



Tweede Kamer
DER STATEN-GENERAAL

Regeldruk bij woningbouw

17 februari 2025 | Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Verantwoording	7
1.3 Opbouw van het rapport	7
2 Regeldruk: introductie	8
2.1 Aspecten van regeldruk	8
2.2 Waarom is regeldruk een probleem?.....	8
2.3 Complexiteit van regels is deels niet te vermijden	8
3 Fasen in een woningbouwproject.....	10
4 De fase van locatiekeuze.....	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Factoren gerelateerd aan regels	11
4.3 Reeds in gang gezette ontwikkelingen	12
4.4 Welke oplossingsrichtingen zijn er verder?	13
5 De fase van planontwikkeling	14
5.1 Inleiding	14
5.2 Factoren gerelateerd aan regels	14
5.3 Reeds in gang gezette ontwikkelingen	17
5.4 Welke oplossingsrichtingen zijn er verder?	18
6 Mogelijkheden voor derden.....	21
6.1 Inleiding	21
6.2 Factoren gerelateerd aan regels	21
6.3 Reeds in gang gezette ontwikkelingen	22
6.4 Welke oplossingsrichtingen zijn er verder?	23
Geraadpleegde bronnen	26

Samenvatting

Inleiding

Vanwege het tekort aan woningen is er de laatste jaren veel aandacht voor de vraag hoe de doorlooptijd van woningbouwprojecten kan worden verkort. Allerlei factoren kunnen een vertragende invloed hebben op woningbouw, zoals problemen bij de financiering en bij het vinden van geschikte locaties. Belemmeringen kunnen mogelijk ook liggen op het gebied van regeldruk. Onder dit begrip vallen zowel de kosten om aan wettelijke eisen te voldoen als meer kwalitatieve aspecten zoals werkbaarheid, proportionaliteit, ervaren nut en complexiteit van regels. De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) van de Tweede Kamer heeft het thema 'regeldruk in de ruimtelijke ordening' op haar kennisagenda voor 2024/2025 geplaatst. Dit rapport over regeldruk bij woningbouw is opgesteld is het kader van dit kennisthema.

Centraal staat de vraag in hoeverre lange doorlooptijden voor woningbouwprojecten te wijten zijn aan regeldruk. In het verlengde daarvan is de vraag welke mogelijkheden er zijn om woningbouw te versnellen door aanpassing van regels. Deze vragen zijn in dit rapport verkend op basis van de literatuur en enkele gesprekken met betrokken partijen. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende fasen van het woningbouwproces, namelijk de locatiekeuze van woningbouw, de planontwikkeling en de mogelijkheden voor derden om woningbouwprojecten te beïnvloeden via juridische procedures.

Algemeen

De verkenning leidt tot de volgende algemene conclusies:

- Regeldruk is één van de oorzaken van de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten. Er zijn echter ook veel andere factoren, zoals het grote aantal belangen en onderwerpen dat meegenomen moet worden, en de beperkte capaciteit en gangbare werkwijzen bij gemeenten. Het aanpassen van regels kan (enigszins) helpen om de doorlooptijd te verkorten. Er lijkt ook veel mogelijk met vernieuwing van werkwijzen, zoals parallel plannen en scherper bestuurlijk prioriteren door gemeenten.
- Het is lastig om regeldruk in de woningbouw te verminderen, en het karakter van de ruimtelijke ordening brengt onvermijdelijk een zekere complexiteit met zich mee.
- Veel aspecten van het woningbouwproces zijn met de Omgevingswet gewijzigd. Daarom is het verstandig om bij de monitoring van de Omgevingswet na te gaan in hoeverre mogelijkheden voor versnelling worden benut.

Fase van locatiekeuze

Een woningbouwproject kan starten als er een locatie is vastgesteld in een proces van regionale planvorming. Een algemene oorzaak van een lange doorlooptijd in deze fase van locatiekeuze is de grote concurrentie om de ruimte waar overheden rekening mee moeten houden. Daarnaast kan regeldruk een rol spelen:

- Gemeenten en projectontwikkelaars ervaren de ladder voor duurzame verstedelijking soms als belemmering om buitenstedelijk te bouwen.

- Daarnaast ervaren gemeenten sectorale regelgeving van het Rijk als belemmering, bijvoorbeeld de regels voor veiligheid langs het spoor. Beperkende instructieregels van provincies worden soms ook genoemd.

Fase van planontwikkeling van een woningbouwproject

In de fase van planontwikkeling stelt de gemeente samen met marktpartijen een stedenbouwkundig plan op. Het aanpassen van het omgevingsplan en het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning zijn ook vaak onderdeel van deze fase. Oorzaken van een lange doorlooptijd in deze fase zijn onder meer het grote aantal inhoudelijke onderwerpen, de benodigde tijd voor onderhandelingen tussen de gemeente en projectontwikkelaars, veranderingen in bestuurlijke keuzes bij gemeenten of juist het ontbreken daarvan. Daarnaast speelt regeldruk een rol:

- In deze fase blijkt de stapeling en diversiteit van lokale eisen en ambities (dus lokale regelgeving) een oorzaak van vertraging.
- Ook in deze fase ervaren gemeenten (de stapeling van) bepaalde nationale regelgeving als beperkend, waaronder de onderzoekslasten voor natuurbescherming en archeologie.
- Er zijn volgens partijen ook tekortkomingen in de nationale technische bouwregelgeving.¹ De NEPROM noemt enkele specifieke knelpunten, terwijl de VNG vooral het verouderde karakter van de bouwregelgeving in het algemeen als belemmering voor woningbouw ziet. Een hoog ambitieniveau voor duurzaam bouwen en energie is volgens veel betrokken partijen niet problematisch, zolang de regels niet per gemeente verschillen.

Mogelijkheden voor derden

Er zijn verschillende mogelijkheden voor derden om een woningbouwproject te beïnvloeden. Met name juridische procedures zorgen soms voor forse vertraging, zowel in de fase van planontwikkeling als daarna, bij het afgeven van een omgevingsvergunning. Juridische procedures leiden er soms toe dat ontwikkelaars (forse) afkoopsommen betalen om dit te voorkomen. Het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting zet een eerste stap in het versnellen van (beroeps)procedures. Op de Woontop in 2024 zijn meer maatregelen aangekondigd, waaronder onderzoek naar het verlofstelsel voor hoger beroep (waarbij hoger beroep slechts op bepaalde gronden mogelijk is). Aan veel opties voor het versnellen van de beroepsfase kleven nadelen, zoals een beperkte versnelling of het beperken van de rechtsbescherming.

Overzicht vertragende factoren

Onderstaande figuur vat de verschillende factoren in elke fase samen. De factoren die een sterke relatie hebben met regeldruk zijn vetgedrukt. Andere factoren, zoals grondverwerving en financiering, worden in dit rapport niet of beperkt behandeld, hoewel ze ook een grote invloed kunnen hebben.

¹ Hier wordt de technische bouwregelgeving bedoeld, en niet de regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten of welstandseisen, zie [Informatiepunt leefomgeving, regels voor ruimtelijk bouwen](#).

Vertragende factoren voor woningbouw

LOCATIEKEUZE



Beperkt aantal locaties

- Concurrentie om ruimte
- Woningzoekenden zwak vertegenwoordigd

- Ladder duurzame verstedelijking
- Beperkende regels provincies
- Sectorale wetgeving (o.a. natuur, externe veiligheid)



PLANONTWIKKELING WONINGBOUWPROJECT



Lange onderhandeling/ Uitwerking

- Diversiteit eisen gemeenten
- Veel thema's
- Wisselende/onduidelijke keuzes
- Sectorale wetgeving, o.a. onderzoek natuur en archeologie, stikstof
- Capaciteit gemeenten



Financiering

- Onrendabele top
- Beperkte middelen



Grondverwerving

- Versnipperd grondeigendom



MOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN



Procedures omwonenden

- Lange duur bezwaar- en beroepsprocedures
- Veelheid juridische procedures
- Capaciteit gemeenten



BOUWRIJP MAKEN EN BOUWEN



Capaciteit bouwsector

- Tekort mensen en materialen
- Prijzen grondstoffen
- Netcongestie

Oplossingsrichtingen

Onderstaande tabel geeft bij de verschillende vertragende factoren een overzicht van oplossingsrichtingen die diverse partijen aandragen.

Fase	Vertragende factor gerelateerd aan regels	Suggesties voor oplossingsrichtingen
Locatiekeuze	Ladder duurzame verstedelijking	Motie: opschorten toepassing ladder Voornemen minister: afschaffen onderdeel ladder voor woningbouw
	Beperkende regels provincies	Wetsvoorstel regie volkshuisvesting: sturing door provincie op voldoende plancapaciteit VNG: inperken mogelijkheden beperkende regels provincies
	Woningzoekenden zwak vertegenwoordigd	Betrekken woningzoekenden in planvorming
	Sectorale wetgeving (o.a. natuur, archeologie, externe veiligheid langs het spoor)	VNG: meer flexibiliteit in normen
Planontwikkeling woningbouwproject	Stapelings- en diversiteit lokale eisen	Minister, NEPROM: inperken mogelijkheden lokale eisen
	Sectorale wetgeving: onderzoekslasten onder meer voor natuur en archeologie	VNG: beperken onderzoekslasten
Mogelijkheden voor derden	Lange duur bezwaar- en beroepsprocedures	Rijksuniversiteit Groningen: Strakkere beslistermijn bezwaar
		Raad voor de leefomgeving en infrastructuur: taak Raad van State op andere terreinen verkleinen
	Veelheid juridische procedures	Rijksuniversiteit Groningen: overslaan bezwaarprocedure (in beperkt aantal gevallen)
		Wetsvoorstel regie volkshuisvesting/Rijksuniversiteit Groningen: beroep in één instantie Rijksuniversiteit Groningen: verlofstelsel Raad voor de leefomgeving en infrastructuur: beroep alleen bij de rechtbank (eventueel in combinatie met een verlofstelsel)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanwege het tekort aan woningen is er de laatste jaren veel aandacht voor de vraag hoe de doorlooptijd van woningbouwprojecten kan worden verkort. Allerlei factoren kunnen een vertragende invloed hebben op woningbouw, zoals problemen bij de financiering en bij het vinden van geschikte locaties. Belemmeringen kunnen mogelijk ook liggen op het gebied van regeldruk. Onder dit begrip vallen zowel de kosten om aan wettelijke eisen te voldoen als meer kwalitatieve aspecten zoals werkbaarheid, proportionaliteit, ervaren nut en complexiteit van regels. De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft het thema 'regeldruk in de ruimtelijke ordening' op haar kennisagenda voor 2024/2025 geplaatst. Dit rapport over regeldruk bij woningbouw is opgesteld in het kader van dit kennisthema.

Centraal staat de vraag in hoeverre lange doorlooptijden voor woningbouwprojecten te wijten zijn aan regeldruk. In het verlengde daarvan is de vraag welke mogelijkheden er zijn om woningbouw te versnellen door aanpassing van regels.² De voorbereidingsgroep bestaat uit de leden Meulenkamp (VVD), Gabriëls (GL-PvdA) en Mooiman (PVV).

1.2 Verantwoording

Het rapport is gebaseerd op de literatuur (zie de [lijst van geraadpleegde bronnen](#)) en gesprekken met de VNG, de NEPROM en het ministerie van VRO.

1.3 Opbouw van het rapport

De eerste twee hoofdstukken geven een introductie in het begrip [regeldruk](#) (hoofdstuk 2) respectievelijk de [fasen](#) in een woningbouwproject (hoofdstuk 3). Bij het inventariseren van vertragende factoren is onderscheid gemaakt in de verschillende fasen van het woningbouwproces, die in de volgende hoofdstukken worden uitgediept;

- de fase van de [locatiekeuze](#) van woningbouw (hoofdstuk 4);
- de fase van [planontwikkeling](#) van woningbouwprojecten (hoofdstuk 5);
- de [mogelijkheden voor derden](#) om woningbouwprojecten te beïnvloeden, met name via juridische procedures (hoofdstuk 6).

² Transformatie en betere benutting van de bestaande voorraad blijven in dit rapport buiten beschouwing.

2 Regeldruk: introductie

2.1 Aspecten van regeldruk

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) verstaat onder regeldruk 'alle investeringen en inspanningen die burgers, bedrijven en/of professionals moeten doen om zich aan verplichtingen in regelgeving te houden.'³ In dit rapport wordt deze definitie gevolgd. Regeldruk kan volgens het ATR kwantitatief worden uitgedrukt in kosten (euro's) maar ook meer kwalitatief in aspecten zoals werkbaarheid, proportionaliteit en ervaren nut. Het gaat zowel om het ambitieniveau van gestelde eisen (en dus de kosten om er aan te voldoen) als om andere zaken die de werkbaarheid van regels bepalen. In het advies 'De uitvoering aan zet' noemt de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur de complexiteit van regelgeving, onvoldoende samenhang in beleid en regelgeving, en frequente wijzigingen van beleid als problemen die de uitvoering bemoeilijken.⁴

2.2 Waarom is regeldruk een probleem?

In dit rapport ligt de nadruk op regeldruk als mogelijke oorzaak van de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten. Ook in het regeerakkoord wordt regeldruk gezien als belemmering voor (snelle) woningbouw: 'het kabinet gaat samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties aan de slag om de stapeling van lokale regels en procedures aan te pakken en regeldruk te verminderen. Regelgeving wordt aangepast als dit bijdraagt aan verdere versnelling. Er komen geen nieuwe, nationale koppen op Europees beleid en bestaande koppen worden waar mogelijk geschrapt.' De minister concretiseert dit met het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving), zoals beschreven in haar brief van 18 oktober 2024.⁵

Regeldruk kan ook om andere redenen problematisch zijn, zoals de beperkte inzichtelijkheid van het omgevingsrecht voor de rechtzoekende burger.⁶ In het gesprek met de VNG werd aangegeven dat gemeenten regeldruk vooral voelen bij de inperking van de lokale beleidsvrijheid. Provinciale, nationale en soms Europese regels belemmeren een goede, lokale afweging voor de ruimtelijke ordening, menen zij.

2.3 Complexiteit van regels is deels niet te vermijden

Volgens Boeve en Groothuijse (2023)⁷ maakt het karakter van de ruimtelijke ordening de wet- en regelgeving complex. De situering van bestemmingen ten opzichte van elkaar moet steeds worden afgewogen, en er zijn meerdere belangen en belanghebbenden. Daarbij komt dat de druk op de ruimte en het milieu is toegenomen door economische groei en bevolkingsgroei. Drie factoren hebben bijgedragen aan toegenomen complexiteit:

³ [Website Adviescollege toetsing regeldruk.](#)

⁴ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023).

⁵ Kamerstuk II, 2024/25, 32 847, nr 1209.

⁶ Boeve, M. en F. Groothuijse (2023).

⁷ Boeve, M. en F. Groothuijse (2023).

- Een tendens van centralisatie. Door schaalvergroting van ruimtelijke vraagstukken is de bemoeienis van de Europese Unie, het Rijk en provincies groter geworden. Er zijn steeds vaker regels van verschillende bestuurslagen tegelijk van toepassing. Er zijn meer instructieregels (van het Rijk en provincies) gekomen, met allerlei ontheffingsmogelijkheden.
- De spanning tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Er zijn allerlei regels en jurisprudentie ontstaan om voldoende waarborgen te geven voor rechtszekerheid voor burgers en bedrijven. Dit gebeurt ook (of: juist) wanneer regels zijn ingevuld met open (dus globaal geformuleerde) normen.
- Sectorale regelgeving. Er is veel Europese regelgeving van toepassing, bijvoorbeeld voor milieu en natuur, met invloed op de ruimtelijke ordening.

Ook de wijze waarop wetgevingsprocessen verlopen draagt bij aan complexiteit. Een voorbeeld is de risico-regelreflex, dus de behoefte om risico's snel en daadkrachtig te beantwoorden met regels als zich een incident heeft voorgedaan. Bovendien hebben wetgevingsprocessen een incrementeel karakter; nieuwe wetgeving wordt geplaatst binnen een bestaand wettelijk systeem, dat niet altijd ideaal is.⁸

⁸ Buitelaar, E. (2024).

3 Fasen in een woningbouwproject

De invloed van regeldruk verschilt per fase van een woningbouwproject. Een woningbouwproject verloopt in de volgende fasen:

- Locatiekeuze: het project kan starten als er een locatie is vastgesteld in een proces van regionale planvorming. Hierbij spelen een gemeente, een provincie en soms ook het Rijk een belangrijke rol.
- Planontwikkeling: de gemeente stelt samen met marktpartijen een stedenbouwkundig plan op. Vaak gebeurt dit in tussenstappen (nota van uitgangspunten, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp etc.). Afhankelijk van het grondbeleid van de gemeente en de verdeling van het grondeigendom in het gebied, kan er in deze fase ook aan- of verkoop van gronden plaatsvinden. Tot voor kort was het gebruikelijk dat elk stedenbouwkundig plan werd uitgewerkt in een (aangepast) bestemmingsplan. Met de Omgevingswet is dit nog steeds mogelijk, maar is het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan. Er zijn ook procedures mogelijk waarbij het omgevingsplan niet hoeft te worden aangepast.

De laatste stap voordat met de bouw kan worden begonnen is het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning. Er zijn ook varianten mogelijk waarbij de wijziging van het omgevingsplan en de vergunningaanvraag worden gecombineerd.⁹

- Mogelijkheden voor derden: zowel tegen het omgevingsplan als de omgevingsvergunning zijn diverse (juridische) procedures mogelijk, in verschillende fasen. Zo verplicht de Omgevingswet gemeenten om aan participatie te doen bij het opstellen van een omgevingsplan. Er kunnen bij een omgevingsplan ook zienswijzen worden ingediend en daarna kan beroep worden ingesteld. Bij een omgevingsvergunning zijn bezwaar (of soms zienswijzen) en beroep mogelijk.
- Bouwrijp maken en bouwen: Als de omgevingsvergunningen zijn verleend, kan gestart worden met het bouwrijp maken van de grond en de bouw van woningen. In de praktijk wordt vaak gewacht tot de vergunningen onherroepelijk zijn geworden. Deze fase valt buiten de reikwijdte van dit rapport. Er kunnen in deze fase weliswaar belemmeringen optreden, maar deze hangen naar verwachting minder vaak samen met regels. Voorbeelden zijn de beperkte capaciteit in de bouwsector en congestie op het elektriciteitsnet. Er zijn in Nederland volgens Beckers et al. (2022) weinig regels die voor vertragingen kunnen zorgen nadat een bestemmingsplan bindend is geworden. Toch kan het ook bij plannen die planologisch zijn goedgekeurd nog enkele jaren duren voordat de woningen daadwerkelijk zijn gebouwd.¹⁰ Er treden soms wel degelijk wettelijke belemmeringen op na planologische goedkeuring, bijvoorbeeld op het gebied van natuurbescherming en archeologie.¹¹

Hieronder bespreken we elk van de drie eerstgenoemde fasen in een apart hoofdstuk. In elk hoofdstuk wordt besproken:

- of en hoe factoren gerelateerd aan regeldruk een rol spelen;
- welke ontwikkelingen er reeds in gang zijn gezet;
- welke suggesties voor oplossingen door diverse partijen worden aangedragen.

⁹ PONT Omgeving (2024), *De route(s) naar een omgevingsvergunning: efficiëntie en snelheid onder de Omgevingswet*. Blog www.omgevingsweb.nl.

¹⁰ Beckers, P., H. Ploegmakers en B. Firoozi Fooladi (2022).

¹¹ VNG, persoonlijke mededeling.

4 De fase van locatiekeuze

4.1 Inleiding

Het beperkte aantal beschikbare locaties voor woningbouw wordt vaak genoemd als belemmering om snel te bouwen. Er zijn verschillende redenen waarom het aantal locaties beperkt is. Allereerst concurreert de woningbouwopgave met andere opgaven om de beschikbare ruimte, zoals natuur en open landschap, de energievoorziening en mobiliteit. Overheden moeten hiermee rekening houden.¹² Verder spelen woningzoekenden vaak een ondergeschikte rol in de gemeentelijke besluitvorming, in tegenstelling tot de bezwaren van zittende bewoners.¹³ Daarnaast zijn er factoren die te maken hebben met wet- en regelgeving. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld.

4.2 Factoren gerelateerd aan regels

Nationale instructieregels

Bij woningbouw moet rekening worden gehouden met veel instructieregels van het Rijk, vooral op het gebied van milieu en natuur. Een groot deel hiervan is te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze regels beperken het aantal geschikte locaties en werken ook door in de volgende fase van lokale planontwikkeling (zie hoofdstuk 5). Volgens de VNG bemoeilijkt de grote hoeveelheid (gedetailleerde) instructieregels een integrale lokale afweging, zeker wanneer de regels tijdens het planproces veranderen. Het gaat bijvoorbeeld om geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuurbescherming en hinder rondom boerderijen en hoogspanningsleidingen. Een deel van deze regels kent een Europese grondslag. Voorbeelden zijn:

- De nieuwe regels voor externe veiligheid (explosies en brand), met risicozones langs het spoor. Hierdoor kan bijvoorbeeld volgens de VNG een woningbouwproject in Leeuwarden niet doorgaan, langs een traject waar jaarlijks slechts twee treinen met gevaarlijke stoffen rijden. Ook volgens de NEPROM zijn de eisen voor externe veiligheid langs spoorwegen erg streng.
- De regels voor het berekenen van luchtvaartlawaaï, die zijn aangepast aan nieuwe inzichten van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). De beperkingen leiden volgens de VNG tot suboptimale oplossingen, zoals vijf kleine locaties in de Haarlemmermeer in plaats van één grote goed bereikbare locatie.

In het Bkl is verder de zgn. ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.¹⁴ De ladder schrijft in het onderdeel woningbouw voor dat bij nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst de noodzaak van woningbouw moet worden aangetoond. Vervolgens moet bij locaties buiten stedelijk gebied (uitleglocaties) worden aangetoond dat de woningen niet binnenstedelijk kunnen worden gebouwd. In een door ministeries opgesteld rapport uit 2020 wordt opgemerkt dat de ladder de ruimte om buitenstedelijk te bouwen op zichzelf niet beperkt; de ladder vraagt immers vooral om onderbouwing. In de praktijk wordt dit

¹² Inspectie der Rijksfinanciën (2020).

¹³ CPB (2019).

¹⁴ Artikel 5.129g, tweede lid, onderdeel b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

soms echter wel ervaren als belemmering om buitenstedelijk te bouwen.¹⁵ Private partijen zien daarom aanleiding voor het afschaffen van de ladder, omdat deze de uitvoering verzwaart met extra tijd en kosten.¹⁶

Provinciale instructieregels

In rapporten van enkele jaren geleden werd de beperkende regels van provincies nadrukkelijk genoemd als belemmering voor woningbouw.^{17 18 19} Omdat provincies geen expliciete verantwoordelijkheid dragen voor de woningbouwproductie, sturen ze vooral op andere aspecten van ruimtelijke ordening, zoals het behoud van open ruimte. In sommige provincies wordt gefocust op het maximeren van de plancapaciteit. Gemeenten en provincies gebruiken bovendien een veelheid van prognoses voor de woningbehoefte. Dat zorgt voor ruis in het gesprek.²⁰

4.3 Reeds in gang gezette ontwikkelingen

Sturing op 130% plancapaciteit

De ruimte voor woningbouw wordt vaak uitgedrukt in de plancapaciteit: het aantal woningen opgenomen in gemeentelijke plannen. Sinds enkele jaren stuurt het Rijk, bijvoorbeeld in bestuurlijke afspraken, op een plancapaciteit van 130%, om rekening te houden met uitval en vertraging van plannen. In 2024 heeft adviesbureau ABF een inventarisatie gedaan van de plancapaciteit. Daaruit blijkt het volgende:

- Er is voor de middellange termijn op nationaal niveau voldoende plancapaciteit beschikbaar om te voldoen aan de vraag. Op nationaal niveau wordt de streefwaarde van 130% gehaald, maar in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland is dit nog niet zo.
- Van de huidige plancapaciteit van 971.300 woningen is 40% (390.000) opgenomen in 'harde' plannen en 60% (581.300 woningen) in 'zachte' plannen. Dit betreft de netto plancapaciteit, dus het aantal toe te voegen woningen minus het aantal onttrekkingen. De harde plancapaciteit betreft woningen opgenomen in omgevingsplannen die onherroepelijk zijn, of die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en die zonder gebruik te moeten maken van een wijzigingsbevoegdheid van B&W tot stand kunnen komen. Woningen opgenomen in andere gemeentelijke plannen behoren tot de zachte plancapaciteit. Dit is bijvoorbeeld een nog niet door de gemeenteraad vastgesteld omgevingsplan.²¹ Ook bij 'harde' plannen volgens deze definitie kan het nog enkele jaren duren voordat er daadwerkelijk wordt gebouwd; bij een door de gemeenteraad vastgesteld omgevingsplan zijn immers nog procedures mogelijk tegen zowel het plan als de aan te vragen omgevingsvergunning.

Het rapport van ABF maakt niet duidelijk of de 40% voldoende is om het kabinetsdoel van 100.000 nieuwe woningen per jaar te bereiken, en welk percentage gewenst zou zijn.

¹⁵ Inspectie der Rijksfinanciën (2020).

¹⁶ BMC (2023).

¹⁷ CPB (2019).

¹⁸ EIB (2021).

¹⁹ Inspectie der Rijksfinanciën (2020).

²⁰ Inspectie der Rijksfinanciën (2020).

²¹ ABF (2024). De plancapaciteit wordt ook [online](#) bijgehouden.

4.4 Welke oplossingsrichtingen zijn er verder?

Inventarisatie oplossingen in programma STOER

De minister van VRO heeft het eerder genoemde programma STOER gestart om regeldruk bij woningbouw aan te pakken. In het eerste kwartaal worden schrap- en verbeter sessies georganiseerd, op basis van ideeën en suggesties van partijen. Een externe adviesgroep met leden vanuit de bouwsector, wetenschap en lokaal en provinciaal bestuur gaat aan de slag met een eindrapport. Dit eindrapport wordt in het voorjaar van 2025 aangeboden aan het kabinet.²² Het programma richt zich niet alleen op de locatiekeuze voor woningbouw, maar op alle fasen.

Afschaffen of opschorten ladder duurzame verstedelijking

De huidige minister overweegt om de ladder af te schaffen voor het onderdeel 'woningbouw'.²³ De Kamer heeft de motie Meulenkamp c.s. aangenomen, die de regering verzoekt om de ladder voor tenminste vijf jaar op te schorten.²⁴

Vergroten verantwoordelijkheid provincies voor woningbouw

Het is de bedoeling om in het Bkl instructieregels op te nemen voor de provincie om te sturen op voldoende plancapaciteit voor woningbouw. Dit blijkt uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en de internetconsultatie van het bijbehorende besluit.²⁵

²² [Website Volkshuisvesting Nederland, Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving \(STOER\).](#)

²³ 2024D40338, Antwoorden op vragen gesteld tijdens de begrotingsbehandeling VRO.

²⁴ Kamerstuk II, 2024/25, 36 600 XXII, nr. 61.

²⁵ Kamerstuk II, 2023/24, 36 512, nr. 3.

5 De fase van planontwikkeling

5.1 Inleiding

In de fase van planontwikkeling voor een woningbouwproject spelen veel factoren die kunnen bijdragen aan een lange doorlooptijd. Veel woningbouwprojecten zijn lastig om financieel rond te krijgen, en onderhandelingen tussen gemeenten en projectontwikkelaars duren daarom vaak lang. Bovendien kan veel tijd zijn gemoeid met het verwerven van grond. Daarnaast speelt wet- en regelgeving een rol. Dit laatste is het onderwerp van dit hoofdstuk.

5.2 Factoren gerelateerd aan regels

Stapeling en diversiteit van lokale eisen

De stapeling van lokale (bovenwettelijke) eisen en ambities wordt in onderzoeken van Stec groep en het Centraal Planbureau (CPB)²⁶ genoemd als oorzaak van vertraging, en kwam in het gesprek met de NEPROM als belangrijkste factor naar voren. Voor zover deze eisen en ambities in lokale regelgeving zijn vastgelegd, kan dit worden gezien als onderdeel van de regeldruk bij woningbouw. Het rapport van Stec groep noemt echter ook andere oorzaken, zoals terugkerende onderhandelingen, veranderingen in bestuurlijke keuzes of juist het ontbreken van keuzes.²⁷ Het CPB wijst ook op het grote aantal thema's op de onderhandelingstafel, zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, parkeren, sociale huur en middeldure huur.

De NEPROM noemde diverse voorbeelden van lokale eisen:

- Strengere eisen voor de Milieuprestatie Gebouwen (MPG).
- Exploitatie-eisen, zoals een grens voor betaalbare koopwoningen die strenger is dan de landelijk geldende 390.000 euro, of een (te) scherpe eis voor het aantal vierkante meters in middenhuurwoningen. Het komt ook voor dat een gemeente een langere exploitatietermijn hanteert dan landelijk geldt voor sociale en/of middenhuurwoningen (na deze termijn mag de woning worden verkocht).²⁸
- Beeldkwaliteitsnormen, die vooral als bezwaarlijk worden ervaren als een welstandscommissie daarvoor geen kaders hanteert. Een welstandscommissie is overigens niet meer verplicht met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- Gemeentelijke eisen voor nestgeluid. Dit is het geluid van afgemeerde schepen dat niet door laden en lossen of werkzaamheden aan boord wordt veroorzaakt, maar door bijvoorbeeld generatoren voor elektrische installaties.
- Geluid in relatie tot de weginrichting: soms moet bij een 30 km-weg worden voldaan aan eisen voor een 50 km-weg, omdat de weg niet als 30 km-weg is ingericht.
- Bodem en water; criteria voor bijvoorbeeld het type stortbuiten waarmee rekening moet worden gehouden verschillen per gemeente.

²⁶ CPB (2019).

²⁷ Stec groep (2022).

²⁸ Persoonlijke mededeling, ministerie van VRO.

De VNG herkent zich overigens niet in het beeld dat lokale regelgeving een belangrijke oorzaak is van vertraging bij woningbouw, en ziet vooral gedetailleerde regelgeving van het Rijk als belemmering.

Beperkingen door nationale instructieregels

In hoofdstuk 4 zijn de nationale instructieregels genoemd die het aantal voor woningbouw geschikte locaties beperken. Deze regels werken ook door in de fase van planontwikkeling. Naast de eerder genoemde voorbeelden noemt de VNG ook de landelijke groennorm (een minimale hoeveelheid groen in een woonwijk) die wordt overwogen als voorbeeld van een regel die te weinig rekening houdt met de lokale omstandigheden.

Onderzoeksverplichtingen archeologie en natuurbescherming

De hoge onderzoekslasten voor archeologie en flora en fauna komen naar voren in de studies van Stec groep en het CPB (Stec noemt ook geluid). De VNG noemt daarnaast ook hoge onderzoekslasten voor bodem, natuur, stikstof en externe veiligheid.

Bij flora en fauna geldt dat bepaalde onderzoeken slechts enkele maanden per jaar uitgevoerd kunnen worden. Gemeenten worden soms hierdoor verrast, mede door gebrek aan capaciteit en ervaring. Volgens Stec groep is bovendien de Europese Vogelrichtlijn (te) streng vertaald, en is soms geen rekening gehouden met woningbouw.²⁹ Er zijn de laatste maanden diverse berichten over woningbouwprojecten die worden stilgelegd vanwege regels voor natuurbescherming. Volgens NL Greenlabel, een bureau dat gemeenten en andere partijen ondersteunt bij natuurmaatregelen, focussen gemeenten te veel op specifieke doelsoorten en interpreteren ze de regelgeving vaak streng.³⁰

Stikstof en woningbouw

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan die gevolgen heeft voor de woningbouw.³¹ Een bouwactiviteit kan namelijk ook een Natura 2000-activiteit zijn. Dat is het geval als het bouwen significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.³² Vaste jurisprudentie was dat bij een woningbouwproject geen natuurvergunning hoefde te worden aangevraagd als het mogelijk was de gevolgen voor stikstof van het nieuwe project weg te strepen tegen de stikstof die bij het oude, vergunde project al op die locatie werd veroorzaakt. Of een natuurvergunning moet worden aangevraagd, wordt beoordeeld in een zogenaamde voortoets. In de voortoets is intern salderen nu niet meer toegestaan. Dit betekent dat wanneer significante gevolgen van de woningbouw voor beschermde natuurgebieden niet kunnen worden uitgesloten, een natuurvergunning dient te worden aangevraagd. Bij de passende beoordeling van de natuurvergunning kan eventueel nog wel intern gesaldeerde worden. De Raad van State heeft een stroomschema ontworpen waarin het intern salderen wordt toegelicht.³³ De uitspraak leidt er voor woningbouw toe dat extra tijd nodig is om een natuurvergunning

²⁹ Stec groep (2022).

³⁰ [Website NL Greenlabel: 'Bouwproject dat stikt om één plantje: we slaan door'.](#)

³¹ [Uitspraak 202200383/1/R2 - Raad van State](#)

³² [Informatiepunt Leefomgeving, Activiteit die Natura 2000-gebied kan benadelen, kan relaties hebben met andere activiteiten.](#)

³³ Bijlage bij het nieuwsbericht op de website van de Raad van State bij de [Uitspraak 202200383/1/R2 - Raad van State](#)

aan te vragen. De beslistermijn varieert van 13 weken tot 26 weken, met mogelijkheid tot verlenging van de termijn.³⁴

Op 22 januari 2025 is opnieuw een uitspraak³⁵ gedaan die verstrekkende gevolgen kan hebben voor de woningbouw. Daarin heeft de rechtbank aangegeven dat de Staat onvoldoende maatregelen heeft genomen om de (dreigende) verslechtering van de natuur tegen te gaan en om de wettelijke stikstofdoelen te halen. De Staat handelt daarmee volgens de rechter onrechtmatig. Een belangrijk element is ook dat de rechtbank heeft aangegeven dat voorrang moet worden gegeven aan de meest kwetsbare natuur.

Wat de precieze gevolgen zijn voor de woningbouw van deze twee recente uitspraken is nog te vroeg om te zeggen. Zeker is wel dat het voor vertraging gaat zorgen.

Tekortkomingen in bouwregelgeving

Er zijn volgens partijen diverse tekortkomingen in de nationale (technische) bouwregelgeving, waaronder de regels voor duurzaamheid en energie.

De NEPROM wijst op enkele slecht werkbaar aspecten in de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) en/of de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Voorbeelden zijn de negatieve beoordeling van houtwol als isolatiemateriaal, en de hoge eisen voor verwarming van slaapkamers die passief bouwen zou belemmeren. Bovendien leidt een goede score voor de BENG (installaties) tot een slechtere MPG-score.

De VNG ziet in het algemeen het verouderde karakter van de bouwregelgeving als belemmering voor woningbouw. Zo zijn onderwerpen als extramuralisatie van de zorg, brandveiligheid, thuisbatterijen en circulair bouwen volgens de VNG niet goed geregeld. Er blijft daardoor te lang onduidelijkheid en discussie bestaan over verbeteringen waar in de praktijk behoefte aan is (zoals houtbouw). Dit komt mede door de trage totstandkoming van wetgeving. De VNG noemt als voorbeeld van ondoordachte regelgeving de nieuwe regels voor gespoten PUR-schuim, die wellicht niet passen in een breder perspectief van circulair bouwen op lange termijn.

Zowel de NEPROM als de VNG geven aan dat een hoog ambitieniveau voor duurzaam bouwen (MPG) en/of energiezuinigheid als zodanig geen belemmering is, zolang dergelijke eisen op nationaal niveau gelden. Een groot aantal partijen in de bouwsector, is juist voorstander van aanscherping van de MPG, blijkt uit een open brief van 9 oktober 2024 aan de minister.³⁶

Er zijn ook onduidelijkheden in de bouwregelgeving die geldt voor het optoppen van woningen, dus het plaatsen van woningen op een bestaand woongebouw (of een tot woongebouw getransformeerd kantoorgebouw). Dit blijkt uit onderzoek van Nieman Raadgevende Ingenieurs (2024). Er is bijvoorbeeld vaak onduidelijkheid over het minimale niveau van eisen. Er is niet onderzocht of dit ook tot vertraging van projecten leidt. De auteurs merken op dat het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) in verhouding tot nieuwbouw bij optopping en transformatie een relatief laag kwaliteitsniveau voorschrijft, en dat het een politieke keuze is of dit zo moet blijven.³⁷

³⁴ [Website BII12, Vergunningaanvraag indienen.](#)

³⁵ [ECLI:NL:RBDHA:2025:578, Rechtbank Den Haag, C/09/651046 / HA ZA 23-641](#)

³⁶ Gideon, 9 oktober 2024, brief 'Aanscherping van de MPG terugdraaien – een gemiste kans voor de woonopgave.'

³⁷ Nieman Raadgevende Ingenieurs BV (2024).

Vertraging gemeenten na aanvraag omgevingsvergunning

De NEPROM noemt verder de vragen die gemeenten stellen na aanvraag van een omgevingsvergunning als vertragende factor. Met de Omgevingswet is het niet meer zo dat de omgevingsvergunning automatisch wordt verleend als de beslistermijn is verstreken. Volgens de NEPROM wordt de beslistermijn dan ook vaker gezien als een inspanningsverplichting in plaats van een resultaatverplichting. Het komt voor dat gemeenten na 6 of 8 weken nog vragen stellen aan ontwikkelaars. De termijn stopt dan. Dit herhaalt zich soms verschillende malen.

5.3 Reeds in gang gezette ontwikkelingen

Omgevingswet: wijzingen voor woningbouw

De inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) is een belangrijke ontwikkeling die invloed heeft op de regeldruk voor woningbouw in de fase van (met name) de planontwikkeling. Tot de doelen van de Omgevingswet behoren het versnellen van de besluitvorming en het inzichtelijker maken van het omgevingsrecht. Ook het proces van woningbouw is gewijzigd op diverse punten.³⁸ De meest opvallende zijn:

- Er heeft een bundeling plaatsgevonden van wetten en van instrumenten. Zo zijn voorheen bestaande toestemmingen gebundeld in de omgevingsvergunning.
- Als onderdeel van deze bundeling heeft het omgevingsplan het bestemmingsplan vervangen. De verschillen zijn³⁹:
 - het omgevingsplan kan globaler en flexibeler zijn dan het bestemmingsplan;
 - het omgevingsplan bevat regels over het geheel van de fysieke leefomgeving (niet alleen over ruimtelijke ordening);
 - het omgevingsplan bevat regels die eerder in een gemeentelijke verordening te vinden waren, zoals over het kappen van bomen, ligplaatsen en monumenten.
- Het instrumentarium van de Crisis- en herstelwet heeft een plaats gekregen, zoals het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (nu: het omgevingsplan) en de experimenteerruimte om van bepaalde wettelijke regels te kunnen afwijken.
- In meer gevallen dan voorheen wordt bij vergunningen de reguliere procedure doorlopen (8 weken, met mogelijkheid van verlenging met 6 weken) in plaats van de uitgebreide procedure (26 weken).
- De Omgevingswet kent de mogelijkheid van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), dus een activiteit die in strijd is met een omgevingsplan en waarvoor een vergunning nodig is. Voor deze vergunning geldt meestal de reguliere procedure; daarna is bezwaar en beroep mogelijk.⁴⁰ Als deze procedure wordt gevolgd is geen (voorafgaande) wijziging van het omgevingsplan nodig.
- Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt een aantal regels op rijksniveau. Deze regels verhuizen naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Dit heet ook wel de 'bruidsschat'. Gemeenten krijgen tot 1 januari

³⁸ Zie ook [Programma Aan de slag met de Omgevingswet \(2022\)](#), [Factsheet Omgevingswet en woningbouw](#).

³⁹ [Informatiepunt Leefomgeving, Veranderingen omgevingsplan](#).

⁴⁰ [Informatiepunt Leefomgeving, Buitenplanse omgevingsplanactiviteit..](#)

2032 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan.⁴¹

- De onderzoekslasten zijn verminderd, omdat niet al het onderzoek voorafgaand aan het te nemen besluit afgerond hoeft te zijn, het onderzoek mag worden toegespitst op significante effecten, en bestaand onderzoek mag worden hergebruikt.⁴²
- Er zijn delegatiemogelijkheden van de gemeenteraad naar het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad kan bijvoorbeeld aan locaties functies toekennen, waarbij de regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten in delegatie door het college in het omgevingsplan worden gegeven.⁴³
- De provincie heeft een verplichte omgevingsverordening. Deze kan instructieregels bevatten voor het omgevingsplan van de gemeenten, bijvoorbeeld voor locaties waar woningbouw mogelijk is.
- Rijk en provincie kunnen grootschalige woningbouw met een projectbesluit realiseren.

Effecten Omgevingswet nog onduidelijk

Bij de evaluatie van de Omgevingswet wordt onderzocht in hoeverre de doelen worden bereikt. De eindevaluatie komt uit in 2029, maar de evaluatiecommissie zal ook jaarlijks (het eerst in Q1 2025) een reflectieverslag uitbrengen.⁴⁴ Volgens Hobma (2022) bevat de Omgevingswet weliswaar een aantal versnellingen ten opzichte van eerdere wetgeving, maar zal de tijdwinst voor woningbouw relatief klein zijn. Dat komt door gemaakte keuzes, zoals de instandhouding van het rechtsbeschermingsniveau, en doordat veel van de tijd kostende activiteiten (planvorming en publiek-private onderhandeling) niet door wetgeving worden beïnvloed.⁴⁵ Volgens Boeve en Groothuijse (2023) is er met de Omgevingswet geen sprake van een materiële vereenvoudiging; zo zijn voor de omgevingsvergunning de afzonderlijke toetsingskaders blijven bestaan.⁴⁶ Het ministerie van VRO heeft de indruk dat gemeenten de mogelijkheden van de Omgevingswet nog niet optimaal benutten. Zo aarzelen gemeenten soms om de regels in de 'bruidsschat' aan te passen. Ook mogelijkheden om bevoegdheden van de gemeenteraad te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders worden nog weinig benut.⁴⁷

5.4 Welke oplossingsrichtingen zijn er verder?

Inperken mogelijkheden lokale eisen

Een oplossingsrichting om de stapeling en diversiteit van lokale eisen tegen te gaan is om op bepaalde punten de beleidsvrijheid van gemeenten in te perken. Het vorige kabinet heeft hier een begin mee gemaakt, door geen mogelijkheid te geven voor gemeentelijke maatwerkregels voor de energieprestatie en de milieuprestatie bij nieuwbouw. Dit is verwoord in een brief van 20 december 2023.⁴⁸ Doel hiervan is om industriële bouwproductie mogelijk te maken door standaardisatie.

⁴¹ [Informatiepunt Leefomgeving, Overgangsfase omgevingsplan tot eind 2031.](#)

⁴² Hobma, F. (2022). Zie ook Van Velsen, S. (2016).

⁴³ [Informatiepunt Leefomgeving, Overdracht bevoegdheden onder de Omgevingswet.](#)

⁴⁴ Evaluatiecommissie Omgevingswet (2023).

⁴⁵ Hobma, F. (2022).

⁴⁶ Boeve, M. en F. Groothuijse (2023).

⁴⁷ Persoonlijke mededeling, ministerie van VRO.

⁴⁸ Kamerstuk II, 2023/24, 28 325, nr. 265.

Gemeenten kunnen echter nog steeds in de zgn. anterieure overeenkomst met projectontwikkelaars bovenwettelijke eisen afspreken, omdat dit een privaatrechtelijke overeenkomst is. Deze mogelijkheid is in belangrijke mate ingeperkt door artikel 23.7 van de Omgevingswet.⁴⁹ Volgens Pels Rijcken⁵⁰, Catch Legal⁵¹ en CircuLaw⁵² kunnen gemeenten op basis van vrijwilligheid dit nog steeds doen; zij doelen vermoedelijk op niet afdwingbare afspraken. Bij de afspraken die het huidige kabinet bij de Woontop van 11 december 2024 heeft gemaakt, is bevestigd dat strengere of aanvullende lokale regels voor bouwwerken (inclusief selectiecriteria in aanbestedingstrajecten of beleidsmatig anderszins) niet zijn toegestaan vanuit de oogpunten van het Bbl; dit zijn veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid. Verder is afgesproken om voor 1 juli 2025 duidelijkheid te verschaffen welke regels lokale overheden, vanuit *andere* oogmerken dan die van het Bbl, aan bouwwerken kunnen stellen. Er is een experimenteerartikel in de Omgevingswet (art. 23.3), dat volgens de afspraken geclausuleerd kan worden ingezet om kostenbesparende technieken en andere technologische vernieuwingen uit te proberen.⁵³

Er zit overigens een spanning tussen het inperken van de beleidsvrijheid van gemeenten en de filosofie van de Omgevingswet, die uitgaat van vertrouwen in decentrale overheden. De VNG ziet juist als oplossing om bepaalde nationale regels globaler te formuleren.

Nog geen oplossingen voor knelpunten sectorale wetgeving

Hierboven zijn voorbeelden genoemd waar sectorale wetgeving beperkend lijkt te zijn, zoals natuurbescherming, archeologie en externe veiligheid. In de literatuur zijn hiervoor geen specifieke oplossingen aangetroffen. Nader geanalyseerd kan worden waar precies de knelpunten liggen, en hoe regeldruk verminderd kan worden zonder afbreuk te doen aan de doelen van de wetgeving. Stec groep (2022) noemt bijvoorbeeld ook kansen om te starten met bouwen terwijl bepaalde flora en fauna er nog zijn. Deze kunnen ook onderdeel worden gemaakt van het plan. Op het gebied van stikstof ligt volgens diverse rapporten de oplossing vooral in maatregelen voor emissiereductie. Een coalitie van organisaties uit de milieubeweging en het bedrijfsleven werkt dit bijvoorbeeld uit in een versnellingsplan.⁵⁴

Vernieuwing werkwijzen binnen huidige wetgeving

Bij de Woontop van 11 december 2024 zijn diverse afspraken gemaakt over werkwijzen die al mogelijk zijn in de huidige wetgeving. Eén hiervan is het zgn. parallel plannen, dus het gelijktijdig uitvoeren van activiteiten die voorheen na elkaar plaatsvonden. Uit pilots blijkt dat met parallel plannen de doorlooptijd van de voorbereiding (tot start van de bouw) ingekort kan worden van zes naar twee jaar.⁵⁵ Volgens de afspraken bij de Woontop worden parallel plannen en het hebben van een publiek private monitor (PPM) als standaardvoorwaarden opgenomen in subsidies van het Rijk, zoals de woningbouwimpuls en gebiedsbudgetten voor woningbouw. Een PPM bevat (uniforme)

⁴⁹ Dit artikel luidt: 'De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten over onderwerpen waarover regels als bedoeld in artikel 4.21 zijn gesteld of over onderwerpen met betrekking tot het bouwen die geregeld zijn op grond van hoofdstuk 5.' Artikel 4.21 gaat over rijksregels voor bouwwerken en hoofdstuk 5 over de omgevingsvergunning en het projectbesluit.

⁵⁰ [Website Pels Rijcken](#).

⁵¹ [Website Catch Legal](#).

⁵² [Website CircuLaw](#).

⁵³ Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024 Bouwen voor de woningzoekende: sneller én met minder regels.

⁵⁴ Bouwend Nederland, Natuurmonumenten, Natuur en Milieu, VNO-NCW, MKB Nederland (2024).

⁵⁵ [Website Volkshuisvesting Nederland, presentatie parallel plannen](#).

indicatoren zoals planlijsten en projectvoortgang. Indien knelpunten optreden bij projecten, dan gaan de partijen met elkaar in gesprek op basis van het 'open boekenprincipe'. Verder zijn afspraken gemaakt over digitalisering en datagedreven werken in de bouw en het werken met typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen om vergunningverlening voor woningbouw te versnellen. Met deze goedkeuringen hoeven de woningen niet meer in elk project te worden getoetst aan de wettelijke vereisten.

Het rapport van Stec groep noemt nog andere mogelijkheden voor gemeenten om de doorlooptijd van omgevingsplannen voor woningbouw te verkorten. Dit zijn:

- Scherper prioriteren in projecten en ambities, en een helder mandaat van raad en college aan de bestuurlijk opdrachtgever en projectleider.
- Maken van een haalbaar projectplan, het bewust kiezen van de vorm van het omgevingsplan en het voorkomen van onnodige complexiteit daarin.
- Schrappen van het – niet wettelijk verplichte – voorontwerp van het omgevingsplan als procedurestap.
- Vergaand standaardiseren van werkzaamheden en van grote delen van het omgevingsplan.
- Uitbreiding van ambtelijke capaciteit, hoewel dit lastig is te realiseren gezien de schaarste aan kwalitatief personeel. Daarom is het belangrijk om te investeren in langjarige (praktijk-)opleidingen en trainee-programma's.
- Een zorgvuldig participatieproces in de beginfase. Daarbij past de kanttekening dat er ook bij goede participatie nog altijd wel één of enkele bezwaren zullen zijn.
- Vaker werken met 'uitnodingsplanologie', waarbij gewerkt wordt met een spelregelkaart, die in de plaats komt van uitgebreide stedenbouwkundige verkenningen door de gemeente. De (private) gebiedsontwikkelaar draagt dan de verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van het omgevingsplan en alles wat daarvoor nodig is. De gemeente moet in deze werkwijze niet zozeer sturen op het proces, maar op de beoogde output.

6 Mogelijkheden voor derden

6.1 Inleiding

Er zijn verschillende mogelijkheden voor derden om een woningbouwproject te beïnvloeden. Dit kan vorm krijgen via participatie en via juridische procedures. Een juridische procedure is bijvoorbeeld het indienen van zienswijzen bij het opstellen van een omgevingsplan, die gevolgd kan worden door het instellen van beroep. Er kan ook sprake zijn van bezwaar (of soms zienswijzen) en beroep bij een omgevingsvergunning. Hoewel het eigenlijk gaat om verschillende (deel)fasen van een woningbouwproject, worden de procedures in dit hoofdstuk in samenhang behandeld.

6.2 Factoren gerelateerd aan regels

Mogelijkheid bezwaar en beroep bij omgevingsplan en omgevingsvergunning

Elke gemeente stelt één omgevingsplan voor zijn grondgebied vast. Het omgevingsplan bevat algemeen verbindende voorschriften die zowel het bestuursorgaan als de burger binden. Of er een vergunning nodig is voor een woningbouwproject, is afhankelijk van de regels in het omgevingsplan. Als onderdeel van de overgang naar de Omgevingswet is voor bouwactiviteiten bepaald dat ze – in de meeste gevallen – een vergunning nodig hebben.⁵⁶ De gemeenten kunnen deze regels aanpassen in hun omgevingsplan.

Het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan wordt voorbereid met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), dat wil zeggen de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat een ontwerp ter inzage wordt gelegd, waarop gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het besluit, al dan niet gewijzigd, vastgesteld en staat tegen dat besluit beroep open in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.^{57 58}

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen kan de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing zijn, wat betekent dat belanghebbenden bezwaar en beroep kunnen aantekenen tegen de afgifte van een omgevingsvergunning. De andere mogelijkheid is dat de hierboven genoemde openbare voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. In dat geval is de termijn om te beslissen op de aanvraag langer, namelijk tot zes maanden na ontvangst van de aanvraag. Zowel bij de reguliere procedure als bij de openbare voorbereidingsprocedure geldt dat overschrijding van de termijn niet meer leidt tot stilzwijgende vergunningverlening.

Forse vertraging door procedures

De NEPROM vraagt de laatste jaren aandacht voor de vertraging door procedures voor bezwaar en beroep. Veel woningbouwprojecten lopen hierop vast. In een onderzoek naar

⁵⁶ [Informatiepunt leefomgeving, bouwwerken, open erven en terreinen.](#)

⁵⁷ Backes, C.W. et al. (2024).

⁵⁸ Een schematisch overzicht van de rechtsbescherming binnen de Ow is te vinden: [Informatiepunt Leefomgeving, Inspraak en rechtsbescherming bij de Omgevingswet.](#)

de impact van bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging van woningbouw uit 2024 wordt ingeschat dat ongeveer een derde van het aantal geplande woningen te maken krijgt met bezwaar en/of beroep.⁵⁹ Projectontwikkelaars voelen zich vaak gedwongen grote afkoopsommen aan bezwaarmakers of appellanten te betalen om te voorkomen dat het project te lang stil ligt. Ook woningkopers kunnen hierdoor hun nieuwe woning kwijtraken. Een voorbeeld is de procedure bij de bouw van een woontoren in Den Haag, waar meer dan een jaar geprocedeerd is tegen de vergunning. Hierdoor waren de hypotheekopties van de kopers verlopen.⁶⁰ Een ander effect van het verstrijken van tijd tussen het vaststellen van een besluit en de daadwerkelijke uitvoering kan zijn dat het plan moet worden aangepast aan nieuwe wet- en regelgeving. In de meeste gemeenten leidt een bezwaar tot één à twee jaar vertraging. Het maken van bezwaar gebeurt meestal door omwonenden die vrezen voor hun privacy of uitzicht.⁶¹ Overigens wordt in publicaties niet altijd duidelijk of wordt bedoeld op vertraging in de fase van bezwaar (of zienswijzen) of in de fase van beroep.

Belang woningzoekenden weegt niet mee

De belangen van woningzoekenden – toekomstige bewoners – raken in procedures vaak ondergesneeuwd, aldus de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting. Ook de NEPROM onderschrijft dit.⁶² Op de Woontop is afgesproken dat woningzoekenden een stem moeten krijgen in juridische procedures en dat woningzoekenden expliciet betrokken moeten worden in de planvorming.⁶³ In een artikel uit de Volkskrant wordt echter gewaarschuwd voor een onbedoelde toename van juridische procedures in plaats van een afname.⁶⁴ Volgens de NEPROM gaat het echter niet zozeer om het eerder betrekken van woningzoekenden in de procedures, maar om het borgen dat het maatschappelijk belang van woningzoekenden meeweegt in de rechtspraak.⁶⁵

Opnieuw uitvoeren onderzoeken vaak noodzakelijk

Wanneer beroep wordt ingesteld leidt vooral een betoog waarin heel veel bezwaren worden benoemd – het zogenaamde ‘schot hagel’ – tot vertraging. Het gaat dan meestal over de onderbouwing van de verschillende onderzoeken (zoals parkeren, hinder, stikstof, of de ladder voor duurzame verstedelijking), en over de toegepaste rekenmethodieken. Het is tijdrovend en arbeidsintensief om dergelijke argumenten te weerleggen. Onderzoeken moeten in veel gevallen opnieuw worden gedaan of aangepast.⁶⁶

6.3 Reeds in gang gezette ontwikkelingen

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting wordt een eerste stap gezet om de doorlooptijden van de beroepsprocedure te verkorten. Het gaat daarbij om

⁵⁹ SWECO (2024).

⁶⁰ Denhaagfm, 22 juli 2024, [Bezwaren tegen woontorens na jaren van tafel onnodige schade aangericht](#).

⁶¹ Binnenlands bestuur, 24 april 2024, [Een derde woningen op de tocht door procedures](#).

⁶² NEPROM (2022).

⁶³ Zie afspraak 2, [Website Volkshuisvestingnederland.nl, Alle afspraken Woontop 2024](#).

⁶⁴ Volkskrant 12 december 2024; [Twijfels over offensief woonminister Keijzer; 'snoeien in regels zal bouw echt niet veel versnellen'](#).

⁶⁵ NEPROM, persoonlijke mededeling.

⁶⁶ Stec groep (2022).

verschillende soorten besluiten; gedacht kan worden aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit. Ook kan het gaan om het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan.⁶⁷ De belangrijkste elementen zijn:

- vervanging van het huidige beroep in twee instanties (bij de rechtbank en vervolgens bij de Afdeling bestuursrechtspraak) door beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak;
- uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden;
- versnelde behandeling van beroep; en
- geen beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn.

Voor deze versnelde procedure komen alleen projecten in aanmerking met een grote maatschappelijke urgentie, die in een algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Dit betreft onder meer woningbouw van een zekere omvang (waarbij gedacht wordt aan 12 woningen), aldus de memorie van toelichting.

Het kabinet geeft in het regeerprogramma aan dit wetsvoorstel verder te brengen. Wel is er een tweede nota van wijziging aangekondigd, waarbij ingegaan zal worden op de mogelijkheden voor versnelling van woningbouw. Onbekend is of dit ook gaat om de procedures voor bezwaar en beroep.

De Afdeling advisering van de Raad van State was kritisch over de vraag of de introductie van beroep in één instantie daadwerkelijk tot versnelling zal leiden.⁶⁸ Ook de NEPROM heeft hier zorgen over. De vrees is juist dat de doorlooptijd zal oplopen van anderhalf jaar naar twee jaar. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kondigt wel aan de beroepszaken tegen woningbouwprojecten groter dan 12 woningen voorrang te geven ten opzichte van andere beroepszaken.⁶⁹ Bovendien is er een grote groep juristen aangetrokken om de achterstanden weg te werken.⁷⁰

6.4 Welke oplossingsrichtingen zijn er verder?

De Rijksuniversiteit Groningen (RuG) heeft twee studies gedaan naar versnellingsmogelijkheden in de fasen van respectievelijk bezwaar en beroep. Deze mogelijkheden zijn deels - maar niet geheel - geland in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. De nog niet in dit wetsvoorstel genoemde opties worden hieronder beschreven.⁷¹

Mogelijkheden in de bezwaarfase: strakkere termijn, overslaan bezwaar

Het stellen van een strakkere beslistermijn in bezwaar kan volgens het eerste onderzoek⁷² substantieel effect hebben op versnelling van de procedure, terwijl dit tegelijkertijd vanuit principieel oogpunt (rechtsbescherming) geen bezwaren oproept.

⁶⁷ Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr 3, blz 41.

⁶⁸ Afdeling advisering van de Raad van State (2023), Advies Wet versterking regie volkshuisvesting, paragraaf 5c.

⁶⁹ NRC, 31 oktober 2024, Raad van State versnelt bezwaarprocedures woningbouw, eerste resultaten zijn zichtbaar.

⁷⁰ AD, 18 november 2024, Raad van State werft juristen om achterstand bouwzaken in te halen.

⁷¹ Ze zijn ook te vinden in het [plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw](#) (hoofdstuk 4) van voormalig minister De Jonge.

⁷² Rijksuniversiteit Groningen (2022a).

Een andere optie is een wetswijziging gericht op het versoepelen van de voorwaarden van 7:1a Awb. Dit artikel geeft de mogelijkheid om op verzoek van een bezwaarmaker en na instemming van het bestuursorgaan de bezwaarschriftfase over te slaan. Het afschaffen of facultatief maken van de bezwaarprocedure levert eveneens een substantiële versnelling op. De kanttekening hierbij is dat met het overslaan van bezwaar meer zaken in beroep aan de rechter worden voorgelegd. Die beschikt over een minder gestructureerd en afgebakend geschil, waardoor de beroepsprocedure mogelijk langer kan duren.

Mogelijkheden in de beroepsfase

De RuG concludeert over de mogelijkheden in de beroepsfase⁷³ dat aan alle opties belangrijke nadelen kleven, hetzij omdat het versnellingseffect beperkt of afwezig is, hetzij omdat het realiseren ervan een aanzienlijke achteruitgang in de rechtsbescherming betekent. De opties worden hieronder behandeld.

Procesrisico vergroten

De griffierechten die betaald moeten worden bij de start van een procedure zijn relatief laag. Bij een gegrond beroep geldt bovendien als uitgangspunt dat de rechter het bestuursorgaan veroordeelt tot vergoeding van zowel de griffierechten als de proceskosten. Bij verlies van de procedure door een burger volgt er in beginsel geen vergoeding van deze kosten. In beginsel zou het procesrisico vergroot kunnen worden door het verhogen van griffierechten. Dit staat echter haaks op het uitgangspunt van laagdrempelige toegang tot de rechter, dat ten grondslag ligt aan de Awb. Volgens de RuG is het, gelet op diverse juridische randvoorwaarden, de vraag in hoeverre het doel (verminderen van het aantal procedures) met het verhogen van het griffierecht kan worden behaald.

Verlofstelsel in hoger beroep of beroep bij alleen de rechtbank

In het Nederlandse bestuursrecht is het uitgangspunt dat hoger beroep mogelijk is bij een tweede feitelijke instantie. Het Duitse recht echter kent een zogenaamd verlofstelsel voor hoger beroep; daar is dus het uitgangspunt dat één feitelijke instantie volstaat. Om toch in beroep te kunnen gaan moet voldaan worden aan één van de zgn. verlofgronden voor hoger beroep. Een voordeel hiervan volgens de RuG is dat uitspraken sneller onherroepelijk zijn.

In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is hier niet voor gekozen. Volgens de memorie van toelichting zou dit vragen om een grondige analyse van de noodzakelijke keuzes en de consequenties voor het bestuursprocesrecht. De Raad van State heeft in zijn advies bij het wetsvoorstel het verlofstelsel wel als alternatief geadviseerd, in plaats van een rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De Kamer heeft met de aangenomen motie van de leden Grinwis en Meulenkamp de regering verzocht te onderzoeken of geëxperimenteerd kan worden met een verlofstelsel naar Duits model.⁷⁴

Op de Woontop is aangekondigd dat voor het zomerreces van 2025 gekeken wordt of zaken kunnen worden afgedaan door de rechtbank, zonder mogelijkheid voor hoger

⁷³ Rijksuniversiteit Groningen (2022b).

⁷⁴ Kamerstuk II, 2024/25, 36 600 XXII, nr. 50.

beroep, met eventueel een verlofstelsel. Hieruit blijkt dus dat ook de verdergaande variant wordt overwogen, waarbij alleen beroep bij de rechtbank mogelijk is, zonder hoger beroep. Daarbij wordt verwezen naar het advies 'Met recht balanceren' van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.⁷⁵ In dit advies staat beschreven dat er binnen de Omgevingswet verschillende varianten mogelijk gemaakt kunnen worden. Voor zaken met een grote maatschappelijke impact kan direct beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden opgesteld; deze variant zit nu in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Daarnaast zou voor andere leefomgevingszaken gekozen kunnen worden voor beroep in één instantie bij de rechtbank, zonder mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor wordt de druk bij de Raad van State verminderd, wat een positief effect kan hebben op de doorlooptijden van zaken waarvoor de Raad van State wél de beroepsinstantie is, zoals bij woningbouwprojecten.

Regiezingting

Een andere mogelijkheid is de regiezingting. Dit is een bestaande mogelijkheid op grond van artikel 8:44 Awb. Dit houdt kort gezegd in dat een vroege bijeenkomst wordt gehouden waarop de rechter en partijen de beroepszaken bespreken, met als doel een snelle afdoening van het beroep. De RuG concludeert dat een wetswijziging hiervoor niet nodig is, en dat het kan bijdragen aan een snelle afdoening.

Verkorte motivering

Invoering van het beginsel verkorte motivering houdt in dat alle hoger beroepen die ongegrond zijn, zonder motivering worden afgedaan. Het instrument van de verkorte motivering wordt al gehanteerd in het vreemdelingenrecht.⁷⁶ In een publicatie van de Raad van State uit 2011 wordt deze optie al genoemd, zelfs als voorkeur boven een verlofstelsel.⁷⁷

⁷⁵ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2024).

⁷⁶ Artikel 91, tweede lid, Vreemdelingenwet 2000.

⁷⁷ J.C.A. de Poorter en K.J. de Graaf (2011).

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

ABF (2024), Inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2024. Delft: ABF Research.

Afdeling advisering van de Raad van State (2023), Advies Wet versterking regie volkshuisvesting.

Backes, C.W.; Gierveld, H.A.J.; Nijmeijer, A.G.A.; Rijswick van, H.F.M.W., Handboek Omgevingswet - druk: 1 - 2024, BJu, 2024.

Beckers, P., H. Ploegmakers en B. Firoozi Fooladi (2022), De realisatie van goedgekeurde plannen: inzicht in de doorlooptijden en factoren die hierop van invloed zijn. Real Estate Research Quarterly, december 2022.

BMC (2023), Verkenning Ladder voor duurzame verstedelijking. Opvattingen van private partijen. Amersfoort: BMC.

Boeve, M. en F. Groothuijse (2023), Regelcomplexiteit in de ruimtelijke ordening. In: Raad van State (2023), Regelcomplexiteit. Een verkenning aan de hand van twee casestudy's. P. 173/174. Den Haag: Raad van State.

Bouwend Nederland, Natuurmonumenten, Natuur en Milieu, VNO-NCW, MKB Nederland (2024), Versnellingsplan stikstof 20 november 2024.

Buitelaar, E. (2024), Een deskundige nationale ruimtelijke ordening. Deelstudie WRR-project De Deskundige Overheid. Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.

Centraal Planbureau (2019), Het bouwproces van nieuwe woningen. Den Haag: CPB.

Economisch Instituut voor de Bouw (2021), Ruimtelijke ordening en bouwlocaties: de potentie van woningbouw in de groene omgeving. Amsterdam: EIB.

Evaluatiecommissie Omgevingswet (2023), Plan van aanpak evaluatie Omgevingswet.

Gideon, 9 oktober 2024, brief 'Aanscherping van de MPG terugdraaien – een gemiste kans voor de woonopgave'.

Hobma, F. (2022), De nieuwe Omgevingswet en versnelling van woningbouw: over veranderingen, mogelijkheden en (onjuiste) verwachtingen. Bestuurskunde, 31(1), 47-60.

Inspectie der Rijksfinanciën (2020), Ruimte voor wonen: brede maatschappelijke heroverweging.

Ministerie van BZK (2023), plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw.

Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024 Bouwen voor de woningzoekende: sneller én met minder regels.

NEPROM (2022), Terugdringen onnodige vertraging woningbouw door onnodige bezwaar- en beroepsprocedures.

Nieman Raadgevende Ingenieurs BV (2024), Optoppen van bestaande bouwwerken. Analyse van de bouwregelgeving.

Poorter, J.C.A. de, en K.J. de Graaf (2011), Doel en functie van de bestuursrechtspraak: een blik op de toekomst. Den Haag: Raad van State.

Programma Aan de slag met de Omgevingswet (2022), Factsheet Omgevingswet en woningbouw.

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023), De uitvoering aan zet. Omgaan met belemmeringen bij de uitvoering van beleid voor de fysieke leefomgeving. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2024), Met recht balanceren. Juridisering in de leefomgeving. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.

Rijksuniversiteit Groningen (2022a), Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedure in bezwaar. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, Vakgroep Staatsrecht, Bestuursrecht en Bestuurskunde.

Rijksuniversiteit Groningen (2022b), Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedure bij de bestuursrechter. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, Vakgroep Staatsrecht, Bestuursrecht en Bestuurskunde.

Stec groep (2022), Versnellen woningbouw. Onderzoek naar kansen voor versnellen van juridische bestemmingsplanprocedures.

SWECO (2024), Impact bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging woningbouw. De Bilt: SWECO Nederland B.V.

Velsen, S. van (2016), Het bestemmingsplan onderzocht. Festival van onderzoeksrapporten ter voorbereiding van het bestemmingsplan en wat de Omgevingswet hieraan doet. Milieu en Recht 2016/72.

Kamerstukken

Kamerstuk II 2023/24, 36512, nr 3, blz 41. Gewijzigde motie van het lid Meulenkamp c.s. over het opschorten van de Ladder voor duurzame verstedelijking met betrekking

tot de woningbouw voor een periode van ten minste 5 jaar.

Kamerstuk II, 2024/25, 32 847, nr 1209. Brief van de minister van VRO, sneller bouwen en beter benutten bestaande gebouwen.

2024D40338, Antwoorden op vragen gesteld tijdens de begrotingsbehandeling VRO.

Kamerstuk II, 2023/24, 36 512, nr. 3. Wet versterking regie volkshuisvesting, memorie van toelichting.

Kamerstuk II, 2023/24, 28 325, nr. 265. Kamerbrief over uitvoering van diverse moties en toezeggingen op het terrein van de bouwregelgeving.

Kamerstuk II, 2024/25, 36 600 XXII, nr. 50. Motie van de leden Grinwis en Meulenkamp over de juridische haalbaarheid toetsen van een experiment om langdurige beroepsprocedures te voorkomen door middel van een voortoets naar Duits model.

Websites

[Adviescollege toetsing regeldruk.](#)

[BIJ12, Vergunningaanvraag indienen.](#)

[Catch Legal, Duurzaam bouwen als verplichting in een contract?](#)

[CircuLaw, Duurzaamheidseisen in een anterieure overeenkomst.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving: Regels voor ruimtelijk bouwen.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving, Activiteit die Natura 2000-gebied kan benadelen, kan relaties hebben met andere activiteiten.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving, Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving, Overgangsfase omgevingsplan tot eind 2031.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving: Overdracht bevoegdheden onder de Omgevingswet.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving, Veranderingen omgevingsplan.](#)

[Informatiepunt leefomgeving, bouwwerken, open erven en terreinen.](#)

[Informatiepunt Leefomgeving, Inspraak en rechtsbescherming bij de Omgevingswet.](#)

[NL Greenlabel: 'Bouwproject dat stukt om één plantje: we slaan door'.](#)

[Pels Rijcken, Contractueel verplichten van regenwatersysteem bij verkoop woningbouwkavels in strijd met de Woningwet!](#)

[PONT Omgeving \(2024\), De route\(s\) naar een omgevingsvergunning: efficiëntie en snelheid onder de Omgevingswet. Blog \[www.omgevingsweb.nl\]\(http://www.omgevingsweb.nl\).](#)

[Volkshuisvesting Nederland, presentatie parallel plannen.](#)

[Volkshuisvesting Nederland, Alle afspraken Woontop 2024.](#)

[Volkshuisvesting Nederland, Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving \(STOER\).](#)

Nieuwsberichten

AD, 18 november 2024, Raad van State werft juristen om achterstand bouwzaken in te halen.

[Binnenlands bestuur, 24 april 2024, Een derde woningen op de tocht door procedures.](#)

[Denhaagfm, 22 juli 2024, Bezwaren tegen woontorens na jaren van tafel onnodige schade aangericht.](#)

NRC, 31 oktober 2024, Raad van State versnelt bezwaarprocedures woningbouw, eerste resultaten zijn zichtbaar.

[Volkskrant 12 december 2024; Twijfels over offensief woonminister Keijzer; 'snoeien in regels zal bouw echt niet veel versnellen'.](#)

Jurisprudentie

[Uitspraak 202200383/1/R2 - Raad van State](#)

[ECLI:NL:RBDHA:2025:578, Rechtbank Den Haag, C/09/651046 / HA ZA 23-641](#)