

18 mei 2022

## “Gebiedsontwikkelaars zijn hun leven niet zeker in de stikstof-gevaarzone”



[Jasper Monster](#)

Analyse **Onzekerheid rondom het stikstofprobleem zorgt er opnieuw voor dat de versnelling van de woningbouwopgave in het gedrang komt.** Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw laat zijn licht schijnen over de ontwikkelingen van de afgelopen weken. “De onzekerheid is killing voor gebiedsontwikkelingen.”

“Nee, ik ben niet optimistisch. Er is ook weinig reden toe.” Zo vat Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling, zijn gevoel samen na de recente ontwikkelingen in het stikstofdebat. In het regeerakkoord [is afgesproken](#) dat de woningbouw de komende jaren wordt versneld tot jaarlijks 100.000 nieuwe woningen. Maar twee gerechtelijke uitspraken hebben ervoor gezorgd dat die plannen een stuk onzekerder zijn geworden.

### Mitsen en maren

De rechtbank in Noord-Holland [vernietigde vorige maand de vergunning](#) voor de bouw van 163 woningen in Egmond aan den Hoef. Volgens de rechtbank mogen de woningen niet naast het Noord-Hollands Duinreservaat, een beschermd Natura-2000 gebied, gebouwd worden.

Het Rijk en de provincie hoopten de stikstofruimte die is ontstaan door de verlaging van de maximumsnelheid op snelwegen naar 100 kilometer per uur, te gebruiken om de bouw van de

woningen goed te keuren. De onzekerheid rondom de snelheidsverlaging is niet helemaal nieuw. Eerder dit jaar besloot Christianne der Wal, minister voor Natuur en Stikstof, al om deze stikstofruimte vanwege alle mitsen en maren niet langer te gebruiken voor nieuwe vergunningen.

## **Killing**

[Een uitspraak van de rechtbank in Oost-Brabant](#), die toevallig op dezelfde dag werd gedaan als de uitspraak in Noord-Holland, zorgt voor nog meer onrust. Ook [de geldende vaste afstandsgrens van 25 kilometer](#) die wordt gebruikt om de stikstofneerslag voor alle bronnen van stikstofuitstoot te berekenen, staat namelijk op losse schroeven. En dan zijn er ook nog de ontwikkelingen in Overijssel, waar de provincie [29 stikstofbesluiten moet herzien](#).

### ***Gebiedsontwikkelaars zijn in die regio's de wanhoop nabij***

Heel veel houtje-touwtje werk, vat De Zeeuw het gedoe rondom de wetgeving en de bijbehorende onzekerheid samen. “Niet in alle gebieden is de situatie even drastisch, maar als het mis is, is het ook goed mis. Gebiedsontwikkelaars zijn in die regio's de wanhoop nabij en zijn hun leven niet zeker in de stikstof-gevarenzone. Al het draagvlak valt weg. Het is ook niet meer te volgen. Neem de kafkaëske discussie in Overijssel. Er gaat enorm veel tijd verloren die er niet is, de woningen moeten nu gebouwd worden. De onzekerheid is *killing* voor gebiedsontwikkelingen.”

“De praktische maatregelen blijken de toets der kritiek van de Raad van State niet te doorstaan of komen in een kwaad maatschappelijk daglicht te staan, voorzien van de kwalificatie ‘geitenpaadje’. Vanuit het perspectief van de alomvattende grote stikstof- en natuuropgave mag dat misschien zo zijn. Maar voor de realisering van de woningbouwopgave en andere (infra-)projecten zijn deze muizengaatjes vaak de levensader. Het zijn nu de lage rechters die een uitspraak hebben gedaan, maar ik zie ze wel door de Raad van State bevestigd worden. In de Natura-2000 gebieden kan er namelijk echt geen uitstoot meer bij.”

## **Onevenredig hard getroffen**

De rechterlijke uitspraken en andere negatieve ontwikkelingen waren voor NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) de aanleiding om begin deze maand [een brief](#) naar Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en minister Van der Wal te sturen.

In de brief stelt NEPROM dat “de gedeelde ambitie van markt en overheid om de productie te verhogen naar 100.000 nieuwe woningen verder weg ligt dan ooit.” Maar de oplossing is volgens de ontwikkelaars duidelijk. “Een sector die verantwoordelijk is voor slechts een verwaarloosbaar deel van de relevante stikstofuitstoot, die een groot algemeen en maatschappelijk belang dient van voldoende woningen en die onevenredig hard getroffen wordt door de stikstofcrisis. De grootste stikstofuitstoters en de partijen die het meest bijdragen aan de stikstofdepositie in de bedreigde Natura2000-gebieden moeten door het Rijk gedwongen worden om hun uitstoot drastisch te reduceren.”

## **Zal spannend worden**

Terecht, noemt De Zeeuw de analyse van NEPROM. Hij snapt waar de frustratie vandaan komt. “Het gros van de gebiedsontwikkelingen levert weinig bijdrage aan de stikstofuitstoot. Maar in de overvolle stikstofemmer van veel Natura 2000 gebieden mag er nu eenmaal geen druppel meer bij. Er zit een enorme discrepantie tussen de blokkade van bouwplannen en gebiedsontwikkelingen en de daadwerkelijke extra uitstoot die plannen met zich meebrengen. De rationaliteit is verdwenen.”

Een oplossing is alleen nog niet zo makkelijk te vinden. Ja, op papier wel. “De ideaaloplossing is om de 25 miljard zo snel mogelijk uit te geven om de stikstofdepositie rigoureus terug te dringen en de kwaliteit van de Natura 2000 gebieden te verbeteren. Alleen dat kost tijd, misschien wel tien jaar. En daar botst de tijdlijn van het stikstofbeleid met die van complexe gebiedsontwikkelingen die per definitie een lange doorlooptijd hebben.”

De vraag is ook of dat bedrag überhaupt hoog genoeg is. Minister Van der Wal gaf [eerder al aan](#) te denken dat het bedrag hoog genoeg is en “er echt alles aan te doen om de doelen te halen met deze pot geld, maar het zal spannend worden.”

## **Geen zekerheid**

Omdat wachten ook volgens De Zeeuw geen optie is, komt hij met een ‘turboprogramma’ voor de gebieden waar de problemen het grootst zijn, de stikstofgevaarzones met een forse woningbouwopgave. Het gaat om delen van de provincies als Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland.

### ***Jammer genoeg heeft de stikstofgedeputeerde in januari van dit jaar de opzet afgeschoten***

“Daar krijgen gerichte uitkoop van veehouderijbedrijven, met name piekbelasters, én andere stikstofreductiemaatregelen voorrang, onder meer bij industriële bedrijven en recreatieve

functies. Langs het principe van de (gecontroleerde) externe saldering, profiteert ook de natuur met 30 procent van het reductieresultaat. Dat wordt aangevuld met een verbeterprogramma voor de in het geding zijnde Natura 2000-gebieden. Deze aanpak stelt hoge eisen aan de samenwerking tussen de betrokken partijen in de regio met een daadkrachtige sturing door de betreffende gedeputeerde.”

De Zeeuw noemt het idee van een regionale stikstofbank als voorbeeld van concrete maatregel die in dit turboprogramma kan worden gebruikt. “De stikstofbank is vorig jaar als pilot opgezet in de Noord-Hollandse gemeenten Bergen en Schagen voorzien van concrete maatregelen met deelname van de betrokken partijen. Jammer genoeg heeft de stikstofgedeputeerde in januari van dit jaar de opzet afgeschoten. Ik denk dat we toch die kant op zullen moeten om de huidige impasse te doorbreken.”