

VISIE STIKSTOFPROBLEMATIEK EN PFAS

18 december 2019

IN HET KORT

Er moet rekening gehouden worden met een langere doorlooptijd voor nieuwbouw en verbouwingsprojecten door gedegen vooronderzoek

Nieuwbouw is nog steeds een optie, mits er bij realisatie en exploitatie wordt voldaan aan de stikstofnorm

Met het AERIUS Register kan je toetsen of de bijdrage van de bouw- en de exploitatiefase van het bouwproject op een Natura 2000-gebied nul is

Zonder een AERIUS rapport is het niet mogelijk een omgevingsvergunning aan te vragen

Potentiële bronnen met een groot risico van PFAS in de bodem bevinden zich veelal op industriegebieden gelegen in het westen en zuiden van het land

INCLUSIEF STAPPENPLAN

op de laatste pagina

STIKSTOF?

De stikstofproblematiek domineert bijna dagelijks het nieuws. Ondanks dat de overheid naarstig op zoek is naar mogelijkheden om de ruimte voor ontwikkelingen weer vlot te trekken, ondervindt de bouw enorm veel last van de stikstofproblematiek en beïnvloedt dit bestaand onroerend goed.

Vertragingen voor nieuwbouwprojecten kunnen oplopen tot 5 jaar en leiden tot tientallen miljoenen aan extra kosten. Naar schatting komen 18.000 bouwprojecten stil te liggen. Het EIB voorspelt een krimp van 6 miljard euro voor de bouwsector en ABN AMRO ziet ruim 70.000 banen op de tocht staan. Daarnaast dreigt ook voor de bouw van 1 miljoen extra huizen vertraging, in plaats van de zo gewenste versnelling. De woningbouwers rekenen op een halvering van het aantal bouwvergunningen tot 35.000 woningen in 2020. Oplossingen voor de bouw zijn er vooralsnog weinig. Grote machines op de bouwplaats hebben nog steeds fossiele brandstoffen nodig om de motor te laten draaien, al zijn ze al een stuk minder vervuילend dan vroeger. Elektrische shovels en kranen bestaan nog niet en de elektrische vrachtwagen bevindt zich nog in de pioniersfase. De stikstofproblematiek zal zorgen voor een versnelling in de ontwikkeling van elektrisch bouw materieel, maar emissieloos bouwen is vooralsnog een utopie.

WAT HOUDT DEZE WETGEVING NU PRECIES IN?

Door de uitspraak van de Raad van State is de drempelwaarde voor stikstofneerslag afgeschaft en mogen er alleen nog vergunningen worden verleend indien er helemaal geen stikstofneerslag plaatsvindt. AERIUS Register kan eenvoudig weergeven wat per sector de uitputting van ontwikkelingsruimte is, gerelateerd aan de vastgestelde hoeveelheid beschikbare depositie- en ontwikkelingsruimte. Omgevingsvergunningen worden niet verleend, zolang er geen rapport ligt waaruit blijkt dat de bijdrage van de bouw- en de exploitatiefase van het aangevraagde project op een Natura 2000-gebied nul is. Voor de exploitatie van het onroerend goed dient het huidige maatregelenpakket dus ook te worden gehandhaafd. Per gemeente verschilt het echter of er een stikstofberekening noodzakelijk is bij de verbouwing van bestaand onroerend goed. Indien er een paar binnenwandjes en badkamers worden verbouwd is dat minder ingrijpend dan wanneer alleen het betonskelet blijft staan.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE UITVOERING VAN ONZE SERVICES?

Ontwikkelaars hoeven nieuwbouw niet uit hun hoofd te zetten. Er worden nog steeds bouwvergunningen verleend zolang de realisatie maar voldoet aan de stikstof norm. In de praktijk blijkt dat gemeentes vergunningen verlenen voor projecten van minder dan 10 woningen, zonder dat daarbij berekend is of de ontwikkeling wel past binnen de stikstof norm. Voor niet-woningen wordt doorgaans een richtlijn genomen van investeringen van minder dan 1 miljoen. Bij grotere projecten wordt echter wel een berekening gemaakt om na te gaan of de ontwikkeling en de exploitatie van het onroerend goed invloed hebben op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit geldt ook voor de verbouwing van bestaand onroerend goed. Een ecoloog toetst de depositie op een Natura 2000-gebied. Als de stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/ ha/jaar, dan moet worden gekeken of intern kan worden gesaldeer. Bij 'intern salderen' mag de nieuwe situatie niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Bij intern salderen kan worden gedacht aan de bouw van een woonwijk op industriële of agrarische grond. Om dit te beoordelen moet het verschil worden berekend tussen de huidige feitelijke stikstofdepositie in de bestaande situatie (voor zover deze vergund is) en de stikstofdepositie in de nieuwe situatie. De conclusie zou kunnen luiden dat door intern salderen geen toename plaatsvindt van stikstofdepositie binnen het project of de locatie en dat significante effecten daardoor bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. In dat geval kan intern worden gesaldeer, maar is overigens wel een natuurvergunning vereist. Dit is ook mogelijk bij bestaand onroerend goed wat reeds een tijd leegstaat. Gedeputeerde staten van de provincie zijn in deze gevallen meestal bevoegd om deze vergunning te verlenen.

WAT IS PFAS EN WAT HEEFT DIT VOOR GEVOLGEN?

PFAS is een ander probleem waar we mee te maken hebben. De oorzaak van PFAS-gehalten in de bodem kan zijn dat door een lokale bron (industrie, blusincident) de bodem direct belast is. Potentiële bronnen met een groot risico bevinden zich veelal op industriegebieden gelegen in het westen en zuiden van het land.

Voordat grond verzet mag worden dient de grond te worden gemonsterd door een erkend monsternemer en te worden getest in een laboratorium. Na analyse van de grond weet je wat je kan en mag doen met de grond. Bij code oranje mag de grond voor wonen en industrie gebruikt worden, maar deze locaties hebben beperkte ruimte voor grond. Wat overblijft is functieklasse natuurlandbouw op landbodem boven grondwaterniveau. De grond mag alleen verzet worden naar landbodem wanneer de waarde PFAS in de betreffende natuurlandbouwgrond hoger is dan de waarde in de te verzetten grond. Wanneer de waarde PFAS in de betreffende natuurlandbouwgrond lager is dan de waarde in de te verzetten

grond, dan mag de grond niet worden toegevoegd aan de natuurlandbouwgrond. In het laatste geval moet de grond naar een groundbank worden vervoerd, maar met PFAS vervuilde grond kan niet zomaar afgevoerd worden naar een groundbank. Hiervoor dient de grond eerst gesaneerd te worden. Indien de grond vervuild is loopt men het risico dat de groundbank de grond niet wil aannemen. Daarnaast bestaat de kans dat de groundbank geen plaats heeft voor de grond. Hierdoor kan de grond vaak niet verwijderd worden van de bouwkegel. Vervuilde grond wordt doorgaans wel door de aannemer zelf verplaatst van het ene bouwwerk naar het andere, waar diezelfde aannemer actief is. Er bestaat in het laatste geval namelijk geen andere mogelijkheid dan de grond zelf op te slaan, te laten liggen of te zoeken naar een andere toepasbare plaats met de juiste PFAS waarde.

In de regel mag de grond niet worden verplaatst als er meer dan 0,1 microgram PFAS per kilogram bouwgrond in de bodem zit. Meer dan 85% van de geteste grond zit boven die norm. De norm wordt echter verhoogd naar 0,8 microgram PFAS per kilogram bouwgrond om de bouw weer vlot te trekken. (18 december 2019)

WAT BETEKENT DIT VOOR DE VASTGOEDMARKT?

Het huidige maatregelenpakket heeft mogelijk invloed op de waarde van het onroerend goed. Op het moment dat het niet meer mogelijk is om onder de norm te blijven bij de realisatie van nieuwbouw, zal er niet meer gebouwd kunnen worden. In dit geval zal er een tekort aan onroerend goed ontstaan (en dus een stijging van de vraag naar bestaand onroerend goed). Hiermee kan kansrijk onroerend goed in waarde stijgen. Aan de andere kant zou het huidige maatregelenpakket een negatief effect op de waarde van onroerend goed kunnen hebben. De bouwsector is een belangrijke economische motor. Bouwuitval kan de oorzaak zijn van een bouwcrisis of zelfs een algemene crisis. Als de bouw uitvalt, zal de werkloosheid toenemen en ook andere sectoren kunnen hierdoor geraakt worden. Met als gevolg; hogere werkloosheid, etc. Door de gestegen waarde van het onroerend goed kan vraaguitval ontstaan, omdat men het niet meer kan financieren of omdat men het er simpelweg niet meer voor over heeft.

Vooralsnog is het voor gemeenten zoeken naar de juiste handhaving van drempelwaarden. Het is mogelijk dat de richtlijn in de toekomst strenger geformuleerd moet worden naar aanleiding van een bezwaar en/of beroep. Bij elk object moet goed overwogen worden of een stikstofonderzoek nodig is en bij twijfel dient er nader onderzoek gedaan te worden.

WAT TE DOEN BIJ EEN HUISVESTINGS-VRAAGSTUK?

De stikstofproblematiek is een ingewikkelde materie en heeft impact op o.a. huisvestingsvraagstukken. Er moet eerder actie worden ondernomen als er wordt nagedacht over nieuwbouw of relocatie naar bestaande bouw. Laat u goed informeren en neem bij vragen of voor advies contact op met onderstaande contactpersonen.

STAPPENPLAN

STAP 1

2 fasen markeren

1. BOUW

In kaart brengen hoe groot de stikstof depositie tijdens de bouwperiode is. Dat zijn:

- A Alle vervoersbewegingen vanaf de Rijksweg*
- B Gebruik machines

*Belangrijke signaalfunctie: de afstand van de bouwplaats tot de Rijksweg.

2. EXPLOITATIE

In kaart brengen hoe groot de stikstof depositie tijdens de exploitatie is. Dat zijn:

- A Alle vervoersbewegingen vanaf de Rijksweg* van personeel, leveranciers etc.
- B Gebouw
Bij nieuwbouw: Een gasloos gebouw stoot geen stikstof uit, tenzij er sprake is gebruikersspecifieke installaties.

*Belangrijke signaalfunctie: de afstand van het gebouw tot de Rijksweg.

STAP 2

Toetsing
in AERIUS
Register

Opnieuw
2 fasen
markeren

1. BOUW

In kaart brengen hoe groot de stikstof depositie tijdens de bouwperiode is.

Indien hoger dan 0,00 mol/ha/jaar -> rapport ecooloog vereist die aangeeft of de tijdelijke depositie effecten heeft op een Natura 2000 gebied.

2. EXPLOITATIE

In kaart brengen hoe groot de stikstof depositie tijdens de exploitatie is. Indien hoger dan 0,00 mol/ha/jaar -> rapport ecooloog vereist die aangeeft of de permanente depositie effecten heeft op een Natura 2000 gebied. Dat zijn:

- A Vervoersbewegingen vanaf de Rijksweg* van personeel, leveranciers etc.
- B Gebouw
Bij nieuwbouw: Een gasloos gebouw stoot geen stikstof uit, tenzij er sprake is gebruiker specifieke installaties.

De Overheid zal bij het verstrekken van een vergunning op zijn beurt ook een ecooloog inschakelen om dit te toetsen.

CONTACTPERSONEN



John Konijn
John.Konijn@cushwake.com
+31 (030) 239 41 11



Toine van Summeren
Toine.vanSummeren@cushwake.com
+31 (020) 7 513 700