



## Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 juni 2022 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (vijftiende tranche))

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 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 3.1, eerste lid, wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel bo door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

bp. Repelakker III, gemeente Maashorst, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 87.

B

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

- z. het gehele grondgebied van de gemeente Arnhem;
- aa. het gehele grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek;
- ab. het gehele grondgebied van de gemeente Oisterwijk;
- ac. BijenHof, gemeente Son en Breugel, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 88;
- ad. het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht;
- ae. het gehele grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden.

C

Aan artikel 3.10 wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel x door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

y. Etten-Leur.

D

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

- a. Bijlage 87 (Maashorst, Repelakker III);
- b. Bijlage 88 (Son en Breugel, BijenHof).

### 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 (vijftiende tranche).

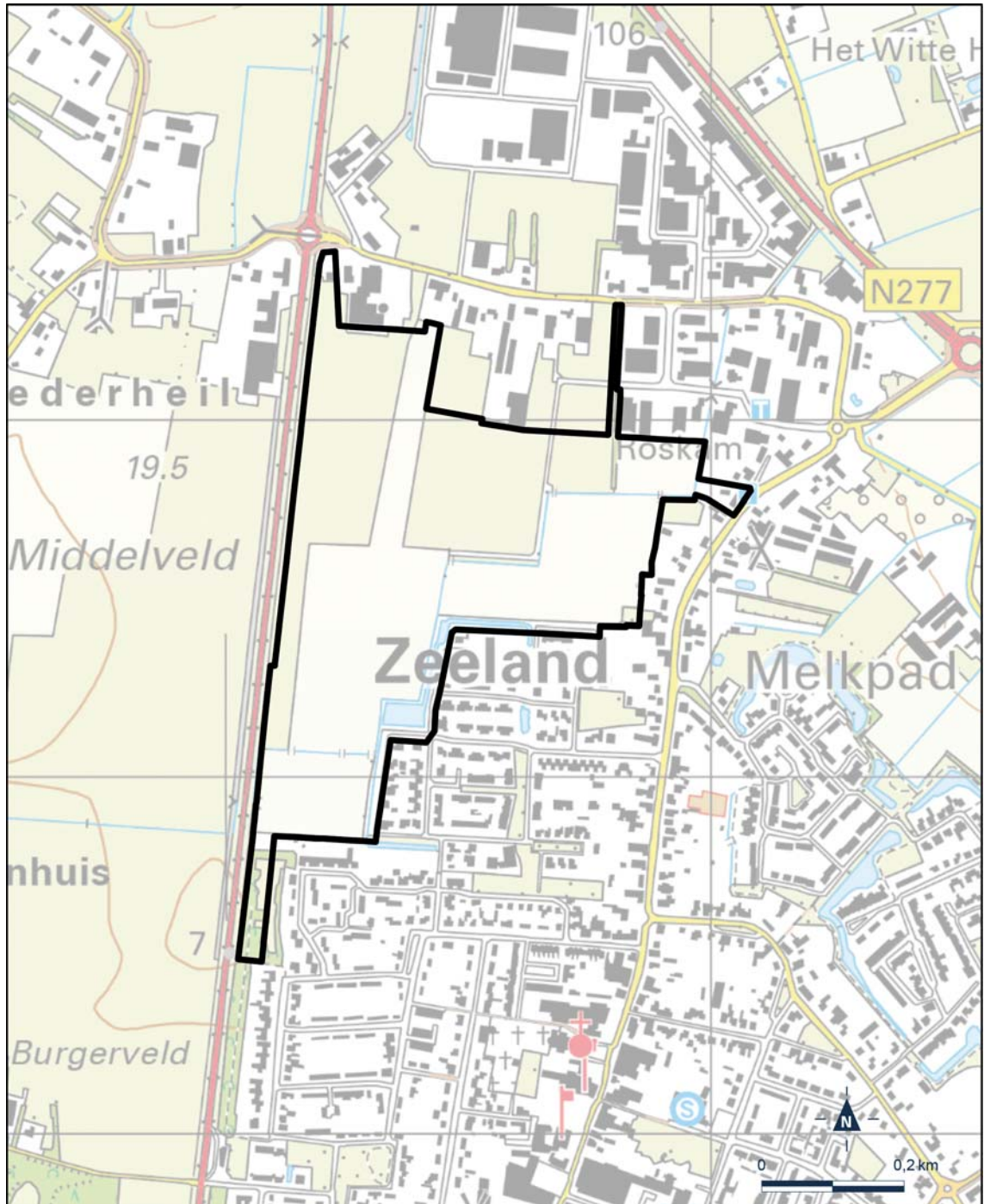
Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*



## BIJLAGE 87 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

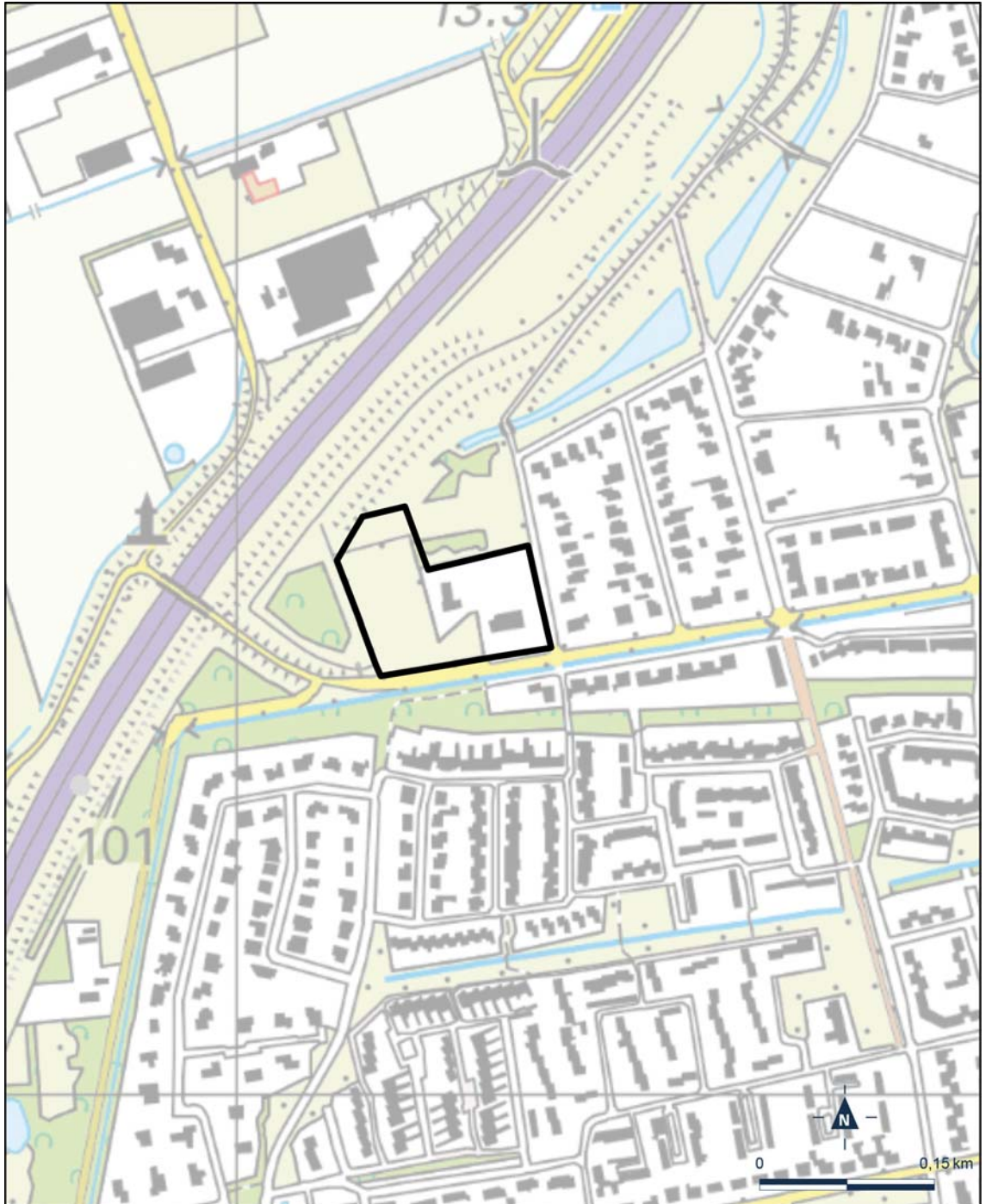
Kaart Maashorst, Repelakker III





## BIJLAGE 88 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Son en Breugel, BijenHof





## TOELICHTING

### I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* wordt een gebied in de gemeente Maashorst toegevoegd aan het experiment met 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).

In *onderdeel B* worden zes gemeenten 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 periode 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 het gehele grondgebied van de gemeenten Arnhem, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Utrecht en Vijfheerenlanden en een gebied in de gemeente Son en Breugel.

In *onderdeel C* wordt de gemeente Etten-Leur toegevoegd aan het experiment met betrekking tot sociale koop, zoals opgenomen in artikel 7ad van het Bu Chw. Dit experiment maakt het mogelijk om in afwijking van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voor sociale koopwoningen een ten hoogste koopprijs aan te houden die voortvloeit uit de geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Met een hogere kostengrens kunnen gemeenten beter gebruikmaken 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

#### *Onderdeel A*

##### *Algemeen*

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw wordt een gebied toegevoegd. Het gaat om het gebied Repelakker III in de gemeente Maashorst. Met dit experiment kan de gemeente Maashorst vooruitlopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet door het bestemmingsplan te verbreden tot een integraler plan dat lijkt op een omgevingsplan.

De gemeente Maashorst heeft te kennen gegeven dat de bestaande regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening beperkingen heeft voor het bereiken van de gewenste ontwikkelingen. Met de mogelijkheden van artikel 7c van het Bu Chw wordt voorzien in de behoefte van de gemeente Maashorst om voor dit gebied een flexibel, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te stellen.

Het gebied dat aan het experiment, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, wordt toegevoegd, wordt hieronder nader beschreven.





## Gemeente Maashorst, Repelakker III

De gemeente Maashorst wil in het gebied Repelakker III woningbouw mogelijk maken. Deze locatie is nu in gebruik als landbouwgrond en is gelegen aan de noordwestkant van de kern Zeeland. Het bouwen van woningen in een relatief kleine kern als Zeeland draagt bij aan het versterken van, en het creëren van voldoende draagvlak voor de voorzieningenstructuur, die in Zeeland in zekere mate onder druk staat. Ook zorgt het bouwen van woningen voor ouderen, starters, jonge gezinnen, mensen met een beperking en een zorgbehoefte, en de daarmee gepaarde doorstroming op de woningmarkt, ervoor dat deze doelgroepen in de kern Zeeland kunnen blijven wonen. De gemeente Maashorst heeft hoge duurzaamheidsambities voor dit gebied, onder meer ten aanzien van klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzaam bouwen. Waar mogelijk wil de gemeente deze ambities juridisch verankeren in het bestemmingsplan, om zo beter op de duurzaamheidsambities te kunnen sturen. Daarnaast wil de gemeente een flexibel bestemmingsplan opstellen, om beter in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de samenleving. Die flexibiliteit zal zich onder meer kunnen uiten in globalere bestemmingen, voorlopige bestemmingen met een looptijd van tien jaar, het gebruik van open normen uitgewerkt in beleidsregels en het faseren van onderzoekslasten. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente Maashorst hier beter invulling aan geven. Daarnaast kan de gemeente met het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook al kennis en ervaring opdoen met het werken in de geest van de Omgevingswet.

### **Onderdeel B**

#### *Algemeen*

Aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw worden zes 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 gemeenten 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 het gehele grondgebied van de gemeenten Arnhem, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Utrecht en Vijfheerenlanden en een gebied in de gemeente Son en Breugel. Deze gemeenten zijn hieronder beschreven.

#### **Gemeente Arnhem**

De gemeente Arnhem wil in de komende jaren een groot aantal flexwoningen bouwen en onderzoekt daarvoor welke locaties geschikt zijn. Een locatie is al bekend: het Merwedeterrein, gelegen in de woonwijk Presikhaaf 1 aan de oostkant van Arnhem. Op dit terrein wil de gemeente 150 verplaatsbare woningen bouwen voor een periode van vijftien jaar. De woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers in het sociale en middensegment. De gemeente Arnhem wil 75 sociale woningen en 75 middenhuurwoningen bouwen. Het realiseren van woningen in het middensegment draagt bij aan de ambitie van de gemeente Arnhem om in wijken een meer divers woningaanbod te bieden. Daarnaast vallen inwoners die zoeken naar een woning in het middensegment vaak tussen wal en schip. De woningen zullen in de fabriek worden gebouwd en verplaatsbaar zijn en zullen zoveel mogelijk circulair worden gebouwd.



Na afloop van de termijn van vijftien jaar zullen de woningen op een andere plek ingezet worden.

### **Gemeente Hilvarenbeek**

De gemeente Hilvarenbeek wil flexwoningen inzetten bij de huisvesting van onder andere vergunninghouders en andere spoedzoekers. Door deze mensen een stabiele woonsituatie te bieden kunnen zij, voor zover ze dat in hun huidige situatie niet kunnen, hun energie (weer) richten op integratie en het vinden van betaald werk. De gemeente Hilvarenbeek heeft traditioneel een laag percentage sociale huurwoningen (14%). Dit leidt tot achterstanden in de taakstelling en knelpunten op de woningmarkt voor onder meer spoedzoekers en statushouders. Met de ontwikkelende partijen en de woningbouwcorporatie wil de gemeente het aantal reguliere betaalbare woningen laten toenemen. In afwachting hiervan wil de gemeente flexwoningen inzetten als tijdelijke oplossing. De gemeente Hilvarenbeek doet momenteel een locatiestudie naar terreinen en bestaand vastgoed die geschikt zijn voor de realisatie van deze flexwoningen. De aanpak en uitgangspunten van dit onderzoek zijn regionaal voorbereid, onder meer met de gemeenten Oisterwijk, die ook wordt toegevoegd aan artikel 6 van het Bu Chw. Bij dit onderzoek wordt de Hilvarenbeekse gemeenschap nauw betrokken. Een van de locaties die in beeld is, is een bestaande groepsaccommodatie in het buitengebied, die getransformeerd zou kunnen worden naar flexwoningen. Hiermee wordt een toekomstgerichte en duurzame herbestemming geven aan dit bestaande vastgoed. Bij de conceptontwikkeling wordt onderzocht welke nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk zijn. In dat kader wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor circulaire bouw. Daarnaast neemt de gemeente Hilvarenbeek deel aan een pilot van de provincie Noord-Brabant om een nieuwe vorm van eigenaarschap van de woningen, eventuele terugkoop van de woningen of een regionale marktplaats te ontwikkelen.

### **Gemeente Oisterwijk**

Ook de gemeente Oisterwijk heeft als doel om flexwoningen in te zetten bij de huisvesting van vergunninghouders en spoedzoekers. De gemeente doet momenteel nog een locatiestudie naar terreinen en bestaand vastgoed om de realisatie van huisvesting mogelijk te maken. Met een omgevingsdialoog worden inwoners nauw betrokken bij het kiezen van locaties en kunnen zij ook zelf mogelijke locaties indienen. De gemeente maakt vervolgens een selectie uit alle ingediende locaties met de meest kansrijke locaties. Voor deze selectie wordt vervolgens opnieuw een omgevingsdialoog georganiseerd. In de ontwikkeling van het woonconcept wordt onderzocht welke nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met het feit dat dit project wordt bedoeld voor een mix van bewoners. Voor de bewoners dienen deze complexen een prettige leefomgeving te bieden, waar contact en ontmoeting met medebewoners een stimulerende impuls geeft aan het 'samen' wonen in een flexwonen-complex. Om tot innovatieve duurzame oplossingen te komen, doet de gemeente Oisterwijk mee aan de zogeheten SDG-Challenge. SDG staat voor Sustainable Development Goals oftewel Duurzame Ontwikkelingsdoelen. In deze competitie werken studenten aan duurzame en innovatieve ideeën voor de duurzame ontwikkelingsdoelen 'industrie, innovatie en infrastructuur' en 'duurzame steden en gemeenschappen'. De ideeën die hieruit komen, wil de gemeente samen met de woningbouwcorporaties verder onderzoeken op haalbaarheid. Ook de gemeente Oisterwijk neemt deel aan een pilot van de provincie Noord-Brabant om een nieuwe vorm van eigenaarschap van de woningen, eventuele terugkoop van de woningen of een regionale marktplaats te ontwikkelen. Daarmee wordt innovatie gestimuleerd om zo tot een haalbare businesscase te komen.

### **BijenHof, gemeente Son en Breugel**

De gemeente Son en Breugel wil nabij de Bijenlaan in Son en Breugel 23 zogeheten miniwoningen en twee appartementen laten realiseren. De miniwoningen zijn volwaardige woningen op kleine schaal, onder meer gericht op het verkleinen van de ecologische voetafdruk. Negentien woningen zullen worden gerealiseerd in de categorie sociale huur. De woningen zullen voor een periode van dertig jaar mogelijk worden gemaakt, aansluitend bij de economische levensduur van de woningen. De woningen worden duurzaam en met natuurlijke materialen gebouwd, zullen volledig voldoen aan de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit 2012 en de energieprestaties zal ruimschoots voldoen aan de geldende BENG-eisen. Met deze miniwoningen en appartementen kan snel en efficiënt voorzien worden in de vraag naar betaalbare woningen. Daar is een grote behoefte aan, want ook in de regio Eindhoven staat de woningmarkt onder druk en is er een grote woningbouwopgave. Dit is onder meer een gevolg van de economische groei van bedrijven en de hieraan gerelateerde groei van het aantal werknemers. Zowel laagopgeleide arbeidsmigranten als hoger opgeleide kenniswerkers (expats) trekken naar de regio om zich (tijdelijk) te vestigen. Ook een toename van het aantal studenten (nationaal en internationaal) draagt bij aan deze druk op de woningmarkt.



## Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een 'Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte' ingesteld. Deze taskforce heeft berekend dat in de periode 2022-2025 jaarlijks 700 tot 1.050 woningen in het sociale segment gerealiseerd moeten worden. Met de komst van de Oekraïense vluchtelingen is de opgave groter geworden en de zoektocht naar tijdelijke woonruimte urgenter. Samen met de woningcorporaties en de organisaties uit het Utrechtse Netwerk Maatschappelijke Opvang heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel versneld tijdelijke woonruimte toe te voegen in Utrecht. Om tijdelijke woonruimte te realiseren wil de gemeente Utrecht onder meer locaties voor tijdelijk wonen realiseren en leegstaand vastgoed tijdelijk benutten ten behoeve van wonen. Voor de locaties Pagelaan 1 en BEFU-terrein zijn al concrete initiatieven. De gemeente verwacht dat het realiseren van tijdelijke woonunits een impuls kan geven aan nieuwe vormen van circulair bouwen en exploiteren. Voor één van de locaties wordt voorzien in het toepassen van tijdelijke units die na het gebruik op die locatie zullen worden ingezet als onderdeel van de nieuwbouw op een nadere locatie. Hierdoor worden de bouwmaterialen van de toekomstige definitieve ontwikkeling nu al ingekocht en tijdelijk gebruikt. Ook zal gebruik worden gemaakt van al eerder gebruikte woonunits.

## Gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente Vijfheerenlanden heeft met het project Flexwonen het doel om flexwoningen in te zetten bij de huisvesting van statushouders, starters en thuisloze jongeren (project Huisbaas). Het project Huisbaas is een pilot waarin kwetsbare jongeren belangrijke stappen voor hun toekomst leren te zetten. Het project vindt plaats met samenwerkingspartners als Welzijn, SamenDoen, Buurtwerk en OOK coaching en wordt ondersteund door de provincie Utrecht. Met de realisatie van de flexwoningen wordt het huidige aanbod op de woningmarkt vergroot en wordt een stabiele woonsituatie voor deze doelgroepen geboden. In de ontwikkeling van het woonconcept worden mogelijkheden onderzocht om circulair te bouwen, zodat eenheden of materialen na gebruik gedemonteerd kunnen worden en elders opnieuw gebruikt kunnen worden. De flexwoningen leveren een bijdrage aan het beter functioneren van de huidige woningmarkt, ook op langere termijn. Daarmee kan flexwonen dienen als lanceerplatform of tussenlanding voor statushouders, starters en thuisloze jongeren of mensen die met urgentie een woning zoeken. De gemeente Vijfheerenlanden wil deze tijdelijke woonvorm inzetten op locaties die geen woonbestemming hebben, omdat woonbestemmingen schaars zijn en daarmee definitieve oplossingen kunnen vertragen. Het verruimen van de afwijkingstermijn van tien jaar zorgt ervoor dat financieel haalbare businesscases mogelijk zijn. De planning is om de flexwoningen op te leveren in de winter van 2022/2023.

## Onderdeel C

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw wordt de gemeente Etten-Leur toegevoegd. Op grond van dat artikel kan deze gemeente afwijken van de omschrijving van de categorie 'sociale koopwoning' in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Bro. 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 gemeente te laag bevonden om goed gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid die artikel 3.1 van de 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 Etten-Leur 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 verzoekt 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 experi-



---

menten 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 (vijftiende tranche).

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*