

Memo		
Aan	:	Gemeenteraad
Van	:	College van B&W
Datum	:	8 januari 2019
Onderwerp	:	Stand van zaken Woningbouwontwikkeling Otterlo Weversteeg Onderlangs i.r.t. de PAS

Context

Op 17 september 2018 zijn de RO-woordvoerders van de gemeenteraad bijgepraat over de stand van zaken van het project Otterlo Weversteeg-Onderlangs. Uitgelegd is dat de instandhouding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (WNB) van belang is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het project.

De WNB-vergunning heeft als ontwerp in aug/sept 2018 ter inzage gelegen en daarop zijn 23 zienswijzen ingediend. Tegen het bestemmingsplan, dat in mei 2018 ter inzage heeft gelegen, zijn 12 zienswijzen ingediend.

Op 7 november 2018 heeft het (Europees) Hof van Justitie ('prejudiciële') vragen van de Raad van State beantwoord. De hoop was dat met deze beantwoording meer duidelijkheid zou ontstaan over het PAS en de manier waarop provincies met vergunningverlening moeten omgaan. Er is tijdens het overleg van 17 september toegezegd de gemeenteraad over de interpretatie van het Europees Hof te informeren.

***In deze memo volgt nadere informatie over de gevolgen van uitspraak van het Europees Hof inzake het PAS voor het project Otterlo Weversteeg-Onderlangs.
De voorlopige conclusie is dat het huidige planproces forse vertraging gaat oplopen omdat de WNB-vergunning naar alle waarschijnlijkheid niet tot stand komt.
Daarmee kan dus niet op korte termijn de zo zeer gewenste (sociale) woningbouw en de nieuwe MFD ter vervanging van het huidige dorpshuis en SERO-gebouw (gymzaal) tot stand komen.
Vanuit die conclusie wil het college onderzoeken op welke wijze het SERO-gebouw nog in stand kan worden gehouden om het gymonderwijs in Otterlo de komende jaren te kunnen blijven verzorgen.***

Advies Europees Hof van Justitie, d.d. 7 november 2018

Het Hof van Justitie stelt dat een programmatische aanpak op zichzelf toegestaan is, maar wel aan zeer strikte eisen gebonden is. De effecten van maatregelen om de hoeveelheid stikstof in kwetsbare natuurgebieden terug te dringen moeten zonder redelijke wetenschappelijke twijfel zijn onderbouwd op het moment van vaststelling van het PAS. Onzekere toekomstige (positieve) effecten mogen niet meegenomen worden. Pas wanneer onomstotelijk vaststaat dat de instandhoudingsdoelstellingen structureel gehaald worden, mag extra stikstofruimte worden uitgegeven ten behoeve van economische ontwikkelingen. Het Hof van Justitie geeft dus een duidelijk kader mee, maar spreekt zich niet uit over de vraag of het PAS ook voldoet aan de eisen van dat kader.

Het is nu aan de Raad van State om te toetsen of het PAS buiten redelijke wetenschappelijke twijfel voorziet in een systeem waarbij schadelijke gevolgen voor Natura2000-gebieden zijn uitgesloten. Als gevolg van de uitspraak van het Hof van Justitie is de inschatting dat het huidige PAS in stand blijft ongewijzigd klein. Wel biedt de uitspraak ruimte voor een tussentijdse aanpassing/nadere onderbouwing van het PAS, waarmee het in gewijzigde vorm wellicht wel in stand kan blijven.

Indien het PAS geschorst of vernietigd wordt door de Raad van State, is het aan de wetgever om een alternatieve aanpak te formuleren. De Raad van State heeft aangegeven op 14 februari 2019 een vervolg te

geven aan de zittingen met betrekking tot PAS-gerelateerde zaken. Een principe-uitspraak wordt daarmee verwacht rond de zomer van 2019.

Conclusie:

Als gevolg van het advies van het Hof van Justitie is de inschatting dat het huidige PAS niet in stand blijft. Een definitieve uitspraak, van de Raad van State, volgt medio 2019.

WNB-vergunning

Provincies overlegden op 15 november 2018 over de gevolgen van de uitspraak van het Hof van Justitie over de toestemmingsverlening t.a.v. het PAS. In algemene zin is verkondigd dat de vergunningverlening wordt voortgezet. Echter, dit geldt alleen voor activiteiten in gebieden waar minder dan 60% van de stikstofdepositieruimte uit het PAS is uitgegeven. Voor de Veluwe geldt echter dan al (meer dan) 60% is uitgegeven. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat in onze regio nog vergunningen worden uitgegeven vanuit het segment 'vrije ontwikkelruimte'.

Zoals aangegeven is voor het project Otterlo Weversteeg-Onderlangs al een ontwerpbeschikking ter inzage gelegd, voorafgaand aan de uitspraak van het Hof van Justitie. Uit ambtelijke berichten volgt desondanks dat de provincie voornemens lijkt om de vergunningverlening te staken. Het project steunt inhoudelijk namelijk wel op het PAS.

Voor het vervolg is het essentieel te weten hoe de provincie omgaat met de WNB- vergunning. Alleen als de provincie een WNB-vergunning kan afgeven, kunnen we met de appellanten (Natuurlijk Otterlo e.d., die een zienswijze hebben ingediend) in gesprek om te kijken onder welke voorwaarden ze hun zienswijzen kunnen intrekken.

Als de provincie geen WNB-vergunning kan afgeven op basis van het huidige programma aanpak stikstof, is het niet mogelijk het plan uit te voeren en kan het bestemmingsplan niet onderbouwd worden.

Indien het PAS in de loop van 2019 geschorst of vernietigd wordt door de Raad van State, is het aan de wetgever om een alternatieve aanpak te formuleren.

Dit zou betekenen dat een WNB-vergunning voor het huidige plan tot stand kan komen na een reparatie van het PAS of als een nieuw PAS tot stand is gekomen en indien in die situatie er ruimte is voor economische ontwikkelingen zoals woningbouw in Otterlo. Ervan uitgaande dat een dergelijke reparatie/vernieuwing van deze regelgeving circa 2 jaar zal kosten, voorzien wij een vertraging voor het huidige plan van zo'n 3 jaar. Nadat een nieuw PAS tot stand is gekomen moet namelijk opnieuw een WNB-vergunning worden aangevraagd en moet (een deel van) de bestemmingsplanprocedure opnieuw worden doorlopen.

Dit betekent ook dat het nieuwe MultiFunctionele Dorpshuis vooralsnog niet gerealiseerd kan worden en dat de zeer gewenste woningbouw voor Otterlo ook op zich laat wachten. Dit (hoge) risico op vertraging is reeds benoemd in de MPG-lite in september 2018. Daarbij is het risico geschat op € 230.000,-

Conclusie:

De verwachting is dat in januari 2019 duidelijk wordt of de provincie de procedure voor het WNB-vergunning staakt. Het lijkt er nu op dat de provincie de vergunningverlening zal staken. Indien de WNB-vergunning niet tot stand komt loopt het huidige plan naar verwachting een vertraging op van 2 á 3 jaar.

Op zoek naar kansrijke alternatieven/plandelen

Gelet op de duur van deze vertraging en het feit dat een uitspraak van de Raad van State op zich laat wachten, lijkt het goed om in de tussentijd mogelijke alternatieven te onderzoeken en/of te bezien of bezwaarmakers (indieners zienswijzen) en gemeente nader tot elkaar kunnen komen.

Maar als de provincie geen WNB- vergunning wil afgeven, zijn tot de uitspraak PAS bij de Raad van State alleen plannen mogelijk die zorgen voor minder dan 0,05 mol stikstof in de natuur en waarvoor daardoor geen vergunning voor nodig is. De grens van 0,05 mol is echter bijzonder laag en betekent dat plannen bijna geen verkeer mogen aantrekken in de buurt van natura2000.

Met Natuurlijk Otterlo en Otterlo's Belang is verkennend gesproken over de realisatie van planonderdelen van het huidige plan (bijvoorbeeld het westelijk deel van Weversteeg, inclusief MFD) en over mogelijke aanvullende (inbreidings)locaties tezamen met een pakket aan natuur- en milieumaatregelen.

In het algemeen geldt echter op basis van de uitspraak van het Europese Hof dat wordt verwacht dat de onderbouwing van ruimtelijke projecten voorlopig onveranderd moeizaam zal blijven verlopen. Dit geldt dus evengoed voor alternatieve ontwikkelingen, aangezien Otterlo op steenworp afstand van Natura2000-gebied ligt. De verwachting is dat elke ontwikkeling van enige omvang die nieuwe verkeersbewegingen genereert in de nabijheid van Natura2000-gebied, moeilijk of niet onderbouwd kan worden. Zelfs het verschuiven van

bepaalde functies (zoals het MFD) richting Natura2000-gebied levert namelijk ook meer depositie op. Bekeken zal worden of er toch alternatieven zijn waarbij de verkeersbewegingen beperkt blijven en de depositie beperkt blijft.

Indien er echter voor gekozen wordt om alternatieve plannen of planonderdelen te beschouwen en er daarbij voor wordt gekozen om (een deel van) het huidige plan niet tot stand te brengen, dan moet het verlies op de plannen worden genomen en vanuit andere middelen worden gedekt.

Bovendien geldt voor de diverse benoemde alternatieve locaties dat er een planologische procedure moet worden doorlopen, waarvoor ook tijd benodigd is, of dat verwerving van de gronden benodigd is. Voorts geldt bij de kleinere inbreidingslocaties dat deze net wel of niet de grondopbrengst genereren die benodigd is. Daarmee blijft de boekwaarde op de huidige projectlocatie onveranderd hoog.

Indien er tot een vergelijk wordt gekomen met omwonenden en belanghebbenden over een plan(deel) blijft het risico aanwezig dat een andere partij, onder verwijzing naar het PAS, ervoor zorgt dat het plan(deel) strandt bij de Raad van State, indien het plan(deel) niet onder de drempelwaarde van 0,05 mol blijft.

Conclusie:

Als de provincie geen WNB- vergunning voor het huidige plan afgeeft, zijn tot de uitspraak PAS bij de Raad van State alleen plannen mogelijk die onder de drempel van 0,05 mol/hectare/jaar blijven en waar geen vergunning voor nodig is. Naar verwachting voldoet geen enkele woningbouwlocatie in Otterlo aan deze eisen.

Bovendien betekent inzetten op het ontwikkelen van alternatieve locaties dat het verlies op Weversteeg - Onderlangs al wordt genomen.

Gevolgen voor dorpshuis en SERO gebouw

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de zo zeer gewenste (sociale) woningbouw en het nieuwe MFD ter vervanging van het huidige dorpshuis en het bestaande SERO-gebouw (gymzaal) niet op de oorspronkelijke termijn tot stand kan komen. Gezien bovenstaande is de planontwikkeling van het MFD op dit moment stop gezet.

Voor het bestaande dorpshuis levert dit geen grote technische problemen op.

Bij het SERO gebouw ligt dit anders. Het SERO-gebouw is geen gemeentelijk eigendom, maar als gemeente hebben we wel belang bij het kunnen blijven gebruiken van het gebouw. De gemeente heeft de wettelijke plicht om ruimte voor gymonderwijs aan te bieden. Dat vindt voor Otterlo al jaren plaats in het SEROgebouw en zal in de toekomst worden verzorgd in het nieuwe MFD.

In overzienbare overgangssituaties wordt door de gemeente nog wel eens gekozen voor vervangend vervoer naar alternatieve locaties. Dit is nu geen optie omdat er geen zicht is op de totstandkoming van het nieuwe MFD op korte termijn.

De huidige technische staat van het SERO gebouw is dermate slecht dat een ingreep nodig is.

De gemeente Ede is geen eigenaar van de gymzaal maar Stichting SERO. Daarom is er in de reguliere begroting van de gemeente geen geld opgenomen voor onderhoud aan dit pand.

SERO heeft wel middelen gereserveerd voor onderhoud, echter bij het tot stand komen van de plannen voor het MFD is afgesproken dat SERO de gereserveerde middelen (ca. 100K) voor het groot onderhoud inbrengt als gedeeltelijke bekostiging van het nieuwe MFD. Indien deze middelen van SERO nu ingezet worden voor onderhoud aan het huidige pand, is er geen volledige dekking meer voor het project MFD.

In december 2018 en januari 2019 worden diverse technische en bouwkundige metingen uitgevoerd aan het pand van SERO om een volledige beeld te krijgen van de omvang van de aanpassingen. In Q1 2019 zal exact in beeld worden gebracht welke werkzaamheden op korte termijn noodzakelijk zijn en hoe deze bekostigd worden. Het dekkingsvoorstel wordt dan verwerkt in de perspectiefnota.

Conclusie:

Vertraging van het planproces voor Weversteeg-Onderlangs heeft met name concrete gevolgen voor het behoud van (veilige) ruimte voor het gymonderwijs in Otterlo. Bekeken wordt daarom welke technische ingrepen (en investeringen) noodzakelijk zijn om het SEROgebouw ten behoeve van het huidige gebruik in stand te houden.

Vervolg

In de perspectiefnota u verder geïnformeerd over de stand van zaken van het project Otterlo-Weversteeg en met name of de provincie bereid is de procedure t.a.v. de WNB-vergunning voort te zetten en de vergunning te verlenen. Daarmee kan een doorkijk worden gemaakt voor het vervolg van het planproces.