



SYMPOSIUM | 19 6 2026

STAPELING VAN EISEN



WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND



WESTFRIESLAND



Welkom!

Martin Bosch





Programma

09.30 uur

Welkom

09.45 uur

Fleur Spijker – keynote # 1

10.00 uur

Jaap Gräber – keynote # 2

10.15 uur

Gertjan de Werk – keynote # 3

10.30 uur

Pieter Delleman – keynote # 4

11.00 uur

Pauze

11.30 uur

Debat op basis van 4 stellingen,
door **Monique Uithuisje**, moderator

12.15 uur

Reflectie op de dag





Keynote # 1

Fleur Spijker



The background of the slide is a composite image. On the left, there is a tall, narrow stained glass window with multiple vertical panels, each containing different colorful scenes and figures. On the right, there is a photograph of a woman with long, wavy blonde hair, wearing a blue patterned top, smiling and standing with her arms crossed. The entire image is overlaid with a dark, semi-transparent layer that has some light-colored, brush-like strokes.

Van stapelen naar afwegen

- Wie durft
- Het bestuurlijk juridisch venster
 - Fleur Spijker, 19 juni
- Symposium Woningmakers Westfriesland

De boom



Toetsingscriteria

Herkent u deze?

- Eigendom: onteigening, kostenverhaal, voorkeursrechten, Didam
- Verkeer & infrastructuur: parkeren
- Natuur & ecologie: soorten & gebiedsbescherming, stikstof
- Milieu en gezondheid: geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, sociale veiligheid
- Duurzaamheid en energie: netcongestie
- Water en klimaat
- Betaalbaarheid/sociale woningbouw
- Welstand
- Erfgoed en cultuurhistorie
- Financiën: subsidie
- Participatie
- Nieuwe regels



Raad van State - proof

“RvS”-proof:

- (a) dragend motiveren
 - (b) consistent
 - (c) inventarisatie en afweging van betrokken belangen
- 

Omgevingswet

- Maatschappelijk doel van de Omgevingswet is het *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.*
- De Omgevingswet reguleert activiteiten die risico's kunnen veroorzaken voor de gezondheid van mens, dier en plant.
- De wetgever bedoelt met **de gezondheid van de mens** de bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging.
- De uitoefening van taken en bevoegdheden kan uitgewerkt of begrensd worden met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid.

Waar zit de juridische ruimte

- Parkeren
- Extra duurzaamheidseisen
- Welstand: ontwerp, materiaal, fasering
- Groen
- Gezondheid
- Participatie
- Type woningen (betaalbaar/sociaal)

Geen koppen en goed motiveren

Waar zitten
vaak de
politieke
gevoeligheden

- Aantallen, hoogbouw
- Leefbaarheid
- Betaalbaarheid/sociale woningbouw
- Extra eisen duurzaamheid en energie
- Parkeren en verkeer
- Groen
- Participatie
- Vertrouwen



Parkeren

- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 juni 2026 (Plesmanlaan 100) - **Uitspraak 202401934/1/R3**
- r.o. 21.2. over vraagsturend parkeerbeleid: De Afdeling ziet zich daarom voor de vraag gesteld of de toepassing van een parkeernorm die aanzienlijk lager is dan de CROW-kentallen, in overeenstemming kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader moet het betrokken bestuursorgaan **zich ervan vergewissen** dat de te hanteren lagere parkeernormering **geen onaanvaardbare parkeeroverlast** in de directe omgeving van het betrokken plangebied tot gevolg heeft. Daarbij moet worden **gemotiveerd welk belang gediend is** met het vraagsturend parkeerbeleid en **welke factoren maken dat een goede ruimtelijke ordening is gegarandeerd** ondanks dat een parkeernorm van 0 voor bewoners wordt gehanteerd.
- Hoofdboodschap: onderbouw het!
- Monitoren



Extra duurzaamheidseisen

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is uitputtend: geen aanvullende bouwtechnische regels. Gaat om veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Zie ook brief DG VRO 10 maart 2026. Sanctie: lokale regel is onverbindend!
- Wel extra eisen mogelijk mbt: infiltratieplicht, groendakverplichting of klimaatadaptieve inrichting van percelen.
- **Welke vragen spelen een rol bij de afweging of een regel is toegestaan?**
 - 1) Type maatregel: Is de maatregel technisch (gericht op constructie, installatie of prestatie)? Zo ja: valt onder Bbl en is niet toegestaan.
 - 2) Functioneel of ruimtelijk karakter: Heeft de regel betrekking op gebruik of inrichting van het perceel? Zo ja: mogelijk toegestaan als geen overlap met de gebruiksregels van het Bbl.
 - 3) Maatwerkruimte: Laat het Bbl expliciet maatwerk toe? Zo ja: binnen die ruimte mogelijk.
 - 4) Juiste instrument: Gebruik het juiste instrument: Bbl voor techniek, omgevingsplan voor ruimtelijke eisen, beleid voor (vrijwillige!) stimulering.
 - 5) Regel bij eisen aan percelen die gevolgen hebben voor bouwwerken op die percelen het 'wat', niet het 'hoe'. Het doel mag, de technische uitwerking niet; ook niet als een regel de facto alleen met gebouwgebonden bouwactiviteit kan worden ingevuld.
- Artikel 23.3 Omgevingswet experimenteerbepaling: tijdelijk afwijken (toestemming Rijk en monitoren)



Welstand

- Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: een **goede omgevingskwaliteit**.
- Van weigeringsgrond in de Wabo naar de mogelijkheid van regels in het omgevingsplan – met beleidsregels (open normen).
- Instelling gemeentelijke adviescommissie: die minimaal adviseert over aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een monument. De gemeenteraad kan daarnaast aangeven bij welke activiteiten die in het omgevingsplan worden genoemd, advies gevraagd moet worden.
- Keuze voor: geen regels dus welstandsvrij. Ook mogelijk: welstandsvrij voor bepaalde bouwwerken of locaties.
- En verder:
 - Vaak lange procedure: helderheid en start vroegtijdig!
 - Stadsbouwmeester/supervisor
 - Privaatrechtelijk afspraken?

Participatie

1. Participatie is vormvrij, maar kunnen er minimale eisen geformuleerd worden?
2. Moet participatie ook zien op keuzes voorafgaand aan het voornemen om omgevingsplan te wijzigen zoals de locatiekeuze?
3. Kan het bestuursorgaan participatie deels of helemaal overlaten aan de ontwikkelaar? En zo ja, hoe moet het bestuursorgaan dan nagaan of participatie juist heeft plaatsgevonden?
4. Kan een gebrek gepasseerd op grond van art. 6:22 Awb? (evident niet benadeeld)



Afdeling bestuursrechtspraak vraagt conclusie over participatie onder Omgevingswet

Gepubliceerd op 11 juni 2026

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een zogeheten conclusie gevraagd aan staatsraad advocaat-generaal Nijmeijer. Zij wil weten hoe participatie onder de Omgevingswet moet worden vormgegeven.



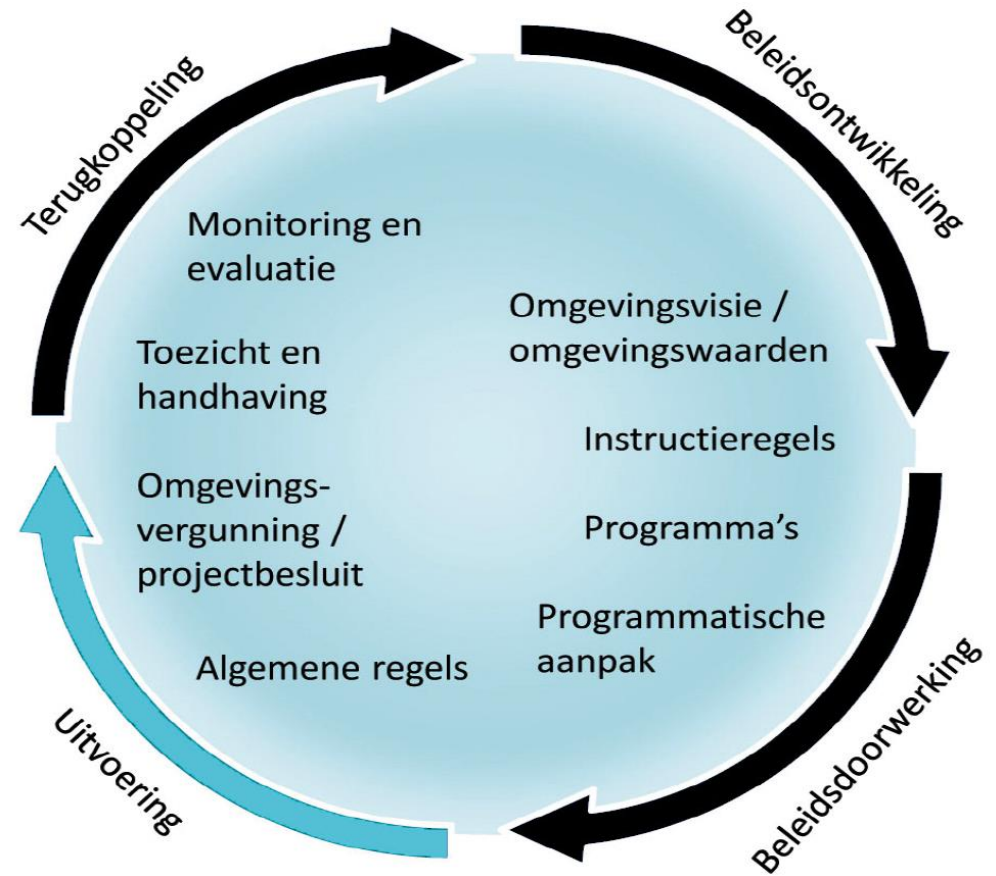
Aanleiding

Aanleiding voor de conclusie zijn drie omgevingszaken die de Afdeling bestuursrechtspraak in behandeling heeft. In alle zaken hebben bezwaarmakers beroepsgronden ingediend over de wijze waarop en de mate

De ladder van lef



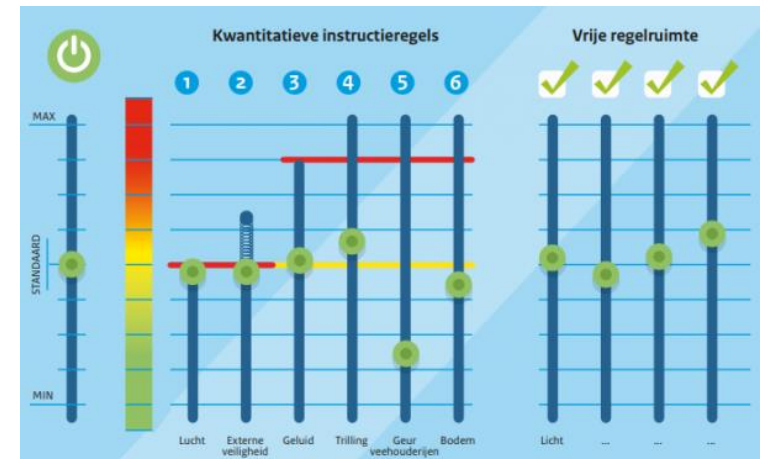
De ladder van
lef: weeg per
project af wat
haalbaar is



Tips



- Versnellen: Parallel Plannen
- Echt afwegen: keuzes maken
- Goed motiveren
- Veilige en gezonde leefomgeving
- Eisen gemeente- of regiobreed
- Monitoren en bijsturen
- Consistent zijn en duidelijk zijn
- Regels zijn als een kompas





Keynote # 2

Jaap Gräber



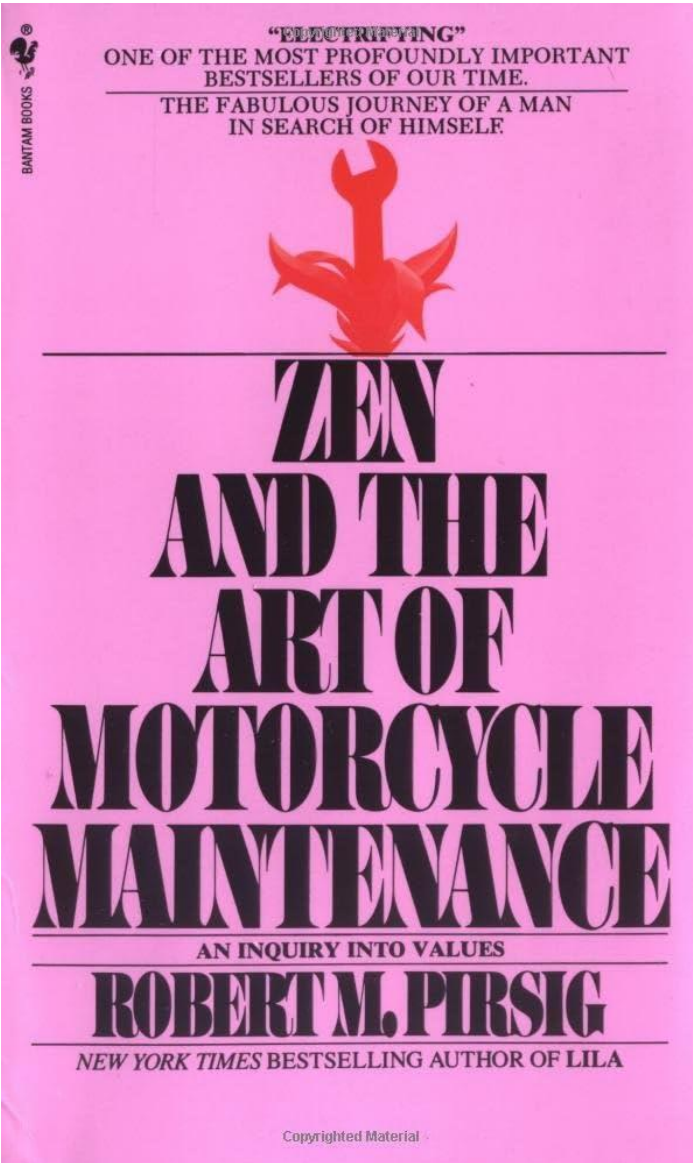


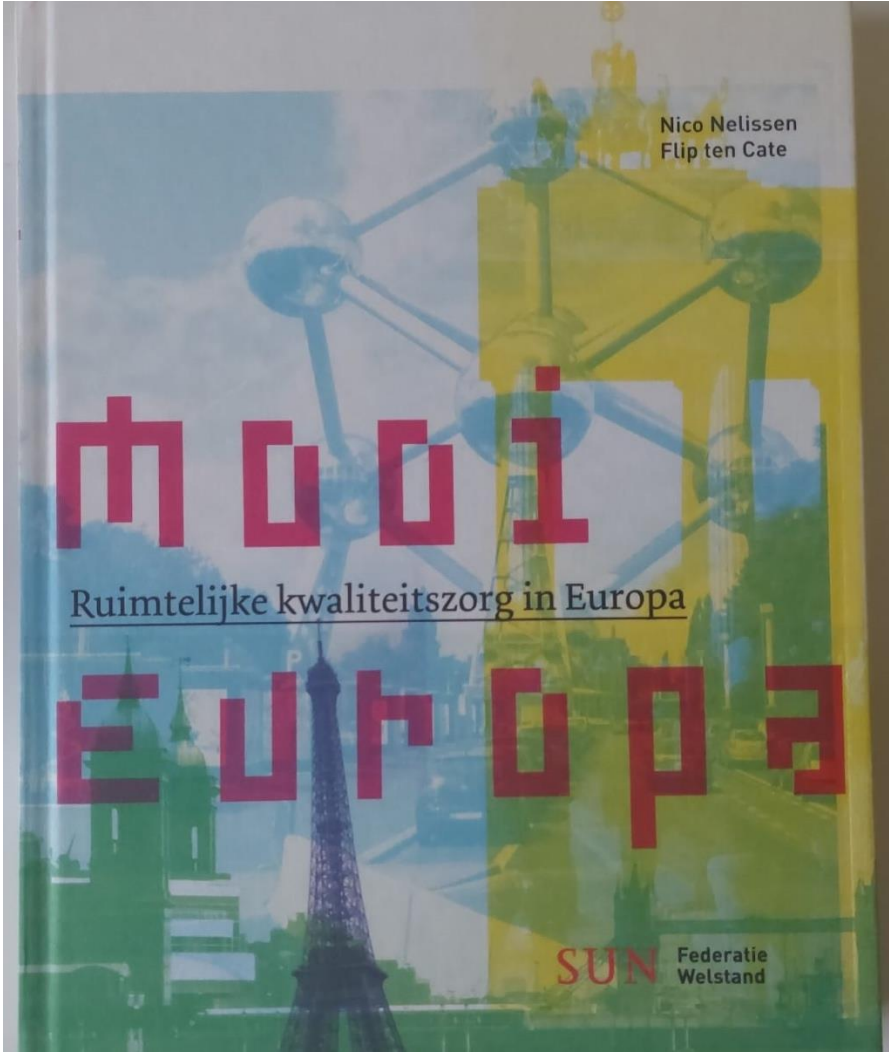
GEMEENTE APELDOORN

RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS VERSNELLINGS INSTRUMENT

Werkwijze, SSB, BSK, 2^E laag, CieO, welstandsnota







Nico Nelissen
Flip ten Cate

ruim

Ruimtelijke kwaliteitszorg in Europa

Europa

SUN Federatie
Welstand

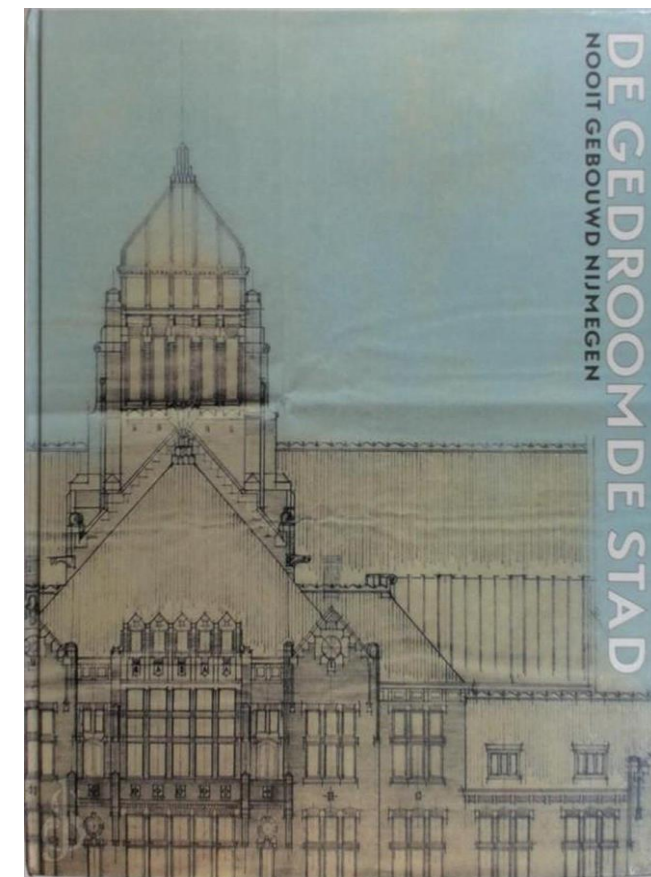


Nooit gebouwd

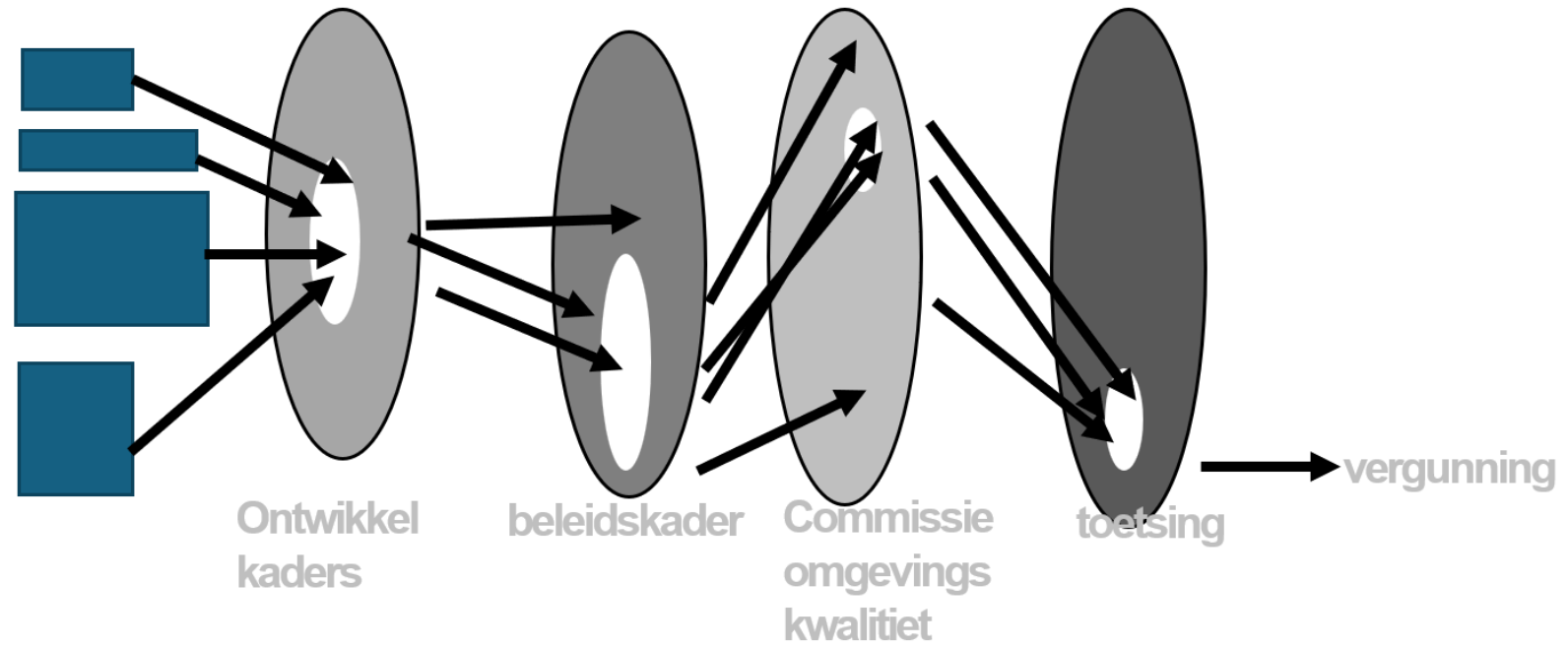
Nederland

*‘want tussen droom
en daad staan wetten
in de weg en praktische
bezwaren’*

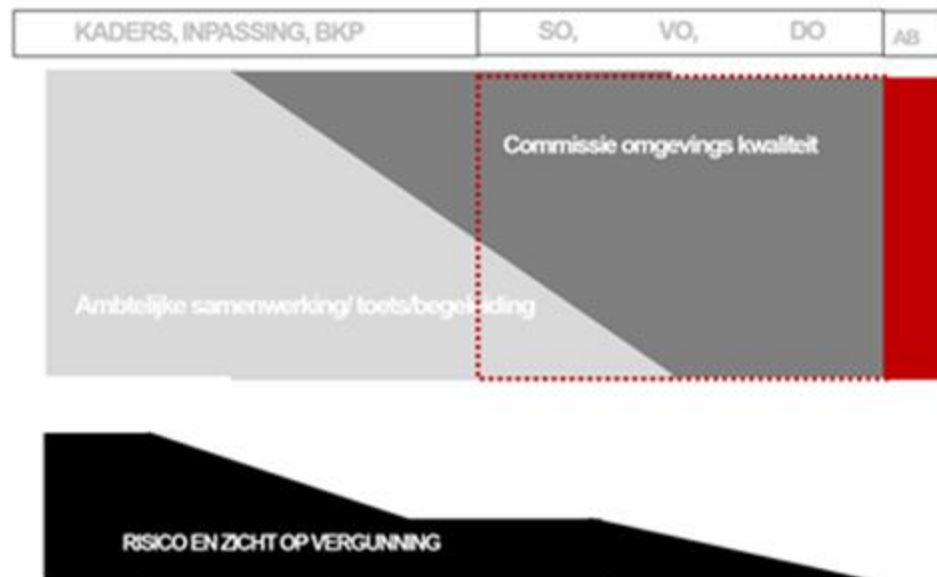
Cees Nooteboom







risico

























THE STUDIO

Architectural & Interior Design
SINCE 2008











联胜国际

Liansheng International













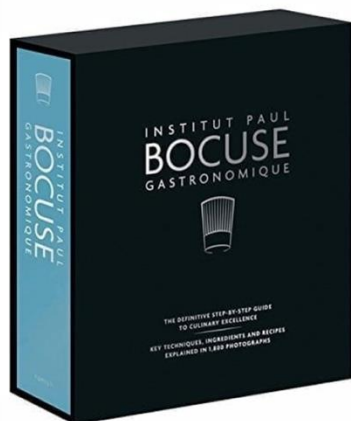
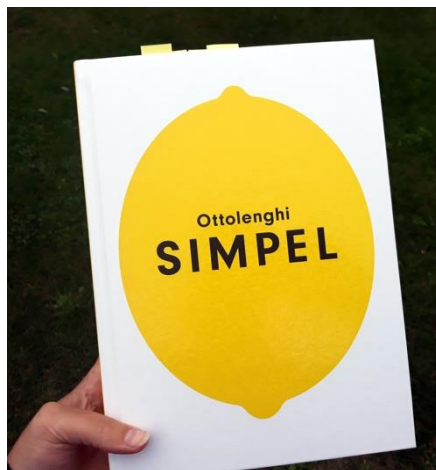
**DE ALLE
LAAGSTE
PRIJZEN**

700 GRAM

299
DEZE WEEK

**Procureur-
lapjes** naturel
of gemarineerd

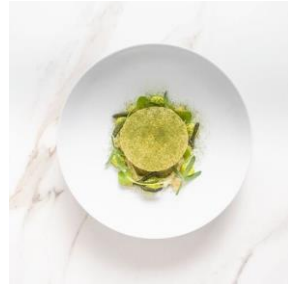
Beter
Leven



FOCUS IS NIET DE KOOKBOEKEN, MAAR OP WAT OP TAFEL STAAT; HET ETEN

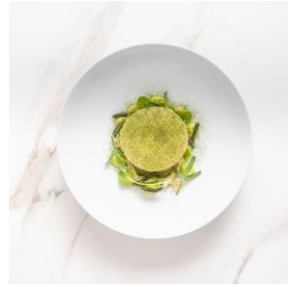






excessen





Een net voldoende
plan, matig



excessen





goed

Een goed plan

voldoende

Een net voldoende
plan, matig

excessen



echt goed plan,
wereldwonder



goed



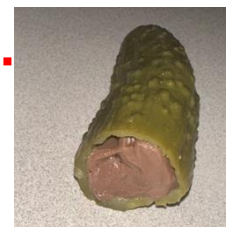
Een goed plan



voldoende



Een net voldoende
plan, matig



excessen



OMGEVINGS KWALITEIT

RUIMTELIJKE KWALITEIT

WELSTAND

Architectuur / verschijningsvorm
monumenten

Inpassing in volume
Inpassing en beeld
Cultuur historie
Stedenbouw
Openbaar-privaat
Landschap/openbare ruimte
Aantakking aan stedelijk weefsel
Programma
Gebruik/functionaliteiten/voorzieningen
duurzaamheid

Economie
Circulair
Gezondheid
Klimaat bestendig
Veiligheid
geluid
Luchtkwaliteit

**BOUWAANVTAAG/
VERGUNNING**

OMGEVINGS KWALITEIT

RUIMTELIJKE KWALITEIT

WELSTAND

Architectuur / verschijningsvorm
monumenten

Inpassing in volume
Inpassing en beeld
Cultuur historie
Stedenbouw
Openbaar-privaat
Landschap/openbare ruimte
Aantakking aan stedelijk weefsel
Programma
Gebruik/functionaliteiten/voorzieningen
duurzaamheid

Economie
Circulair
Gezondheid
Klimaat bestendig
Veiligheid
geluid
Luchtkwaliteit

BOUWAANVTAAG/
VERGUNNING

CieO toets
onafhankelijk

Ambtelijke toets

OMGEVINGS KWALITEIT

RUIMTELIJKE KWALITEIT

WELSTAND

Architectuur / verschijningsvorm
monumenten

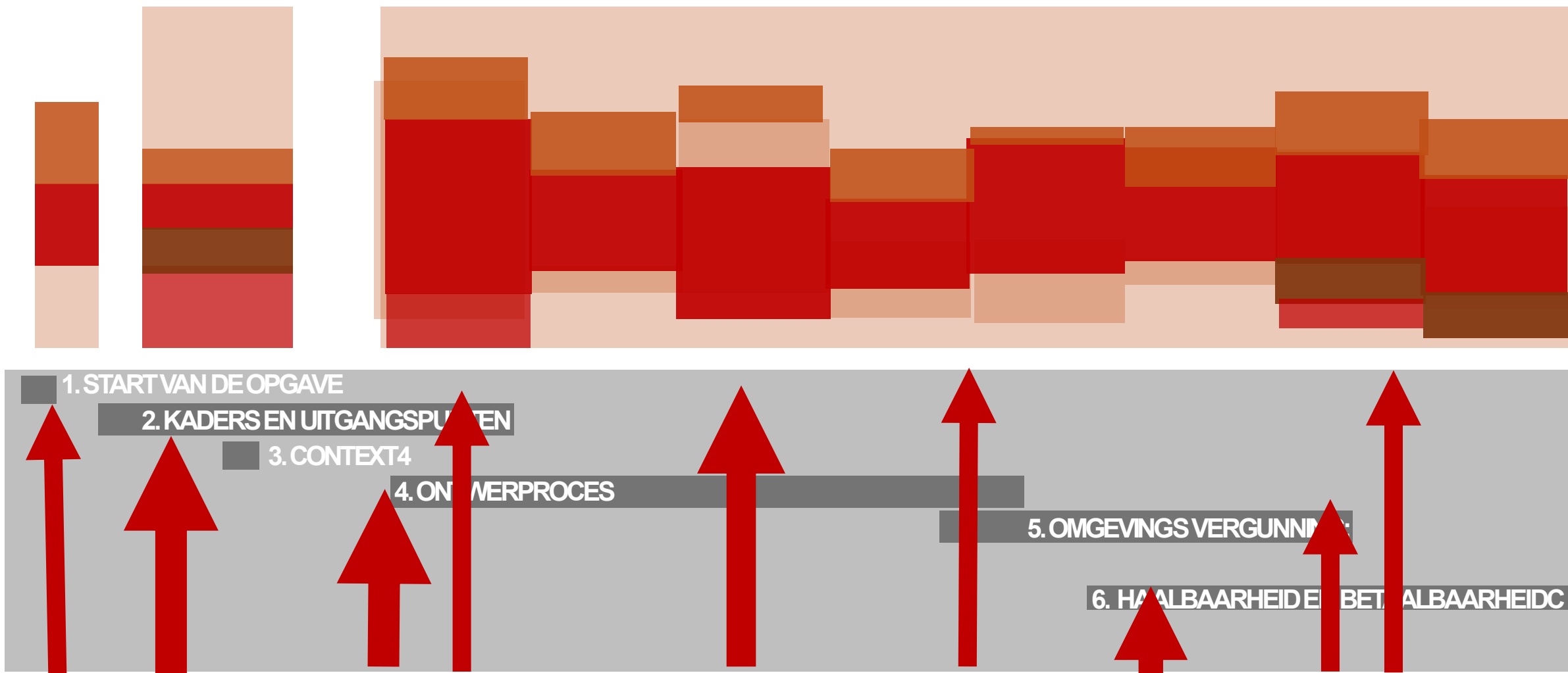
Inpassing in volume
Inpassing en beeld
Cultuur historie
Stedenbouw
Openbaar-privaat
Landschap/openbare ruimte
Aantakking aan stedelijk weefsel
Programma
Gebruik/functionaliteiten/voorzieningen
duurzaamheid

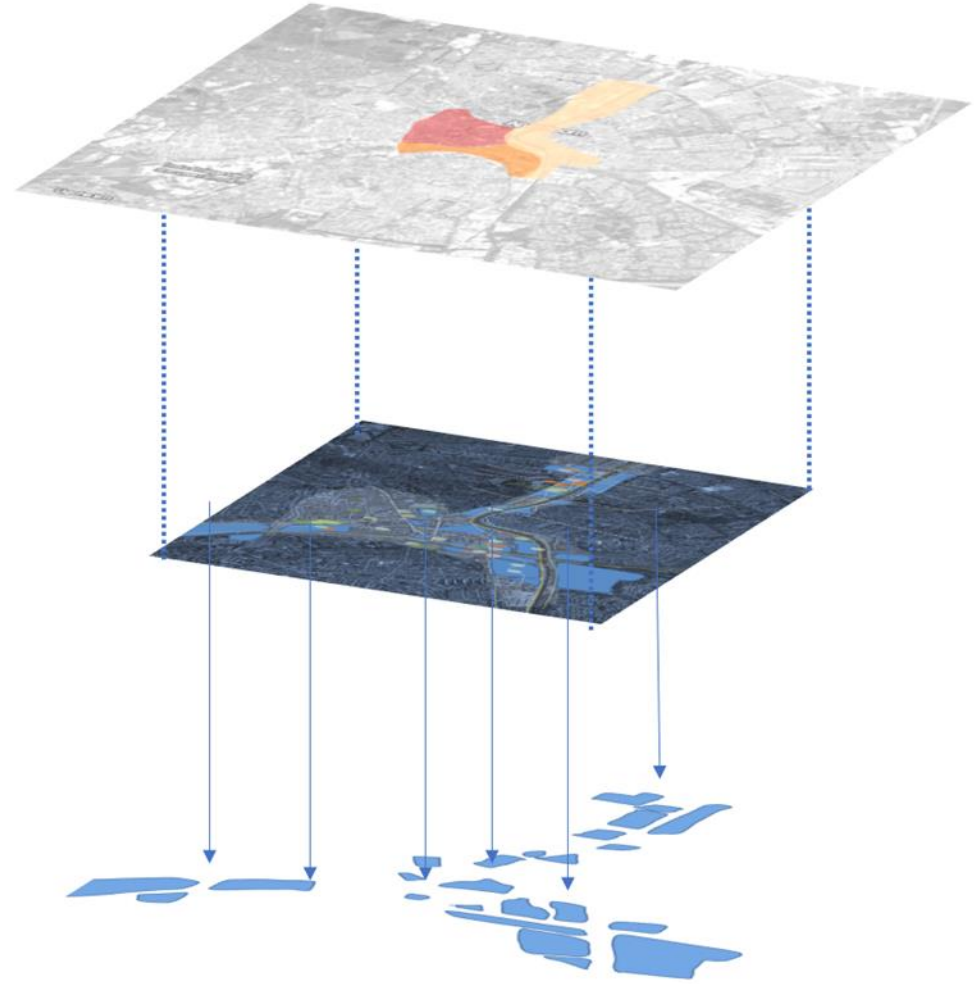
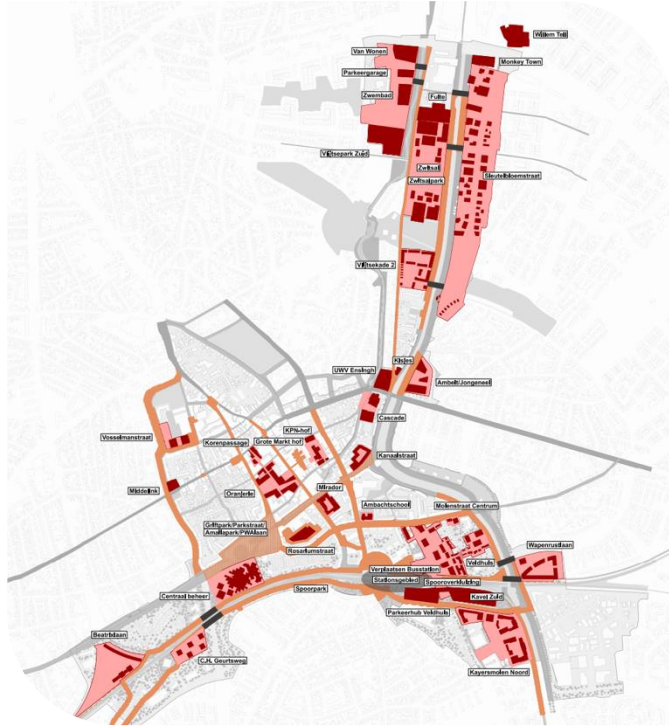
Economie
Circulair
Gezondheid
Klimaat bestendig
Veiligheid
geluid
Luchtkwaliteit

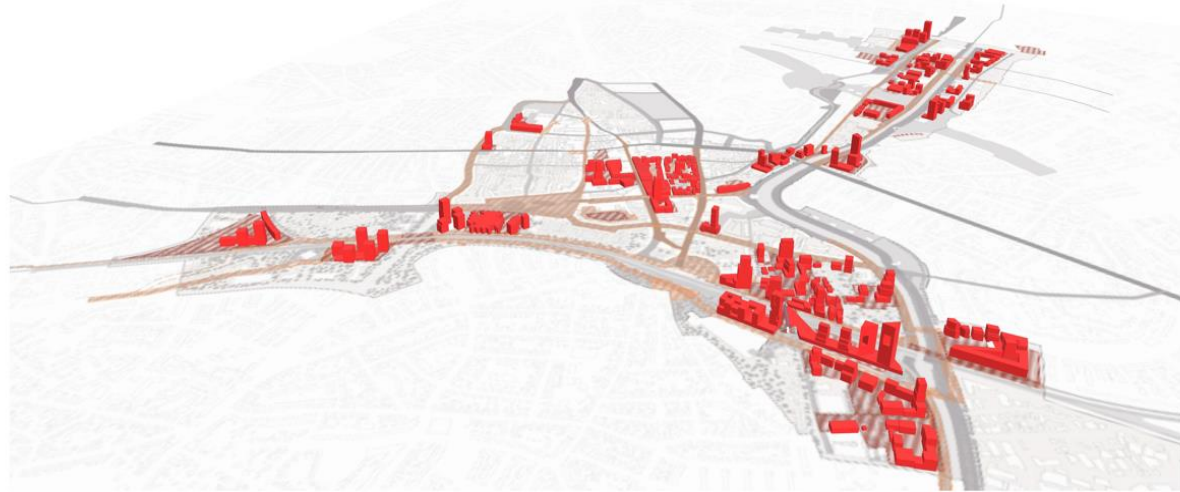
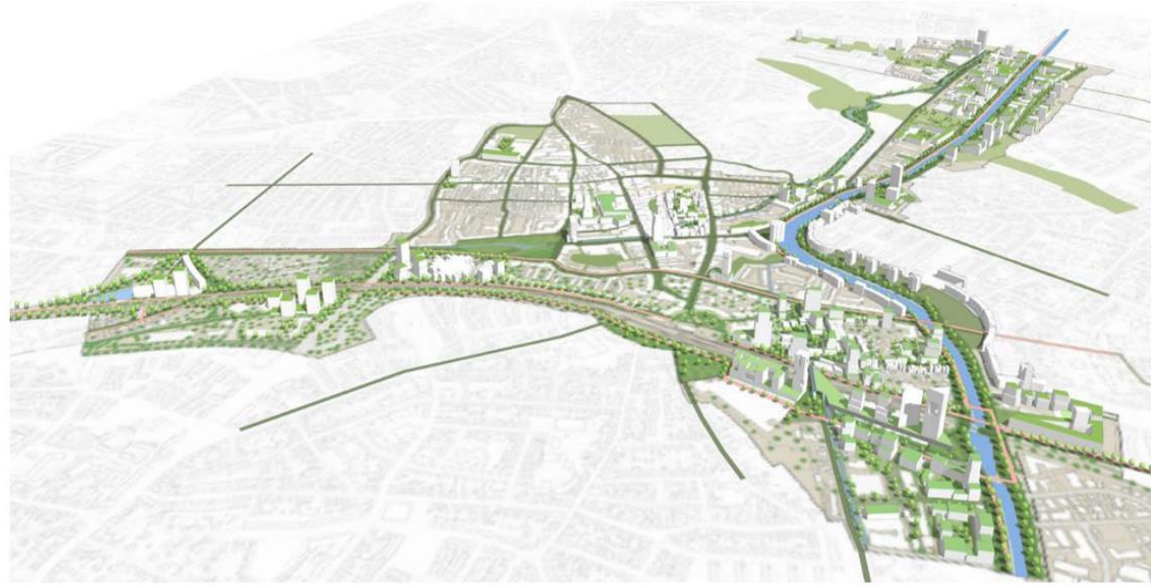
BOUWAANVTAAG/
VERGUNNING

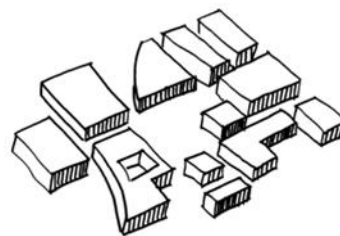
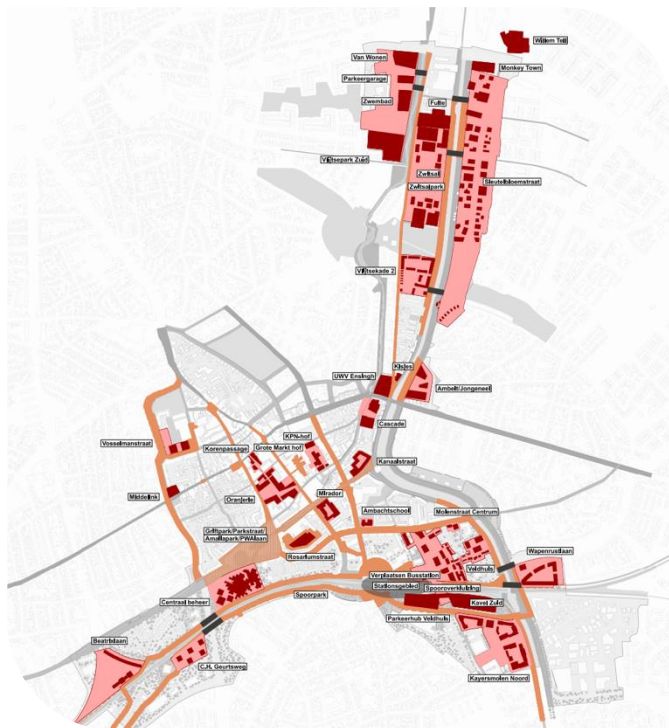
CieO toets
onafhankelijk

Ambtelijke toets

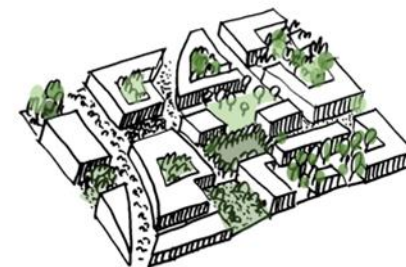








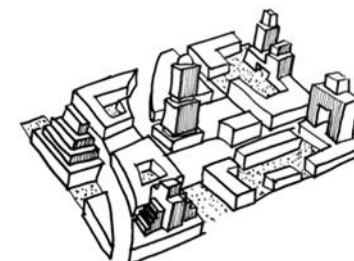
1. Bestaande stad



3. Radicale vergroening: versterken van karakters van de plekken



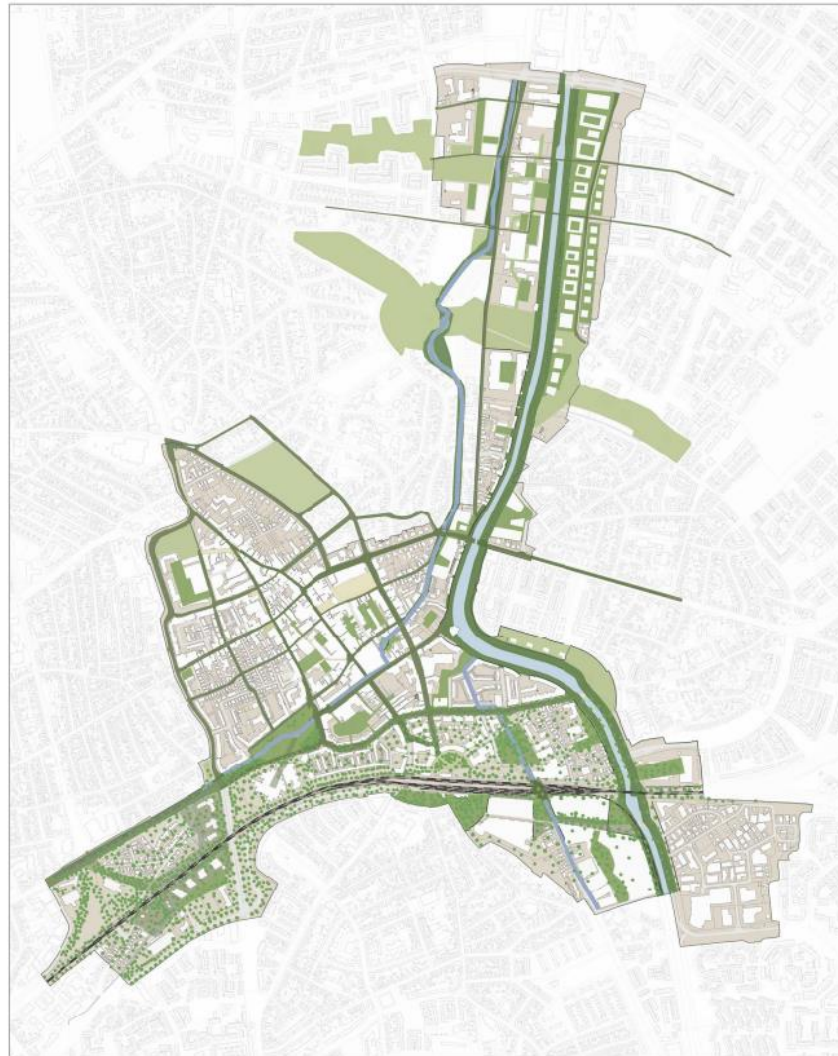
2. Laag van de stad: aanhelen en versterken van de stadsstructuur



4. Laag van de verdichting







Nieuwe groene verbindingen



Bestaand groen (parken)

Nieuwe groene plekken

Stadspark/ groenstructuur

Bestaand groen, nieuw groen en structuur



Bomendak spoorzone



Lange lijnen



Lange lijnen extra



Lange lijnen extra



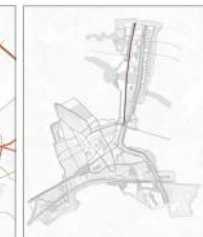
Mobiliteit, autoverkeer



Mobiliteit, fietsverkeer



Mobiliteit, totaal



Energietransitie



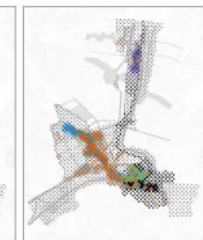
Wonen kaart



Niet-wonen kaart



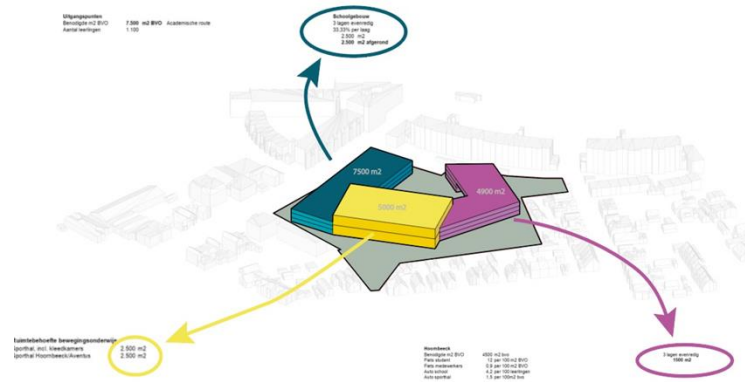
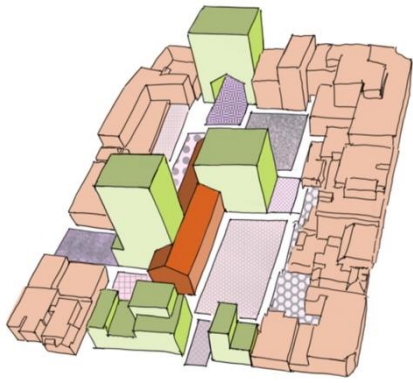
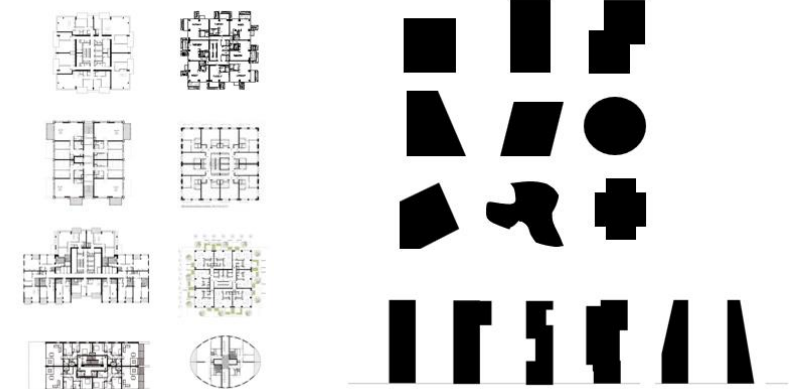
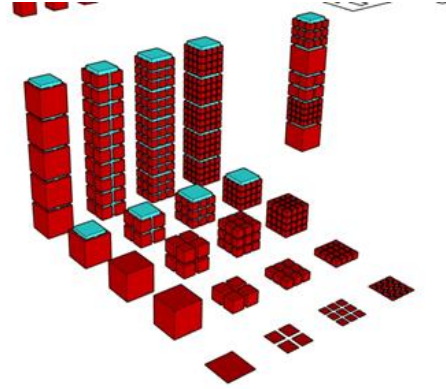
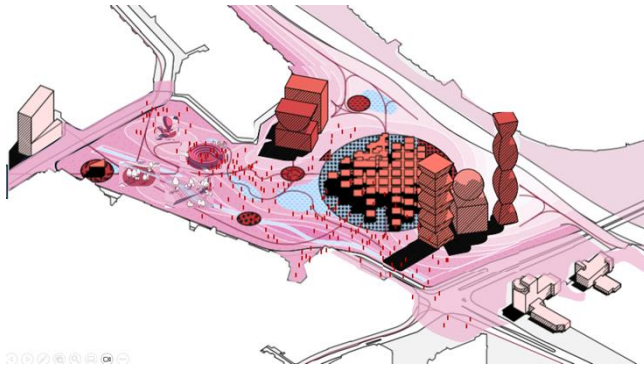
Hoogbouw



Heatmap

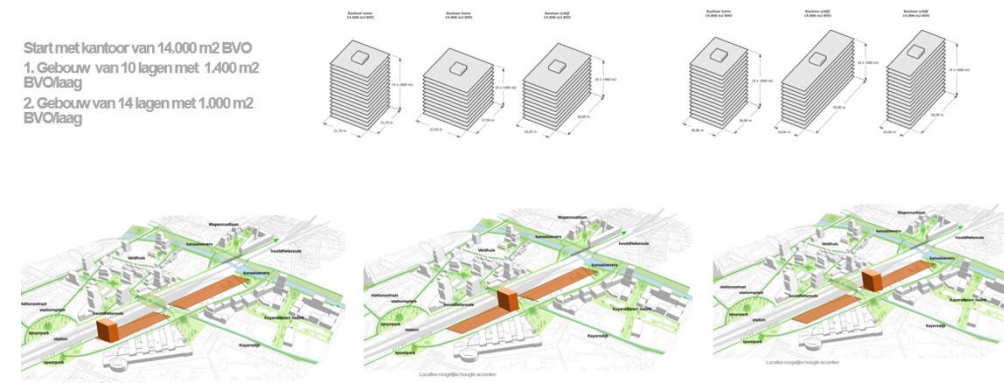
BSK Uitvoeringsagenda





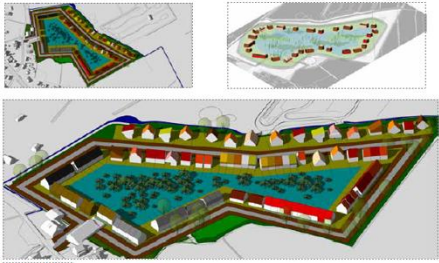
Start met kantoor van 14.000 m2 EVO

1. Gebouw van 10 lagen met 1.400 m2 EVO/laag
2. Gebouw van 14 lagen met 1.000 m2 EVO/laag

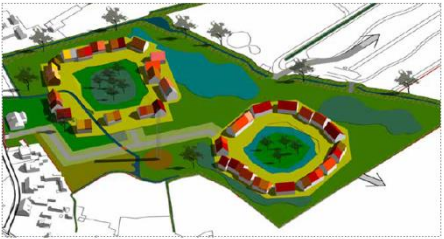
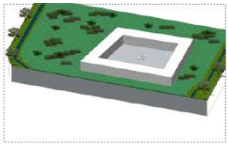
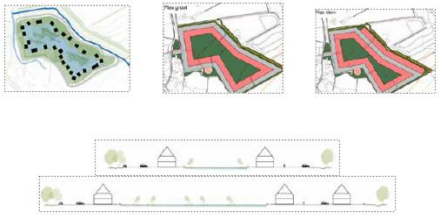


Fase 2023-2028: 3 mogelijke locaties kantoor van 14.000m2 BVO

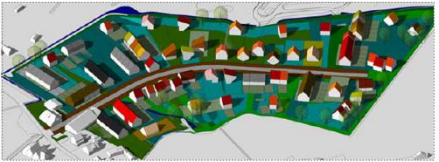
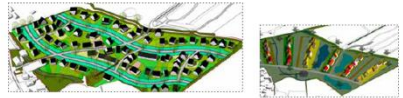
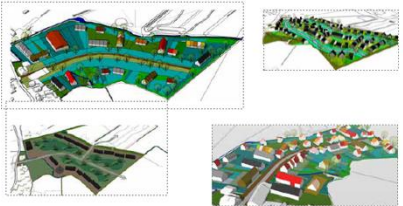




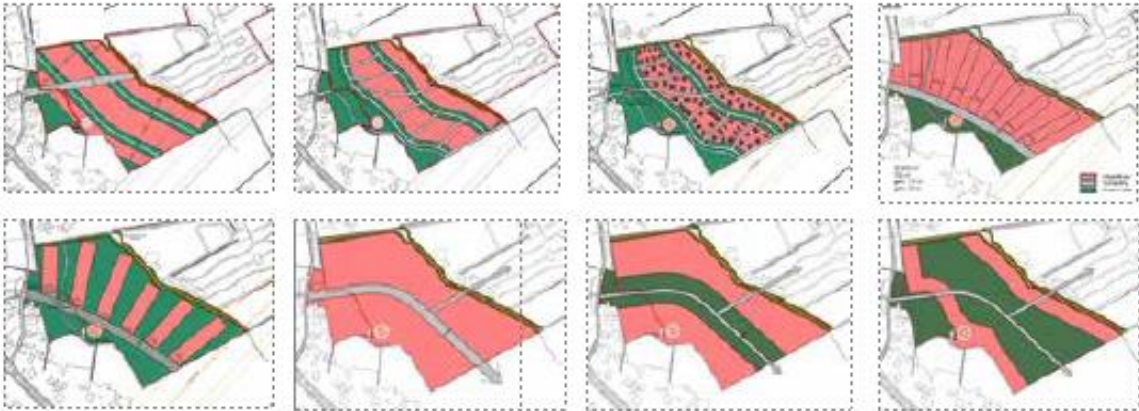
Projectdocument 'De Rijn'



Projectdocument 'De Rijn'



Projectdocument 'De Rijn'



















Keynote # 3

Gertjan de Werk



De Europese Greenddeal als katalysator voor toekomstbestendig bouwen

Gertjan de Werk

Kwartiermaker Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling



‘Eisen stapelen’ is een symptoom van...

- **Gebrekkig opdrachtgeverschap**
- Onbegrip, onwil of onkunde waardoor verandering uitblijft
- **Lokaal afwijkende eisen of ambities**
- De goede ambitie op de verkeerde plaats
- Te laat kwaliteitseisen inbrengen
- **Gebrek aan vertrouwen en/of slechte samenwerking**
- Gebrek aan kennis, kunde en capaciteit
- Vergeten beleid te vertalen naar gebiedsontwikkelingsinstrumentarium
- **Ontbreken van gezamenlijke ambities**
- Vage eisen en ambities
- Langs elkaar heen praten
- **Niet de goede mensen (experts) op het juiste moment inschakelen**
- ...

Ik wil een nieuwe auto



Maar... ik bedoelde een elektrische



Of: je bestelt een zo efficiënt mogelijk
elektrisch aangedreven vervoermiddel





Hoe ziet een gebiedsontwikkelingsproces er uit?

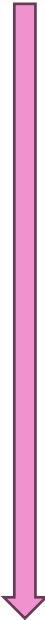
TBGO: kwaliteit en kwantiteit altijd hand in hand



Convenant TBB: terug naar de bedoeling

- **We stappen af van brons, zilver en goud**
- Het raamwerk van indicatoren wordt de basis voor **Harmonisatie en Normalisatie** in lijn met Europa en omgevingswet.
- **Monitoringsinstrument** om inzicht te krijgen en samen te leren.

Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling



Netcongestie: dus netbewust

Stikstof: dus emissieloos

Voorbereid op Europa

Met voldoende ruimtelijke kwaliteit

- ***Allemaal direct of indirect verbonden met CO2-uitstoot***



De Europese Green Deal

(11 december 2019)

In **2050 klimaatneutraal is Europa klimaatneutraal**: netto nul broeikasgasemissies, met tussenstation 55% reductie in 2030. Vastgelegd in EU Klimaatwet.

Bron: Robert Dijksterhuis, Gezant duurzaam bouwen BKZ



Wat moet u weten?

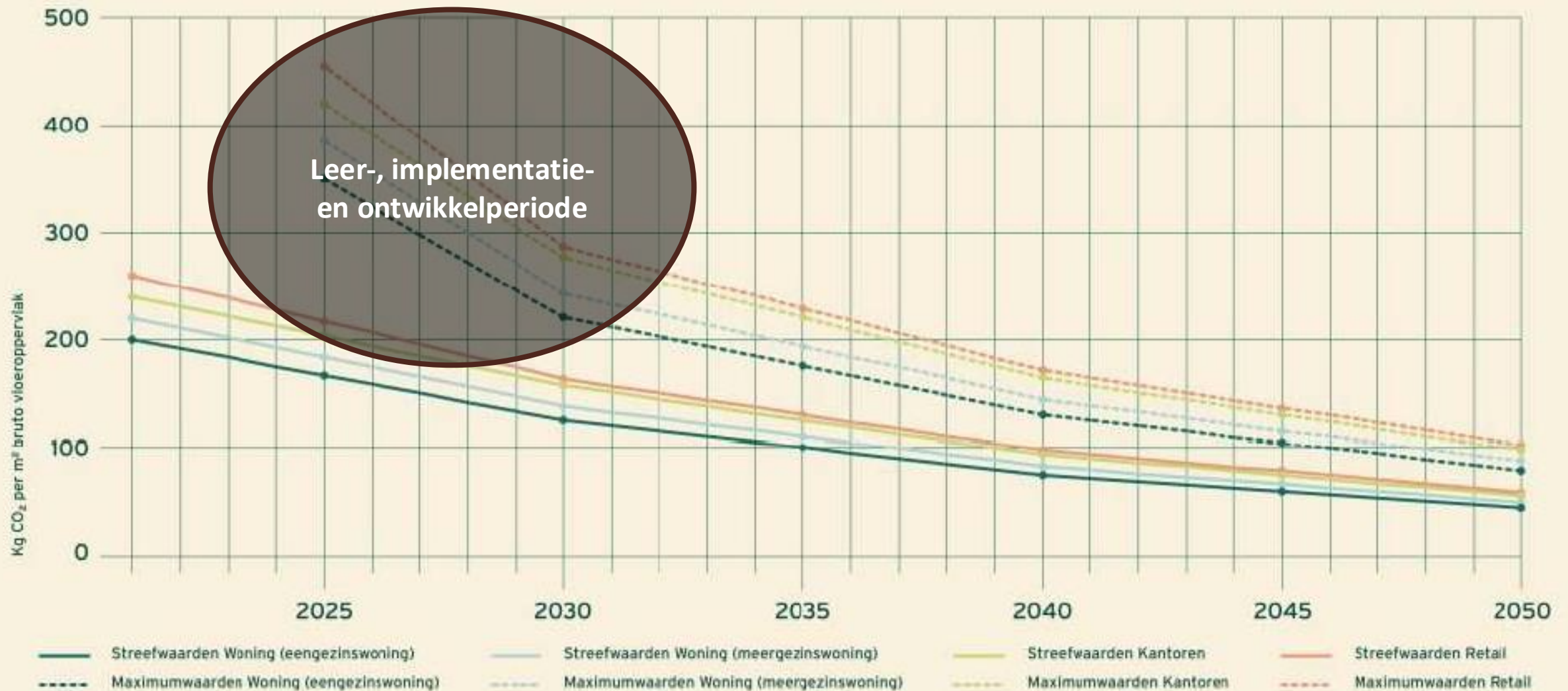
- **BENG wordt ZEB:** van Bijna Energie Neutraal Gebouw naar een Zero Emission Building **vanaf 2030**.
- **WLC-GWP:** Duurzaam bouwen én duurzaam gebruik van een gebouw opgeteld in één streefwaarde **vanaf 2030**.
- **ETS 2:** De fossiele energierekening wordt vanaf 2028 duurder
- Meer aandacht voor **simplificatie, digitalisering en industrialisering** om doelen te kunnen halen.



2030! Dit heeft impact op (bijna) elke gebiedsontwikkeling die loopt en gaat lopen

CO₂-commitment vastgoedpartijen

Streef- en maximumwaarden voor de materiaalgebonden emissies in nieuwbouwprojecten (GWPa)



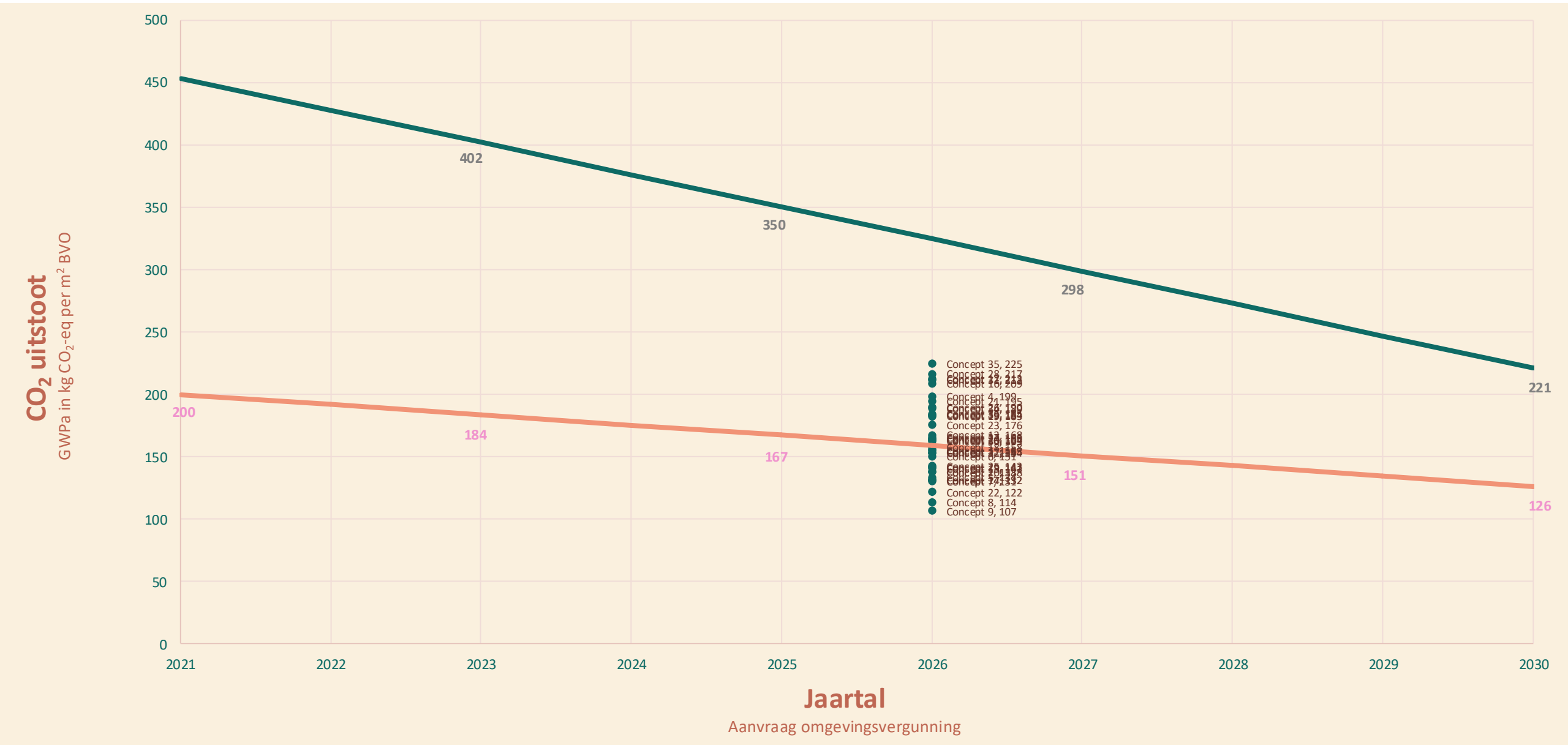
Industrieel
tenzij, ...

Het kan, maar we
moeten het samen
doen!

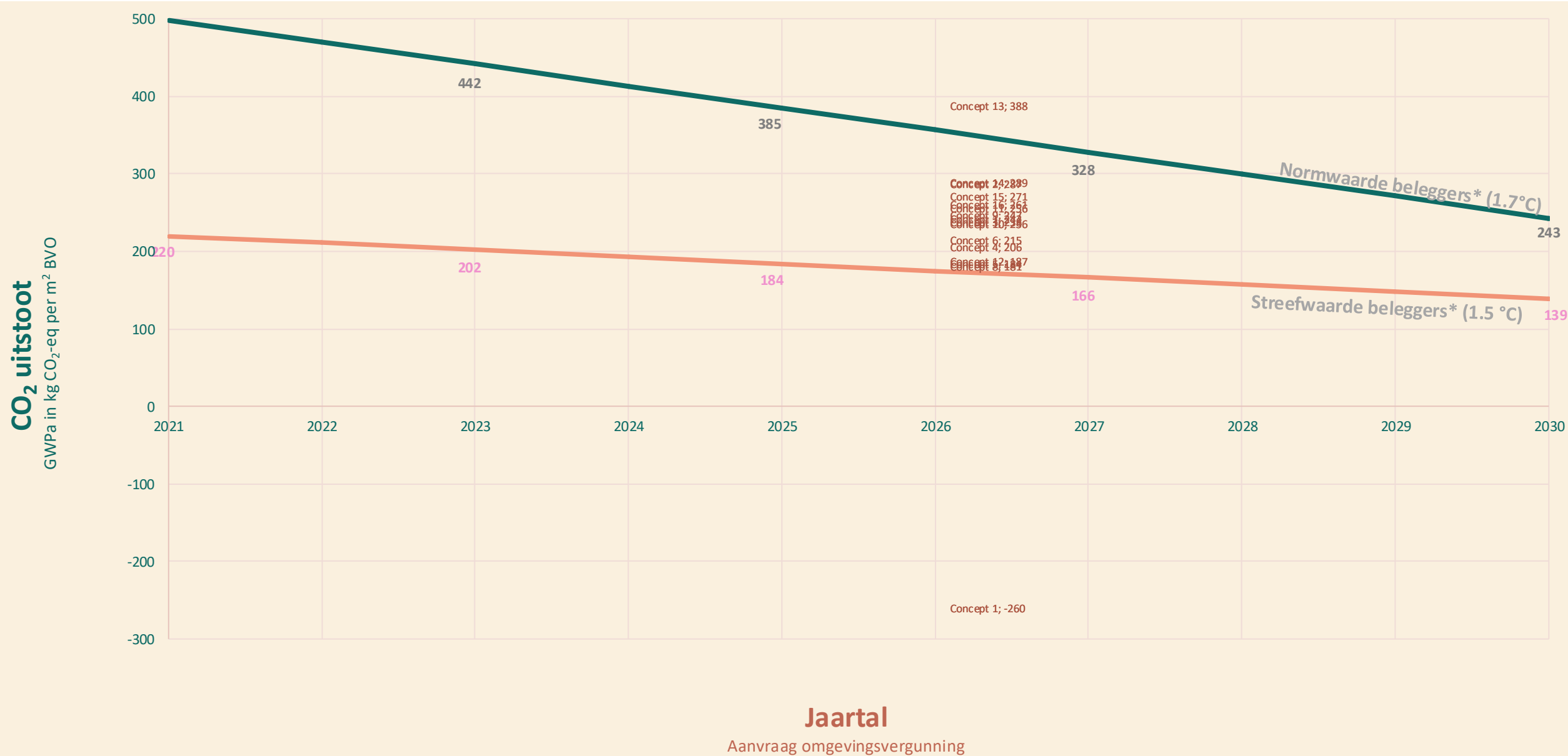
Industrialisatie

Snel, betaalbaar, gemiddeld 25%
minder CO2 uitstoot.

L1
L2
L3



Gestapelde bouw







Op vakantie, maar dan thuis!



Merwede | Utrecht

tschap Crailo | Gooise Meren, Hilversum, Laren



Ontwikkel een gebied waar je zelf zou willen wonen

Bajeskwartier | Amsterdam

WijCK | Pijnacker

Buurtschap

Ruimte maken voor mensen planten dieren

Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling



NIEUW DENKEN WERKEN BOUWEN





Keynote # 4

Pieter Delleman



Parkeren = hoofdpijn?

Pieter Delleman

19 juni 2026

SPARK



De beste manier om chaos te veroorzaken is alles te regelen.

Karel Boullart, Belgisch filosoof

Hoe meer je probeert te beheersen via regels, hoe meer complexiteit, onduidelijkheid en ongewenst gedrag je creëert – en dus juist chaos



Het is druk

... en het wordt drukker

Meerdere ontwikkelingen

Auto is te goed!

We gebruiken hem
eerder en langer

Woningbouw!

Alternatieven haperen:
Openbaar vervoer en
deelmobiliteit

Meer ambities met de
openbare ruimte

En... we zetten hem
overal behalve in de
garage!

Wie?

Waar?

Juiste parkeerder op
juiste plek onder de
juiste condities

In welke
hoeveelheden?

Hoe?

2 werelden



Afspraken over

1

Wat, waar aan
parkeercapaciteit wordt
geregeld

2

Wanneer deze kan
worden gebruikt

3

Op **welke wijze** door
welke doelgroepen

4

Hoe eigenaren/huurders
worden **geïnformeerd**
over gebruik en
instandhouding

normatieve parkeerbehoefte

Functie A x norm A
Functie B x norm B
etc.

= ppl
= ppl

Totaal

..... ppl

plaatsen op ontwikkellocatie

-/- = ppl

**vastleggen op POET
overzicht, geen parkeer-
vergunning bewoners**

Op andere wijze voorzien in parkeerbehoefte

parkeerplaatsen privaat

-/- = ppl

**afpraak borgen in
overeenkomst**

toets dubbelgebruik

gebruik openbare parkeer-
voorzieningen in omgeving

-/- = ppl

**mits 85% parkeerdruk op
straat en 95% in openbare
garages**

optioneel



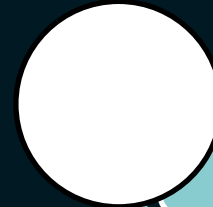
afkoop

-/- = ppl

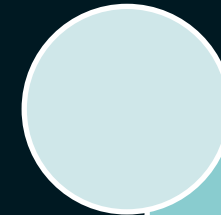
**deel parkeereis wordt
verlegd van initiatiefnemer
naar gemeente**

nihil

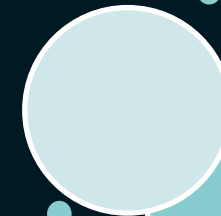
De spelers



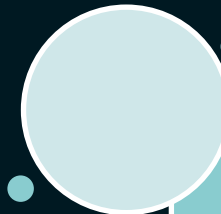
Vertegenwoordiger
parkeerbedrijf



Medewerker
mobiliteit



Projectleider
gemeente



Verkoop-
manager



Projectleider

2 knoppen



Omgevings-
vergunning



Private (anterieure)
overeenkomst

Informeer

... de eindgebruiker



DE DRIE
HOEFIJZERS

Leven met een *lach*

[Home](#) [Drie Hoefijzers](#)

[Woningaanbod in lijst](#) [Woningaanbod op](#)



Naam	Datum
 01.Situatietekening	21-12-2018
 02.Prijslijst	21-12-2018
 03.Verkooptekeningen Aan de Stationslaan	21-12-2018
 04.Verkooptekeningen In de Hofjes	21-12-2018
 05.Verkooptekeningen Aan de Zuidrand	21-12-2018
 06.Technische omschrijving	27-12-2018
 07.Algemene kopersinformatie	21-12-2018
 08.Sanitair	21-12-2018
 09.Parkeren	08-01-2019
Memo Parkeerafspraken 3H2 21-12-2018.pdf	21-12-2018
Parkeeroverzicht Drie Hoefijzers.pdf	08-01-2019
 10.Verkoopprocedure	21-12-2018



en monitor

... de afspraken

En blijf de vinger aan de pols houden



SPARK

Geeft je de ruimte



Pieter Delleman



pieterdelleman@spark-parkeren.nl



06 – 307 307 09



spark-parkeren.nl



Pauze





Debat over 4 stellingen

Monique Uithuisje

moderator





Stelling # 1 | Fleur Spijker

**Laat de regels maar wat los,
want LEF is de norm.**





Stelling # 2 | Jaap Gräber

**Ruimtelijke kwaliteit is een
versnellingsinstrument.**





Stelling # 3 | Gertjan de Werk

**Om te versnellen
stellen we de
toekomstgericht bouwen
ambitie vast boven BBL.**





Stelling # 4 | Pieter Delleman

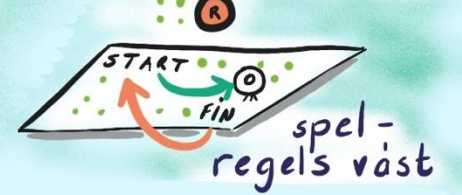
**Parkeren op eigen terrein
is geen duurzaam
uitgangspunt meer.**



SYMPOSIUM 19 6 26

STAPLING van EISEN

2) ruimtelijke kwaliteit
investering v.s. oplevering



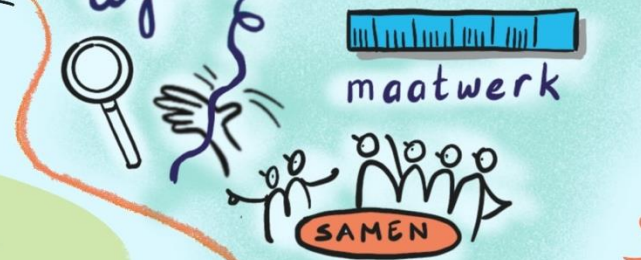
TOEKOMSTGERICHT BOUWEN
BBL

duurder! "N"
draagkracht uitvoerbaarheid

P EIGEN TERREIN?
binnenstedelijk
ANNO
gemak v.s. leefbaarheid & programma

Jager Betekent
ZAKELIJK TEKENAAR

1) aan de start duidelijkheid



4) slimme plek of alternatief



slimme plek of alternatief

keuze
motivatie, vooraf
leef

- participatie
- parkeren
- welstand

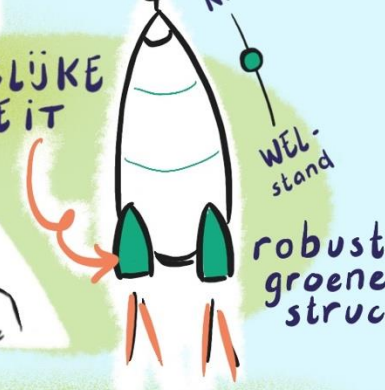


TOEKOMSTGERICHT
huiswerk vooraf
wat wil je zien



Monique Uithuisje

criteria A-Z
regels



robuste groene structuur

PARKEREN = hoofdpijn?
norm



Pieter Delleman

Fleur Spijker

Jaap Gräber

Pieter Delleman

Gertjan de Werk

Monique Uithuisje



Afsluiting

Martin Bosch



SYMPOSIUM | 19 6 2026

DANK!

