

Aan:

Colleges van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten
van Noord-Holland

Hoorn, 30 augustus 2026

Betreft: Bezwaarschrift / zienswijze over de ontwerp-Omgevingsvisie Noord-Holland, perspectief wonen

Penvoerder: Martin Bosch

Contact: martin@woningmakers.nl; 06 – 143 88 221

Geachte colleges,

Hierbij dienen wij een bezwaarschrift, althans zienswijze, in tegen de ontwerp-Omgevingsvisie Noord-Holland, voor zover deze visie ziet op wonen, woningbouw en integrale gebiedsontwikkeling. Wij onderschrijven dat Noord-Holland staat voor complexe ruimtelijke keuzes. Juist daarom is een visie nodig die niet alleen beschermt en ordent, maar ook daadwerkelijk richting geeft aan de realisatie van voldoende, betaalbare en passende woningen.

Ons kernbezwaar is dat de ontwerp-Omgevingsvisie de woningbouwopgave onvoldoende als ontwikkelopgave behandelt. De visie bevat veel ambities, randvoorwaarden en afwegingsprincipes, maar biedt onvoldoende concreet handelingsperspectief voor gemeenten, ontwikkelaars, corporaties, grondeigenaren en andere initiatiefnemers die woningen moeten realiseren. Al deze aspecten worden allemaal belangrijk gevonden en dat leidt in onze ervaring ertoe dat de stapel beleid te groot wordt om een snelle woningbouwproductie te verwezenlijken. Niet alles kan en dan is in de regel de woningbouw het kind van de rekening. Daardoor dreigt het risico dat de woningbouwopgave verder vertraagt, duurder wordt en op te veel potentiële locaties feitelijk onmogelijk wordt gemaakt.



Kern van het bezwaar

- **Woningbouw moet een ruimtelijke strategie worden.** De visie benoemt de ambitie om voldoende en betaalbare woningen te realiseren, maar werkt in vergelijking met thema's als water, bodem en energie onvoldoende uit waar, hoe en onder welke voorwaarden woningen daadwerkelijk kunnen worden toegevoegd. (Teruglopende kinderaantallen zijn ook het gevolg van tekort aan woningen, waardoor jonge paren kinderwensen uitstellen of uiteindelijk afstellen.)
- **Voorkom stapeling van eisen.** De cumulatie van eisen rond waterveiligheid, energie, gezondheid, mobiliteit, betaalbaarheid, binnenstedelijkheid, omgevingskwaliteit en doelgroephuisvesting kan gemakkelijk leiden tot vertraging, kostenstijging en uitsluiting van ontwikkellocaties.
- **Behoud gemeentelijke afwegingsruimte.** De sturingsfilosofie "lokaal wat kan, provinciaal wat moet" vraagt om een scherpere beschrijving van waar provinciale belangen beginnen en waar gemeenten ruimte houden voor gebiedsgerichte keuzes.
- **Benader water, bodem, energie en mobiliteit gebiedsgericht.** Deze thema's zijn essentieel, maar mogen niet uitsluitend als beperkingen werken. Zij moeten onderdeel worden van integrale gebiedsontwikkeling en gezamenlijke programmering.
- **Neem woonwensen serieus.** De ontwerpvisie moet niet alleen sturen op aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden, maar ook op woningtypen, woonmilieus en de vraag hoe mensen daadwerkelijk willen wonen.

Deze punten werken wij onderstaand uit vanuit telkens een andere dimensie.

1. De woningbouwopgave vraagt om meer dan een afwegingskader

De ontwerp-Omgevingsvisie beschrijft overtuigend dat verschillende ruimteclaims met elkaar concurreren. Dat inzicht is waardevol. Voor wonen is echter niet voldoende dat belangen worden benoemd en afgewogen. De provincie moet ook duidelijk maken welke ontwikkelrichting zij kiest, welke typen locaties zij kansrijk acht en hoe zij de realisatie van woningen actief gaat helpen versnellen. Sinds er Woondeals in Nederland zijn draagt de provincie immers ook een verantwoordelijkheid om de in deze deals afgesproken aantallen en kwaliteiten te realiseren.

In de huidige vorm blijft het risico bestaan dat de woningbouwopgave telkens opnieuw moet worden afgewogen tegen afzonderlijke sectorale randvoorwaarden, zonder dat voor initiatiefnemers vooraf duidelijk is wanneer een woningbouwontwikkeling ruimtelijk wenselijk en bestuurlijk haalbaar is. Dat vergroot onzekerheid, vertraagt planvorming en bemoeilijkt investeringsbeslissingen. Wij verzoeken de provincie daarom om in de Omgevingsvisie een zelfstandige ruimtelijke strategie voor wonen op te nemen. Die strategie moet duidelijk maken hoe binnenstedelijke ontwikkeling, transformatie, verdichting nabij infrastructuur en uitbreidingslocaties samen kunnen bijdragen aan de provinciale woningbouwopgave.

Verzoek 1: vul de Omgevingsvisie aan met een concrete ruimtelijke strategie voor woningbouw, waarin verschillende typen locaties positief worden benoemd en niet uitsluitend worden beoordeeld vanuit beperkingen.



2. Binnenstedelijk én uitleglocaties zijn beide nodig

Wij onderschrijven zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van bestaande stedelijke structuren. Binnenstedelijke ontwikkeling is noodzakelijk en waardevol. Tegelijkertijd kan de woningbouwopgave niet uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied worden opgelost. Transformatie en verdichting kennen vaak hoge kosten, complexe eigendomssituaties, milieubeperkingen, parkeer- en mobiliteitsvraagstukken en lange doorlooptijden.

Een visie die wonen serieus neemt, moet daarom erkennen dat zowel binnenstedelijke locaties als zorgvuldig gekozen uitbreidingslocaties nodig zijn. Niet als tegenstelling, maar als complementaire onderdelen van één woningbouwstrategie. Juist uitbreidingslocaties kunnen kansen bieden om betaalbare woningen, voorzieningen, groene structuren, waterberging, energieoplossingen en mobiliteit vanaf het begin integraal te ontwerpen.

Het uitgangspunt dat 80% van de woningbouw binnenstedelijk zou moeten plaatsvinden, mag daarom niet functioneren als harde generieke beperking. Een dergelijk uitgangspunt vraagt om gebiedsgerichte toepassing en om ruimte voor afwijking wanneer integrale gebiedsontwikkeling op uitleglocaties aantoonbaar bijdraagt aan provinciale doelen.

Verzoek 2: maak expliciet dat binnenstedelijke ontwikkeling, transformatie, verdichting én uitbreidingslocaties allen deel moeten uitmaken van de provinciale woningbouwstrategie, gebiedsgericht en integraal onderbouwd.

3. Stapeling van eisen belemmert uitvoering

De ontwerp-Omgevingsvisie legt bij nieuwe woningbouwprojecten een groot aantal eisen en randvoorwaarden naast elkaar. Het gaat onder meer om ruimtelijke eisen waaronder waterveiligheid en waterberging, duurzame energievoorziening, gezondheidsnormen, mobiliteitsvereisten, betaalbaarheid, woon-werkbalans, omgevingskwaliteit, groen, recreatie en huisvesting van doelgroepen.

Deze afzonderlijke doelen zijn op zichzelf begrijpelijk. Het probleem ontstaat door de stapeling. Wanneer iedere ambitie wordt vertaald in aanvullende regels, harde criteria of afzonderlijke toetsingsmomenten, ontstaat een ontwikkelpraktijk waarin plannen steeds duurder, complexer en trager worden, of zelfs onmogelijk. Dat staat haaks op de urgentie van de woningbouwopgave.

De provincie erkent op verschillende plaatsen dat stapeling van ambities en randvoorwaarden de uitvoering kan bemoeilijken. Die constatering moet worden verbonden aan een duidelijke bestuurlijke keuze: nieuwe ambities mogen niet automatisch leiden tot extra regels, aanvullende voorwaarden of nieuwe beoordelingscriteria. Uitvoerbaarheid moet een zelfstandig toetsingscriterium worden.

Verzoek 3: neem in de Omgevingsvisie op dat het voorkomen van stapeling een ontwerpprincipe is voor verdere uitwerking in programma's, instructieregels en de Omgevingsverordening.



4. Water, bodem en gezondheid vragen om maatwerk, geen generieke blokkades

Water en bodem zijn belangrijke ordenende principes. Klimaatadaptatie, waterveiligheid en bodemdaling kunnen niet worden genegeerd. Tegelijkertijd verschillen de gevolgen sterk per gebied. Een generieke beperking van ontwikkelmogelijkheden doet geen recht aan die verschillen en kan kansrijke woningbouwlocaties onnodig uitsluiten.

De Omgevingswet gaat uit van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat veronderstelt een integrale gebiedsgerichte afweging, niet een starre toepassing van afzonderlijke kwaliteitscriteria. In veel gebieden kunnen waterberging, groen, gezondheid, mobiliteit en woningbouw juist in samenhang worden ontworpen. Adaptieve gebiedsontwikkeling kan daarmee bijdragen aan zowel woonkwaliteit als ruimtelijke kwaliteit.

Hetzelfde geldt voor gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een wezenlijk belang. Maar bovenwettelijke eisen moeten zorgvuldig worden onderbouwd, proportioneel zijn en niet leiden tot investeringsonzekerheid of het onnodig blokkeren van woningbouw.

Verzoek 4: formuleer water, bodem, gezondheid en omgevingskwaliteit als gebiedsgerichte afwegingsprincipes die ruimte laten voor innovatieve oplossingen en integrale gebiedsontwikkeling in samenhang met woningbouw.

5. Infrastructurele netwerken moeten ontwikkeling mogelijk maken

De ontwerp-Omgevingsvisie benoemt energie-, mobiliteits- en drinkwaternetwerken als medesturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat is realistisch, maar in de visie overheerst de benadering van netwerken als begrenzing. Voor wonen is juist een ontwikkelgerichte benadering nodig: woningbouw, energievoorziening, drinkwater, mobiliteit en maatschappelijke voorzieningen moeten gezamenlijk worden geprogrammeerd.

De woningbouwopgave kan niet uitsluitend worden aangepast aan bestaande capaciteit. Als dat gebeurt, wordt schaarste in netwerken een structureel argument om woningen niet of later te bouwen. De provincie moet daarom duidelijker beschrijven hoe zij samen met gemeenten, netbeheerders, drinkwaterbedrijven, vervoerders en marktpartijen werkt aan uitbreiding, fasering en prioritering van noodzakelijke netwerken.

Ook bereikbaarheid verdient een meer ontwikkelgerichte benadering. Mobiliteitstransitie is nodig, maar mag niet betekenen dat elke ambitie voor capaciteitsverbetering verdwijnt. Nieuwe woongebieden vragen om een realistische mix van openbaar vervoer, fiets, nabijheid van voorzieningen, deelmobiliteit en, waar nodig, aanpassing van wegen en knelpunten.

Verzoek 5: werk in de Omgevingsvisie uit hoe netwerkcapaciteiten actief worden uitgebreid en geprogrammeerd als voorwaarde voor woningbouw en gebiedsontwikkeling, in plaats van vooral als beperking te functioneren.



6. Heldere rolverdeling tussen provincie en gemeenten

De sturingsfilosofie “lokaal wat kan, provinciaal wat moet” is een goed uitgangspunt. In de ontwerpvisie blijft echter onvoldoende duidelijk hoe provinciale belangen zich verhouden tot gemeentelijke afwegingsruimte. Juist onder de Omgevingswet is die duidelijkheid van groot belang.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale inrichting van de leefomgeving. De provincie stuurt op bovenlokale en provinciale belangen. Woningbouwprojecten vragen meestal om lokale afwegingen over programma, dichtheid, voorzieningen, landschap, mobiliteit en woonmilieu. Wanneer niet duidelijk is waar de provincie richting geeft en waar gemeenten ruimte houden, ontstaat bestuurlijke drukte en derhalve onzekerheid.

Voor initiatiefnemers is voorspelbaarheid essentieel. Zij moeten vooraf kunnen inschatten welk bestuursorgaan verantwoordelijk is voor de ruimtelijke afweging, welke beleidsruimte bestaat en welke criteria doorslaggevend zijn. Zonder die voorspelbaarheid neemt het risico op vertraging, bezwaarprocedures en afhaken van investeerders toe.

Verzoek 6: verduidelijk per provinciaal belang waar de provincie bindend wil sturen, waar zij richtinggevend is en waar zij bewust ruimte laat voor gemeentelijke gebiedsgerichte afwegingen.

7. Woonwensen en woonmilieus ontbreken te veel

Een provinciale woonvisie moet niet alleen gaan over aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden, maar ook over de vraag hoe mensen willen wonen. De ontwerp-Omgevingsvisie besteedt onvoldoende aandacht aan woningtypen, woonmilieus en leefstijlen. Daarmee blijft onderbelicht dat de woningvraag in Noord-Holland divers is: starters, gezinnen, ouderen, zorgbehoevenden, vitale beroepen, studenten, doorstromers en nieuwe werknemers vragen niet allemaal hetzelfde woonmilieu. Naast het onderscheid in deze categorieën is ook de vraag van deze groepen aan verandering onderhevig. Demografie, geopolitiek, financiële veranderingen, etc. hebben daarop invloed.

Voor een goed vestigingsklimaat is passende huisvesting van werknemers, jong talent en ondernemers essentieel. Wonen is dus niet alleen een sociaal-maatschappelijke opgave, maar ook een voorwaarde voor economische vitaliteit, arbeidsmarktontwikkeling en regionale balans. Een te smalle benadering van wonen kan ertoe leiden dat woningen wel kwantitatief worden gepland, maar kwalitatief onvoldoende aansluiten bij de behoefte.

Wij verzoeken de provincie daarom woonwensen en woonmilieus expliciet onderdeel te maken van de Omgevingsvisie. Dat betekent ruimte voor stedelijk wonen, dorps wonen, landschappelijk wonen, gemengde woon-werkmilieus en nieuwe woonvormen, mits deze passen binnen een integrale gebiedsgerichte afweging.

Verzoek 7: neem woonwensen, woningtypen en woonmilieus expliciet op als onderdeel van de ruimtelijke strategie voor wonen.



8. Conclusie

Wij verzoeken de provincie de ontwerp-Omgevingsvisie op het onderdeel wonen aan te passen. De provincie heeft de ruimtelijke opgaven in beeld, maar de visie moet sterker worden als ontwikkelstrategie. Woningbouw is geen sluitpost van water, bodem, energie, mobiliteit en gezondheid, maar een centrale maatschappelijke opgave die juist via integrale gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan meerdere provinciale doelen.

Zonder aanpassing dreigt de Omgevingsvisie te leiden tot verdere stapeling van eisen, onduidelijkheid over afwegingen, vertraging van woningbouw en hogere ontwikkel- en bouwkosten. Met aanpassing kan de visie juist een betrouwbaar en ontwikkelgericht kader worden voor voldoende, betaalbare en passende woningen in Noord-Holland.

Wij zijn graag bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend,

Woningmakers Westfriesland

Martin Bosch

Voorzitter

Woongangmakers

Monique Stam

Voorzitter