

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 250  
1700 AG Heerhugowaard  
Uitsluitend verzonden per internet

**Datum** 5 oktober 2026  
**Ref.** 20260903/NZ/JS  
**Betreft** Zienswijze concept HHNK 2027

Geachte heer, mevrouw,

Bouwend Nederland regio Randstad-Noord en NEPROM hebben kennisgenomen van het ontwerp van de Waterschapsverordening HHNK 2027 en in het bijzonder van de voorgestelde vergunningplicht voor het ophogen van percelen.

Wij onderschrijven het belang van een klimaatbestendige inrichting en het uitgangspunt dat ruimtelijke ontwikkelingen niet mogen leiden tot afwenteling van wateroverlast. Tegelijkertijd staat Nederland voor een grote woningbouwopgave. Nieuwe regels die woningbouwprojecten raken, moeten daarom niet alleen effectief zijn vanuit het waterbelang, maar ook proportioneel, voorspelbaar en uitvoerbaar zijn. Zij mogen niet onnodig leiden tot extra procedures, kosten, ruimtebeslag en vertraging.

Vanuit dat perspectief vragen wij HHNK de voorgestelde regeling op een aantal belangrijke punten aan te passen.

### **Maak onderscheid tussen agrarische ophogingen en woningbouw**

Het ontwerp introduceert een vergunningplicht wanneer één of meer percelen over meer dan 4.000 m<sup>2</sup> gemiddeld meer dan 15 centimeter worden opgehoogd. Uit de toelichtende stukken blijkt dat HHNK bij het ontwikkelen van deze regeling uiteenlopende soorten ophogingen heeft betrokken. Het gaat zowel om agrarische activiteiten, zoals het egaliseren van landbouwgrond en het opzanden voor bollenteelt, als om woningbouw en andere stedelijke ontwikkelingen.

Deze activiteiten verschillen wezenlijk in aard en context. Een ophoging van 15 centimeter kan bij agrarisch grondgebruik een betekenisvolle ondergrens zijn. Bij woningbouw ligt dat anders. Als een locatie voor woningbouw moet worden opgehoogd, zal de benodigde ophoging veelal groter

zijn. Ook een oppervlakte van 4.000 m<sup>2</sup> wordt bij een gebiedsontwikkeling al snel overschreden. Voor woningbouw dreigen de gekozen grenswaarden daardoor nauwelijks een selecterende werking te hebben.

Wij verzoeken HHNK daarom de regeling te differentiëren naar de aard van de activiteit en voor woningbouw en gebiedsontwikkeling te bezien welke benadering passend is. Indien HHNK één uniforme regeling wil handhaven, verzoeken wij nader te onderbouwen waarom dezelfde grenswaarden voor zowel agrarische ophogingen als woningbouw en gebiedsontwikkeling noodzakelijk en proportioneel zijn.

HHNK verwacht dat de gekozen grenswaarden leiden tot circa 225 vergunningplichtige activiteiten per jaar. Uit de beschikbare stukken blijkt niet welk deel daarvan betrekking heeft op agrarische activiteiten en welk deel op woningbouw en andere stedelijke ontwikkelingen. Evenmin is duidelijk hoeveel van deze activiteiten naar verwachting daadwerkelijk tot een compensatieopgave zullen leiden. Wij verzoeken HHNK dit inzicht alsnog te geven en de gevolgen van de regeling voor de woningbouw afzonderlijk in beeld te brengen. Dit geldt ook voor de in de conceptverordening genoemde 1,2 miljoen m<sup>3</sup> waterbergingsruimte die verloren/verschoven zou zijn. Wij verzoeken HHNK inzichtelijk te maken hoe tot dit getal is gekomen en welk aandeel daarvan betrekking heeft op woningbouw, landbouw en overige ontwikkelingen. Tevens vragen wij om inzichtelijk te maken of HHNK voldoende interne capaciteit heeft om alle vergunningaanvragen adequaat en tijdig te behandelen.

### **Geef zekerheid voordat plannen vastliggen**

Voor woningbouw is het essentieel dat zo vroeg mogelijk duidelijk is met welke ruimtelijke en financiële randvoorwaarden rekening moet worden gehouden. De voorgestelde regeling biedt die zekerheid naar onze mening onvoldoende.

De vergunningplicht betekent niet automatisch dat compensatie noodzakelijk is. Volgens de toelichting worden pas compenserende maatregelen opgelegd wanneer een vergunningplichtige ophoging geheel of gedeeltelijk samenvalt met een verzamelplek van overtollige neerslag op het maaiveld bij extreme neerslag. De vergunningplichtige grenswaarden zijn in de verordening opgenomen, maar de methode en criteria waarmee wordt bepaald waar deze verzamelplekken liggen en welke compensatie vervolgens nodig is, zijn voor initiatiefnemers nog onvoldoende kenbaar.

Daar komt bij dat de formeel aangewezen bergingsgebieden hiervoor geen uitsluitel bieden. De nieuwe regeling heeft een veel ruimer toepassingsbereik. Een ontwikkelaar kan uit de bestaande kaart met bergingsgebieden dus niet afleiden of een voorgenomen woningbouwontwikkeling tot een compensatieopgave zal leiden. Het is onduidelijk welke maatgevende situatie, inundatiediepte, referentiesituatie en rekenmethodiek HHNK hanteert. Dit is voor de haalbaarheid en grondexploitatie van een gebiedsontwikkeling juist essentieel.

Dat is problematisch wanneer de doorslaggevende beoordeling pas plaatsvindt bij de aanvraag van de watervergunning. Op dat moment zijn bij woningbouw belangrijke keuzes over onder meer programma, verkaveling, maaiveldhoogten, ruimtegebruik en financiële haalbaarheid doorgaans al gemaakt. Als dan alsnog blijkt dat aanvullende compensatie noodzakelijk is, kan dat leiden tot herontwerp, extra ruimtebeslag, hogere kosten en vertraging. Extra ruimte voor water kan bovendien rechtstreeks ten koste gaan van andere functies binnen het plan, waaronder de woningbouw zelf.

Wij verzoeken HHNK daarom de beoordelingsmethodiek, de gehanteerde criteria en de relevante gegevens vooraf openbaar en inzichtelijk te maken. Een initiatiefnemer moet in een vroeg stadium zelf kunnen bepalen of een ontwikkeling waarschijnlijk tot een compensatieopgave leidt en wat daarvan bij benadering de omvang is. De beoordelingssystematiek moet daarbij zodanig transparant zijn dat een initiatiefnemer de beoordeling vooraf ook zelf kan reproduceren.

Daarnaast verzoeken wij HHNK een vroegtijdig beoordelingsmoment te borgen. De waterbelangen worden immers al vroeg in de ruimtelijke planvorming met het waterschap besproken. Dat biedt een logisch moment om ook de gevolgen van een voorgenomen ophoging in beeld te brengen. Van belang is daarbij dat een initiatiefnemer aan de uitkomst voldoende zekerheid kan onttelen voor de verdere uitwerking van het plan. De mogelijkheid om informeel vroegtijdig met HHNK te overleggen is daarvoor op zichzelf niet voldoende.

### **Zorg voor een uitvoerbare en integrale compensatieopgave**

Bij woningbouw worden al in een vroeg stadium keuzes gemaakt over het watersysteem, maaiveldhoogten, riolering, openbare ruimte, groen en waterberging. Ook kan vanwege de toename van verhard oppervlak reeds compensatie nodig zijn.

Wij begrijpen dat ophoging daarnaast een zelfstandig effect kan hebben op de ruimte voor tijdelijke berging van extreme neerslag. De nieuwe regeling mag echter niet leiden tot dubbele compensatie voor hetzelfde waterhuishoudkundige effect. Maatregelen die binnen een gebiedsontwikkeling al worden getroffen om water te bergen of wateroverlast te voorkomen, moeten daarom volledig worden betrokken bij de beoordeling van de compensatieopgave vanwege ophoging.

Ook moet rekening worden gehouden met de praktische uitvoerbaarheid. Een maatregel die vanuit het oogpunt van waterberging denkbaar is, kan bijvoorbeeld conflicteren met eisen aan riolering, beheer of inrichting van de openbare ruimte. De oplossing kan daarom niet uitsluitend bij de initiatiefnemer worden gelegd. Voor woningbouw en gebiedsontwikkeling is een integrale afweging en tijdige afstemming tussen HHNK, gemeente en initiatiefnemer noodzakelijk.

Wij verzoeken HHNK dit in de uitvoering van de regeling te borgen en te voorkomen dat verschillende wateropgaven of eisen van betrokken overheden zich zonder integrale afweging opstapelen. Alleen aantoonbaar verloren bergingscapaciteit zou gecompenseerd moeten worden. Een ophoogvolume mag niet automatisch gelijk worden gesteld aan de compensatieopgave.

### **Bescherm lopende woningbouwprojecten**

De voorgestelde vergunningplicht kan ook gevolgen hebben voor woningbouw- en gebiedsontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreding al vergaand zijn voorbereid.

Dat kan zelfs projecten betreffen waarbij de waterhuishoudkundige aspecten reeds in de ruimtelijke planvorming met het waterschap zijn beoordeeld en het omgevingsplan inmiddels onherroepelijk is, maar de vergunning voor de feitelijke werkzaamheden nog moet worden aangevraagd. Juist bij dergelijke projecten zijn de ruimtelijke, technische en financiële uitgangspunten al in hoge mate vastgelegd.

Het alsnog van toepassing worden van een nieuwe vergunningplicht en een daaruit voortvloeiende, vooraf niet voorziene compensatieopgave kan dan leiden tot aanpassing van het ontwerp, extra ruimtebeslag, hogere kosten en vertraging. Dat achten wij, mede gezien de urgente woningbouwopgave, onwenselijk.

Wij verzoeken HHNK daarom passend overgangsrecht op te nemen voor lopende woningbouw- en gebiedsontwikkelingen. Daarbij moet in ieder geval rekening worden gehouden met projecten waarvoor vóór de inwerkingtreding reeds concrete ruimtelijke en waterhuishoudkundige besluitvorming heeft plaatsgevonden of substantiële voorbereiding- en/of grondverwerfingskosten zijn gemaakt. Daarbij denken wij in ieder geval aan projecten waarvoor reeds een omgevingsplan is vastgesteld, intentie- of samenwerkingsovereenkomsten zijn aangegaan, stedenbouwkundige plannen zijn vastgesteld, de watertoets is afgerond of een positief wateradvies is uitgebracht, dan wel concrete afspraken met gemeente en waterschap zijn gemaakt

### **Houd rekening met reguliere fasering**

Het ontwerp bepaalt daarnaast dat eerdere ophogingen gedurende een periode van tien jaar worden betrokken bij het bepalen van de omvang van de activiteit. Wij begrijpen dat HHNK hiermee wil voorkomen dat activiteiten worden opgeknipt om onder de vergunninggrens te blijven.

Woningbouwlocaties worden echter ook om reguliere redenen gefaseerd ontwikkeld. Een gebiedsontwikkeling kan vele jaren duren, waarbij verschillende delen op verschillende

momenten bouwrijp worden gemaakt. In die periode kunnen bovendien perceelsgrenzen wijzigen en gronden van eigenaar wisselen. Daarnaast is er ook soms sprake van tijdelijke voorbelasting, overhoogte en zetting. Bij gebiedsontwikkeling kan de tijdelijke ophoging immers aanzienlijk hoger zijn dan de structurele ophoging in de eindsituatie.

Voor initiatiefnemers moet daarom duidelijk zijn wanneer verschillende ophogingen bij elkaar worden opgeteld en hoe wordt omgegaan met reguliere projectfasering, wijzigingen van percelen en eerdere ophogingen door andere partijen. Wij verzoeken HHNK de cumulatieregel op deze punten nader af te bakenen.

### **Tot slot**

Bouwend Nederland regio Randstad-Noord en NEPROM onderschrijven het doel om ruimte voor water te behouden en te voorkomen dat wateroverlast door ophoging naar andere locaties wordt verplaatst. Onze bezwaren richten zich dan ook niet tegen dat uitgangspunt, maar tegen de wijze waarop de voorgestelde generieke regeling voor woningbouw en gebiedsontwikkeling kan uitwerken.

Juist bij gebiedsontwikkeling moeten de gevolgen van waterregels vroeg in het proces duidelijk zijn, wanneer daar in het ontwerp nog daadwerkelijk rekening mee kan worden gehouden. Een regeling waarbij pas laat duidelijk wordt of en in welke omvang compensatie nodig is, brengt onzekerheid mee voor ontwerp, ruimtegebruik, businesscase en planning en kan daarmee de woningbouw vertragen.

Wij verzoeken HHNK daarom de regeling voor woningbouw en gebiedsontwikkeling nader te bezien, onderscheid te maken tussen verschillende typen ophogingen, de beoordelingssystematiek vooraf kenbaar te maken, een vroegtijdig en voldoende zeker beoordelingsmoment te borgen, stapeling te voorkomen en passend overgangsrecht voor lopende projecten op te nemen.

Wij gaan hierover graag met HHNK in gesprek.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet  
senior jurist NEPROM



Joost Swaan  
regiomanager KBNL  
Regio Randstad-Noord