



## Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 november 2021 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (twaalfde 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 k door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- i. Brainpark I, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 76.

#### B

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

- bi. Buitenland van Rhoon, gemeente Albrandswaard, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 77;
- bj. C'Park Bata Best, gemeente Best, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 78;
- bk. Oss-West, gemeente Oss, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 79;
- bl. Brainpark I, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 76;
- bm. Parkhaven, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 80.

#### C

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

- n. Rijksweg 216-218 Malden, gemeente Heumen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 81;
- o. De Hoge Heide Vlijmen, gemeente Heusden, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 82.

#### D

Aan artikel 3.10 worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel m door een puntkomma, drie onderdelen toegevoegd, luidende:

- n. Cranendonck;
- o. Nieuwkoop;
- p. Putten.

#### E

Aan artikel 3.11, eerste lid, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- c. C'Park Bata Best, gemeente Best, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 78;
- d. Stationskwartier, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 29.



---

## F

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

- a. Bijlage 76 (Brainpark I, gemeente Rotterdam)
- b. Bijlage 77 (Buitenland van Rhoon, gemeente Albrandswaard);
- c. Bijlage 78 (C'Park Bata Best, gemeente Best);
- d. Bijlage 79 (Oss-West, gemeente Oss);
- e. Bijlage 80 (Parkhaven, gemeente Rotterdam);
- f. Bijlage 81 (Rijksweg 216-218 Malden, gemeente Heumen);
- g. Bijlage 82 (De Hoge Heide Vlijmen, gemeente Heusden).

## 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 (twaalfde tranche).

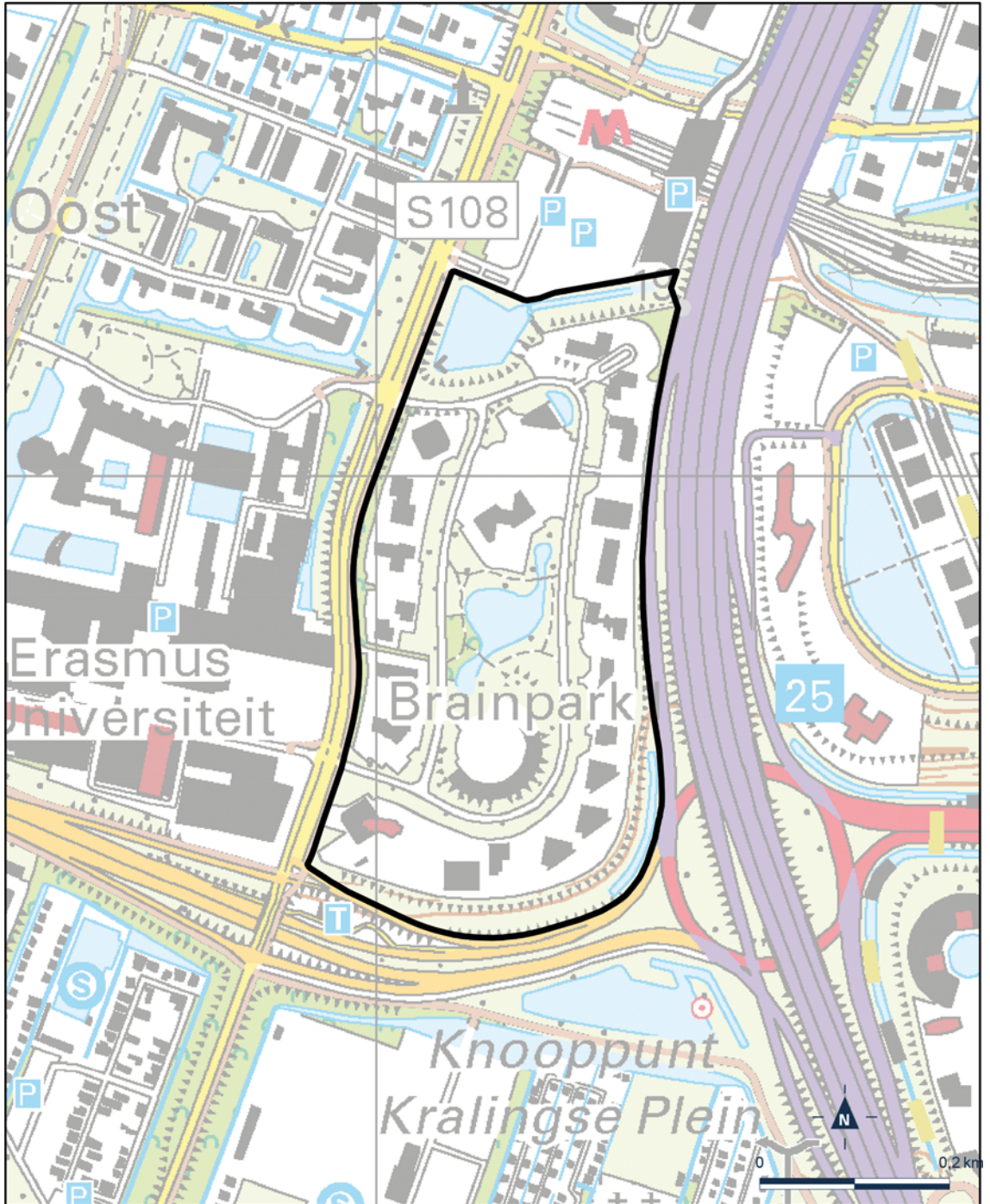
Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

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



**BIJLAGE 76 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

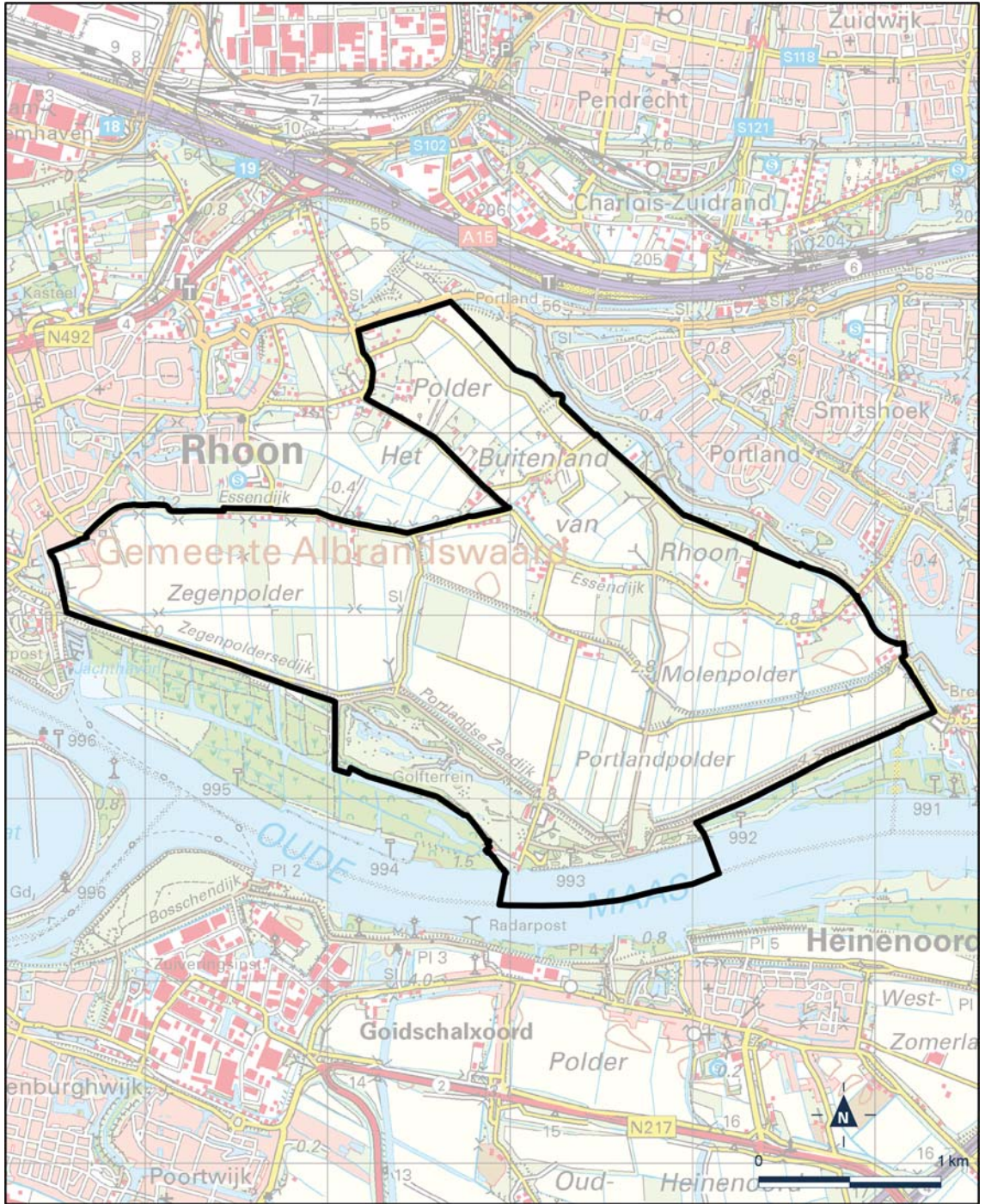
Kaart Rotterdam, Brainpark I





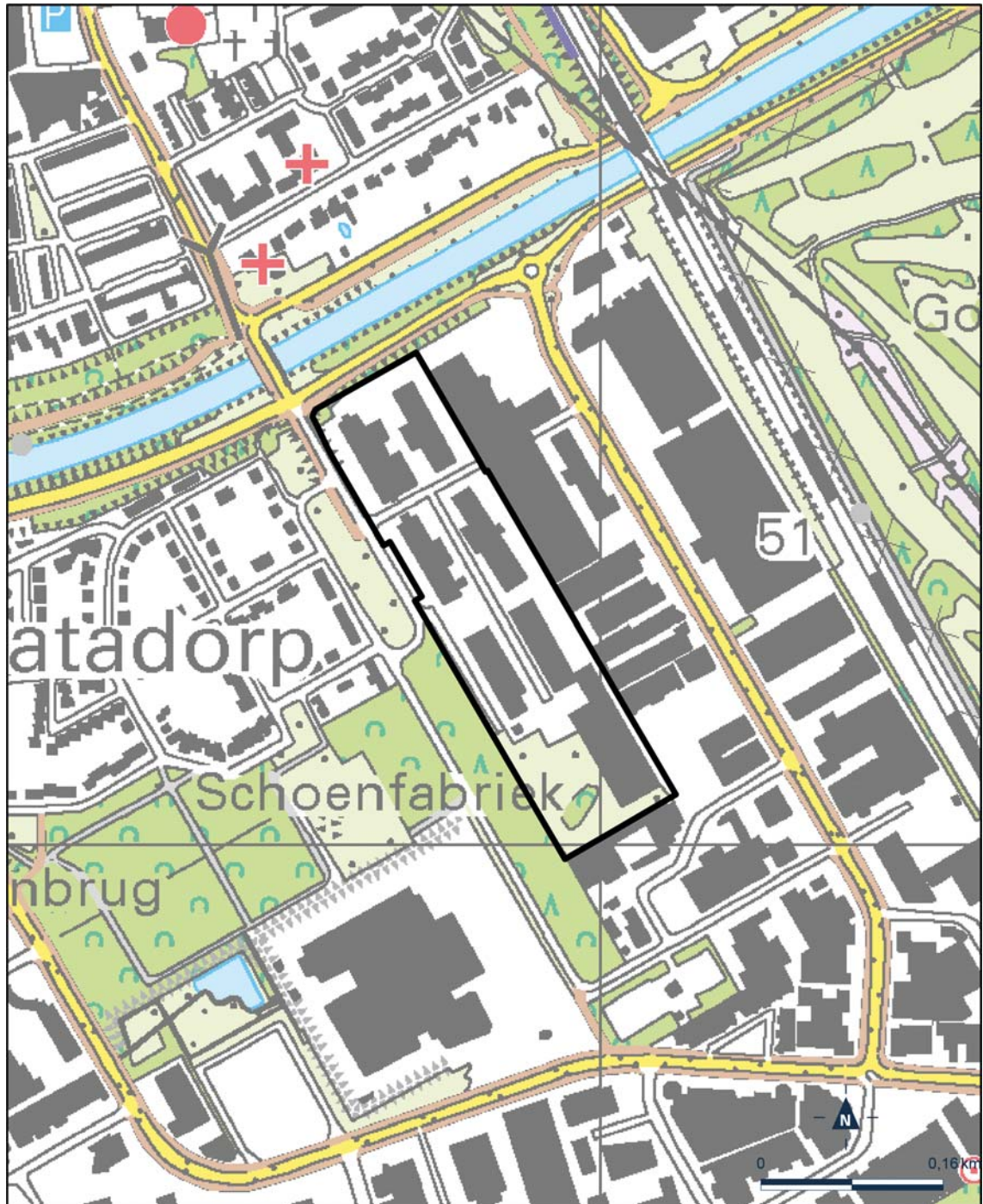
## BIJLAGE 77 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Albrandswaard, Buitenland van Rhoon



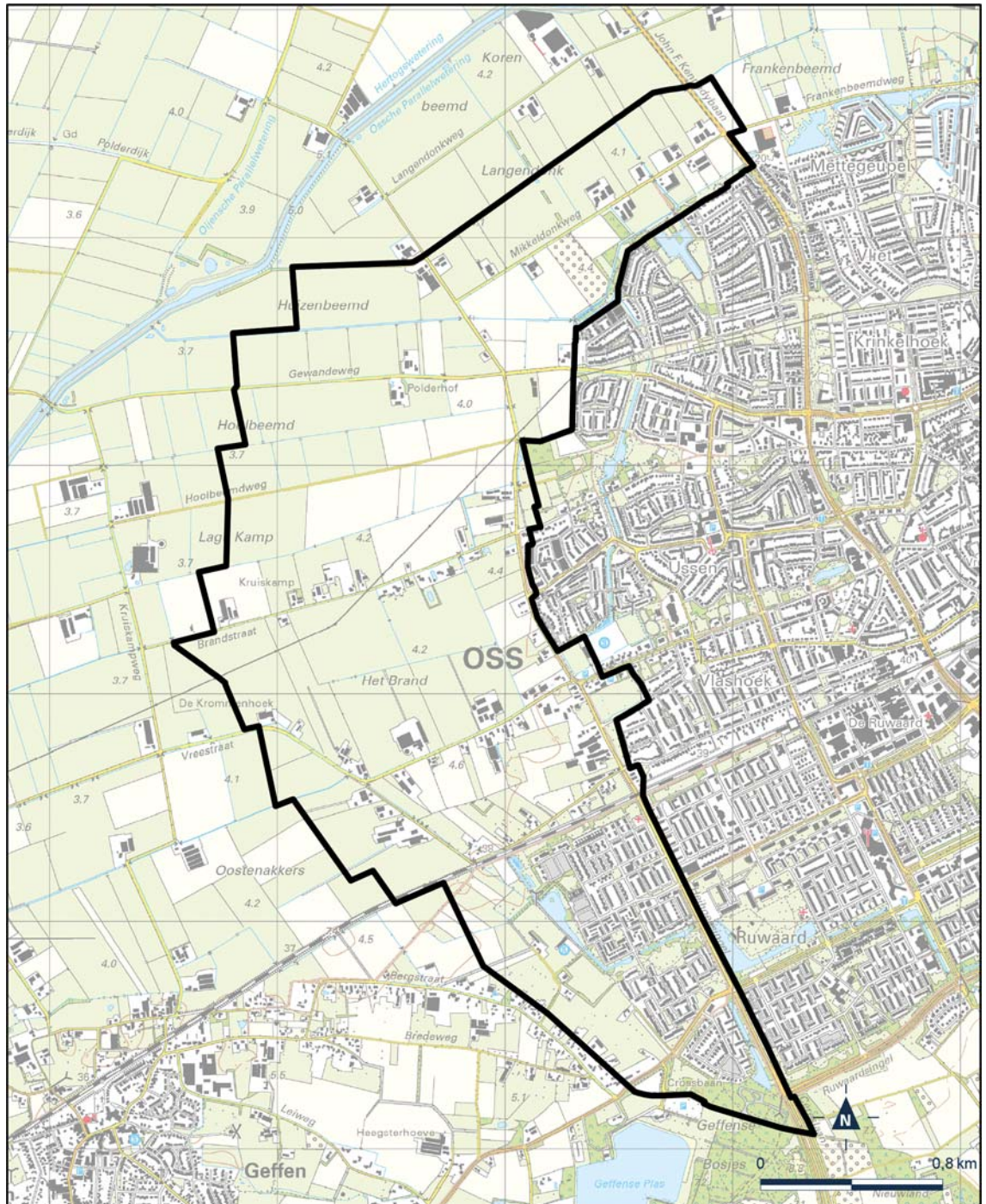
**BIJLAGE 78 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

Kaart Best, C'Park Bata Best



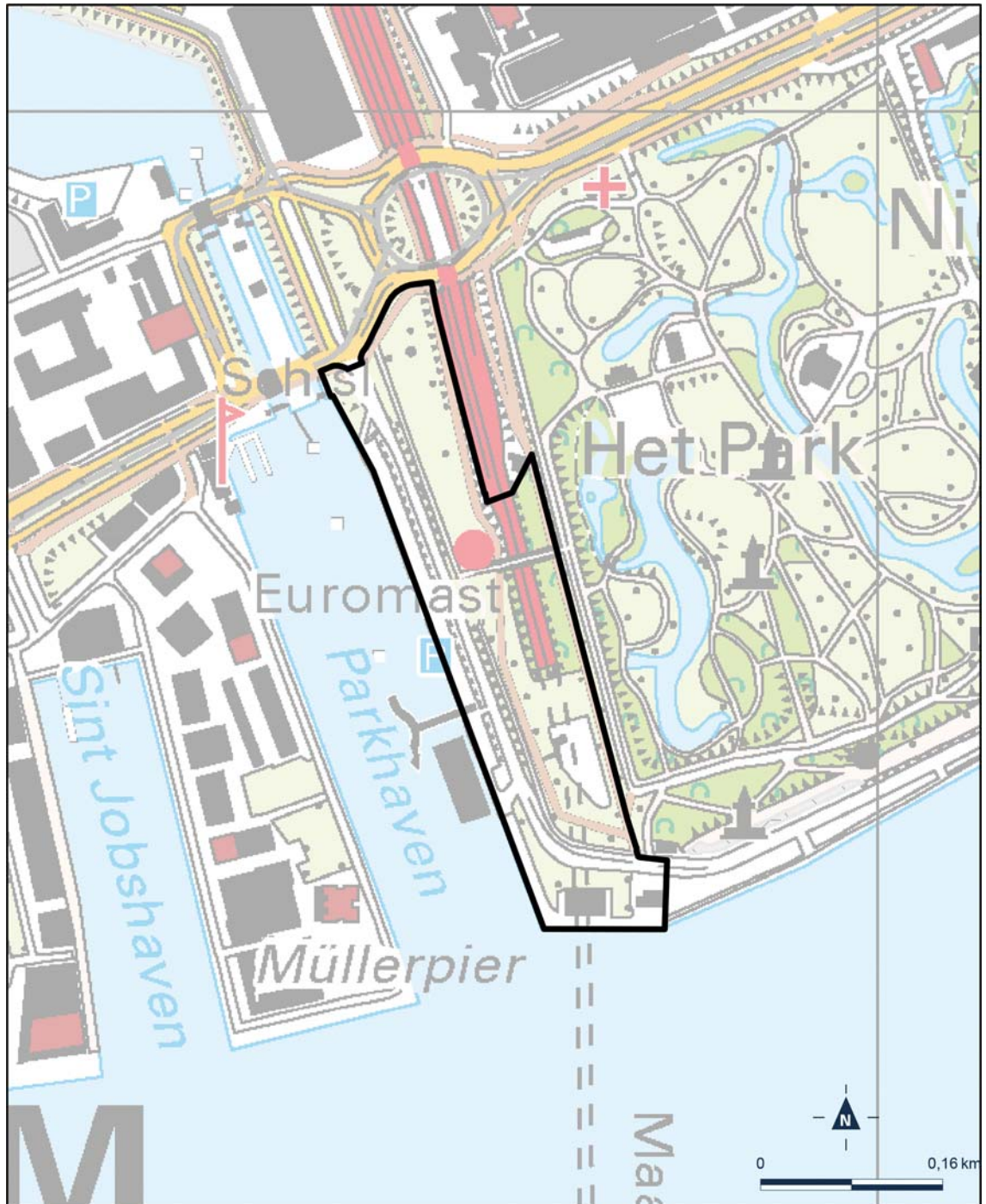
## BIJLAGE 79 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

### Kaart Oss, Oss-West



**BIJLAGE 80 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

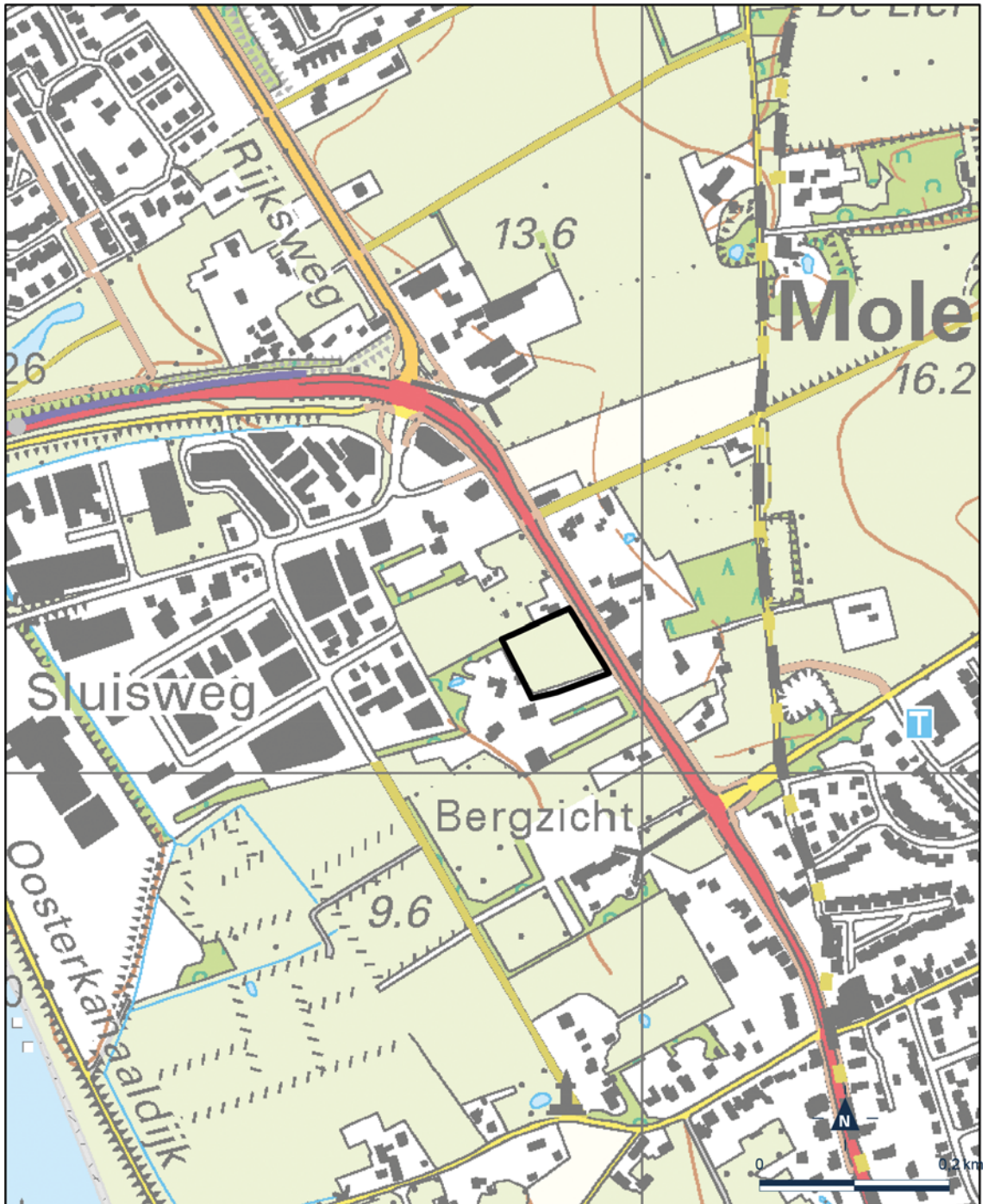
Kaart Rotterdam, Parkhaven





## BIJLAGE 81 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Heumen, Rijksweg 216-218 Malden

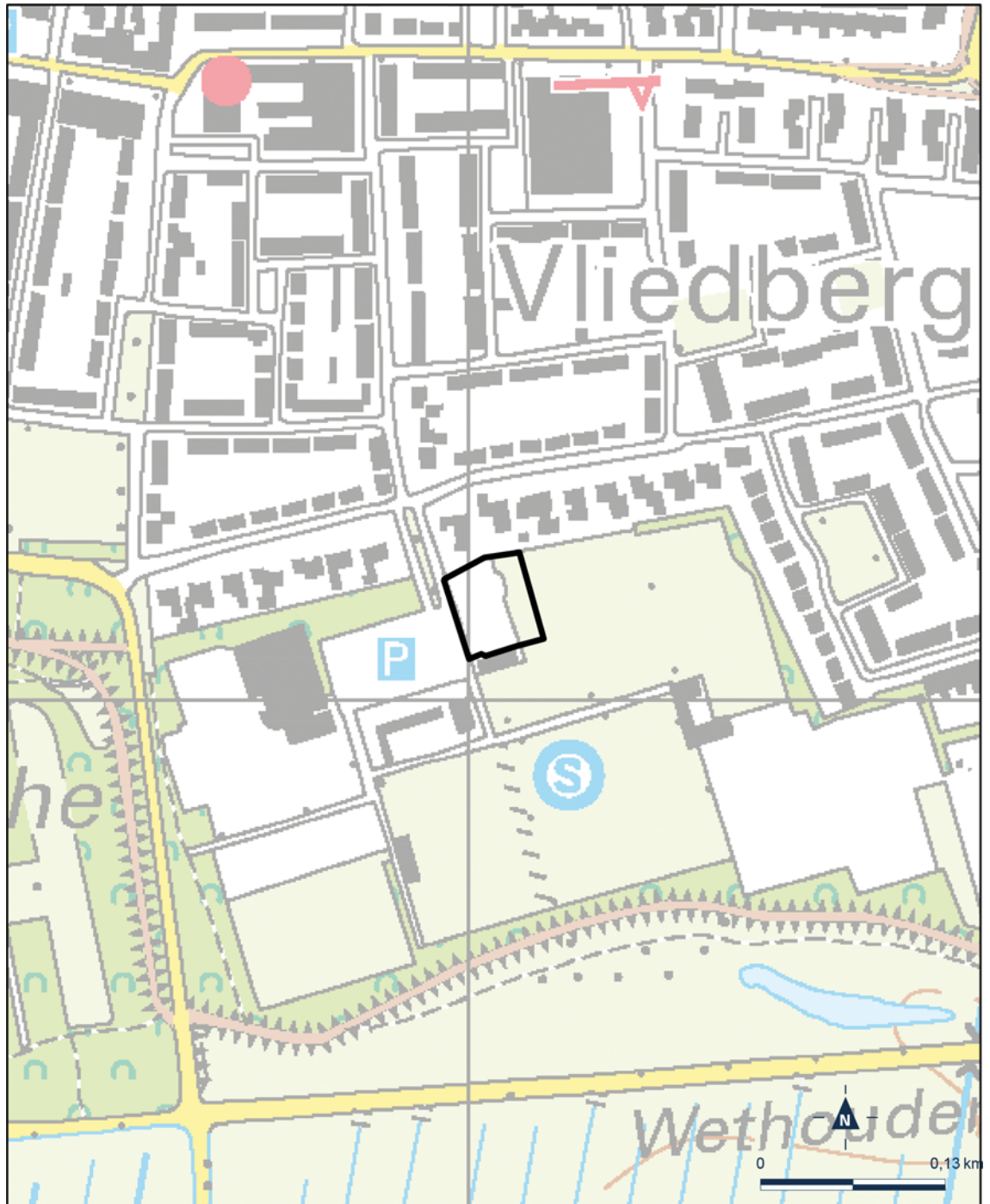






**BIJLAGE 82 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

Kaart Heusden, De Hoge Heide Vlijmen





## TOELICHTING

### I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* wordt het project Brainpark I in de gemeente Rotterdam toegevoegd aan het experiment met ontwikkelingsgebieden in artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw). Dit gebied wordt ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Bu Chw), omdat op voorhand duidelijk is dat beide instrumenten noodzakelijk zijn om de in het deelgebied gewenste ontwikkelingen te realiseren.

In *onderdeel B* worden vijf gebieden toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw. Met dit experiment wordt vooruitgelopen op het omgevingsplan uit de Omgevingswet (Stb. 2016, 156). Het gaat om gebieden in de gemeenten Albrandswaard, Best, Oss en Rotterdam.

In *onderdeel C* worden twee gebieden 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. Het gaat om Rijksweg 216-218 Malden in de gemeente Heumen en De Hoge Heide Vlijmen in de gemeente Heusden.

In *onderdeel D* worden de gemeenten Cranendonck, Nieuwkoop en Putten toegevoegd aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw. Dit experiment maakt het mogelijk 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 *onderdeel E* worden twee gebieden toegevoegd aan het experiment in artikel 7ah van het Bu Chw. Dit experiment maakt het mogelijk om bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te experimenteren met een andere wijze van kostenverhaal. Het gaat om C'Park Bata Best in de gemeente Best en het Stationskwartier in de gemeente Zwijndrecht

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

#### *Onderdeel A*

##### *Algemeen*

Aan het experiment met ontwikkelingsgebieden, bedoeld in artikel 2.2 van de Chw, wordt het project Brainpark I in de gemeente Rotterdam toegevoegd. 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 milieugebruiks-



ruimte 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.

### **Brainpark I, gemeente Rotterdam**

De gemeente Rotterdam wil het kantorenpark Brainpark I, bestaande uit onder andere het 'Max Euwe Quartier' en de 'K-Zoom', transformeren en verdichten tot een gemengd stedelijk milieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat. De bedoeling is om een mix aan functies te realiseren, waarbij de nadruk ligt op woningbouw.

Het plangebied is gelegen langs de A16. Om woningen te kunnen bouwen in een prettig leefklimaat is, vanwege de geluidbelasting van de A16, afscherming nodig. De gemeente Rotterdam wil hiervoor zorgen door nieuwe afschermdende bebouwing op een talud langs de A16 te realiseren. Het zal nog enige jaren duren voordat dit juridisch (in een bestemmingsplan) is geborgd en ook daadwerkelijk is gebouwd. Tot dat moment zal mogelijk sprake zijn van te hoge geluidbelastingen op de gevels van nieuw te bouwen woningen. Om deze tijdelijke situatie mogelijk te maken wil de gemeente gebruikmaken van de instrumenten die de status van het ontwikkelingsgebied op grond van de Chw biedt. Het project Brainpark I wordt ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In onderdeel B van deze toelichting is het op te stellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor dit gebied nader beschreven.

### **Onderdeel B**

#### *Algemeen*

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw worden vijf 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 Albrandswaard, Best, Oss en Rotterdam. 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.

### **Buitenland van Rhooon, gemeente Albrandswaard**

De gemeente Albrandswaard wil in het Buitenland van Rhooon randvoorwaarden scheppen voor een financieel gezonde manier van natuur-inclusieve landbouw en landschapsbeheer. In de komende tien jaar worden natuurmaatregelen gerealiseerd en wordt een extensieve vorm van landbouw bedreven. In het Buitenland van Rhooon wordt gewerkt aan de omschakeling naar natuur-inclusieve landbouw. Natuur-inclusieve landbouw streeft naar productie-optimalisatie op basis van het optimaliseren van natuurlijke processen en op basis van preventief ontwerpen. Dit leidt niet alleen tot een toename van biodiversiteit maar ook tot een stabiel inkomen voor de agrarisch ondernemers. Daarnaast wordt het



ook een gebied waar passende recreatie in brede zin mogelijk wordt gemaakt: recreatie in harmonie met de natuur, de landbouwmogelijkheden en de landschappelijke waarden. Passend bij de kenmerken en kwaliteiten van het plangebied wordt ingezet op een passende recreatieve trekpleister, zoals te herbouwen molens, entrees net buiten het plangebied, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden en recreatieve routes.

In dit gebied wil de gemeente Albrandswaard ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen zonder deze aan de voorkant al helemaal te kennen. Daarom wil de gemeente Albrandswaard gebruikmaken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In dit bestemmingsplan wil de gemeente Albrandswaard onder meer werken met open normen, uitgewerkt in beleidsregels, en met de bestemmingsplanactiviteit. Met laatstgenoemd instrument wordt een nader afwegingsmoment gecreëerd, dat de gemeente Albrandswaard in staat stelt om te beoordelen of concrete initiatieven bijdragen aan de doelen voor het gebied.

### **C'Park Bata Best, gemeente Best**

Het cultuurhistorisch waardevolle Batacomplex in Best ligt op de rand van bedrijventerrein Breeven en de woonbuurt Batadorp, een rijksbeschermd dorpsgezicht. De gemeente Best werkt al een aantal jaren met verschillende partijen aan het behouden, restaureren en duurzaam herbestemmen van het industriële erfgoedcomplex met haar rijksmonumenten in Best. Na een eerste fase van pionieren en experimenteren wil de gemeente Best graag een volgende stap zetten in het behoud en de duurzame ontwikkeling van dit erfgoedcomplex en ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente Best wil het gebied C'park Bata ontwikkelen tot een levendige bedrijfsverzamelcommunity met een brede mix van bedrijven, kantoren en ondersteunende functies in een aantrekkelijke omgeving, die verbonden is met de groene omgeving, Batadorp, Best en de Brainport Eindhoven. Het gebied vormt door zijn ligging op de grens van de woonwijk Batadorp en bedrijventerrein Breeven niet alleen een letterlijke verbinding tussen beide, maar ook in figuurlijke zin. Het biedt zowel voor bewoners uit de wijk als voor ondernemers op het bedrijventerrein een aangename plek om te ontmoeten, te vergaderen, te sporten of te ontspannen. Ook biedt C'Park Bata plaats aan een breed scala aan kleine bedrijven, start-ups en zzp'ers in uiteenlopende branches waarmee zij een brug slaan met de middelgrote en grote bedrijven op bedrijventerrein Breeven.

Voor de langere termijn wordt ook aan woon- of verblijfsfuncties gedacht. Er is steeds meer vraag naar flexibele woonconcepten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan loftwoningen of atelierwoningen in de bestaande gebouwen en andere vernieuwende woonconcepten voor zowel de korte als langere termijn. Hierbij moet uiteraard rekening worden gehouden met de belangen van de omliggende bedrijven en de maakfuncties die het Batacomplex ook faciliteert. Om onder meer ruimte te bieden voor nog onzekere functies als de woon- of verblijfsfuncties wil de gemeente Best gebruikmaken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit bestemmingsplan biedt de gemeente Best de gewenste mogelijkheden om globaler te bestemmen door middel van het formuleren van een globaal eindbeeld en randvoorwaarden zonder gedetailleerde invulling van alle aspecten waarop het plan betrekking heeft. Ook wil de gemeente Best regels opnemen voor evenementen die nu in gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen.

### **Oss-West, gemeente Oss**

De gemeente Oss werkt aan de ontwikkeling van Oss-West, een nieuw te ontwikkelen woonwijk met circa 3.000 woningen aan de west- en noordzijde van de bestaande kern van Oss. De ontwikkeling van Oss-West is noodzakelijk om, samen met andere (binnenstedelijke) ontwikkelingslocaties, te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte en een deel van de regionale woningbehoefte.

De ontwikkeling van Oss-West zal over meerdere decennia plaatsvinden en vraagt om een adaptief bestemmingsplan, waarmee kaders gesteld worden voor deze gebiedsontwikkeling. De gemeente merkt dat het opstellen van een bestemmingsplan op basis van de huidige Wro niet goed mogelijk is voor deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt meer mogelijkheden die kunnen helpen om de ontwikkeling van Oss-West te versnellen en de strategische ambities voor de nieuwe woonwijk vast te leggen zonder op dit moment tot in detail te weten hoe deze ambities op termijn gerealiseerd worden. De gemeente wil hierbij eisen kunnen stellen voor bijvoorbeeld de thema's duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, mobiliteit, parkeren en circulariteit. Deze eisen wil de gemeente aan kunnen passen (door ze vast te leggen in beleidsregels), indien zij als gevolg van innovaties of maatschappelijke ontwikkelingen niet meer passen bij de ambities voor Oss-West. Daarnaast wil de gemeente ontwikkelingen kunnen toetsen op onderwerpen die breder zijn dan alleen een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan bijvoorbeeld om het ook kunnen beoordelen van initiatieven op bijvoorbeeld het thema gezondheid. De gemeente wil de mogelijkheid krijgen om onderzoek naar detailspecten door te schuiven naar de fase van de omgevingsvergunning, als bouwplannen meer concreet zijn geworden.



## **Brainpark I, gemeente Rotterdam**

De gemeente Rotterdam wil door transformatie en verdichting in het project Brainpark I, bestaande uit onder andere het 'Max Euwe Quartier' en de 'K-Zoom', een bijdrage leveren aan de stedelijke woningbouwopgave. Het kantorenpark Brainpark I wordt omgevormd tot een gemengd stedelijk milieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat. In het gebied worden onder andere circa 1.100 woningen gebouwd.

Brainpark I kenmerkt zich als een ruim opgezet kantorenpark met relatief veel leegstand. Het ligt ten noorden van de Van Brienoordbrug direct aan de A16 en op korte afstand van het metro- en busstation Kralingse Zoom. Door de ontwikkeling wordt een monofunctioneel kantorenterrein getransformeerd tot een gemengd woon-werkmilieu. In het gebied zullen verschillende typen woningen in combinatie met commerciële ruimte, onderwijs en nieuwe kantoren gebouwd worden. Ook worden studentenwoningen gerealiseerd en wil de gemeente Rotterdam de Hogeschool Rotterdam een plek in het gebied geven. Hiermee wordt tevens de universiteitscampus uitgebreid. De gemeente Rotterdam wil deze ontwikkeling mogelijk maken door het vaststellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Rotterdam onder meer regels stellen met betrekking tot energie, klimaatadaptiviteit, flexibiliteit en mobiliteit.

## **Parkhaven, gemeente Rotterdam**

Het project Parkhaven betreft de gebiedsontwikkeling van de Parkhavenstrook, gelegen in het Scheepvaartkwartier in Rotterdam, direct grenzend aan het gelijknamige rijksbeschermd stadsgezicht. In het plangebied bevinden zich ook de rijksmonumenten de Euromast en de Maastunnel, en direct aangrenzend de rijksmonumenten Het Park en de Parksluizen. In het gebied wordt de bouw van circa 630 woningen voorzien en het toevoegen van toeristische en maatschappelijke voorzieningen. Daarmee wil de gemeente Rotterdam de verblijfskwaliteit van de kade vergroten, een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en het toeristische cluster versterken. Randvoorwaarden zijn dat rekening gehouden wordt met de aanwezige toeristische en recreatieve voorzieningen, de waarden van het beschermde stadsgezicht en van de aanwezige monumenten, waaronder de Euromast. De gemeente Rotterdam heeft hoge duurzaamheidsambities voor het gebied. Voorbeelden zijn het beperken van de energievraag, het verbeteren van de biodiversiteit en het stimuleren van fietsgebruik en gebruik van deelauto's. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Rotterdam deze duurzaamheidsambities, binnen de grenzen van de landelijke technische bouwregelgeving, borgen. Daarnaast wil de gemeente Rotterdam onderzoeken of gebruikgemaakt kan worden van open normen, uitgewerkt in beleidsregels, voor stedenbouwkundige inrichting en beeldkwaliteit, mobiliteit en een evenwichtig woningaanbod.

## **Onderdeel C**

### *Algemeen*

Aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw worden twee gemeenten toegevoegd. Op grond van artikel 6 van het Bu Chw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het gaat om 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.

De gebieden die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 6 van het Bu Chw, betreffen Rijksweg 216-218 Malden in de gemeente Heumen en de Hoge Heide Vlijmen in de gemeente Heusden. Deze gebieden zijn hieronder beschreven.

### **Rijksweg 216-218 Malden, gemeente Heumen**

De gemeente Heumen wil aan de Rijksweg 216-218 in Malden circa twintig tot vierentwintig tijdelijke woningen mogelijk maken. Hiermee kan snel een oplossing worden geboden voor de huidige druk op de woningmarkt. Het gaat om een flexibel woonconcept voor jongeren voor een periode van vijftien jaar. Na deze vijftien jaar wil de gemeente Heumen deze locatie ontwikkelen volgens de omgevingsvisie op het Lierdal of de gronden verkopen.

De woningen die geplaatst worden zijn circulair en van natuurlijke materialen, worden industrieel vervaardigd in de buurgemeente Nijmegen, zijn energieneutraal, klimaatadaptief en zullen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 die gelden voor permanente woningen en daarmee tevens aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Dit innovatieproject moet leiden tot bewezen, schaalbare en deelbare inzichten die een directe bijdrage leveren aan het versnellen van de productie van duurzame, leefbare en betaalbare woningen in de hele regio.

### **De Hoge Heide Vlijmen, gemeente Heusden**

De gemeente Heusden wil met dit project negentien tijdelijke woningen voor spoedzoekers bouwen op een perceel aan De Hoge Heide in Vlijmen. Spoedzoekers zijn mensen zonder sociaal vangnet en zonder financiële middelen, waardoor ze onvoldoende zelfredzaam zijn in het vinden van woonruimte. Soms gaat dit gepaard met een lichte zorg- of begeleidingsvraag. Deze spoedzoekers vallen ook buiten de regels voor het krijgen van urgentie. Zij vallen daarmee tussen wal en schip: niet voldoende 'problemen' voor maatschappelijke opvang en er is geen sprake van urgentie. Het huidige woningaanbod in de gemeente geeft momenteel onvoldoende mogelijkheden voor de huisvesting van spoedzoekers. Tijdelijke huisvesting in een tijdelijke woning kan volgens de gemeente Heusden een oplossing bieden. Niet alleen kan hiermee snel in een woonbehoefte van een specifieke doelgroep worden voorzien, ook kan de druk op de woningmarkt iets worden verlaagd. Tegelijkertijd blijven andere woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden en overige doelgroepen. Tijdelijke huisvesting met een tijdelijk huurcontract biedt spoedzoekers een kans op een veilig onderdak om van daaruit zaken weer op orde te krijgen en op zoek te gaan naar een permanente woning. En door de tijdelijke aard van het huurcontract blijft de doorstroom gewaarborgd, waardoor de gemeente Heusden ook in de toekomst spoedzoekers kan blijven helpen.

Op de locatie aan De Hoge Heide in Vlijmen wil de gemeente zogeheten flexwoningen bouwen. Dit zijn kant en klare modulaire woningen uit een fabriek die vervolgens geplaatst worden op de tijdelijke locatie. Daar rest slechts nog een afwerking en aansluiting op de nutsvoorzieningen. Er wordt gebruik gemaakt van innovatieve materialen, waar mogelijk circulair. De woningen zijn duurzaam inzetbaar en verplaatsbaar en kunnen na gebruik op deze locatie ook op volgende locaties worden ingezet voor tijdelijke huisvesting. Door toevoeging van dit gebied aan artikel 6 van het Bu Chw kan de gemeente met een reguliere procedure een omgevingsvergunning verlenen voor deze flexwoningen. Daardoor zouden deze woningen snel geplaatst kunnen worden en kan op korte termijn voorzien worden in de woningbehoefte van spoedzoekers.

### **Onderdeel D**

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw worden de gemeenten Cranendonck, Nieuwkoop en Putten toegevoegd. Op grond van dat artikel kan de gemeente 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 de gemeente 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 gemeente 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.

## **Onderdeel E**

### *Algemeen*

Aan het experiment met kostenverhaal gebaseerd op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Stb. 2020, 112) in artikel 7ah van het Bu Chw worden twee gebieden toegevoegd. Met dit experiment kunnen gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet gebruikmaken van een regeling voor kostenverhaal die past bij organische gebiedsontwikkeling. Bij dit systeem wordt niet gewerkt met een tijdvak. Kenmerkend voor organische gebiedsontwikkeling is immers dat niet bekend is of, en zo ja, wanneer gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt. Bij de regeling voor organische gebiedsontwikkeling is het niet nodig dat alle kosten en opbrengsten van een te ontwikkelen gebied in beeld zijn om de kosten te kunnen verhalen die gemoeid zijn met een voorgenomen activiteit van een initiatiefnemer. De raming van de kosten kan een globale raming van de kosten van een kostenverhaalsgebied inhouden, terwijl per activiteit voor de kosten een maximum wordt gesteld. De opbrengsten bestaan uit een waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Kostenverhaal is alleen mogelijk voor zover de waardevermeerdering van de locatie dat toelaat.

De gebieden die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 7ah van het Bu Chw, betreffen C'Park Bata Best in de gemeente Best en het Stationskwartier in Zwijndrecht. Deze gebieden worden hieronder beschreven.

### **C'Park Bata Best in de gemeente Best**

De gemeente Best wil het gebied C'park Bata ontwikkelen tot een levendige bedrijfsverzamelcommunity met een brede mix van bedrijven, kantoren en ondersteunende functies. Op de langere termijn wil de gemeente mogelijk ook woon- of verblijfsfuncties toevoegen. Deze organische ontwikkelstrategie, waarbij onder meer de plannen voor woon- of verblijfsfuncties nog niet volledig concreet zijn, passen niet bij het systeem voor kostenverhaal dat in afdeling 6.4 van de Wro is opgenomen. De regeling in afdeling 6.4 van de Wro gaat ervan uit dat ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan de inkomsten en opbrengsten volledig in beeld zijn. Om voor deze problematiek een oplossing te bieden wordt C'park Bata Best toegevoegd aan het experiment met kostenverhaal in artikel 7ah van het Bu Chw.

C'Park Bata Best in de gemeente Best wordt in deze regeling ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw.

### **Stationskwartier, gemeente Zwijndrecht**

De provincie Zuid-Holland en de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht werken samen om invulling te geven aan de verstedelijkingsopgave voor de Spoorzone, circa 7,5 kilometer spoorgebied tussen Zwijndrecht en Dordrecht. De ambitie is dat Dordrecht en Zwijndrecht binnen de Spoorzone 6.000 tot 9.000 woningen realiseren tot 2030 en ook na deze periode het woningaanbod blijven vergroten. De opgave wordt mogelijk gemaakt door herontwikkeling van beide stationsgebieden. Het Stationskwartier in Zwijndrecht is in de derde tranche van de Ru Chw toegevoegd aan artikel 7c van het Bu Chw, waarmee de gemeenteraad al een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan opstellen. Een van de belemmeringen voor organische gebiedsontwikkeling is het systeem voor kostenverhaal dat in afdeling 6.4 van de Wro is opgenomen. De regeling in afdeling 6.4 van de Wro gaat ervan uit dat ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan de inkomsten en opbrengsten volledig in beeld zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen in een bestemmingsplan nauwkeurig moeten zijn vastgelegd. Dit past niet bij de ontwikkelstrategie die de gemeente Zwijndrecht voor dit gebied heeft gekozen. Daarom wordt het Stationskwartier in Zwijndrecht toegevoegd aan het experiment met kostenverhaal in artikel 7ah van het Bu Chw.

### **Artikel II**

In artikel II wordt de inwerkingtreding geregeld. Er wordt afgeweken van de systematiek van vaste veranderingmomenten 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 (twaalfde tranche).

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