

2 april 2025

STOER haalt bezem door ruimtelijke regelgeving

Adviesgroep STOER spaart heilige huisjes niet in conceptrapport over versnelling woningbouw.

[Martin Hendriksma](#)

Geen hoger beroep meer bij alle omgevingsvergunningen woningbouw. Een afzonderlijke (en geen cumulatieve) berekening van het geluid van vliegverkeer. ‘Robuuste woningbouw’ toestaan langs het IJsselmeer en in de uiterwaarden. De adviesgroep STOER komt met vergaande voorstellen om de woningbouw in Nederland te versnellen.

‘Sneller, meer, goedkoper’ is de titel van het [conceptrapport](#) van de adviesgroep STOER, voluit Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving. De zevenkoppige groep onder leiding van emeritus-hoogleraar Friso de Zeeuw kreeg van minister Keijzer (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, BBB) op de Woontop van afgelopen december de opdracht om het ‘complexe systeem’ van bouwvoorschriften, planvorming, vergunningeisen, milieuregels, welstandsnormen en toezicht tegen het licht te houden en waar mogelijk te vereenvoudigen.

De groep ontving daarop in februari meer dan vijfhonderd voorstellen van marktpartijen, belangenorganisaties en medeoverheden. Ze werden in drie thema’s onderverdeeld: bouwregelgeving, ruimtelijke en inhoudelijke beoordelingsregels en procedures.

Vertragend

In de bouwregelgeving komt STOER gemeenten tegemoet wanneer die willen afwijken van landelijk geldende technische bouwweisen. Nu mogen gemeenten alleen maatwerkregels van een lager niveau gebruiken na toestemming van de minister. ‘Onnodig vertragend’, aldus STOER. De adviesgroep stelt voor in het Bbl op te nemen in welke gevallen de gemeente kan afwijken. Zo kunnen onder meer binnenstedelijke inpassingen sneller worden doorgevoerd.

Kostenbesparing

Ook stelt STOER voor om de voorgenomen aanscherping van de milieuprestatie-eis voor woningen (MPG) niet door te voeren. Volgens de adviesgroep overlapt die MPG te veel met de (parallele) ontwikkeling van Europese normeringen op het gebied van duurzaamheid die in 2030 moeten ingaan en waarvan al over twee jaar de uitgangskaders worden bepaald. ‘Vanuit het veld komt overwegend het beeld naar voren dat invoering van de MPG gepaard zal gaan met onrust en onzekerheid.’ Het strikter handhaven van het Bbl kan volgens voorlopige berekeningen een kostenbesparing van 30.000 euro per woning met zich meebrengen.

Schrap de verplichte voorschriftengebieden in de gevallen waar de risico's verwaarloosbaar klein zijn

Schiphol

Bij de landelijke normeringen omgevingskwaliteit stelt de adviesgroep voor geluidshinder door vliegtuigen voortaan te scheiden van andere geluidsbronnen. 'De adviesgroep constateert dat de cumulatie van verschillende geluidsbronnen waaronder vliegverkeer tot extra onderzoeklasten leiden voor gemeenten zonder dat dit van invloed is op de vraag of er al dan niet woningbouw kan plaatsvinden.' Dit zal met name een gunstig effect hebben op de nieuwbouwmogelijkheden rond Schiphol.

Aandachtsgebieden

Ook bij het vervoer over spoor doet de commissie voorstellen om de woningbouw aan te jagen. Met de invoering van de Omgevingswet zijn hier generieke aandachtsgebieden aangewezen die – bijvoorbeeld vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen – verregaande consequenties hebben voor bouwplannen. Maatwerk is hier op zijn plaats, omarmt de adviesgroep een VNG-voorstel: 'Schrap de verplichte voorschriftengebieden in de gevallen waar de risico's verwaarloosbaar klein zijn.'

IJsselmeer

Al eerder maakte minister Mona Keijzer bekend dat het beleid van 'water en bodem sturend' een tandje minder mag. Dat werkt de adviesgroep in het rapport verder uit. Langs de kust van het IJsselmeer moet 'robuuste woningbouw' en 'drijvend wonen' voortaan kunnen, zolang de zoetwaterfunctie niet 'te veel wordt aangetast'. Hiertoe zou het Bkl moeten worden verruimd. Idem dito in de uiterwaarden van de rivieren, waarvoor dan de Beleidslijn grote rivieren (Bgv) en het Programma integraal rivierenmanagement (IRM) op de schop moeten.

Onderzoeken

Om gemeenten tegemoet te komen stelt de adviesgroep voor de geldigheidsduur van alle onderzoeken rond woningbouwprojecten op te rekken tot vijf jaar. Indien aannemelijk kan worden gemaakt dat zich 'geen wezenlijke veranderingen hebben voorgedaan' is ook een nog langere geldigheidsduur voorstelbaar.

Welstand

Ook welstand moet een minder groot beslag leggen op de procesgang. Met 'heldere procesrichtlijnen' hoopt STOER dit te veranderen. Welstandscommissies moeten standaard vroeg bij gebiedsontwikkelingen worden betrokken en bestaan uit 'voldoende onafhankelijke vakmensen'. Maar dubbel welstandswerk moet worden voorkomen: 'Hoe gedetailleerder het omgevingsplan is, des te terughoudender de toetsing op welstand is.'

Hoger beroep

Een van de meest ingrijpende voorstellen van de commissie is het voorstel om hoger beroep af te schaffen bij omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten. 'Gelet op de gemiddelde doorlooptijd van een hoger beroep scheelt dat circa anderhalf jaar proceduredtijd.' Als alternatief wordt in het conceptrapport de mogelijkheid voor rechtbanken voorgesteld om prejudiciële vragen te stellen aan de Raad van State. Dit in het kader van een concrete zaak die bij een rechtbank in behandeling is.

Griffierecht

Tot slot: om beroepsprocudeerders tegen woningbouw de voet dwars te zetten, stelt de commissie voor het griffierecht te verhogen. Eerder kwam uit onderzoek van *Binnenlands Bestuur* naar boven dat deze procudeerders – vaak uit op financieel gewin – tot de belangrijkste showstoppers in de woningbouw behoren.

De diverse partijen krijgen tot en met 11 april de gelegenheid om te reageren op het conceptrapport. Begin mei wordt het definitieve rapport aangeboden aan minister Keijzer.