanstad had de zeehavennorm helemaal niet nodig, en kon prima met alleen een Stap 3 besluit motiveren dat sprake zou zijn van een acceptabel woon- en leefmilieu, zonder (extra) belemmeringen voor de activiteiten van het Havenbedrijf Amsterdam. En dat Stap 3 besluit was zelfs al onderdeel van het Omgevingsplan, maar dus iets te beperkt. Daarom extra zuur dat dit zo gelopen is. Was te repareren geweest voor vaststellen van het definitieve Omgevingsplan.