

# Het Parool

26-08-22

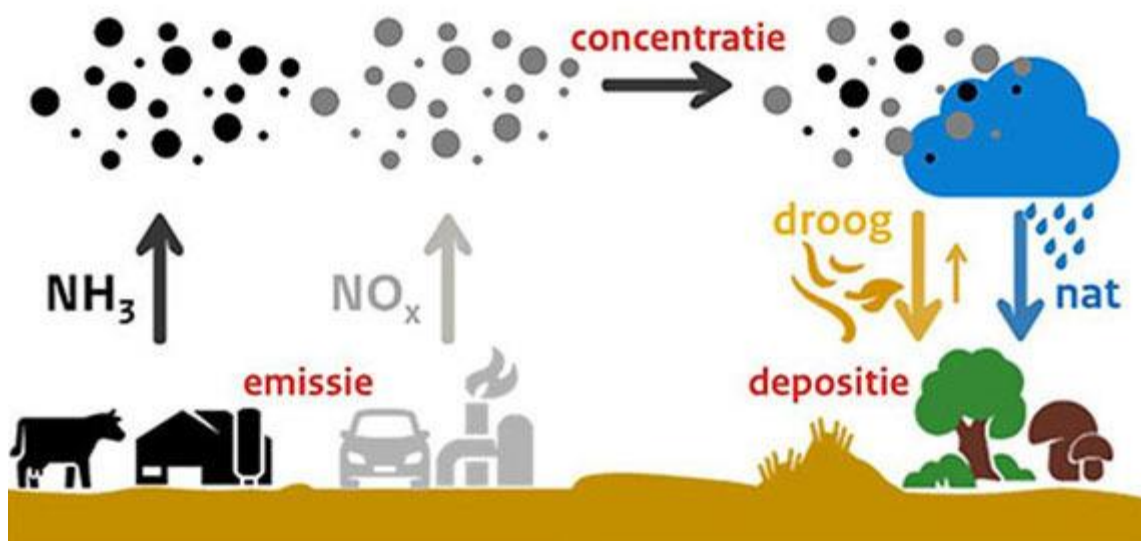
## Met een beetje boerenstikstof kan de woningbouw weer even vooruit

**De stikstofcrisis treft niet alleen boeren. Honderdduizenden woningzoekenden vangen bot onder andere vanwege warrige stikstofregels waardoor er nauwelijks meer woningen worden gebouwd. Maar er gloort hoop.**

*Herman Stil*

Terwijl de boerenopstand nog steeds de kop kan opsteken tegen de kabinetsplannen [om agrarisch Nederland aanzienlijk minder stikstof te laten uitstoten](#), sluimert om precies dezelfde reden een andere crisis: die van het enorme tekort aan woningen. Want ook de bouw en het gebruik van huizen kunnen voor te veel stikstof in natuurgebieden zorgen.

Broodnodige woningbouwprojecten liggen daardoor stil. Soms om de meest triviale redenen. “Omwonenden pakken stikstof vaak op als haakje om bezwaar te maken tegen plannen,” zegt Friso de Zeeuw, oud-hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft. “Dat kan leiden tot absurde bezwaren, zoals de vraag of er op een stuk bouwgrond ooit één paard heeft gestaan. Tot getuigenissen en foto’s van paardenpoep aan toe.”



## Obstakels

Tot 2030 moeten in Nederland 900.000 woningen worden bijgebouwd om de enorme woningnood op te lossen. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) staat op de kaart om [voor 2030 175.000 woningen te bouwen](#). Nog eens 45.000 huizen staan gepland voor het deel van Noord-Holland dat buiten de MRA valt. Een totaal van 220.000 woningen.

Maar dan moet er eerst een oplossing komen voor een trits obstakels, waarvan de stikstofuitstoot er eentje is. ‘De problematiek rondom stikstof belemmert overal in Nederland de woningbouwopgave’ stellen de 31 MRA-gemeenten uit Noord-Holland en Flevoland in een brandbrief aan het kabinet.

Maar in de Noord-Hollandse duinen gloort hoop. Daar ligt Delversduin, een van de bouwprojecten die werden getorpedeerd vanwege de stikstofcrisis. Het zal de woningnood niet oplossen, maar met 162 woningen is dit project in Egmond een lakmoesproef voor woningbouw in Nederland. Eind juli wees de Raad van State namelijk bezwaren tegen de nieuwe woonwijk af, waaronder bezwaren over de stikstof die als gevolg van de nieuwbouw zou neerslaan in het omliggende duingebied.

## Geen nadelige effecten

Volgens het hoogste algemene bestuursrechtorgaan van Nederland wordt de extra uitstoot van stikstof door de bouw en het gebruik van de woningen afdoende gecompenseerd. ‘Significante negatieve effecten op de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden kunnen daarom worden uitgesloten,’ stelt de Raad van State.

Dat nadelige effecten van de nieuwbouw op die plek worden uitgesloten, komt doordat op een deel van het terrein vanwege de woningbouw niet meer zal worden geboerd. Per saldo slinkt daardoor de stikstofuitstoot die aan de grond wordt toegerekend. Intern salderen, heet dat in stikstofjargon.

“Egmond is een klein, maar betekenisvol voorbeeld voor de rest van de woningbouw in de regio,” zegt De Zeeuw. “De Raad van State bevestigt nu dat intern salderen op deze manier mag. Je kunt woningen bouwen en gebruiken als binnen dat project de bestaande stikstofuitstoot stopt. Of dat nu van verkeer is, van fabrieken of van vee.”



*Friso de Zeeuw: ‘Je hebt niet veel boerenland nodig om een bouwproject te compenseren.’*

En dus zoeken gemeentes, aannemers en ontwikkelaars massaal naar landbouwgrond om woonprojecten door te zetten. “Je hebt niet veel boerenland nodig om een bouwproject te compenseren. Afhankelijk van het soort boerenbedrijf — veeteelt scoort beter — kun je heel veel woningen bouwen omdat de uitstoot van woningen veel kleiner is, zeker als je gasvrij en verkeersluw bouwt. Voor het oplossen van de woningnood geldt: hoe meer stikstof er nu op de grond wordt uitgestoten, hoe beter.”

Tot nu leken uitspraken van rechters over stikstofcompensatie grootschalige woningbouw juist te torpederen. Zo haalde de Haarlemse rechter dit voorjaar een streep door het kabinetsplan om de stikstofwinst uit het verlagen van de maximumsnelheid op snelwegen te gebruiken om woningbouwplannen door te zetten. Met de Egmond-uitspraak van de Raad van State komen volgens De Zeeuw veel huizenprojecten weer in zicht. “Mijn indruk is dat het daarmee met het stikstofprobleem voor woningbouw wel meevalt.”

## **Bereikbare steden**

Toch gloort er niet voor alle geplande nieuwbouwprojecten hoop. Volgens De Zeeuw liggen rondom Amsterdam de Zaanstreek en Waterland in de gevarenzone, met natuurgebieden als het Twiske, Oostzanerveld en polder Westzaan naast de deur. En dat terwijl Zaandam en Purmerend door provincie en MRA juist zijn aangewezen als twee van de vijf ‘bereikbare steden’ die binnen hun stadsgrenzen 50.000 nieuwe woningen moeten opleveren.

De Zeeuw: “De problemen zitten ook in de kuststreek en bij plannen van kustgemeenten, zoals in Heiloo met 1300 woningen. Huizenbouw wordt lastig als je in de buurt van natuurgebieden zit en je niets te salderen hebt.”

Er is dan wel een andere oplossing: extern salderen. Die komt erop neer dat in de omgeving van een bouwproject stikstofuitstoot wordt gecompenseerd door daar de uitstoot in te perken. “Dat is veel lastiger. Dan moet de gemeente of de ontwikkelaar buiten het project een boer opkopen of een fabriek zien te sluiten. De provincie moet dan toestemming geven en een derde van de geschrapte stikstofuitstoot moet ten goede komen aan de natuur.”

De impact van extern salderen is ook nog eens beperkt. “Het uitkopen van boeren heeft alleen zin als dat in de nabijheid van het woningproject en het getroffen natuurgebied gebeurt. En het schort in Noord-Holland, [zeker in steden](#), nu eenmaal aan grootschalige varkensboeren, waar de meeste winst te behalen valt.”

Dus wordt stikstofwinst vaak gezocht in het opheffen van bedrijfsterreinen of industrie, zoals in [de plannen voor Haven/Stad](#) in het Amsterdamse havengebied of de bouwplannen van Zaanstad op het Hembrugterrein.

Maar daarmee kan weer werkgelegenheid of cruciale stadsdistributie verloren gaan. “En langs het Noordzeekanaal hebben bedrijven stikstofrechten juist hard nodig om te verduurzamen en hun CO<sub>2</sub>-uitstoot terug te dringen. Als een bedrijf daarbij moet concurreren met woningbouw en het niet zeker is of het voor zulke investeringen een vergunning krijgt, dan wordt er niet verduurzaamd. In het uiterste geval vertrekt het.”

## **Andere belemmeringen**

De Zeeuw voorspelt nog veel gedoe. “Het zal escaleren. Amsterdam heeft niet geregeld dat er in de regio alternatieve vestigingslocaties komen voor industrie en distributie die vanwege woningbouw het havengebied uit worden gejaagd.”

De Zeeuw, die in de jaren negentig enige tijd in Noord-Holland gedeputeerde Ruimtelijke Ordening is geweest, gelooft niet dat het zal lukken om in acht jaar 175.000 woningen in de Metropoolregio Amsterdam te bouwen. “Dat zullen we niet halen. Het gaat niet alleen om stikstof, het gaat ook om de problemen met de waterhuishouding, de schaarse ruimte, [de beperkte beschikbaarheid van elektriciteit](#) en gas en vooral de [bouwbeperkingen in de geluidszones](#) rondom Schiphol.”

Maar ook de Amsterdamse wensen voor sociale woningbouw en superdure infrastructuur, zoals de IJmeerlijn of het sluiten van de Amsterdamse metroring versterken volgens De Zeeuw de bouwcrisis.

En dan ligt er bij de Raad van State nog een stikstofbom onder de bouw te wachten. Momenteel is de aannemerij, goed voor 0,6 procent van de stikstofuitstoot, vrijgesteld van maatregelen. “Het is de vraag of dat overeind blijft,” zegt De Zeeuw. “Volgens juristen wordt die vrijstelling best spannend. Bij sommige projecten vinden ze dat al wankel en zijn ze alvast de bouwuitstoot gaan salderen. Dat vergt dan weer extra compensatie.”

Een uitspraak over deze kwestie wordt in oktober verwacht.