

Woningcorporaties en de Omgevingswet

mr. N. van Wijk - van Gilst

ISBN 978-94-6315-100-9
NUR 823

© 2024, Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Woningcorporaties en de Omgevingswet / 1
- 1.2 Leeswijzer / 2

2. Algemene inleiding op de Omgevingswet

- 2.1 Achtergrond en voorgeschiedenis / 3
- 2.2 Maatschappelijke doelen / 5
- 2.3 Opzet en reikwijdte van de Omgevingswet / 6
- 2.3.1 De fysieke leefomgeving / 8
- 2.4 Eerste ervaringen met de Omgevingswet / 10

3. Flexibiliteit en maatwerk

- 3.1 Flexibiliteit / 11
- 3.2 Maatwerk / 12
 - 3.2.1 Maatwerkregels / 13
 - 3.2.2 Maatwerkvoorschriften / 13
 - 3.2.3 Verschillen tussen maatwerkregels en maatwerkvoorschriften / 15

4. Participatie / 17

5. Overgangsrecht

- 5.1 De Bruidsschat / 26
- 5.2 Doelgroepenverordening / 28
- 5.3 Eerste jurisprudentie overgangsrecht / 29

6. Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

- 6.1 De belangrijkste wijzigingen als gevolg van de Wkb in het publiekrecht / 32

7. De Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en de Omgevingsregeling

- 7.1 Omgevingsbesluit / 39
7.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) / 40
7.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) / 41
7.4 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) / 41
7.5 Omgevingsregeling / 41

8. Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO)

- 8.1 Doelen DSO / 43
8.2 Landelijke voorziening / 45
8.3 Gefaseerde realisatie / 45

9. Omgevingsvisie

- 9.1 Kenmerken van de omgevingsvisie / 47
9.1.1 Samenhangende benadering / 47
9.1.2 Zelfbindend karakter / 48
9.2 Totstandkoming omgevingsvisie / 48
9.2.1 Participatie / 49
9.2.2 Inhoud omgevingsvisie / 50

10. Programma's

- 10.1 Kenmerken van het programma / 52
10.2 Wetsvoorstel versterken regie Volkshuisvesting en Woonvisie / 53
10.3 Verschillen omgevingsvisie en programma / 54
10.4 Belang van de omgevingsvisie en programma voor woningcorporaties / 54

11.	Omgevingsplan - toedeling van functies aan locaties	
11.1	Overgangsfase - van tijdelijk deel naar volledig omgevingsplan / 58	
11.2	Wijzigen van een omgevingsplan / 60	
11.2.1	Vorbereidingsbesluit / 61	
11.2.2	Procedure / 61	
11.2.3	Motivering / 63	
11.3	Kenmerken omgevingsplan / 64	
11.3.1	Onbepaalde geldingsduur / 64	
11.3.2	Nader afwegingsmoment / 65	
11.3.3	Open normen en wetsinterpretierende beleidsregels / 66	
11.3.4	Beleidsregels over welstand / 69	
11.3.5	Kostenverhaal gebiedsontwikkeling / 69	
11.4	Invloed van andere instrumenten op het omgevingsplan / 70	
11.5	Belang van het omgevingsplan voor woningcorporaties / 72	
12.	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)	
12.1	Beoordelingsregels / 75	
12.2	Overgangsfase - opvolgende aanvraag / 76	
12.3	Eerste jurisprudentie / 77	
12.4	Belang van de Bopa voor woningcorporaties / 79	
13.	Projectbesluit	
13.1	Kenmerken van een projectbesluit / 81	
13.2	Overgangsfase / 83	
13.3	Belang van het projectbesluit voor woningcorporaties / 84	
14.	Omgevingsvergunning	
14.1	Kenmerken omgevingsvergunning / 86	
14.1.1	De knip / 86	
14.2	Overgangsfase en de knip / 86	
14.3	Procedure omgevingsvergunning / 90	
14.4	Vergunningvrij bouwen / 92	
14.4.1	Vergunningvrije technische bouwactiviteit / 92	

- 14.4.2 Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit / 93
- 14.5 Belang van de omgevingsvergunning voor woningcorporaties / 94

15. Omgevingsverordening

- 15.1 Kenmerken omgevingsverordening / 95
- 15.2 Relatie met het Omgevingsplan / 97
- 15.3 Overgangsfase / 97
- 15.4 Belang van de omgevingsverordening voor woningcorporaties / 98

16. De bouwopgave van woningcorporaties in relatie tot de Omgevingswet; een resumé / 99

- Afkortingenlijst / 103
- Literatuurlijst / 105
- Trefwoordenregister / 107