

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG
Uitsluitend per mail: omgevingsbeleid@pzh.nl

Datum 26 november 2025
Ref. 20251126/NZ
Betreft Herziening omgevingsbeleid Zuid-Holland 2025

Geachte heer, mevrouw,

1. Inleiding: een omvangrijke herziening in een kritieke woningmarkt

Met de Herziening Omgevingsbeleid 2025 werkt de provincie Zuid-Holland aan een brede actualisatie van haar omgevingsvisie, -programma en -verordening. De reikwijdte van deze herziening is aanzienlijk: zij omvat thema's als energie, landbouw, water en bodem, economie, milieu, infrastructuur en woningbouw.

De inzet is begrijpelijk en ambitieus. Zuid-Holland staat immers voor grote maatschappelijke opgaven. Toch maakt juist de breedte en samenloop van beleidswijzigingen deze herziening zwaar en moeilijk te overzien — zeker voor partijen die dagelijks verantwoordelijk zijn voor de uitvoering, zoals de leden van NEPROM.

Het is van groot belang dat de provincie bij haar afwegingen het algemeen belang van voldoende en voortvarende woningbouw zwaarder laat wegen, zodat de urgente woonbehoefte in Zuid-Holland daadwerkelijk kan worden ingevuld.

Onze leden – professionele gebieds- en vastgoedontwikkelaars – realiseren in samenwerking met gemeenten, corporaties en beleggers het merendeel van de woningbouw in Zuid-Holland. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de provinciale doelen op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Maar om dat te kunnen blijven doen, hebben zij duidelijke, voorspelbare en uitvoerbare regels nodig.

2. Leeswijzer en kern van onze zienswijze

Deze zienswijze beoogt niet elk onderdeel van de herziening afzonderlijk te beoordelen. Wij richten ons op de onderdelen die het meest direct raken aan de woningbouwproductie, planprocedures en investeringszekerheid.

We behandelen achtereenvolgens:

1. de 3-hectare-regel voor buitenstedelijke locaties;
2. de regeling 'straatje erbij / ertussen';
3. de milieuzonering en bedrijventerreinen;
4. het beleid Water- en Bodem Sturend; en
5. de betaalbaarheids- en segmenteringsregels (art. 7.47a/b van de concept Omgevingsverordening).

Voor NEPROM is de kernvraag niet of de provincie een rol speelt bij het geven van richting aan de ruimtelijke ontwikkeling — dat staat buiten kijf — maar hoe dat gebeurt. Wij pleiten voor een omgevingsbeleid waarin de provincie de richting bepaalt (het wat en waar), maar de uitvoering en invulling overlaat aan gemeenten en marktpartijen (het hoe). De Herziening 2025 verschuift die balans nu te ver richting detailsturing en projecttoetsing.

3. De 3-hectare-regeling – van beheersinstrument naar belemmering

De zogeheten 3-ha-regel bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) alleen mogelijk zijn als ze zijn aangewezen op de provinciale kaart. De regel is ooit ingevoerd om versnippering tegen te gaan en binnenstedelijke verdichting te stimuleren.

In de huidige context van structurele woningnood werkt dit instrument echter als een rem op de woningbouw. Juist middelgrote uitleglocaties aan de rand van kernen – vaak 4 tot 10 hectare – zijn cruciaal om betaalbaar en efficiënt te bouwen.

Ons voorstel: maak de 3-ha-regel adaptief. Gebruik de drempel als signaal voor zorgvuldige afweging, niet als absolute grens. Sta buitenstedelijke ontwikkeling >3 ha toe als het plan voldoende betaalbare woningen omvat, aantoonbaar tot verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving leidt, en binnen vijf jaar uitvoerbaar is.

4. 'Straatje erbij / ertussen' – waardevol instrument, te beperkt in schaal

De straatje erbij/ertussen-regeling is een positieve ontwikkeling: zij biedt kleine kernen (250–10.000 inwoners) de kans om beperkte uitbreidingen te realiseren. In de praktijk blijkt de regeling echter te kleinschalig en te complex om substantiële doorstroming te bewerkstelligen.

De combinatie van een oppervlaktegrens van 1,5 ha, verplichte toetsing aan het regionaal woningbouwprogramma en de vereiste onderbouwing van water- en bodemaspecten maakt de regeling voor veel gemeenten procedureel zwaar en tijdrovend.

Wij stellen voor: verruim de regeling standaard naar maximaal 2,5 hectare per kern; beperk de provinciale toets tot de vraag of de locatie ruimtelijk verantwoord is; en beschouw plannen die passen binnen het regionaal woningbouwprogramma als vanzelf toelaatbaar.

5. Milieuzonering en bedrijventerreinen – behoud nuance en ontwikkelruimte

De herziening verankert een strakkere scheiding tussen wonen en werken. Nieuwe woningbouw is uitgesloten op terreinen die zijn aangewezen als ‘niet te transformeren bedrijventerrein’. Hoewel de bescherming van werkfuncties legitiem is, leidt deze benadering tot een te generieke uitsluiting van transformatie, juist op terreinen waar herontwikkeling mogelijk en wenselijk is.

De Omgevingsverordening maakt formeel onderscheid tussen milieucategorieën en zones, maar in de uitvoering blijkt die ruimte in de praktijk nauwelijks te worden benut.

Gemeenten ervaren de eisen rond planologische compensatie en milieuruimte als complex en risicovol, waardoor functiemenging op bedrijventerreinen met lage milieudruk zelden tot woningbouw leidt.

NEPROM pleit ervoor om die bestaande differentiatie in beleid en toetsing actiever te benutten, zodat kansrijke transformaties niet onnodig worden gefrustreerd.

Wij pleiten daarom voor een regionale compensatiebank in plaats van projectgewijze compensatie en expliciete ruimte voor gemengde stedelijke milieus rond OV-knooppunten en binnenstedelijke randen.

6. Water- en Bodem Sturend – zorgvuldigheid en uitvoerbaarheid vereist

De inzet om water en bodem nadrukkelijker te betrekken bij ruimtelijke keuzes is begrijpelijk en past bij de klimaatopgaven van deze tijd. Tegelijk vraagt de vertaling van dit principe naar de praktijk om zorgvuldigheid en realiteitszin. Zonder duidelijkheid over normen, kosten en praktische uitvoerbaarheid kan dit beleid in de praktijk juist vertragen wat het wil beschermen.

Wij vragen de provincie daarom om een duidelijk en eenduidig provinciaal beleid, een proportionele toets (licht voor kleine plannen, zwaarder voor grote), en voorlopig de formule ‘comply or explain’ te hanteren.

7. Segmentering en betaalbaarheid – regionale sturing volstaat

De nieuwe artikelen 7.47a en 7.47b van de concept Omgevingsverordening schrijven voor dat elke stedelijke ontwikkeling (≥12 woningen) 30% sociale huur en 2/3 betaalbare woningen moet bevatten, tenzij regionaal anders is vastgelegd. Hoewel wij het doel van betaalbaarheid ondersteunen, zorgt deze bepaling voor dubbele toetsing: elk project wordt opnieuw beoordeeld, ook als het past binnen regionale afspraken.

NEPROM pleit voor een meerlagige benadering: stel de provinciale normen slechts van kracht als er geen regionaal woningbouwprogramma met GS-instemming is; toets vervolgens uitsluitend op regionale resultaten, niet per project.

8. Kwaliteitseisen

In het Omgevingsprogramma heeft de provincie bovendien een breed pakket aan kwaliteitscriteria voor nieuwbouwwoningen opgenomen. Wij vinden het onwenselijk om bovenop de bestaande landelijke kaders aanvullende verplichtingen te leggen. De haalbaarheid daarvan is bovendien niet altijd vanzelfsprekend, zeker niet wanneer het aantal woningen al wordt beperkt door stikstofregels, of wanneer locatiegebonden omstandigheden – zoals bodemsanering of noodzakelijke grondverbetering – de realisatie extra ingewikkeld maken.

Daarom is het van belang dat er ruimte blijft voor maatwerk. In specifieke situaties moet kunnen worden afgeweken van de voorgestelde (kwaliteits)eisen wanneer deze de uitvoering van woningbouw onredelijk belemmeren.

9. Naar een uitvoerbaar en samenhangend beleid

De Herziening Omgevingsbeleid 2025 getuigt van visie, maar ook van bestuurlijke en technische zwaarte. De optelsom van klimaatadaptatie, milieuzonering, segmentering, natuurtoetsen en procedurele eisen leidt tot een toename van planlast en kosten, zonder zekerheid over versnelling.

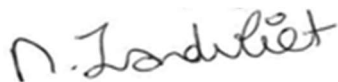
Wij vragen daarom om een gezamenlijke uitvoeringstoets met marktpartijen op haalbaarheid en financiële effecten; een jaarlijkse monitoring van het woningbouwresultaat; en het ontwikkelen van een praktische uitvoeringsagenda waarin klimaatdoelen, woningbouw en economische vitaliteit hand in hand gaan.

10. Slotbeschouwing

Zuid-Holland heeft behoefte aan een omgevingsbeleid dat richting geeft, maar ook ruimte biedt. De woningbouwopgave is te urgent om te verzanden in complexiteit. Wij roepen de provincie op om in deze herziening de balans te herstellen tussen ambitie en uitvoerbaarheid, tussen sturing en vertrouwen.

NEPROM en haar leden staan klaar om die balans in de praktijk mee vorm te geven — met kennis, ervaring en investeringskracht.

Hoogachtend,



Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM