

20-07-2026

Friso de Zeeuw: ‘Niet het personeelstekort, maar besluiteloosheid remt de woningbouw’

Omgevingsrecht onder de loep: scherpe kritiek op stroperige gebiedsontwikkeling. De woningbouw in Nederland loopt niet alleen vast op regels, capaciteit of ruimtelijke claims. Volgens gebiedsontwikkelaar en hoogleraar praktijk Friso de Zeeuw speelt vooral bestuurlijke stroperigheid een grote rol. Tijdens een kennissessie van Kubiek Academy en Kubiek in Veenendaal hield De Zeeuw een uitgebreid betoog over ruimtelijke ordening, woningbouw en besluitvorming. Daarbij richtte hij zich nadrukkelijk op de uitvoeringspraktijk van gemeenten, provincies en andere betrokken partijen.

Woningbouw vraagt om keuzes

Een van de centrale boodschappen van De Zeeuw is dat Nederland voor grote ruimtelijke keuzes staat. Volgens hem zal het Gelderse dorp De Klomp, gelegen op de grens van Ede en Veenendaal en voorzien van een intercitystation, naar verwachting uitgroeien tot een van de grote toekomstige woningbouwlocaties. Ook ziet hij een belangrijke rol weggelegd voor de zogenoemde Bandstad als ontwikkelingsgebied voor de komende decennia.

Daarmee plaatst De Zeeuw de woningbouwopgave nadrukkelijk in een bredere discussie over nationale ruimtelijke ontwikkeling. De groeiende vraag naar woningen vraagt volgens hem om locaties die goed bereikbaar zijn en waar ontwikkeling op grotere schaal mogelijk is.

‘Straatjes erbij’ krijgen politieke steun

Tijdens de bijeenkomst ging De Zeeuw ook in op de voortdurende discussie over kleinschalige woningbouwprojecten, vaak aangeduid als ‘straatjes erbij’. Volgens hem wordt het provinciale verzet tegen dergelijke uitbreidingen steeds vaker door de landelijke politiek doorbroken.

Tegelijkertijd waarschuwde hij dat kleine woningbouwlocaties niet automatisch leiden tot kwalitatief goede gebiedsontwikkeling. Juist bij deze plannen moet volgens De Zeeuw bewust worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, omdat die anders gemakkelijk onder druk komt te staan.

Omgevingstafels met 23 ambtenaren

De scherpste kritiek was gereserveerd voor de besluitvorming binnen sommige gemeenten. De Zeeuw schetste voorbeelden van omgevingstafels waarbij 23 ambtenaren betrokken zijn bij een woningbouwplan van circa 40 woningen.

Volgens hem zegt dat veel over de manier waarop processen zijn georganiseerd. Het vaak genoemde personeelstekort bij gemeenten moet daardoor worden gerelativeerd. Het probleem zit volgens De Zeeuw niet uitsluitend in de beschikbare capaciteit, maar ook in het grote aantal betrokken medewerkers en het ontbreken van duidelijke besluitvorming.

De situatie wordt volgens hem nog problematischer wanneer niemand daadwerkelijk de verantwoordelijkheid neemt om knopen door te hakken.

Lokale regels en landelijke sturing

Daarnaast besteedde De Zeeuw aandacht aan het verbod op zogenoemde lokale koppen op het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hij verwacht dat handhaving op dit verbod uiteindelijk zal plaatsvinden, al voorziet hij een langzaam proces.

Ook uitte hij kritiek op sommige recente handreikingen voor gebiedsontwikkeling. Niet iedere nieuwe richtlijn draagt volgens hem bij aan snellere of betere uitvoering. Sommige documenten kunnen volgens hem zelfs beter niet worden gebruikt wanneer zij leiden tot extra complexiteit of vertraging.

Ede genoemd als positief voorbeeld

Het verhaal van De Zeeuw was niet uitsluitend kritisch. Tijdens de bijeenkomst werden ook voorbeelden genoemd van gemeenten die volgens betrokkenen juist slagvaardig opereren. De gemeente Ede werd daarbij genoemd als een organisatie die relatief efficiënt werkt en minder last heeft van bestuurlijke stroperigheid.

Wel plaatste De Zeeuw daarbij een kanttekening: ook marktpartijen dragen verantwoordelijkheid voor een vlotte planontwikkeling. Ontwikkelaars en adviseurs moeten hun voorbereidingen op orde hebben en tijdig de benodigde stukken aanleveren.

Van regels naar uitvoering

De rode draad in het verhaal van Friso de Zeeuw was niet zozeer een pleidooi voor minder ambitie, maar voor meer uitvoeringskracht. Terwijl woningbouw, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit steeds vaker met elkaar concurreren, groeit volgens hem de noodzaak om keuzes te maken én besluiten te nemen. Voor professionals in het omgevingsrecht ligt daar een herkenbare uitdaging: niet alleen zorgen voor zorgvuldige procedures, maar vooral voorkomen dat processen vastlopen voordat de eerste woning überhaupt gebouwd kan worden.

Het hele referaat op Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=LsqV9CYn2rs&t=66s>