



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 27 juni 2022 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zestiende tranche))

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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 I door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- m. De Groote Wielen, gemeente 's-Hertogenbosch, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 152 bij het besluit.

B

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

- bq. Schieoevers Noord, gemeente Delft, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 89;
- br. IJsseldistrict Velp, gemeente Rheden, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 90;
- bs. Fabriekskwartier, gemeente Tilburg, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 91.

C

Aan artikel 3.4 wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel v door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- w. IJsseldistrict Velp, gemeente Rheden, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 90.

D

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

- af. het gehele grondgebied van de gemeente Eindhoven;
- ag. het gehele grondgebied van de gemeente Enschede;
- ah. het gehele grondgebied van de gemeente Meierijstad;
- ai. het gehele grondgebied van de gemeente Schagen.

E

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

- e. IJsseldistrict Velp, gemeente Rheden, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 90;
- f. Fabriekskwartier, gemeente Tilburg, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 91.

F

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

- a. Bijlage 89 (Delft, Schieoevers Noord);



-
- b. Bijlage 90 (Rheden, IJsseldistrict Velp);
 - c. Bijlage 91 (Tilburg, Fabriekskwartier).

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

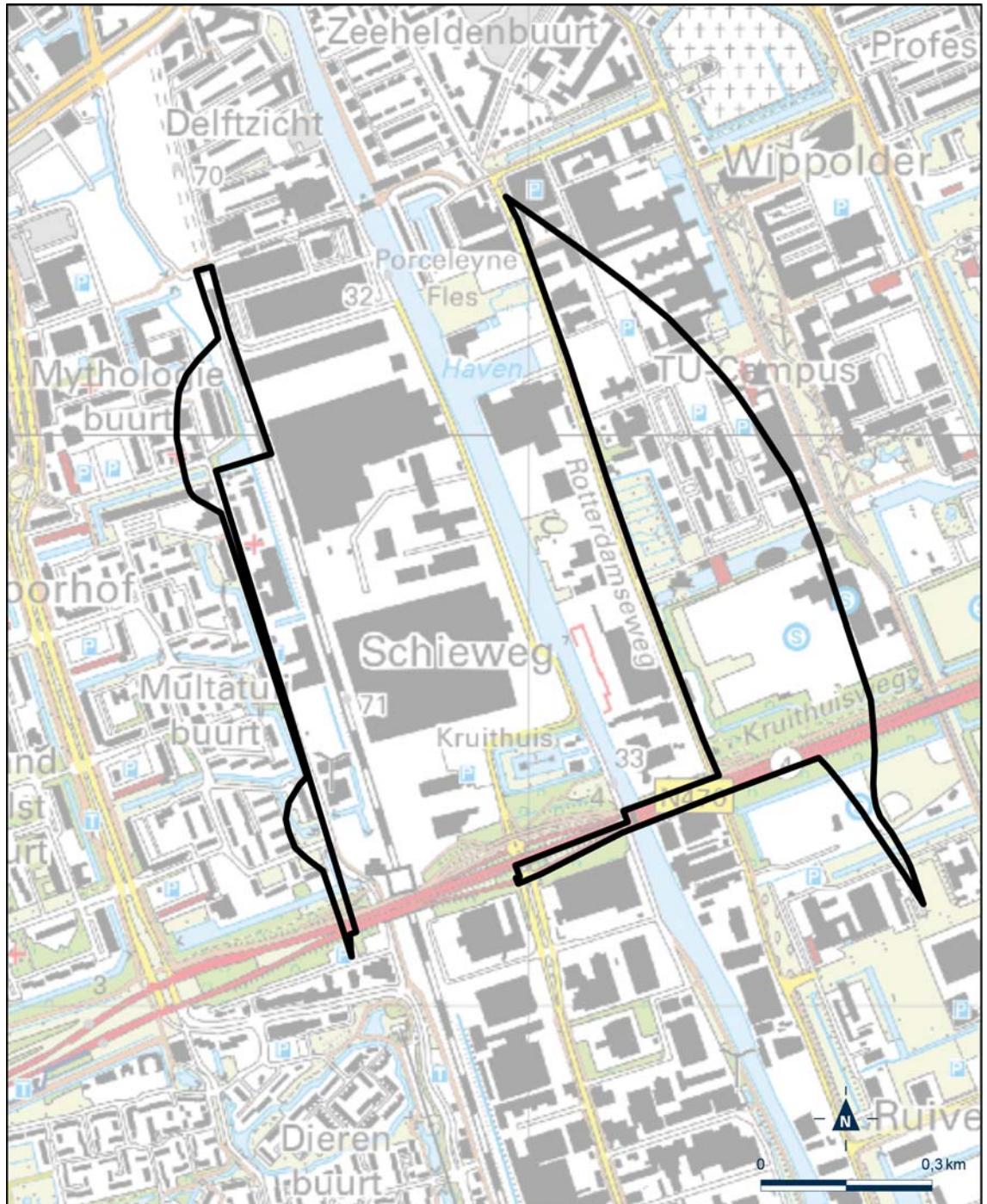
Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

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

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

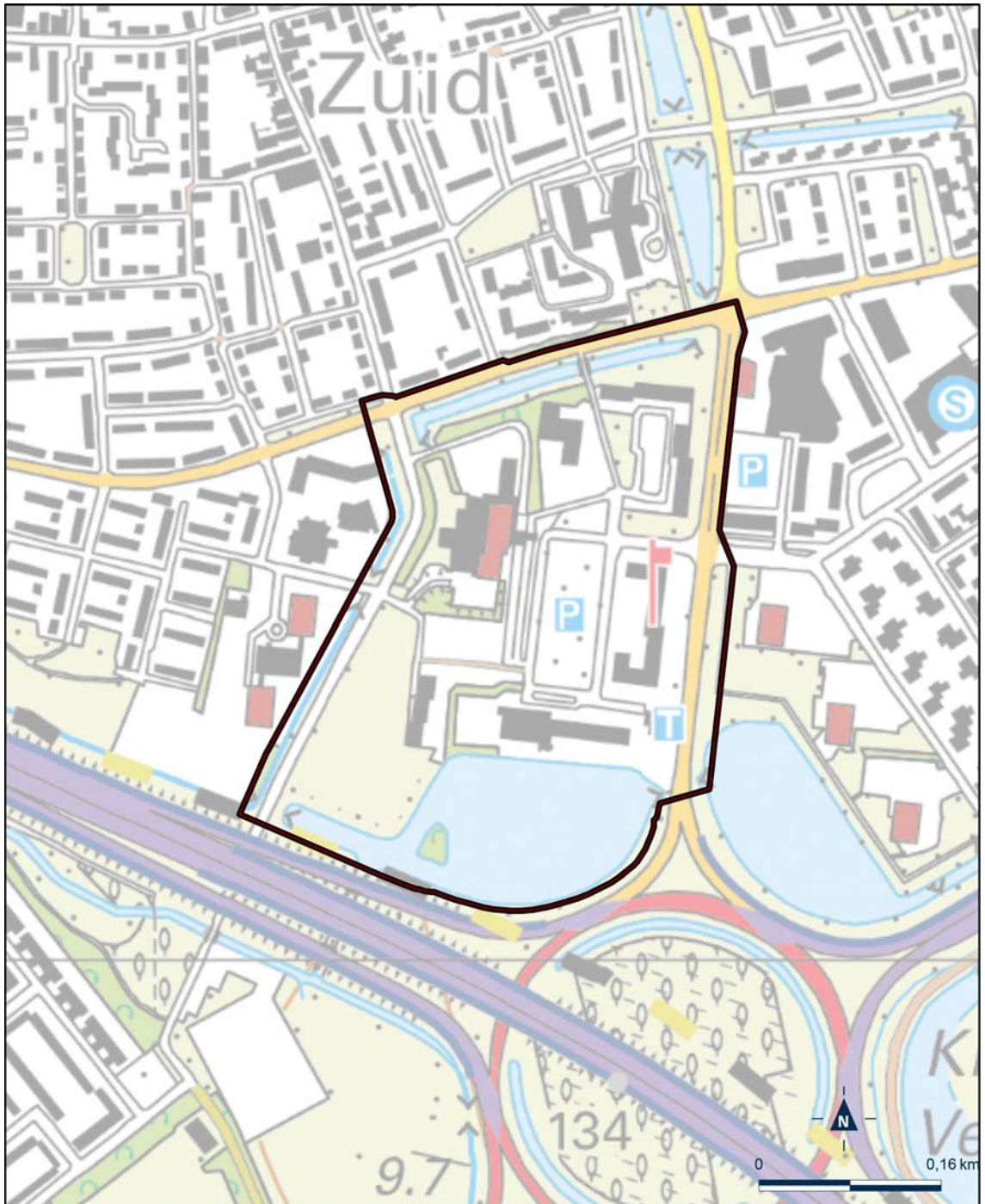
BIJLAGE 89 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Delft, Schieoevers Noord



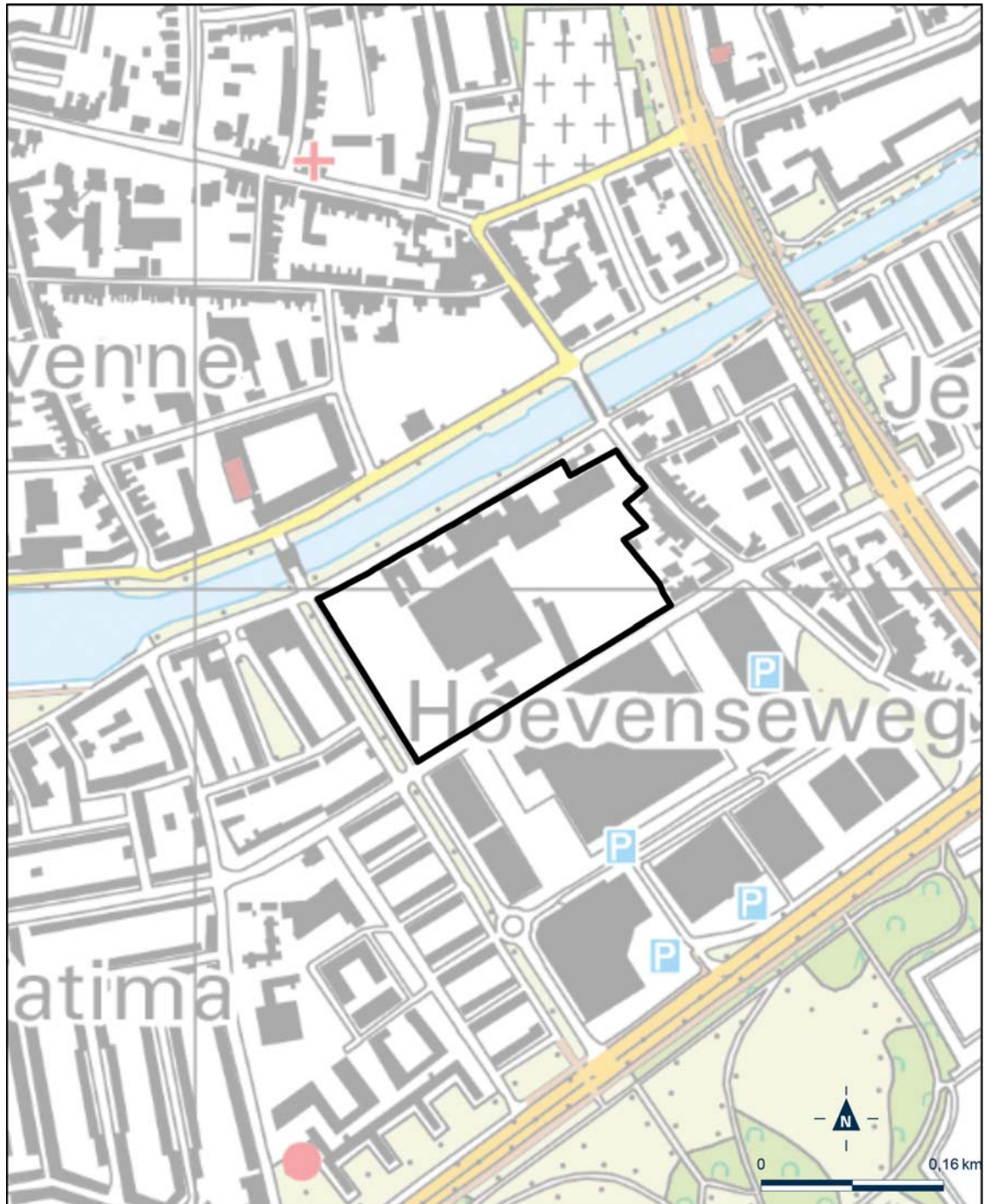
BIJLAGE 90 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Rheden, IJsseldistrict Velp



BIJLAGE 91 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Tilburg, Fabriekskwartier





TOELICHTING

I. Algemeen

Deze regeling bevat de zestiende 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 De Groote Wielen Noordoosthoek in de gemeente 's-Hertogenbosch toegevoegd aan het experiment met ontwikkelingsgebieden in artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw).

In *onderdeel B* worden drie gebieden 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). Het gaat om gebieden in de gemeenten Delft, Rheden en Tilburg.

In *onderdeel C* wordt het gebied IJsseldistrict Velp in de gemeente Rheden toegevoegd aan het experiment met het verleggen van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw. 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 gebied wordt in deze tranche van de Ru Chw ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zie onderdeel B.

In *onderdeel D* worden vier 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 Eindhoven, Enschede, Meierijstad en Schagen.

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 gebieden in de gemeenten Rheden en Tilburg.

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 De Groote Wielen in de gemeente 's-Hertogenbosch 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 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.

De Groote Wielen, gemeente 's-Hertogenbosch

De Groote Wielen is een woonwijk in ontwikkeling, gelegen in het noordoosten van de gemeente 's-Hertogenbosch. De Noordoosthoek is een van de deelgebieden van deze wijk, waar de gemeente 2.300 tot 3.000 woningen met bijbehorende voorzieningen wil realiseren. De Groote Wielen Noord-oosthoek is in de zeventiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2019, 53) al toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

De Noordoosthoek van De Groote Wielen is op dit moment agrarisch gebied. Binnen het gebied is een loonwerkersbedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt door de gemeente aangekocht, maar de eigenaren hebben in de overeenkomst bedongen nog tien jaar met hun bedrijf op de gegeven locatie door te kunnen gaan. Hiervoor zal de gemeente 's-Hertogenbosch een tijdelijke bestemming opnemen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Door de milieuhindercirkel van het hoveniersbedrijf zal een deel van de nieuw te bouwen woningen tijdelijk niet voldoen aan alle wettelijke eisen. 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.

Onderdeel B

Algemeen

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw worden drie gebieden toegevoegd. Met dit experiment kunnen de betrokken gemeenten vooruitlopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet door het bestemmingsplan te verbreden tot een integraler plan dat lijkt op een omgevingsplan.

De gemeenten hebben 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 gemeenten om een flexibel, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te stellen. Het gaat om gebieden in de gemeenten Delft, Rheden en Tilburg.

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

Schieoevers Noord, gemeente Delft

Het project Schieoevers Noord is met de zestiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2018, 438) reeds aangewezen voor het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het doel van de gemeente is om Schieoevers Noord te herontwikkelen tot een gemengd gebied waarin wonen en werken naast elkaar kunnen bestaan. Hiervoor is het nodig om het terrein grotendeels te 'dezoneren' en te vervangen door individuele zones per bedrijf. Bij de uitwerking daarvan is de huidige zonegrens van het industrieterrein Schieoevers Noord als plangebied beschouwd. Dit is een ruimer gebied dan het plangebied van de oorspronkelijke aanwijzing. Dit – in samenhang met aantal kleinere aanpassingen in de plangrens – is reden geweest voor de gemeente Delft om te verzoeken tot een verruiming van de aanwijzing voor het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Schieoevers Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven).

IJsseldistrict Velp, gemeente Rheden

De gemeente Rheden wil in het IJsseldistrict in Velp een hoogwaardig stedelijk woongebied met een centraal park ontwikkelen. Het IJsseldistrict omvat het gebied tussen de President Kennedylaan, Waterstraat, Broekstraat en de A12 in Velp. Een groot deel van dit terrein is nog in gebruik door Ziekenhuis Rijnstate, dat eind 2022 zal verhuizen naar een nabijgelegen gemeente. In februari heeft de gemeenteraad van Rheden het Masterplan IJsseldistrict vastgesteld, dat de ambities en uitgangspunten bevat voor de beoogde gebiedsontwikkeling. In het gebied wil de gemeente 1.100 woningen bouwen, waarvan 50 sociale huurwoningen, 386 middenhuurwoningen en 150 betaalbare koopwoningen. Door in dit gebied sociale woningen toe te voegen, ontstaat ruimte in kwetsbare wijken om sociale woningen te slopen en te vervangen voor een ander woningtype, waardoor in kwetsbare wijken het woningbestand meer gedifferentieerd wordt. De gemeente Rheden heeft voor het IJsseldistrict hoge duurzaamheidsambities. De gemeente zet voor dit gebied in op BREEAM 'very good' of vergelijkbaar. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en is een certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. De gemeente



Rheden kiest voor dit gebied een organische ontwikkelstrategie. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente kaders voor de ontwikkeling vastleggen. Het gaat onder meer om regels met betrekking tot klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Fabriekskwartier, gemeente Tilburg

Het Fabriekskwartier ligt aan de rand van het centrum van Tilburg, tussen de Piushaven en het terrein van de voormalige AaBée fabriek (een als rijksmonument beschermd fabriekscomplex, dat recent is herbestemd, en is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Piushaven. Het verouderde bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een stoere, stedelijke buurt waarin wonen met hoge dichtheid en stadsnatuur samenkomen. Het karakter van de Piushaven en cultuurhistorische kwaliteiten dienen daarbij als inspiratiebron voor de ontwikkeling. Met de ontwikkeling van het Fabriekskwartier worden 450 woningen mogelijk gemaakt waarvan ten minste 20% betaalbare huurwoningen. Met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Tilburg inzetten op het werken met kwaliteitseisen, normstellingen en beleidsregels. Voor de ontwikkeling is een regiedocument opgesteld dat per fase wordt uitgewerkt in een kavelpaspoort. Het regiedocument vormt samen met de kavelpaspoorten de basis voor de beleidsregels. Daarnaast zet Tilburg in op innovatieve parkeeroplossingen door nieuwe concepten van mobiliteit, zoals MAAS (Mobility As A Service). De verbrede reikwijdte maakt het voor Tilburg tot slot mogelijk om de doelstellingen die zij gesteld hebben in kader van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

Onderdeel C

Aan het experiment van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw wordt het gebied IJsseldistrict Velp in de gemeente Rheden 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 het plangebied dat met deze tranche van de Ru Chw aan dit experiment worden toegevoegd, worden één of meerdere 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, 53).

Het IJsseldistrict Velp wordt in deze tranche van de Ru Chw ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw.

Onderdeel D

Algemeen

Aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw worden vier 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 de activiteit kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. 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, mits vaststaat dat geen MER hoeft te worden opgesteld. 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 Eindhoven, Enschede, Meierijstad en Schagen. Deze gemeenten zijn hieronder beschreven.

Gemeente Eindhoven

Mede door de snelle economische groei van de regio Eindhoven is de vraag naar woningen in de gemeente Eindhoven de laatste jaren snel gestegen. Het woningaanbod stijgt niet snel genoeg mee, waardoor het woningtekort is opgelopen tot ver boven de 10.000 woningen. Tegelijkertijd stijgen de huur- en verkoopprijzen voor woningen en kunnen veel starters, middeninkomens, studenten en mensen die met spoed een woning zoeken geen woning meer vinden. Daarom wil de gemeente snel tijdelijke betaalbare huisvesting creëren. De gemeente Eindhoven wil voor de zomer van 2022 de definitieve locaties bepalen voor minimaal 500 tot mogelijk 2.000 verplaatsbare en betaalbare woningen, die de gemeente voor het eind van 2023 wil realiseren. Het project zal in nauwe samenwerking met de Eindhovense woningbouwcorporaties worden uitgewerkt. Daarmee wordt geborgd dat de woningen daadwerkelijk terecht komen bij doelgroepen die de woningen het hardst nodig hebben. De woningen zullen modulair gebouwd worden en worden na afloop van de door de gemeente bepaalde termijn hergebruikt op een andere locatie. Ook de materialen zullen worden hergebruikt. Alle woningen zijn gasloos, worden waar mogelijk voorzien van zonnepanelen en er wordt veel gebruikgemaakt van hout. Bouwen met hout leidt tot een lagere CO₂-footprint dan traditionele bouw. Ook worden de locaties zodanig ingericht dat duurzame mobiliteit wordt bevorderd.

Gemeente Enschede

De afgelopen en komende jaren is er een vergrote vraag naar huurwoningen in de gemeente Enschede. Deze vraag is onder meer een gevolg van toegenomen krapte op de woningmarkt, prijsstijgingen bij koopwoningen, waardoor de doorstroming vanuit huurwoningen stagneert en toename van het aantal statushouders en Oekraïense vluchtelingen. De gemeente wil graag studenten van de Universiteit Twente en Saxion Hogeschool na hun studie behouden en talent uit andere regio's aantrekken, gelet op de grote vraag naar werknemers bij innovatieve bedrijven en startups in Enschede, Hengelo en Twente. Als onderdeel van een oplossing wil de gemeente Enschede samen met twee woningbouwcorporaties binnen twee jaar 100 tot 200 tijdelijke en modulaire woningen aan de markt toevoegen. De afgelopen maanden heeft de gemeente Enschede circa 100 potentiële locaties beoordeeld, waarvan nog vier mogelijke locaties over zijn. De gemeente Enschede wil gebruikmaken van modulair, circulair en in de fabriek gebouwde woningen. Dat leidt onder meer tot substantieel minder vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats en daardoor minder stikstofdepositie. Ook moeten de woningen zoveel mogelijk energieneutraal worden gebouwd.

Gemeente Meierijstad

De gemeente Meierijstad en de woningbouwcorporaties Area en Woonmeij willen op verschillende locaties in de gemeente Meierijstad in totaal 250 flexibele sociale huurwoningen realiseren. De woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers. Met het verkrijgen van een woning heeft deze doelgroep een vaste basis voor maatschappelijke participatie, bijvoorbeeld doordat het mogelijk wordt om scholing te volgen of deel te nemen aan het arbeidsproces. In gemeente Meierijstad is er sprake van een grote druk op de (sociale) woningmarkt. Met de realisatie van flexwoningen is het mogelijk om op korte termijn de acute druk op de woningmarkt binnen het betaalbare segment te verlichten, terwijl wordt gewerkt aan structurele oplossingen. De woningen zullen zoveel mogelijk modulair en circulair worden gebouwd en zullen maximaal vijftien jaar blijven staan.



Gemeente Schagen

De gemeente Schagen heeft inwoners gevraagd mee te denken over de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Hierop zijn veel reacties binnengekomen die variëren van het ter beschikking stellen van vakantiehuisjes en stacaravans tot het plaatsen van tijdelijke woonunits al dan niet bij reguliere woningen. De gemeente Schagen is bereid om medewerking te verlenen voor de huisvesting van deze personen door circa 300 tijdelijke woningen te realiseren op de volgende locaties:

- Schagen Oost;
- tussen de kernen Tuitjenhorn en Warmenhuizen;
- het voormalige HHNK-terrein ten zuiden van Petten;
- Parallelweg 45 in de kern 't Zand.

Omdat mogelijk meerdere locaties noodzakelijk zijn, heeft de gemeente Schagen verzocht om het gehele grondgebied van de gemeente aan te wijzen voor het experiment. Bij de ontwikkeling van de tijdelijke woningen zijn zowel lokale bouwbedrijven, woningcorporaties en particuliere eigenaren als de gemeente betrokken. De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en zijn daarmee tevens geschikt voor permanente bewoning. De woningen zijn modulair en kunnen na afloop van de termijn van twintig jaar eenvoudig opgepakt en verplaatst worden naar een nieuwe locatie voor een nieuwe functie. Dit kan een recreatieve functie of huisvesting voor starters of statushouders zijn.

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 het IJsseldistrict Velp in de gemeente Rheden en het Fabriekskwartier in de gemeente Tilburg. Deze gebieden worden hieronder beschreven.

IJsseldistrict Velp, gemeente Rheden

De gemeente Rheden wil het IJsseldistrict Velp organisch ontwikkelen tot een hoogwaardig stedelijk woongebied met een centraal park. Het gebied wordt in deze tranche van de Ru Chw toegevoegd aan artikel 7c van het Bu Chw, waarmee de gemeenteraad een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan opstellen (zie onderdeel B). 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 organische ontwikkelstrategie die de gemeente Rheden voor dit gebied heeft gekozen. Om voor deze problematiek een oplossing te bieden, wordt het IJsseldistrict Velp toegevoegd aan het experiment met kostenverhaal in artikel 7ah van het Bu Chw.

Fabriekskwartier, gemeente Tilburg

Het Fabrieksterrein wordt in deze tranche van de Ru Chw toegevoegd aan artikel 7c van het Bu Chw, waarmee de gemeenteraad een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan opstellen (zie onderdeel B). In het plangebied is sprake van meerdere grondeigenaren. De gemeente Tilburg wil in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kostenverhaalregels opnemen zodat op voorhand duidelijkheid wordt gegeven aan toekomstige ontwikkelaars.

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 inwerking-treding 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 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 aangege-ven in welke tranche een project of gebied aan een experiment is toegevoegd: de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

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