

Brabantse waterschappen

Uitsluitend per mail verzonden aan Susan Dingarten en Gerard De Jong

Datum 21 mei 2026

Ref. 20260521/NZ/

Betreft reactie NEPROM op voorgenomen wijzigingen Brabantse waterschapsverordeningen

Geachte heer de Jong, mevrouw Dingarten,

Namens NEPROM, de branchevereniging van projectontwikkelaars in Nederland, maken wij graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op de voorgenomen wijzigingen van de waterschapsverordeningen van de Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta.

Waardering voor gezamenlijke aanpak en vroege participatie

Allereerst spreken wij onze waardering uit voor de wijze waarop de drie waterschappen gezamenlijk optrekken in deze actualisatie. De opgaven waarvoor wij gezamenlijk staan zijn groot en urgent. Klimaatverandering, toenemende periodes van droogte, wateroverlast en de druk op de waterkwaliteit vragen terecht om aanpassing van beleid, regelgeving en uitvoeringspraktijk.

Ook de ontwikkelende bouwsector onderkent de noodzaak om Nederland klimaatadaptiever, waterrobuuster en toekomstbestendiger in te richten. Projectontwikkelaars leveren daar in de praktijk dagelijks een concrete bijdrage aan via gebiedsontwikkeling, woningbouw, transformatie en herstructurering.

NEPROM neemt hierin actief verantwoordelijkheid. Zo werken wij binnen het programma Klimaatadaptief bouwen met de Natuur (KAN) samen met overheden, marktpartijen en kennispartners aan concrete oplossingen voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling. Vanuit die samenwerking weten wij dat klimaatadaptatie niet iets is wat achteraf aan plannen wordt toegevoegd, maar integraal onderdeel moet zijn van gebiedsontwikkeling vanaf de eerste planfase.

Wij waarderen daarnaast dat u ervoor kiest om in een vroeg stadium participatie te organiseren. Dat biedt ruimte om praktijkervaringen vanuit de uitvoeringsrealiteit mee te nemen voordat formele besluitvorming plaatsvindt.

Integrale reactie in plaats van beantwoording per afzonderlijk onderdeel

Wij hebben kennisgenomen van het totale pakket aan voorgenomen wijzigingen, bestaande uit de negen gezamenlijke wijzigingen en de vier aanvullende wijzigingen van Waterschap De Dommel. Hoewel uw participatieplatform uitnodigt om per afzonderlijke wijziging via een specifieke vragenstructuur te reageren, kiezen wij bewust voor een integrale reactie.

De voorgestelde wijzigingen hangen inhoudelijk sterk met elkaar samen en raken gezamenlijk aan de bredere manier waarop ruimtelijke ontwikkeling, vergunningverlening en waterbeheer zich in de praktijk tot elkaar verhouden. Een gefragmenteerde reactie per afzonderlijk onderdeel zou naar onze mening onvoldoende recht doen aan de samenhang, de cumulatieve effecten en de bredere uitvoeringsvragen die deze wijzigingen oproepen.

Hoofdlijn: steun voor de ambitie, aandacht voor uitvoerbaarheid

NEPROM ondersteunt de richting waarin nadrukkelijk rekening wordt gehouden met water en bodem in de inrichting van onze leefomgeving. Tegelijkertijd kan deze beweging alleen succesvol zijn wanneer regelgeving voor marktpartijen ook uitvoerbaar, voorspelbaar, juridisch helder en economisch proportioneel blijft.

Gebiedsontwikkeling is per definitie een complex samenspel van publieke en private belangen, technische randvoorwaarden, financiële haalbaarheid en maatschappelijke ambities. Projectontwikkelaars opereren daarbij al binnen een sterk gereguleerd speelveld waarin uiteenlopende beleidsdoelen samenkomen, zoals woningbouwversnelling, klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit, circulariteit en betaalbaarheid.

Daarbij willen wij nadrukkelijk wijzen op de grote maatschappelijke woningbouwopgave, ook in Brabant. Nederland staat voor de uitdaging om in hoog tempo voldoende nieuwe woningen te realiseren. Die opgave vraagt niet alleen om snelheid, maar ook om kwaliteit en toekomstbestendigheid. Klimaatadaptatie en woningbouw zijn daarbij geen tegengestelde belangen, maar moeten hand in hand gaan. Juist daarom is het van belang dat nieuwe regelgeving bijdraagt aan die gezamenlijke opgave en niet onbedoeld leidt tot extra vertraging, onzekerheid of verminderde uitvoerbaarheid van woningbouwprojecten.

Nieuwe regelgeving vanuit het waterdomein kan een waardevolle bijdrage leveren, maar vraagt nadrukkelijk om afstemming met bestaande kaders en een integrale benadering om stapeling van eisen en onbedoelde uitvoeringsproblemen te voorkomen.

Voorkom stapeling van eisen en beleidskaders

Met name de voorstellen rond toename van verhard oppervlak, het aanpassen of afkoppelen van bestaand verhard oppervlak en de bredere lijn richting klimaatbestendige inrichting kunnen substantiële gevolgen hebben voor planvorming en uitvoerbaarheid van projecten.

Begrijpelijk is dat extra aandacht wordt gevraagd voor waterberging, infiltratie en het voorkomen van versnelde afvoer. Tegelijkertijd constateren wij dat vergelijkbare eisen steeds vaker ook door gemeenten, provincies en andere overheden worden gesteld.

Zonder heldere afbakening en coördinatie ontstaat het risico op stapeling van beleidsvereisten, met verschillende normen, interpretaties en uitvoeringsverwachtingen per bestuurslaag. Dat leidt tot onduidelijkheid, vertraging en hogere ontwikkelkosten.

Voorspelbaarheid en maatwerk zijn essentieel

Voor ontwikkelende partijen is voorspelbaarheid cruciaal. Het moet vooraf duidelijk zijn welke eisen gelden, op welk schaalniveau deze worden afgewogen, welke voorkeursmaatregelen gelden en welke ruimte bestaat voor maatwerk wanneer locatiespecifieke omstandigheden standaardoplossingen onmogelijk of disproportioneel maken.

Zeker in binnenstedelijke herontwikkelingslocaties of complexe transformatiegebieden zijn infiltratie, extra waterberging of ruimtelijke reserveringen immers niet altijd eenvoudig realiseerbaar.

Klimaatadaptieve ambities zijn noodzakelijk, maar aanvullende verplichtingen moeten in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van een ontwikkeling.

Het moet worden voorkomen dat relatief beperkte aanpassingen in bestaande situaties leiden tot disproportionele aanvullende verplichtingen die investeringen in verduurzaming, herstructurering of woningverbetering juist ontmoedigen.

Duidelijkheid over ruimtelijke beperkingen

Ook de voorstellen rondom profiel van vrije ruimte en andere ruimtelijke beperkingen verdienen nadere aandacht vanuit het perspectief van ontwikkelzekerheid.

Indien nieuwe beperkingen gevolgen hebben voor gebruiksmogelijkheden, bouwvolumes of ruimtelijke reserveringen, is het essentieel dat deze juridisch helder, digitaal goed raadpleegbaar en vroegtijdig inzichtelijk zijn.

Alleen dan kunnen marktpartijen deze randvoorwaarden op een verantwoorde manier meenemen in grondverwerving, businesscases en planontwikkeling.

Regionale uniformiteit is cruciaal

Juist omdat de drie Brabantse waterschappen gezamenlijk optrekken, zien wij kansen om te komen tot meer harmonisatie en consistentie in beleid en uitvoering.

Voor landelijk en regionaal opererende ontwikkelaars is het van groot belang dat vergelijkbare vraagstukken niet leiden tot wezenlijk verschillende interpretaties, normen of uitvoeringspraktijken per waterschap.

Uniformiteit vergroot de voorspelbaarheid, beperkt transactiekosten en draagt bij aan betere uitvoerbaarheid.

Uitvoerbaarheid in vergunningverlening en handhaving

Nieuwe regels moeten niet alleen inhoudelijk wenselijk zijn, maar ook praktisch toepasbaar in vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Onduidelijkheid over technische haalbaarheid, interpretatieruimte of uitzonderingsmogelijkheden leidt in de praktijk al snel tot vertraging, extra onderzoekslasten en onzekerheid in besluitvorming.

Specifieke aandacht voor wijziging 7: toename van verhard oppervlak

In aanvulling op bovenstaande vragen wij specifieke aandacht voor de uitwerking van wijziging 7 inzake de toename van verhard oppervlak.

Deze wijziging kan in de huidige formulering verstrekkende en mogelijk onbedoelde effecten hebben op de haalbaarheid van met name woningbouwprojecten.

Wij begrijpen de noodzaak om wateroverlast te beperken en klimaatadaptief te ontwerpen. Tegelijkertijd roept de gekozen benadering vragen op over proportionaliteit, schaalniveau en uitvoerbaarheid.

De voorgestelde systematiek lijkt primair te sturen op een generieke technische maatregel – aanvullende waterberging gekoppeld aan de toename van verhard oppervlak – in plaats van op het achterliggende doel: het voorkomen van onaanvaardbare wateroverlast en schade. Daarmee ontstaat het risico dat uniforme eisen worden toegepast zonder voldoende rekening te houden

met gebiedsspecifieke omstandigheden, de werking van bestaande watersystemen en de effectiviteit van alternatieve maatregelen.

In het bijzonder vragen wij aandacht voor binnenstedelijke transformatie- en herontwikkelingslocaties. Juist daar is de fysieke ruimte voor aanvullende waterberging vaak beperkt, terwijl deze locaties maatschappelijk van groot belang zijn voor de woningbouwopgave en zorgvuldig ruimtegebruik. Een systematiek waarbij iedere toename van verhard oppervlak leidt tot volledige compensatie-eisen op perceelsniveau kan in zulke gevallen disproportioneel uitpakken en gewenste ontwikkelingen belemmeren.

Daarnaast vragen wij aandacht voor de schaal waarop wateropgaven worden benaderd. Wateroverlast is veelal een systeemeigenschap van een gebied en niet uitsluitend een perceelsvraagstuk. Een gebiedsgerichte benadering, waarin ook regionale watersystemen, afvoerroutes en collectieve maatregelen worden betrokken, kan in de praktijk effectiever en doelmatiger zijn dan een generieke projectgebonden normering.

Wij geven daarom in overweging om nadrukkelijk ruimte te laten voor maatwerk en gelijkwaardige alternatieve oplossingen, zodat de regelgeving beter aansluit bij zowel de hydrologische werkelijkheid als de uitvoeringspraktijk van gebiedsontwikkeling.

Zorgvuldige overgangsregeling noodzakelijk

Tot slot vragen wij expliciet aandacht voor overgangsrecht en implementatie.

Veel gebiedsontwikkelingen kennen lange voorbereidingstijden en bevinden zich reeds in verschillende fasen van planvorming, contractvorming of vergunningprocedures. Nieuwe regels kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de financiële en technische uitgangspunten van lopende projecten.

Een zorgvuldige overgangsregeling is daarom noodzakelijk om disproportionele effecten en onnodige stagnatie te voorkomen.

Afsluiting

Samenvattend onderschrijft NEPROM de ambitie om Brabant beter voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering en om water en bodem nadrukkelijker mee te nemen in de inrichting van de leefomgeving.

De ontwikkelende sector wil daarin nadrukkelijk partner zijn. Via samenwerkingen zoals Klimaatadaptief bouwen met de Natuur (KAN) laten wij ook zien dat de sector bereid is om

samen met overheden, marktpartijen en kennispartners verantwoordelijkheid te nemen voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

Tegelijkertijd vragen wij om regelgeving die helder, voorspelbaar, uitvoerbaar en proportioneel is, met oog voor de samenhang met andere beleidskaders, de grote woningbouwopgave en de praktische realiteit van gebiedsontwikkeling.

Wij denken graag verder met u mee in het vervolgtraject en zijn vanzelfsprekend bereid onze praktijkervaring nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM