

# Overzicht rol provincie bij nieuwbouw



# NIEUWB

# INHOUD

<b>Over dit overzicht</b>	3
<b>1. Regionale afspraken over woningbouw</b>	4
<b>2. Randvoorwaarden locatie woningbouw</b>	5
<b>3. Planvorming nieuwbouw</b>	8
<b>4. Duurzaam bouwen</b>	8
<b>5. Oplevering en bestaande woningvoorraad</b>	9

# OVER DIT OVERZICHT

In dit overzicht wordt de rol van de provincie belicht bij nieuwbouw en bestaande bouw.

Het eerste deel van dit overzicht gaat over de regionale afspraken met en tussen gemeenten. Het tweede deel gaat in op (provinciaal) beleid dat van invloed is op de keuze van een locatie. Het derde deel betreft daadwerkelijke realisatie. Het vierde deel gaat over (een breed scala aan) duurzaamheidsaspecten en het laatste deel gaat in op de bestaande woningvoorraad.



# 1. REGIONALE AFSPRAKEN OVER WONINGBOUW

Er kunnen volgens provinciaal beleid alleen nieuwe woningen worden gebouwd als dit in overeenstemming is met de schriftelijke, regionale afspraken die hierover zijn gemaakt. Dat betekent dat gemeenten het gezamenlijk eens moeten worden over nieuwe woningbouw. Op die manier werken ze samen aan een sterke(re) regio. De regionale afspraken zorgen er onder andere voor dat er in een vroeg stadium zoveel mogelijk duidelijkheid is over de haalbaarheid van de woningbouwplannen.

De regionale afspraken wonen bestaan uit twee onderdelen:

## 1. regionale woningbouwprogrammering (verantwoordelijkheid van de regio)

Deze programmering bevat woningbouwplannen in aantal woningen en type woning of woonmilieu die passen bij de behoefte. Om de woningbehoefte in beeld te krijgen, deelt de provincie [bevolkingsprognoses](#) per gemeente en per regio. Deze worden in afstemming met de gemeenten opgesteld. Het uitgangspunt voor nieuwe stedelijke functies is dat de ontwikkeling binnenstedelijk is (niet in werkingsgebied landelijk gebied, zie [viewer](#)). Voor binnenstedelijke nieuwbouw zijn er vanuit de provincie [subsidies](#) beschikbaar. Voor de locatiekeuze en de inrichting adviseert de provincie vroegtijdig integraal en regionaal te kijken, zie punt 2.

## 2. (regionaal) woonakkoord tussen regio en provincie

In de [woonakkoorden](#) staan afspraken tussen de regio en de provincie over de woningbouwopgaven. De basis van de woonakkoorden is de [Woonagenda 2020 – 2025](#). Vanwege het belang van regionale samenwerking tussen gemeenten, het stimuleren van de woningmarkt en verbetering van bestaande bouw, stelt de provincie via de [uitvoeringsregeling Woonakkoorden 2021](#) subsidie beschikbaar voor gemeenten voor het uitvoeren van activiteiten uit het woonakkoord.

De provincie stelt aan beide onderdelen eisen in de [omgevingsverordening](#) (artikel 2.12) die hoort bij de geldende omgevingsverordening. Gemeenten beoordelen zelf of de plannen voldoen aan regionaal en provinciaal woonbeleid en aan provinciale regelgeving.

De provincie zet in op [circulair, energieneutraal, klimaatadaptief](#) en [landschappelijk inpasbaar](#) bouwen in landelijk gebied (randvoorwaarden locatie nieuwbouw, punt 2). In beschermd gebied gaat de waarborging van landschappelijke en natuurwaarden boven elke vorm van verstedelijking. Hier zijn alleen ontwikkelingsmogelijkheden wanneer bijvoorbeeld kernwaarden / kernkwaliteiten niet worden aangetast en als aan de andere voorwaarden uit de omgevingsverordening kan worden voldaan. De onafhankelijke [Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling](#) (ARO) kan gemeenten of Gedeputeerde Staten op verzoek adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Bij het **binnenstedelijk** bouwen van 11 of minder woningen gelden weinig tot geen provinciale regels. Net als alle andere plannen tellen deze wel mee in de regionale afspraken, aangezien hiermee wel in een deel van de woningbehoefte wordt voorzien.



## 2. RANDVOORWAARDEN LOCATIE WONINGBOUW

Gemeenten kijken bij de woningbouwprogrammering integraal en regionaal naar aspecten die van belang zijn voor de locatiekeuze. De vraag of woningbouw op de beoogde plek nodig is, staat hierbij centraal. Voor initiatiefnemers zijn gemeenten het eerste aanspreekpunt. Gemeenten vormen een eerste oordeel over de haalbaarheid. Bij een positief oordeel bespreken zij deze plannen vroegtijdig met elkaar en met de provincie.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen in landelijk gebied niet toegestaan. Voor dergelijke kleine woningbouwontwikkelingen (11 woningen of minder) moet binnenstedelijk ruimte worden gevonden. In Noord-Holland Noord is kleinschalige woningbouw in landelijk gebied onder voorwaarden wel toegestaan indien het om locaties in of aan kernen of dorpslinten gaat. Voor ontwikkelingen binnen landelijk gebied geldt tevens dat er altijd voldaan moet worden aan de Ruimtelijke Kwaliteitseis zoals vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 6.59 van de [omgevingsverordening](#)) en dat de plannen regionaal afgestemd moeten worden. Daarnaast kunnen er nog aanvullende voorwaarden gelden wanneer de locatie voor de ontwikkeling ligt binnen andere werkingsgebieden, zoals bijvoorbeeld Bijzonder provinciaal landschap of Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Een ontwikkeling binnen een dergelijk werkingsgebied is alleen mogelijk indien de aanwezige kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied niet worden aangetast.

### BOUWEN BIJ OV-KNOOPPUNTEN

Stationslocaties zijn vaak aantrekkelijke woningbouwlocaties vanwege hun goede bereikbaarheid en hoeveelheid aan voorzieningen. Met het programma [OV-knooppunten](#) stimuleert de provincie woningbouw bij OV-knooppunten. Het programma werkt aan duurzame verstedelijking rondom goed bereikbare OV-knooppunten. Door de ruimte rondom stationsgebieden optimaal in te richten ontstaan aantrekkelijke plekken om te wonen, werken of verblijven. Met multimodale knooppunten wordt de reistijd van mensen verkort en de deur-tot-deurreis beter gefaciliteerd. Zie het [kennisportaal OV-knooppunten](#) voor een overzicht van tools en onderzoeken.

Voor de locatiekeuze is de regelgeving in de Provinciale [Omgevingsverordening](#) van belang, waaronder de geldende beschermingsregimes. De provincie vindt het belangrijk om de kansen en belemmeringen te verkennen van de volgende vier thema's, zowel bij de locatiekeuze als bij de inrichting van nieuwe woongebieden. Op deze thema's vervult de provincie een kennisrol:

#### I. Mobiliteit

Denk aan: [mobiliteit](#), ontsluiting, [parkeernormen](#), [actieve mobiliteit \(fiets\)](#) en ligging nabij [OV-knooppunten](#).

De gevraagde ruimtelijk-economische ontwikkeling kan alleen als mensen zich op een slimme, duurzame en veilige manier verplaatsen. Voor mobiliteit zetten we daarom in op een mobiliteitstransitie. Dit houdt in dat ruimtelijk-economische ontwikkeling wordt gefaciliteerd, zonder extra belasting van het mobiliteitssysteem en op een manier dat het mobiliteitssysteem [duurzamer](#) en [veiliger](#) wordt. We sturen op een optimale afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met behoud van landschap en cultuurhistorie. Dat doen we via de 3 pijlers uit het [Perspectief Mobiliteit](#):

- **Verminderen**  
(De groei van) mobiliteit is te voorkomen en te verminderen door wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar te ontwikkelen, zodat zo min mogelijk nieuwe mobiliteit ontstaat. Ook helpt het om reizigers te verleiden om niet of minder (in de spits) te reizen.
- **Veranderen**  
Door in te zetten op het gebruik van duurzame en ruimtelijke efficiënte vervoerwijzen willen we voorkomen dat de druk van het autogebruik (met fossiele brandstoffen) op de leefbaarheid en de schaarse ruimte verder toeneemt.





Denk aan lopen, fietsen, OV, water (met name voor goederenvervoer), deelmobiliteit en elektrische (deel) auto's.

- **Verbeteren**

Onder de noemer verbeteren zetten we in op:

- het beter benutten van de mobiliteitsnetwerken, vooral de restcapaciteit buiten de spitsen;
- het stimuleren van het verduurzamen van de mobiliteit door het gebruik van voertuigen op schone, niet-fossiele brandstoffen. Op die manier kunnen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot (en andere emissies) fors verlagen;
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Het is belangrijk om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maximaal in te zetten op de drie pijlers van de mobiliteitstransitie. Dit vraagt om integrale gebiedsontwikkeling, waarbij ook bestaande netwerken en knelpunten worden betrokken en omliggende woon- en werkgebieden kunnen meeprofiten van investeringen in het mobiliteitssysteem. Voor een gebiedsontwikkeling in lijn van de mobiliteitstransitie adviseren we gemeenten om gebruik te maken van een [mobiliteitsprogramma van eisen](#) (MPvE). Door per locatie een MPvE op te stellen en dat op regionale schaal te coördineren, wordt inzichtelijk waar mogelijke knelpunten in het mobiliteitsnetwerk ontstaan en hoe deze kunnen worden opgelost. Daarmee helpt een MPvE gemeenten en ontwikkelaars om de mobiliteitsopgave zo duurzaam mogelijk te faciliteren.

## II. Stikstof ([zie Stikstof - OD NHN en Handreiking Stikstofvrij Bouwen - Provincie Noord-Holland](#));

Voor een bestemmingsplan of woningbouwproject moet de gemeente of de initiatiefnemer een stikstofberekening maken. Wanneer het plan of project zorgt voor meer stikstofneerslag op de kwetsbare natuurgebieden zijn verdere stappen nodig. De [Omgevingsdienst Noord-Holland Noord](#) heeft hier informatie over. Mogelijkheden om de stikstof door een project te verminderen zijn onder andere genoemd in de [Handreiking Stikstofvrij Bouwen](#).

## III. Inpasbaarheid in het landschap

De provincie streeft ernaar om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. De [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#) geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

## IV. Toekomstbestendig bouwen en locatiekeuze

Omdat er veel mensen in Noord-Holland willen wonen en werken komen er veel woningen bij. Deze woningen worden op een toekomstbestendige manier gebouwd (duurzaam, goedkoper en sneller). Daarnaast moeten bestaande woningen worden verduurzaamd om een fijne leefomgeving te behouden of juist te creëren. Het verduurzamen van bestaande woningen helpt ook om klimaatverandering tegen te gaan. De provincie werkt aan verschillende duurzaamheidsthema's op het gebied van woningbouw:

- **[Klimaatadaptief/waterrobuust bouwen](#)**

Het Rijk, gemeenten, waterschappen en provincies zijn bezig met dit thema. Hoe de provincie rekening houdt met hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen is te lezen op de pagina '[Klimaatadaptatie](#)'. Er moet rekening worden gehouden met klimaatadaptatie wanneer er woningen worden gebouwd. Daarom zijn er tussen alle partners in de bouw afspraken gemaakt over nieuwbouwrichtlijnen voor [klimaatadaptief bouwen](#). Het gaat ook om veiligheid en het beperken van risico's, zie o.a. de [handreiking](#) van de provincie over overstromingsrobuust inrichten.

- **Energienetwerk (ook na de bouwfase)**

Nieuwe woonwijken moeten een aansluiting op het elektriciteitsnet krijgen. In grote gebieden van Noord-Holland is het elektriciteitsnet vol voor grootverbruikers. Woningen (kleinverbruikersaansluitingen) hebben hier over het algemeen geen last van, maar in nieuwe woonwijken zijn ook vaak ontwikkelingen die een grootverbruikersaansluiting nodig hebben (scholen, sporthallen, supermarkten, snellaadpleinen voor elektrisch vervoer). De provincie zet zich in om de problemen op het elektriciteitsnet op te lossen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken is het belangrijk om met de volgende zaken rekening te houden:



- Overleg vroegtijdig met de regionale netbeheerder over de gebiedsontwikkeling.  
Meer informatie: [Ruimte voor middenspanning | Liander](#);
  - Houd bij de ontwikkeling rekening met het ruimtebeslag voor netinfrastructuur (transformatorhuisjes), en pas deze ruimtelijk zo goed mogelijk in (de provincie onderzoekt bijvoorbeeld de mogelijkheden om op buurtniveau het elektriciteitsnet te balanceren met buurtbatterijen);
  - Houd er rekening mee dat de keuze voor het warmteconcept voor de wijk invloed heeft op de elektriciteitsvraag ;
  - Ontwikkel een visie op laadinfrastructuur voor elektrische auto's;
- **[Gezonde leefomgeving](#)**. Zie ook [De GezondOntwerpWijzer | Gezonde Leefomgeving](#);  
Een nieuwe woonwijk moet een gezonde leefomgeving bieden. De provincie moedigt gemeenten aan om aandacht te besteden aan groen in de woonomgeving (zie voor meer informatie [Toolbox voor gemeenten en inwoners - Groen Kapitaal](#)). Daarnaast moet de woonwijk bijvoorbeeld geluidsadaptief zijn (o.a. [vliegtuiggeluid](#));
  - **[Natuurinclusief bouwen](#)**  
Hierbij is een aandachtspunt dat er wettelijk geen schade aan (habitat van) beschermde soorten mag zijn. Vergeet niet dat er ook nu in de stad al beschermde soorten leven, denk aan vleermuizen of gierzwaluwen. Deze dieren mag je niet zomaar verstoren. Het is daarom belangrijk om vooraf ecologisch onderzoek te doen. Overleg hiervoor met de [Omgevingsdienst NHN](#).
  - **[Energie neutraal bouwen](#)**  
Denk hierbij bijvoorbeeld aan zongeoriënteerd bouwen. Hierdoor wordt het meeste rendement uit de locatie gehaald. Het [Servicepunt duurzame energie](#) is beschikbaar voor advies aan gemeenten over duurzame nieuwbouw. Zie punt 4 Duurzaam bouwen voor meer informatie.
  - **[Circulair bouwen](#)**  
Verder stimuleert de provincie dat gemeenten inzetten op circulair bouwen. De Noord-Hollandse economie moet in het jaar 2050 [volledig circulair](#) zijn. Afval wordt dan niet meer verbrand of gestort maar gebruikt als grondstof voor nieuwe materialen en producten. In 2030 wil de provincie halverwege deze ambitie zijn. Daarom stimuleert de provincie dat onze woonpartners inzetten op circulair, biobased en industrieel bouwen. Industrieel bouwen biedt kansen om het aandeel hout en biobased materialen te vergroten omdat juist het gebruik van die materialen zich daarvoor lenen en de doorontwikkeling van een aantal biobased materialen daarop gericht kan worden. Zo kan worden versneld in aantallen woningen met als bijkomend gevolg: kortere bouwtijd op locatie, minder en lichter transport, lichter bouwmaterieel en minder tot geen stikstof op de bouwplaats. Daarnaast kunnen bouwelementen in de toekomst hergebruikt worden.

De provincie ondersteunt bij circulair bouwen met o.a. kennisdeling en met de inzet van een [circulair bouwexpert](#) en ketenaanjager. De circulair bouwexpert ondersteunt gemeenten en woningcorporaties in Noord-Holland om bouwprojecten zo circulair mogelijk te realiseren. De ketenaanjager circulair bouwen brengt bedrijven en organisaties bij elkaar en stimuleert ketenvorming in én tussen ketens in de bouwsector om grondstofgebruik te optimaliseren. Zie ook: [Actieagenda circulaire economie](#).

De provincie onderschrijft twee convenanten in MRA verband die gericht zijn op de toekomstbestendigheid. Beide convenanten zijn een brede samenwerking tussen overheden en markt:

#### 1. **[Convenant houtbouw MRA](#)**

Dit convenant houdt in dat vanaf 2025 20% van de woningproductie in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout en andere biobased materialen is, zodat woningen sneller en duurzamer worden gebouwd. Dat komt jaarlijks neer op ongeveer 3.000 houtbouwwoningen. Dat levert jaarlijks een reductie op van circa 220.000 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot en een aanzienlijke vermindering van de stikstofuitstoot. Houtbouwwoningen die op een industriële wijze worden geproduceerd en op voldoende locaties kunnen worden gebouwd, zijn betaalbaarder, gemaakt van gezonde materialen en zorgen voor minder bouwafval.



## 2. Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA

Met dit convenant wordt er samengewerkt tussen gemeenten, provincies en de bouwsector om toekomstbestendig te bouwen. Met afspraken over energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief/biodiversiteit, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving zorgen de partijen ervoor dat de er een gelijk speelveld ontstaat en op deze manier duurzamer, sneller en goedkoper gebouwd gaat worden.

# 3. PLANVORMING NIEUWBOUW

Is het initiatief opgenomen in de regionale afspraken die voldoen aan de provinciale regels? Zo ja, dan is het plan regionaal afgestemd en voldoende onderbouwd. Als het plan niet is opgenomen in de regionale afspraken wonen, maar het past wel binnen provinciale en regionale regelgeving en beleid, dan kan het initiatief worden toegevoegd bij de actualisatie van de regionale afspraken. De gemeente neemt het plan op in de plancapaciteit en deze wordt verwerkt in de [Monitor Woningbouw](#). De gemeente en initiatiefnemer of ontwikkelaar maken onder andere afspraken over het type woningen, de prijs, duurzaam bouwen en het bouwtempo. Deze uitgangspunten moeten aansluiten bij de regionale afspraken.

De provincie stimuleert de binnenstedelijke [woningbouwproductie](#). Dit doet de provincie door eventuele knelpunten, zowel qua kennis als financieel, weg te nemen om zo woningbouwprojecten eerder te laten starten. De bouwambassadeur van de provincie trekt deze aanpak. In de MRA gaat dit via het Kernteam Versnelling van de Metropoolregio Amsterdam en in Noord-Holland Noord via het Kernteam Versnelling van de provincie. Via de bouwambassadeur kunnen de Kernteams desgevraagd worden ingezet om mee te denken, expertise te leveren of partijen samen te brengen om tot oplossingen te komen.

# 4. DUURZAAM BOUWEN

Klimaatverandering heeft grote impact op de bebouwde omgeving. Om schade en overlast door weersextremen te beperken, moet de manier waarop steden worden gebouwd en ingericht worden aangepast. Tot 2040 worden in Noord-Holland ongeveer 230.000 woningen gebouwd. Het is noodzakelijk om deze nieuwbouw toekomstbestendig te bouwen om toekomstige extra investeringen te voorkomen. Het initiatief en primaat van stedelijke ontwikkeling ligt veelal bij gemeenten. De provincie stimuleert toekomstbestendige bouw en biedt o.a. ondersteuning en kennis aan gemeenten.

Het bouwen van een huis is een intensief proces waarbij fysieke arbeid een grote rol speelt, dat wordt uitgevoerd door metselaars, installateurs, tegelzetters en stukadoors. De goederen die nodig zijn, worden nu nog bezorgd met veel verkeersbewegingen. Het kan ook anders, door bijvoorbeeld huizen te bouwen 'in de fabriek'. Dit kan ook gunstig zijn voor het stikstofeffect van een nieuwbouwproject.

Bedrijven experimenteren met 'industriële' en 'circulaire' bouw, maar op beperkte schaal. Deze tijden vragen om creatieve oplossingen. Een interessante aanpak zijn tijdelijke of semipermanente bouwhubs zodat voor de bouw minder vervoersbewegingen nodig zijn. Biobased materialen zijn relatief licht, waardoor je op de bouwplaats elektrische apparaten kan gebruiken.





## 5. OPLEVERING EN BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Nieuwgebouwde woningen worden opgeleverd en maken vanaf dat moment onderdeel uit van de bestaande woningvoorraad. De voorraad wordt betrokken bij het opstellen van de [prognoses](#).

Om gemeenten te helpen met het in beeld brengen waar aangepaste woningen of wijkvoorzieningen moeten komen, stelt de provincie de [WoonZorgwijzer](#) ter beschikking. Hiermee is in één oogopslag, op buurtniveau, te zien waar mensen met een bepaalde ziekte of beperking wonen. De informatie helpt gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen bij het bepalen van hun beleid en aanbod.

Met het [programma verduurzaming bestaande woningvoorraad Noord-Holland](#) stimuleert de provincie particuliere woningeigenaren en corporaties om bestaande woningen te verduurzamen, rekening houdend met de toekomstige duurzame warmtevoorziening in de buurt en eventuele beschermde soorten (via de [Omgevingsdienst NHN](#)).

Het [Servicepunt](#) Duurzame Energie van de provincie adviseert bij verduurzaming van de bestaande bouw.



## Colofon

### Uitgave

Provincie Noord-Holland  
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem  
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
[post@noord-holland.nl](mailto:post@noord-holland.nl)

### Eindredactie

Provincie Noord-Holland

### Fotografie

Provincie Noord-Holland

### Grafische verzorging

Xerox® Mediaservices

Haarlem, november 2022

# OVERZICHT

