



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 april 2021 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (negende tranche))

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 2.2 en 2.4, vijfde lid, van de Crisis- en herstelwet;

Besluit:

ARTIKEL I

De **Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet** wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 2 wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel j door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- k. Transformatiegebied Legmeer, gemeente Amstelveen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 65.

B

Aan artikel 3.1, eerste lid, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel ba door een puntkomma, vier onderdelen toegevoegd, luidende:

- bb. Transformatiegebied Legmeer, gemeente Amstelveen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 65;
- bc. Badhoevedorp Catharinahoeve, gemeente Haarlemmermeer, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 66;
- bd. Toverland, gemeente Horst aan de Maas, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 67;
- be. Stationsomgeving Rijen, gemeente Gilze en Rijen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 68.

C

Aan artikel 3.4 worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel p door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- q. Transformatiegebied Legmeer, gemeente Amstelveen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 65;
- r. Badhoevedorp Catharinahoeve, gemeente Haarlemmermeer, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 66.

D

Aan artikel 3.6 worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel g door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- h. het gehele grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn;
- i. Buurtschap Te Veld, gemeente Eindhoven, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 69.

E

In paragraaf 3 wordt na artikel 3.9 een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 3.10

Artikel 7ad van het besluit geldt, voor zover de bestemmingsplannen waarin toepassing is gegeven aan het eerste lid van dat artikel worden vastgesteld voor 1 januari 2024 en het ontwerp



van deze plannen ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, ook voor de gemeenten:

- a. Barneveld;
- b. Ede;
- c. Nijkerk;
- d. Putten;
- e. Rhenen;
- f. Veenendaal.

F

Er worden vijf bijlagen toegevoegd zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling:

- a. Bijlage 65 (Transformatiegebied Legmeer, gemeente Amstelveen);
- b. Bijlage 66 (Badhoevedorp Catharinahoeve, gemeente Haarlemmermeer);
- c. Bijlage 67 (Toverland, gemeente Horst aan de Maas);
- d. Bijlage 68 (Stationsgebied Rijen, gemeente Gilze en Rijen);
- e. Bijlage 69 (Buurtschap Te Veld, gemeente Eindhoven).

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (negende tranche).

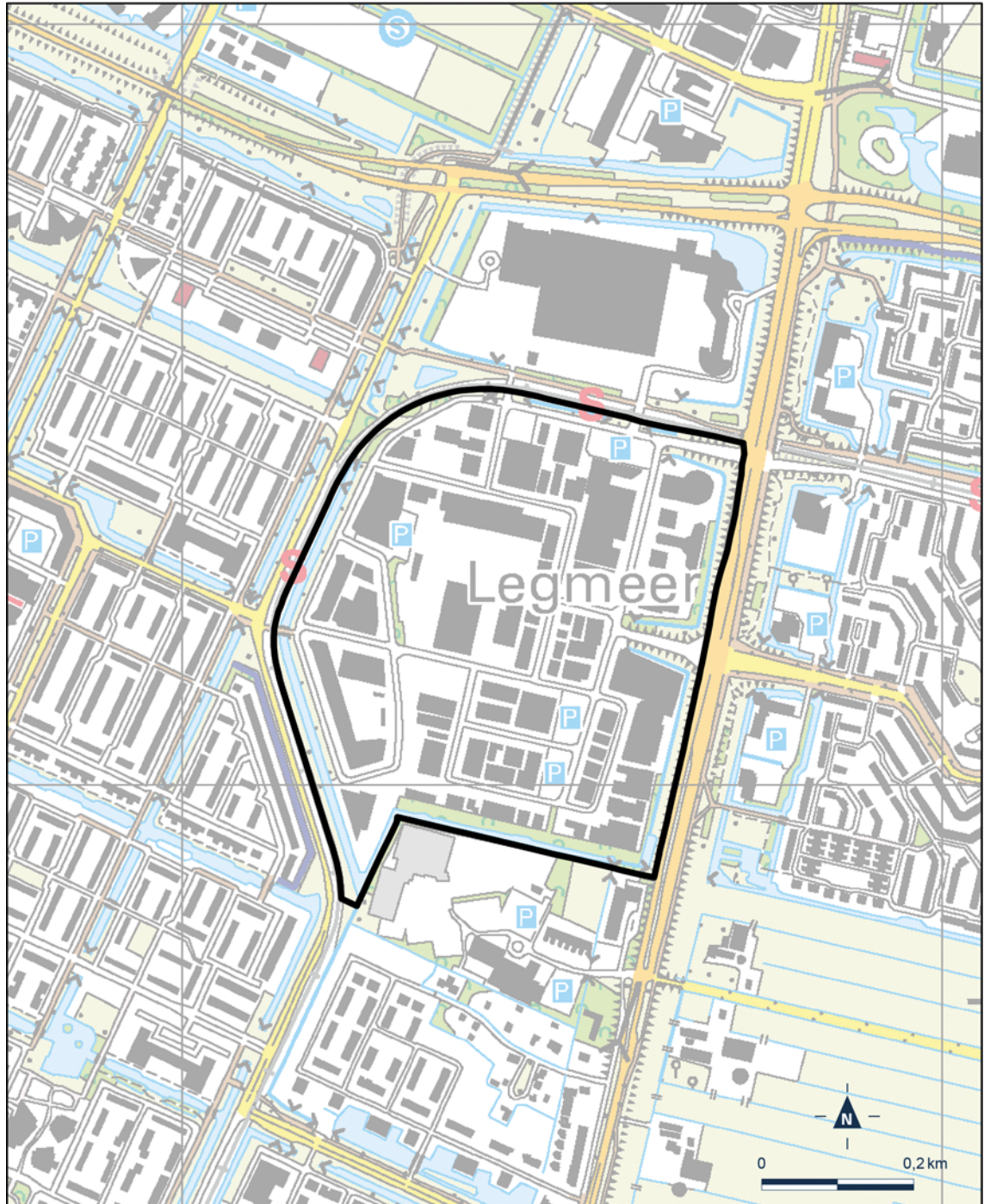
Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



BIJLAGE 65 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

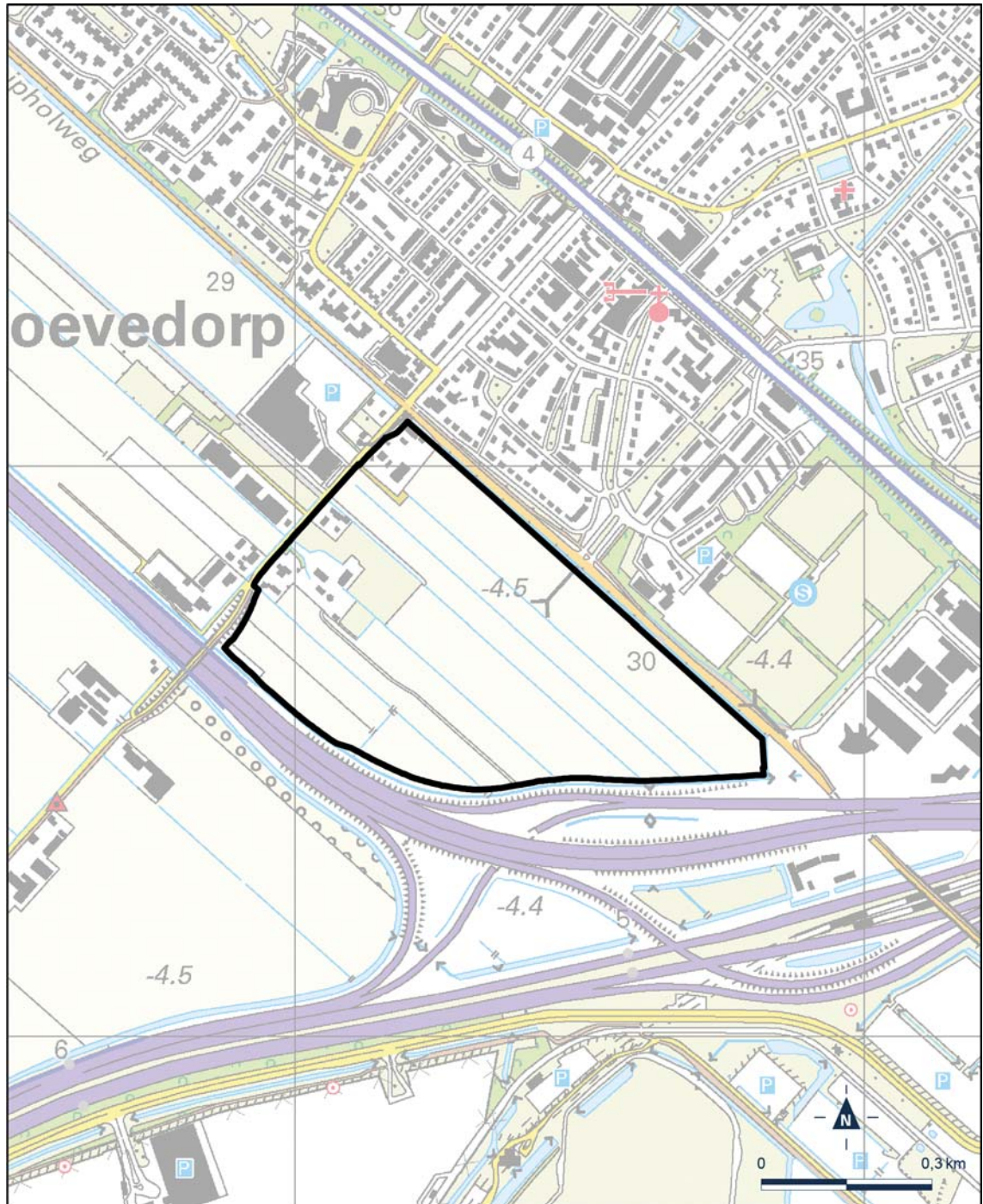
Kaart Amstelveen, Transformatiegebied Legmeer





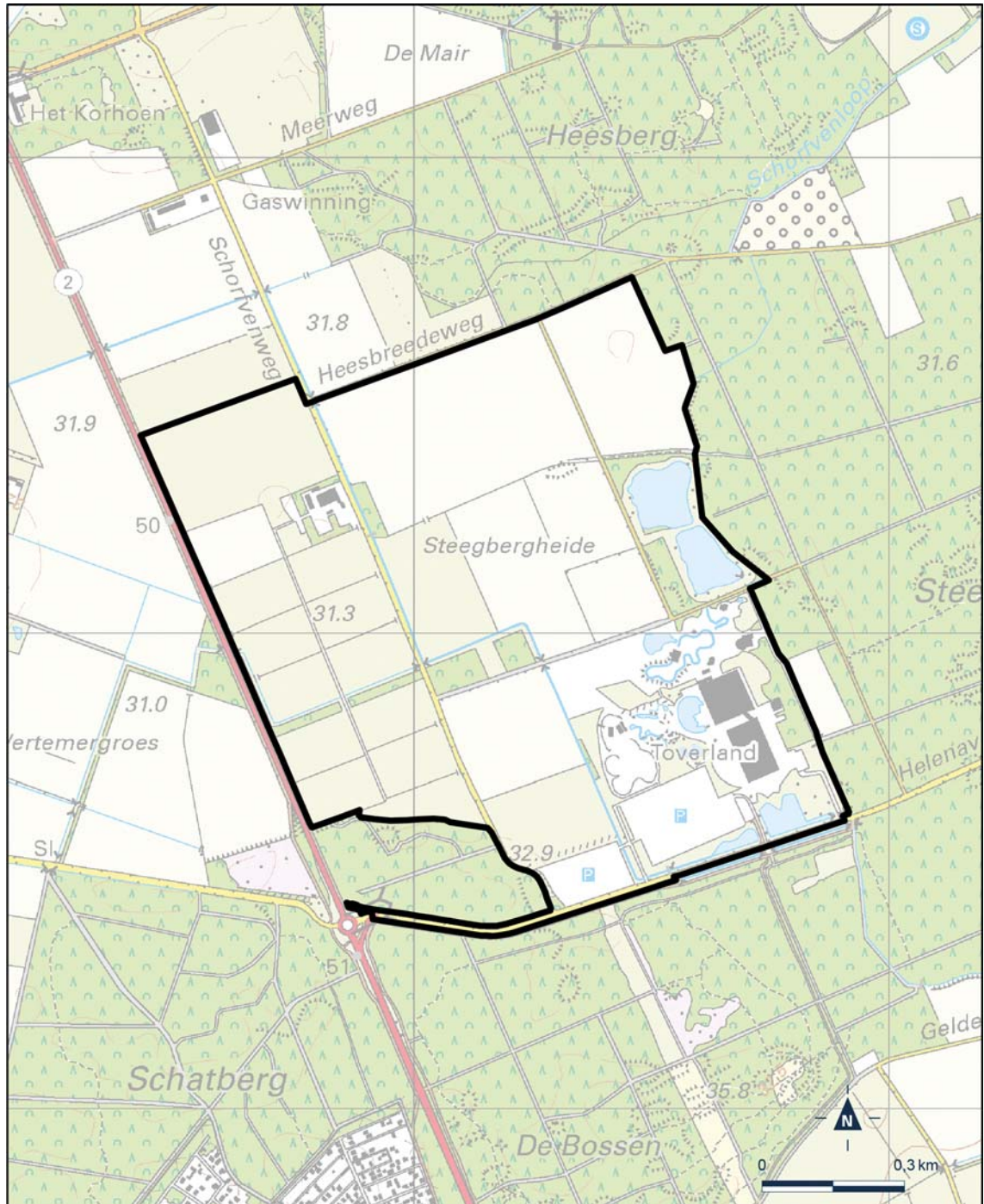
BIJLAGE 66 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Haarlemmermeer, Badhoevedorp Catharinahoeve



BIJLAGE 67 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

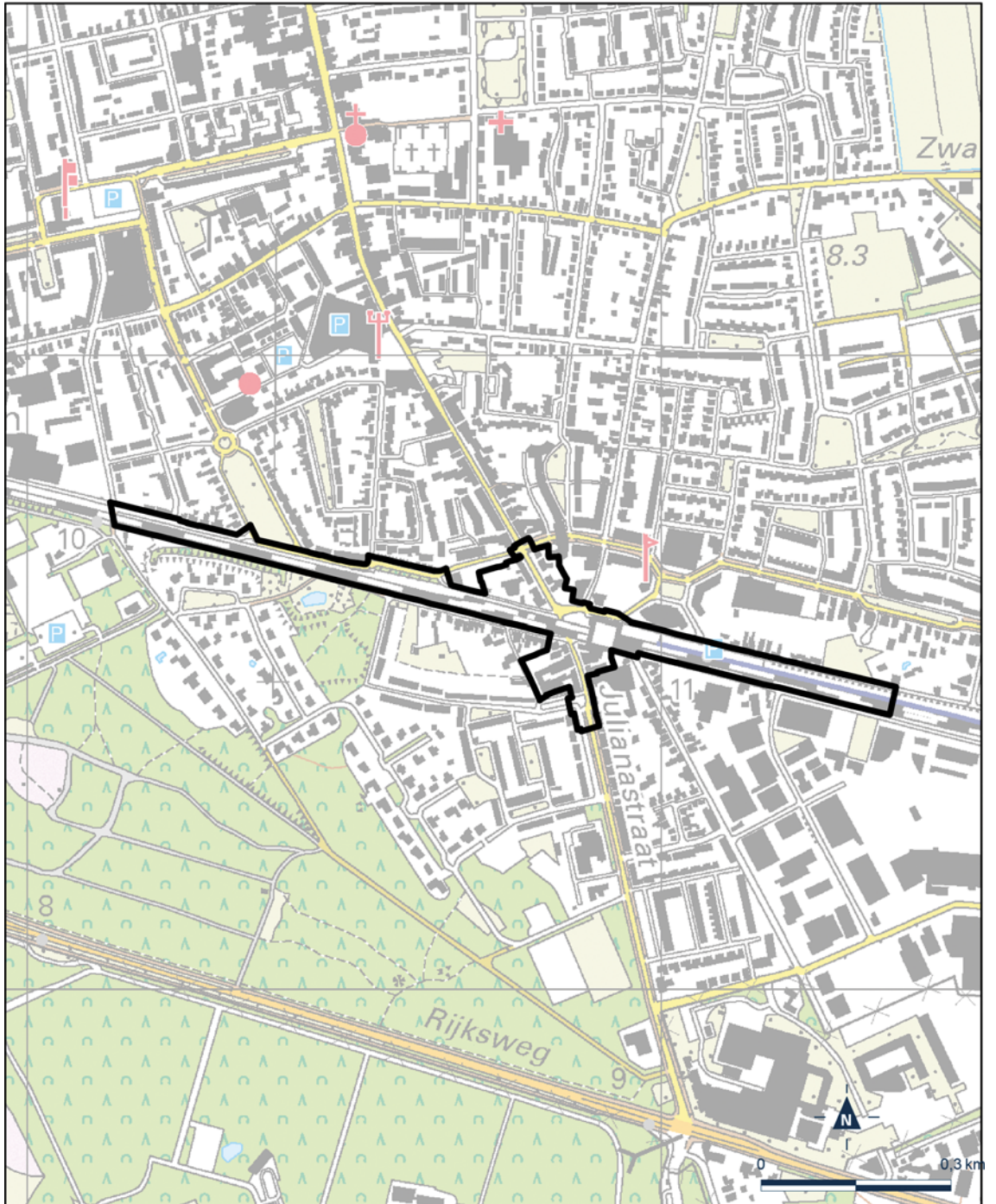
Kaart Horst aan de Maas, Toverland





BIJLAGE 68 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

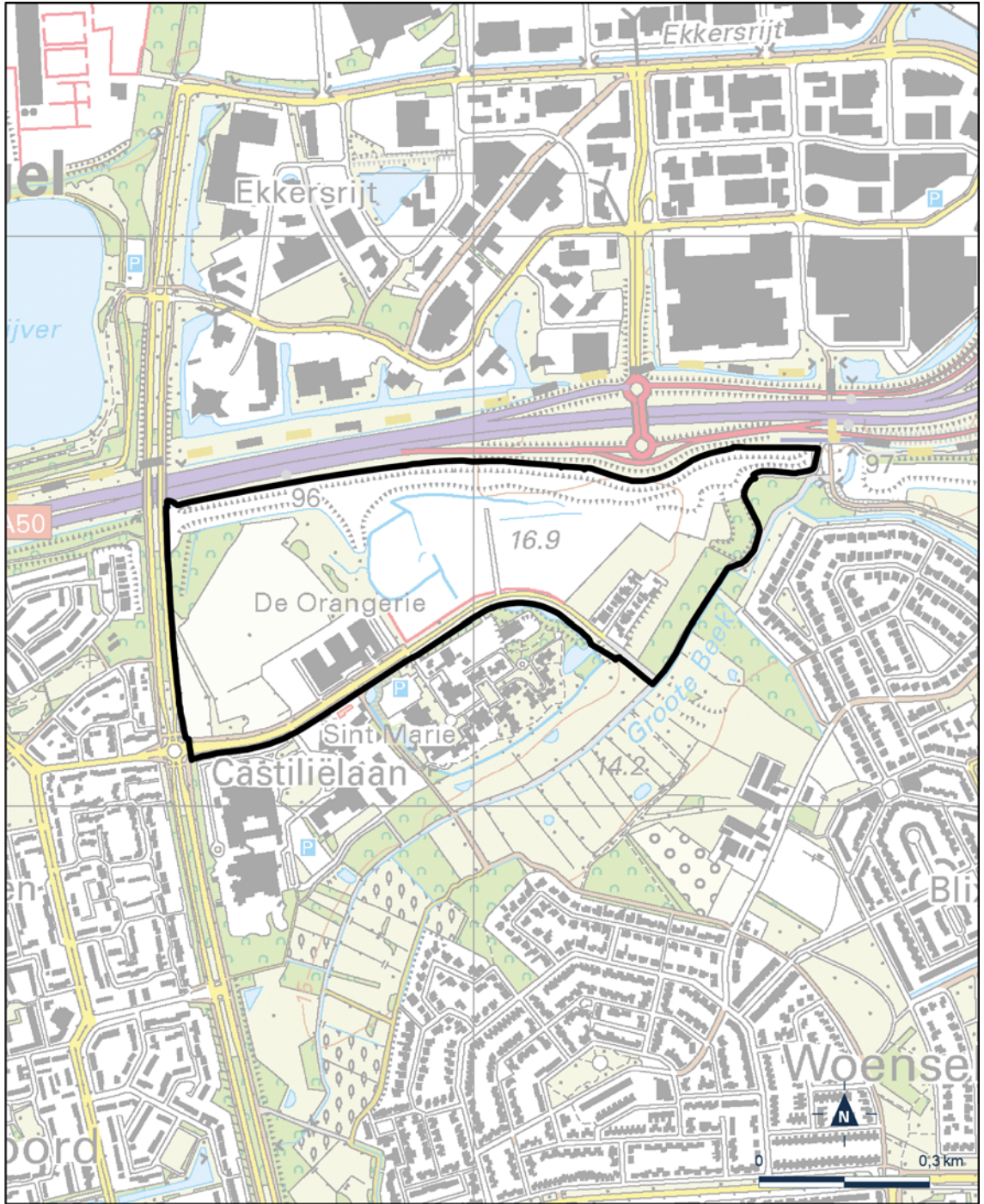
Kaart Gilze en Rijen, Stationsgebied Rijen





BIJLAGE 69 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Eindhoven, Buurtschap Te Veld





TOELICHTING

I. Algemeen

Deze regeling bevat de negende tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Ru Chw).

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* wordt aan het experiment met ontwikkelingsgebieden, bedoeld in artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw), een gebied toegevoegd. Het gaat om het Transformatiegebied Legmeer in de gemeente Amstelveen.

In *onderdeel B* worden vier gebieden toegevoegd aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Bu Chw). Met dit experiment wordt vooruitgelopen op het omgevingsplan uit de Omgevingswet (Stb. 2016, 156). Het gaat om gebieden in de gemeenten Amstelveen, Haarlemmermeer, Horst aan de Maas en Gilze en Rijen.

In *onderdeel C* worden twee gebieden toegevoegd aan het experiment met het verleggen van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw. Het gaat om het Transformatiegebied Legmeer in de gemeente Amstelveen en het gebied Badhoevedorp Catharinahoeve in de gemeente Haarlemmermeer. Met dit experiment wordt het mogelijk om bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte het moment van het vaststellen van planschade te verleggen van vaststelling van het bestemmingsplan naar het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen of voor een bestemmingsplanactiviteit. Het Transformatiegebied Legmeer wordt in deze tranche van de Ru Chw ook toegevoegd aan het experiment met ontwikkelingsgebieden als bedoeld in artikel 2.2 van de Chw (zie onderdeel A, onder k). Dit gebied en het gebied Badhoevedorp Catharinahoeve worden in deze tranche ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw (zie onderdeel B, onder bb en bc).

In *onderdeel D* worden het gehele grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn en een gebied in de gemeente Eindhoven toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw. Dit experiment maakt het mogelijk dat voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) toegepast hoeft te worden.

In *onderdeel E* wordt een nieuw artikel ingevoegd waardoor de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Putten, Rhenen en Veenendaal, net als de woondealgemeenten die in het Bu Chw zijn aangewezen, gebruik kunnen maken van de mogelijkheid die artikel 7ad van het Bu Chw biedt om in afwijking van het Besluit ruimtelijke ordening voor sociale koopwoningen een ten hoogste koopprijs aan te houden die voortvloeit uit de geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De hogere kostengrens biedt gemeenten een bruikbare mogelijkheid om gebruik te maken van de mogelijkheden van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) om in bestemmingsplannen regels op te nemen over percentages toegelaten woningbouwcategorieën.

In artikel II wordt de inwerkingtreding geregeld.

In artikel III wordt de citeertitel geregeld.

In de Beleidsregel aanmeldingen Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Stcrt. 2019, 36718) is opgenomen dat projecten en gebieden alleen bij regeling worden aangewezen als blijkt dat betrokkenheid van de gemeenteraad of provinciale staten is geborgd en de kennisgeving aan of betrokkenheid van belanghebbenden is geborgd. Dat is hier het geval. Voor de projecten en gebieden die bij deze regeling zijn toegevoegd geldt namelijk dat nadere besluitvorming, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, noodzakelijk is voordat het experiment daadwerkelijk kan worden toegepast. Daardoor is de betrokkenheid van de gemeenteraad en de kennisgeving aan of betrokkenheid van belanghebbenden geborgd.



II. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

Algemeen

Aan het experiment met ontwikkelingsgebieden, bedoeld in artikel 2.2 van de Chw, wordt een gebied toegevoegd: het Transformatiegebied Legmeer in de gemeente Amstelveen. Zoals in de toelichting bij de eerste tranche van het Bu Chw (Stb. 2010, 289) is aangegeven, gaat het bij ontwikkelingsgebieden vooral om het mogelijk maken van gewenste maatschappelijke ontwikkelingen die door het ontbreken van milieugebruiksruimte niet van de grond komen. Te denken valt aan gebieden in transitie en aan intensivering van ruimtegebruik op en rond bedrijventerreinen. De aanwijzing als ontwikkelingsgebied maakt het mogelijk dat tijdelijk kan worden afgeweken van bepaalde milieunormen. Een voorwaarde hiervoor is dat in het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat uiterlijk binnen tien jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden weer aan de geldende milieunormen wordt voldaan.

Transformatiegebied Legmeer, gemeente Amstelveen

Legmeer is een bedrijventerrein met 186 bedrijven en 2.400 arbeidsplaatsen. Het terrein is eind jaren zeventig, begin jaren tachtig van de vorige eeuw gerealiseerd. Inmiddels wordt Legmeer omringd door woonwijken en stadsrandfuncties zoals een tennispark, golfcentrum en bowlingcentrum. Zowel in fysiek opzicht als op het gebied van milieuzonering zijn de grenzen van het bedrijventerrein bereikt. Vanwege de bestaande milieubeperkingen op het bedrijventerrein en vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen in de metropoolregio Amsterdam wil de gemeente het bedrijventerrein transformeren naar een gemengd woonwerkgebied. De werkgelegenheid dient wel zoveel mogelijk te worden behouden. Daarom moeten bestaande bedrijven en functies die zich niet goed laten verenigen met een nieuwe woonfunctie, zoals het afvalbrengstation en de gemeentewerf, worden verplaatst naar bijvoorbeeld het nieuwe Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ). Ook andere bedrijven worden gestimuleerd en begeleid om zich op het nieuwe bedrijventerrein te gaan vestigen. Zodoende moet het mogelijk worden om op het bedrijventerrein Legmeer circa 3.000 tot 5.000 woningen te realiseren.

De transformatie van het bedrijventerrein Legmeer naar een gemengd woonwerkgebied zal gefaseerd plaatsvinden. Het zal de nodige tijd vergen om zittende, milieubelastende bedrijven te verplaatsen. Door gebruik te maken van de mogelijkheden die het experiment met ontwikkelingsgebieden, bedoeld in artikel 2.2 van de Chw, biedt, wordt het mogelijk om vooruitlopend op de verplaatsing van bedrijven toch al woningbouw mogelijk te maken. Binnen tien jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, moeten de bedrijven die een goed woon- en leefklimaat belemmeren verplaatst of gestopt zijn en moet aan de geldende milieunormen worden voldaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet verzekerd zijn dat de bedrijven die de milieuhinder veroorzaken binnen tien jaar zijn verplaatst. Zodoende wordt voorkomen dat de bedrijven het woon- en leefklimaat voor langere tijd aantasten. Het Transformatiegebied Legmeer is in deze tranche ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, en aan het experiment in artikel 7w van het Bu Chw (zie onderdeel B, onder bb, respectievelijk onderdeel C, onder q). Met laatstgenoemd experiment wordt het moment van het vaststellen van planschade verschoven naar het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning in plaats van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderdeel B

Algemeen

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw worden vier gebieden toegevoegd. Met dit experiment kunnen gemeenten vooruitlopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet door het bestemmingsplan te verbreden tot een integraler plan dat lijkt op een omgevingsplan. De gemeenten waar deze gebieden liggen, hebben te kennen gegeven dat de bestaande regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening beperkingen heeft voor het bereiken van de gewenste ontwikkelingen in de desbetreffende gebieden. Binnen bestaande regelgeving is bijvoorbeeld organische gebiedsontwikkeling lastig te realiseren. Ook zijn de ambities vanuit het integrale gedachtegoed dat de Omgevingswet voor ogen heeft minder goed te verwezenlijken in een regulier bestemmingsplan.

De gebieden die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, liggen in de gemeenten Amstelveen, Haarlemmermeer, Horst aan de Maas en Gilze en Rijen. De aangewezen projecten binnen de gebieden bevinden zich in verschillende stadia van het



planvormingsproces. In sommige gevallen weet de gemeente al precies welke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, waar regelgeving wringt en zijn er al concrete ideeën over de invulling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In andere gevallen weet de gemeente wel de gewenste ontwikkelingsrichting en is duidelijk dat het bestaande instrumentarium onvoldoende mogelijkheid biedt om deze ontwikkeling te realiseren. Deze gemeenten weten echter nog niet precies wanneer de ontwikkelingen zullen plaatsvinden (organische gebiedsontwikkeling), of hebben nog geen duidelijkheid over welke elementen van de verbrede reikwijdte toegepast zullen worden in het bestemmingsplan. Met de mogelijkheden van artikel 7c van het Bu Chw, waarmee onder meer organische ontwikkeling van een gebied en de verbreding van een goede ruimtelijke ordening naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mogelijk wordt gemaakt, wordt voorzien in de behoeften van deze gemeenten om flexibele, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen op te stellen die bijdragen aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De gebieden die aan het experiment, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, worden toegevoegd, zijn hieronder beschreven.

Transformatiegebied Legmeer, gemeente Amstelveen

Zoals in onderdeel A van deze toelichting is vermeld, wil de gemeente Amstelveen het bedrijventerrein Legmeer gefaseerd transformeren naar een gemengd woonwerkgebied met 3.000 tot 5.000 woningen. Om in te kunnen spelen op initiatieven van marktpartijen of veranderende marktomstandigheden wil de gemeente voor het gebied een flexibel bestemmingsplan opstellen waarin een globaal eindbeeld wordt vastgelegd dat over 20 jaar verwezenlijkt zal zijn. Door te werken met open normen, beleidsregels en bestemmingsplanactiviteiten kan het plangebied flexibel worden ingevuld.

Het plan zal tevens regels bevatten die aanzetten tot innovatieve oplossingen op het gebied van energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. In het stedenbouwkundig ontwerp moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de oriëntatie van gebouwen ten opzichte van de zon. De schaduwwerking van gebouwen moet zoveel mogelijk worden beperkt zodat de opbrengst van zonnepanelen wordt gemaximaliseerd. Ook wordt gestreefd naar zoveel mogelijk hergebruik van bouwmaterialen en moet rekening worden gehouden met de milieu-impact van de te gebruiken materialen. In het plangebied zal voldoende waterberging worden gecreëerd maar gebouwen zullen ook voorzien moeten zijn van een waterkerende drempel voor als het water toch hoog komt te staan. Ter voorkoming van hittestress wordt vooral op de aanleg van groen ingezet in combinatie met (stromend) water. Windhinder moet worden voorkomen.

Badhoevedorp Catharinahoeve, gemeente Haarlemmermeer

Het plangebied Badhoevedorp Catharinahoeve ligt ten noorden van de luchthaven Schiphol. Na de omlegging van de A9 is dit gebied ingesloten tussen deze rijksweg, de Schipholweg (N232) en de Sloterweg. Voorheen kon het gebied worden gezien als een agrarisch overgangsgebied tussen Badhoevedorp en Schiphol. Na de omlegging is het onderdeel van de kern Badhoevedorp. Het gebied heeft door de omlegging de afgelopen jaren een grote transformatie doorgemaakt. Het doel van het project is om het plangebied van een agrarisch gebied naar een stedelijk landschap te ontwikkelen. Het gebied is een aantrekkelijke locatie door de goede bereikbaarheid ten opzichte van Schiphol, het centrum van Amsterdam en de rest van Nederland. In en om het plangebied vinden de komende jaren (infrastructurele) ontwikkelingen plaats, waaronder het doortrekken van de Noord/Zuidlijn, de realisatie van een directe verbinding met Schiphol en nieuwe ontwikkelingen op het voormalige tracé van de A9.

Om de beoogde transformatie te verwezenlijken wil de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Een dergelijk bestemmingsplan biedt de benodigde ruime en flexibele kaders. De gemeente wil in het bestemmingsplan voorwaarden opnemen voor het verlenen van vergunningen, zoals het aantonen van de behoefte van de functie of de verzekering van een adequate verkeersafwikkeling. Het bestemmingsplan zal een ontwikkelingsgericht karakter krijgen waarbij wordt uitgegaan van uitnodigingsplanologie. Initiatiefnemers worden uitgenodigd om met innovatieve en passende ideeën te komen. De mogelijkheden die het plan biedt, worden op deze manier zoveel mogelijk benut door initiatiefnemers. Het project draagt hiermee bij aan innovatieve ontwikkelingen. Het bestemmingsplan moet ook bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Verder zal het plan voorzien in een ecologische verbinding (de Groene As) tussen de recreatie- en groengebieden Spaarnwoude en Amstelland en komen er veel groenvoorzieningen.

Toverland, gemeente Horst aan de Maas

In de gemeente Horst aan de Maas ligt het attractiepark Toverland. Toverland is een van de jongste



attractieparken van Nederland en levert voor de inwoners van de gemeente directe en indirecte werkgelegenheid op. Het attractiepark is voortdurend in ontwikkeling en heeft het voornemen om zich verder te ontwikkelen op het gebied van gastbeleving en verblijfsrecreatie. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte dat de gemeente wil opstellen moet Toverland de mogelijkheden bieden om zich de komende jaren flexibel te ontwikkelen, zonder nu al gedetailleerd vast te leggen welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

De gemeente wil zich met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voorbereiden op de Omgevingswet en kennis en ervaring opdoen met haar instrumenten. De gemeente wil ook een innovatief participatiebeleid ontwikkelen. Het bestemmingsplan zal ook regels bevatten die toezien op de klimaatbestendigheid en duurzaamheid van ontwikkelingen. Biodiversiteit maakt hier onderdeel van uit omdat een hoge mate van biodiversiteit een positief effect heeft op onder meer de bodemkwaliteit, het bestrijden van hittestress en de natuurontwikkeling.

Stationsomgeving Rijen, gemeente Gilze en Rijen

De Julianastraat/Stationsstraat in het centrum van Rijen kruist de spoorweg Breda – Tilburg via een gelijkvloerse overweg. Gelijkvloerse overwegen vormen een bedreiging voor de verkeersveiligheid. Als gevolg van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) van het Rijk zal het aantal treinpassages toenemen en zal de overweg vaker afgesloten zijn. Dat leidt tot stagnatie van het verkeer. De gemeente wil in samenwerking met de rijksoverheid en de provincie Noord-Brabant in het centrum van Rijen een onderdoorgang onder het spoor realiseren voor al het lokale verkeer. In de zevende tranche van de Ru Chw (Stcrt. 2020, 48564) is het project voor de onderdoorgang ter plaatse van de N631 aan de rand van de kern toegevoegd aan het experiment in artikel 7c van het Bu Chw. Die onderdoorgang is vooral bedoeld voor het doorgaande verkeer. Daarnaast wil de gemeente van de stationsomgeving een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied maken.

Gedurende de werkzaamheden aan de onderdoorgang zal het spoor gekruist moeten worden via een tijdelijke overweg. Ook zal gedurende de bouw van de onderdoorgang een werkstrook beschikbaar moeten zijn. Aangezien de werkzaamheden naar verwachting ongeveer zeven jaar in beslag zullen nemen biedt een tijdelijke bestemming voor de duur van ten hoogste vijf jaar op grond van artikel 3.2 van de Wro onvoldoende soelaas. Op grond van artikel 7c, derde lid, van het Bu Chw geldt een voorlopige bestemming voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Verder wil de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheid die artikel 7c, tiende lid, van het Bu Chw biedt om het exploitatieplan pas door burgemeester en wethouders te laten vaststellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen. De ontwikkeling van het stationsgebied is pas aan de orde na realisatie van de onderdoorgang. Door het vaststellen van een exploitatieplan bij een omgevingsvergunning kan rekening worden gehouden met de omstandigheden en marktvraag op dat moment. Het bestemmingsplan voor het stationsgebied zal gekenmerkt worden door uitnodigingsplanologie. Mogelijk gaat ook gebruikgemaakt worden van de mogelijkheden die artikel 7c van het Bu Chw biedt om in een plan open normen op te nemen die met beleidsregels worden ingevuld of door te werken met de bestemmingsplanactiviteit.

Onderdeel C

Aan het experiment van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw worden het Transformatiegebied Legmeer in de gemeente Amstelveen en het gebied Badhoevedorp Catharinahoeve in de gemeente Haarlemmermeer toegevoegd. Met dit experiment wordt het mogelijk om het moment van vaststellen van planschade te verleggen van vaststelling van het bestemmingsplan naar het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen of voor een bestemmingsplanactiviteit.

Planschade is schade die wordt geleden ten gevolge van rechtmatige planologische besluitvorming. Dit is nu geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. Op de plangebieden die met deze tranche van de Ru Chw aan dit experiment worden toegevoegd, zijn of worden bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van toepassing. In dergelijke bestemmingsplannen zal ruimte worden geboden aan verschillende initiatieven (organische gebiedsontwikkeling). Omdat bij organische gebiedsontwikkeling op voorhand niet duidelijk is of, en zo ja, in hoeverre daadwerkelijk gebruik zal worden gemaakt van de ruimte die het plan biedt, zal dit bij de vaststelling van het plan planschade tot gevolg kunnen hebben. Immers op grond van afdeling 6.1 van de Wro is de vaststelling van een bestemmingsplan een oorzaak waarbij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, om vergoeding van planschade kan worden verzocht. Verder moet bij de beoordeling van de vraag of sprake is van planschade worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan, wat kan leiden tot de uitkering van een hoger schadebedrag dan wanneer wordt uitgegaan van de ontwikkelingen die daadwerkelijk worden gerealiseerd.



Om bovengenoemde ongewenste effecten bij organische gebiedsontwikkeling weg te nemen, maakt dit experiment het mogelijk dat het moment van vaststellen van planschade wordt verlegd van de vaststelling van het bestemmingsplan naar de vergunningverlening. Voor een uitgebreide beschrijving van dit experiment wordt verwezen naar de toelichting bij de zeventiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2019, nr. 53).

Onderdeel D

Aan het experiment in artikel 6, eerste lid, van het Bu Chw worden het gehele grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn en een locatie in Buurtschap Te Veld in de gemeente Eindhoven toegevoegd. Op grond van artikel 6 van het Bu Chw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. In dat artikellid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 4, elfde lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kan tijdelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de duur van tien jaar. Hierop is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, waardoor de procedure om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het bouwen van tijdelijke woningen relatief snel kan worden doorlopen, mits vaststaat dat geen MER hoeft te worden opgesteld. Een termijn van tien jaar voor afwijking van het bestemmingsplan is echter vaak te kort in verhouding tot de termijn om tot een kostendekkende exploitatie te komen voor flexwoningen. Met de toevoeging van de desbetreffende gebieden aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw kan ook voor de vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan over een periode van meer dan tien jaar gebruik worden gemaakt van de reguliere voorbereidingsprocedure en kan de bouw van de tijdelijke woningen sneller ter hand worden genomen. Overigens blijft op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Van dat artikelonderdeel wordt immers met dit experiment niet afgeweken. Het experiment kan dus uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn wil op diverse locaties tijdelijke wooneenheden voor starters en spoedzoekers realiseren. In de regio is een groot tekort aan woningen voor deze doelgroepen. Dat geldt ook voor stathouders en personen die uitstromen uit GGZ-instellingen. Een belangrijk onderdeel om in de woningbehoefte te voorzien, is het invullen van resterende woningbouwlocaties met tijdelijke woningen. Zodoende kunnen snel woningen worden gebouwd om de ergste nood te lenigen.

Buurtschap Te Veld, gemeente Eindhoven

De gemeente Eindhoven en twee samenwerkende woningcorporaties willen aan de Castiliëlaan in Buurtschap Te Veld inhoud geven aan de afspraak in de Woondeal om stevig in te zetten op de realisatie van tijdelijke woningen in de regio Eindhoven. Het plan bestaat om voor een periode van dertig jaar in het gebied 650 tot 700 duurzame, modulaire woningen mogelijk te maken om zodoende de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren.

Onderdeel E

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw worden zes gemeenten toegevoegd. Het gaat om de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Putten, Rheden en Veenendaal. Op grond van dat artikel kunnen gemeenten afwijken van de omschrijving van de categorie "sociale koopwoning" in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening. Met het experiment wordt de vaste koopprijs van ten hoogste € 200.000,- die in het Bro is vastgelegd, losgelaten en wordt voor de ten hoogste koopprijs aangesloten bij de kostenprijs die voortvloeit uit de geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De bovengrens van € 200.000,- wordt door deze zes gemeenten te laag bevonden om goed gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid die artikel 3.1 van Wro biedt om in bestemmingsplannen regels op te nemen over percentages toegelaten woningbouwcategorieën. De koopprijs sluit namelijk niet aan op de huidige marktrealiteit, waardoor weinig betaalbare nieuwbouwwoningen worden toegevoegd aan de voorraad geschikt voor starters en mensen met een middeninkomen.



Het experiment geeft de gemeenten een bruikbare mogelijkheid om in een bestemmingsplan te regelen dat betaalbare koopwoningen worden gebouwd en dat die voor maximaal tien jaar in de categorie sociale koopwoning behouden blijven. De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen helpt mee bij het aantrekken van werknemers met een middeninkomen in sectoren met personeelstekorten, bijvoorbeeld in de zorg en het onderwijs.

Artikel II

In artikel II wordt de inwerkingtreding geregeld. Er wordt afgeweken van de systematiek van vaste verandermomenten en een invoeringstermijn van drie maanden, omdat door onmiddellijke inwerkingtreding voor de doelgroep (verschillende overheden) aanmerkelijke publieke nadelen worden voorkomen. De overheden die in deze regeling zijn betrokken, hebben zelf verzocht om bij regeling te worden toegevoegd aan in het Bu Chw mogelijk gemaakte experimenten. Enkele zijn ook al begonnen met de procedures die moeten leiden tot besluiten waarin uitvoering wordt gegeven aan de experimenten waaraan de projecten met deze regeling worden toegevoegd. Zij worden benadeeld als de besluitvormingsprocedure voor deze projecten wordt vertraagd door toepassing van de regeling inzake vaste verandermomenten en een invoeringstermijn van drie maanden. De regeling bevat verder geen regels waaraan administratieve lasten verbonden zijn voor burgers en bedrijven of andere nadelen als gevolg van de afwijking.

Artikel III

In artikel III wordt de citeertitel gegeven. Aan de hand van de citeertitel kan duidelijk worden aangegeven in welke tranche een project of gebied aan een experiment is toegevoegd: de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (negende tranche).

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*