



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 10 oktober 2022 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende 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, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel bs door een puntkomma, zeven onderdelen toegevoegd, luidende:

- bt. Westgaag, gemeente Maassluis, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 92;
- bu. Groene Delta, gemeente Nijmegen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 93;
- bv. Nieuw Boekhorst, gemeente Teylingen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 94;
- bw. Middengebied Zuidplaspolder, gemeente Zuidplas, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 95;
- bx. Boulevard Noord en De Passage, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 96;
- by. Noordoevers, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 97;
- bz. Planetenbuurt, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 98.

B

Artikel 3.3 komt te luiden:

Artikel 3.3

Artikel 6g, eerste tot en met derde lid, van het besluit geldt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook voor de gemeenten:

- a. Doesburg;
- b. Wijdmeren.

C

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

- x. Westgaag, gemeente Maassluis, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 92;
- y. Middengebied Zuidplaspolder, gemeente Zuidplas, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 95;
- z. Boulevard Noord en De Passage, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 96;
- aa. Noordoevers, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 97;
- ab. Planetenbuurt, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 98.

D

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

- aj. het gehele grondgebied van de gemeente Goirle;



- ak. het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas;
- al. het gehele grondgebied van de gemeente Moerdijk;
- am. het gehele grondgebied van de gemeente Nieuwkoop;
- an. Marsweg, gemeente Texel, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 99;
- ao. Haverkamplaan, gemeente Uitgeest, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 100.

E

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

- z. Breda;
- aa. Zuidplas.

F

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

- g. Nieuw Boekhorst, gemeente Teylingen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 94;
- h. Middengebied Zuidplaspolder, gemeente Zuidplas, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 95;
- i. Boulevard Noord en De Passage, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 96;
- j. Noordoevers, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 97;
- k. Planetenbuurt, gemeente Zwijndrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 98.

G

In paragraaf 3 worden na artikel 3.13 twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 3.14

Artikel 6r van het besluit geldt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook voor de gemeente Wijdmeren.

Artikel 3.15

Artikel 6t van het besluit geldt tot 1 januari 2025 ook voor de gemeente Utrecht.

H

Bijlage 1 (Bedrijventerrein 't Veen, gemeente Hattem) wordt vervangen door een nieuwe bijlage 1 (Bedrijventerrein 't Veen, gemeente Hattem), zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

I

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

- a. Bijlage 92 (Westgaag, gemeente Maassluis);
- b. Bijlage 93 (Groene Delta, gemeente Nijmegen);
- c. Bijlage 94 (Nieuw Boekhorst, gemeente Teylingen);
- d. Bijlage 95 (Middengebied Zuidplaspolder, gemeente Zuidplas);
- e. Bijlage 96 (Boulevard Noord en De Passage, gemeente Zwijndrecht);
- f. Bijlage 97 (Noordoevers, gemeente Zwijndrecht);
- g. Bijlage 98 (Planetenbuurt, gemeente Zwijndrecht);
- h. Bijlage 99 (Marsweg, gemeente Texel);
- i. Bijlage 100 (Haverkamplaan, gemeente Uitgeest).

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 (zeventiende tranche).

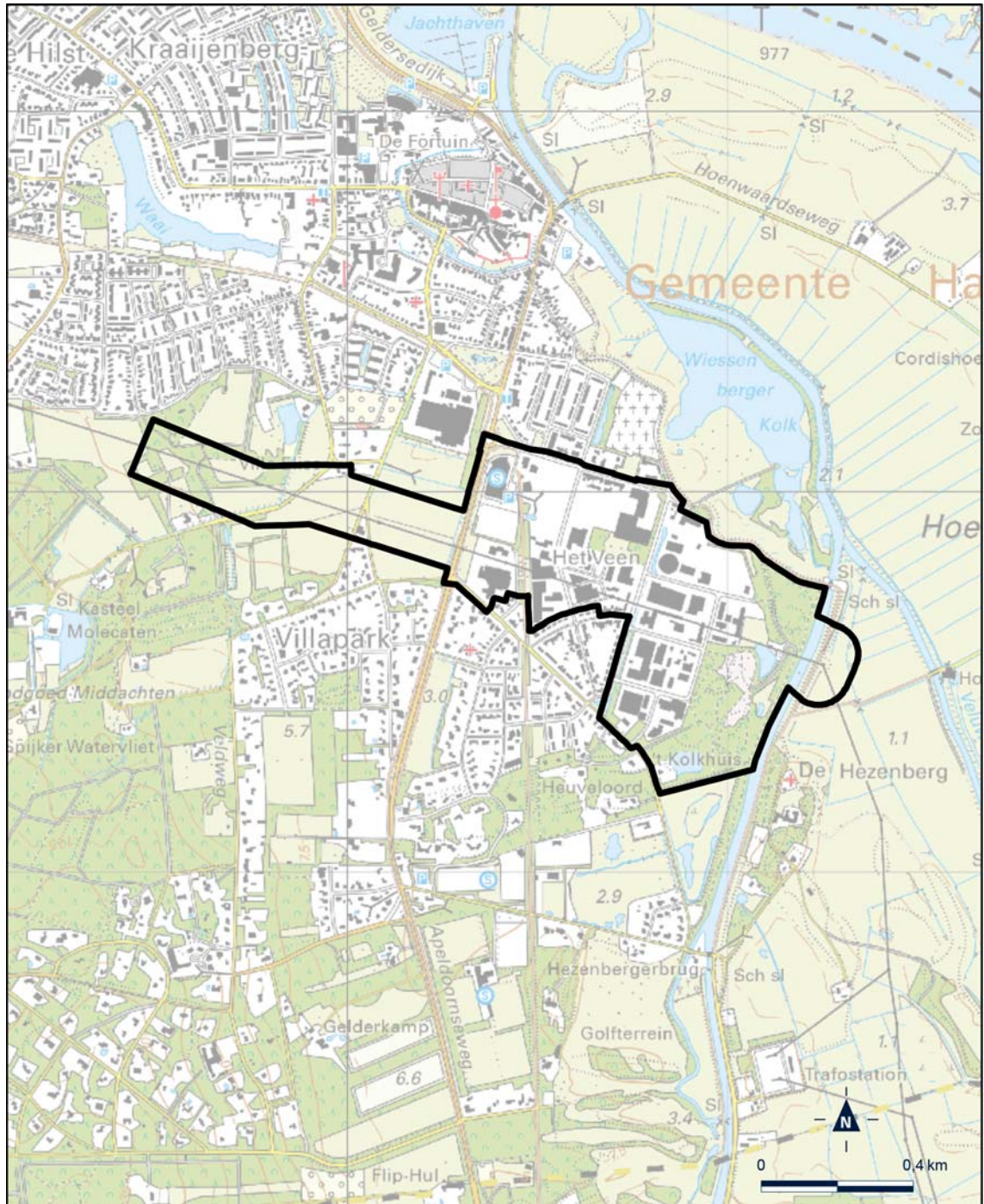


Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

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

BIJLAGE 1 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

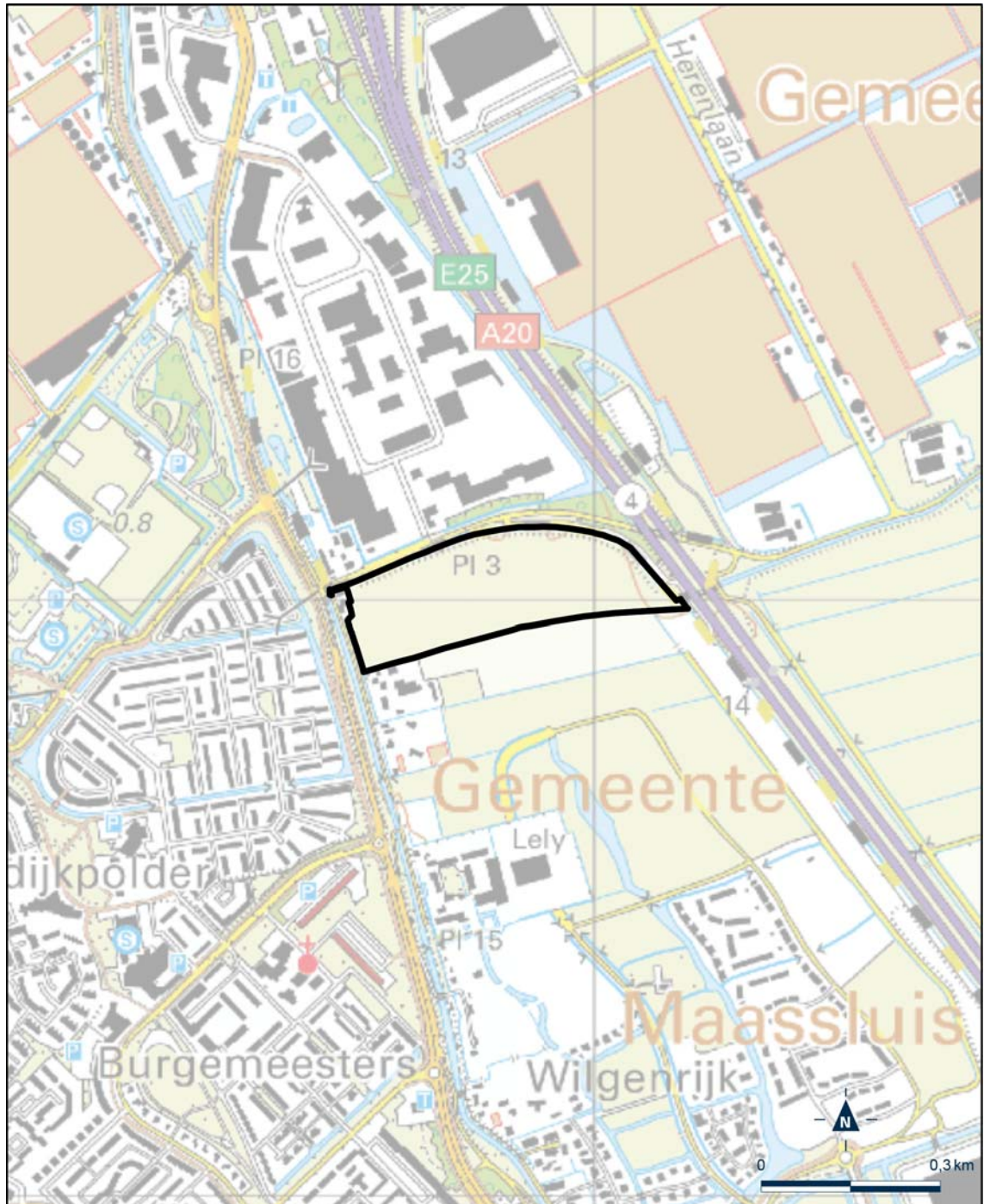
Kaart Hattem, Bedrijventerrein 't Veen





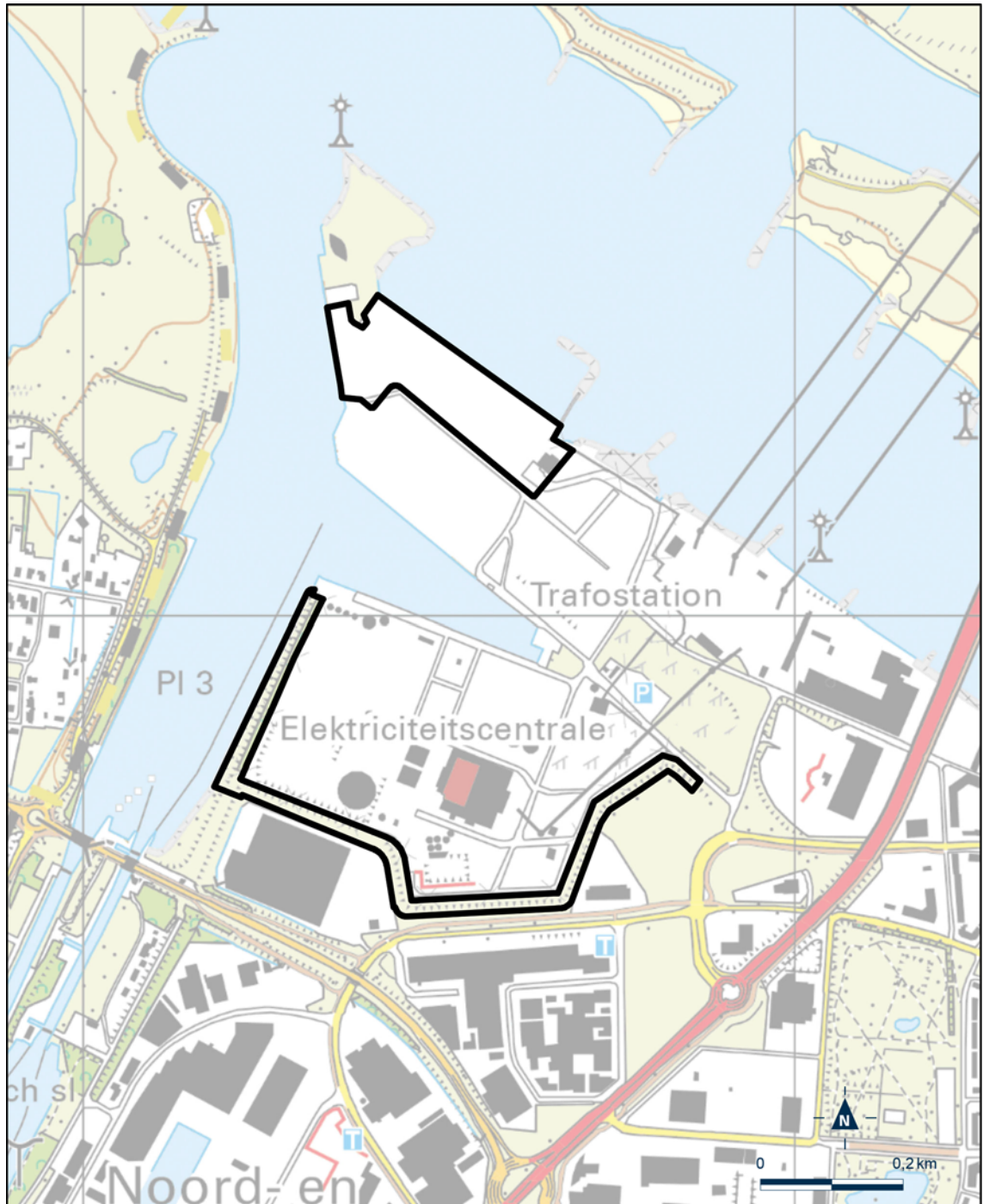
BIJLAGE 92 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Maassluis, Westgaag



BIJLAGE 93 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

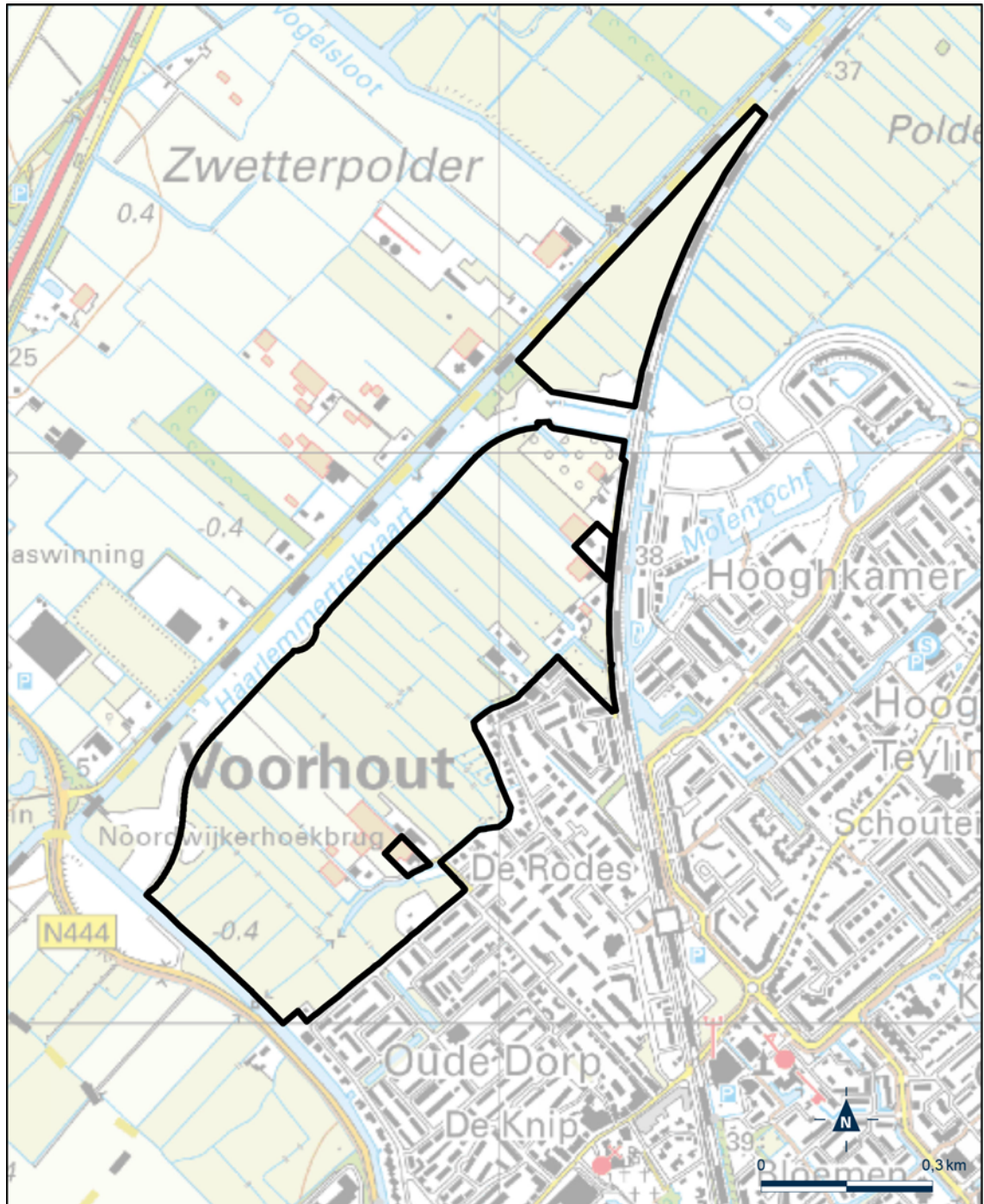
Kaart Nijmegen, Groene Delta





BIJLAGE 94 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

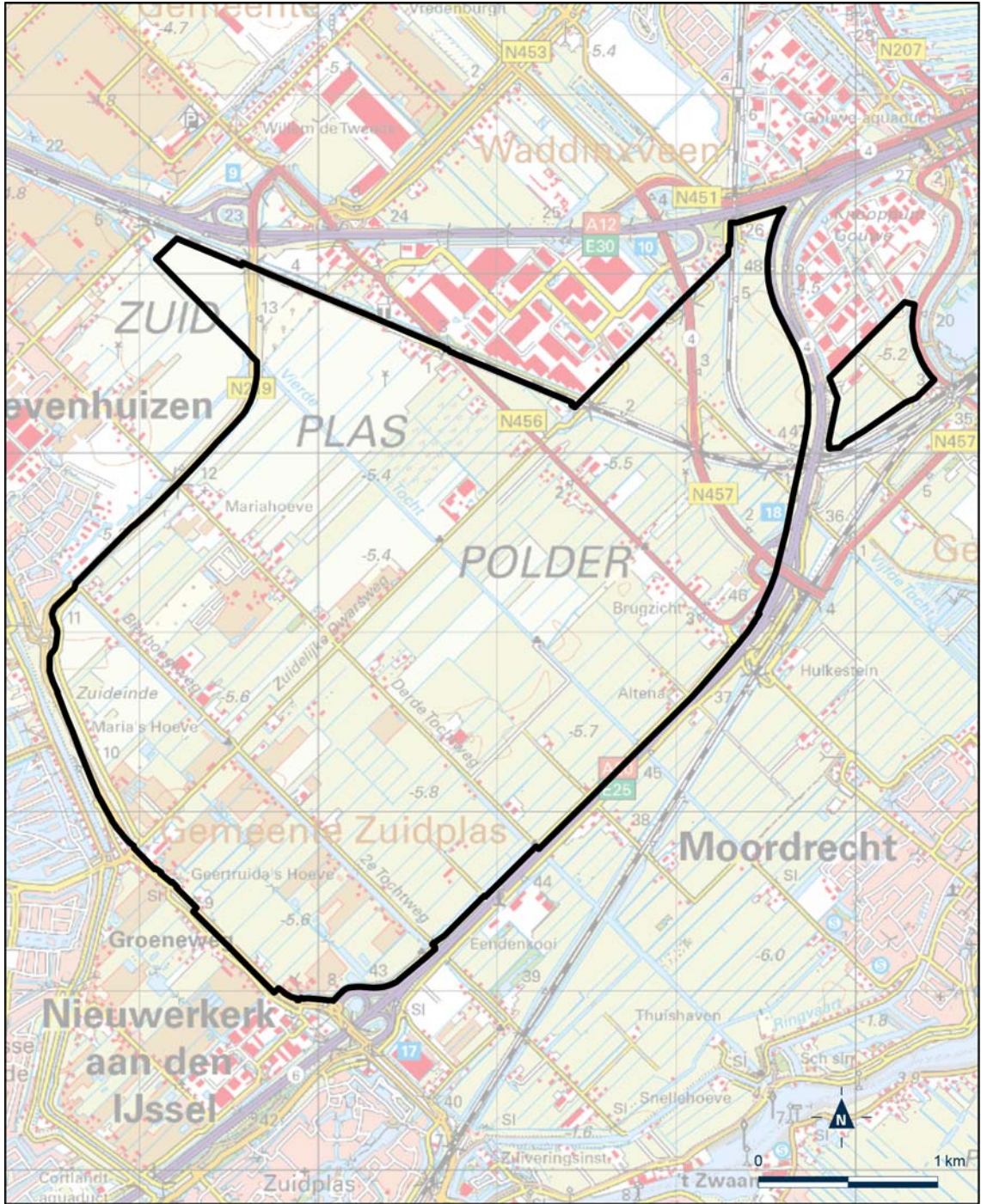
Kaart Teylingen, Nieuw Boekhorst





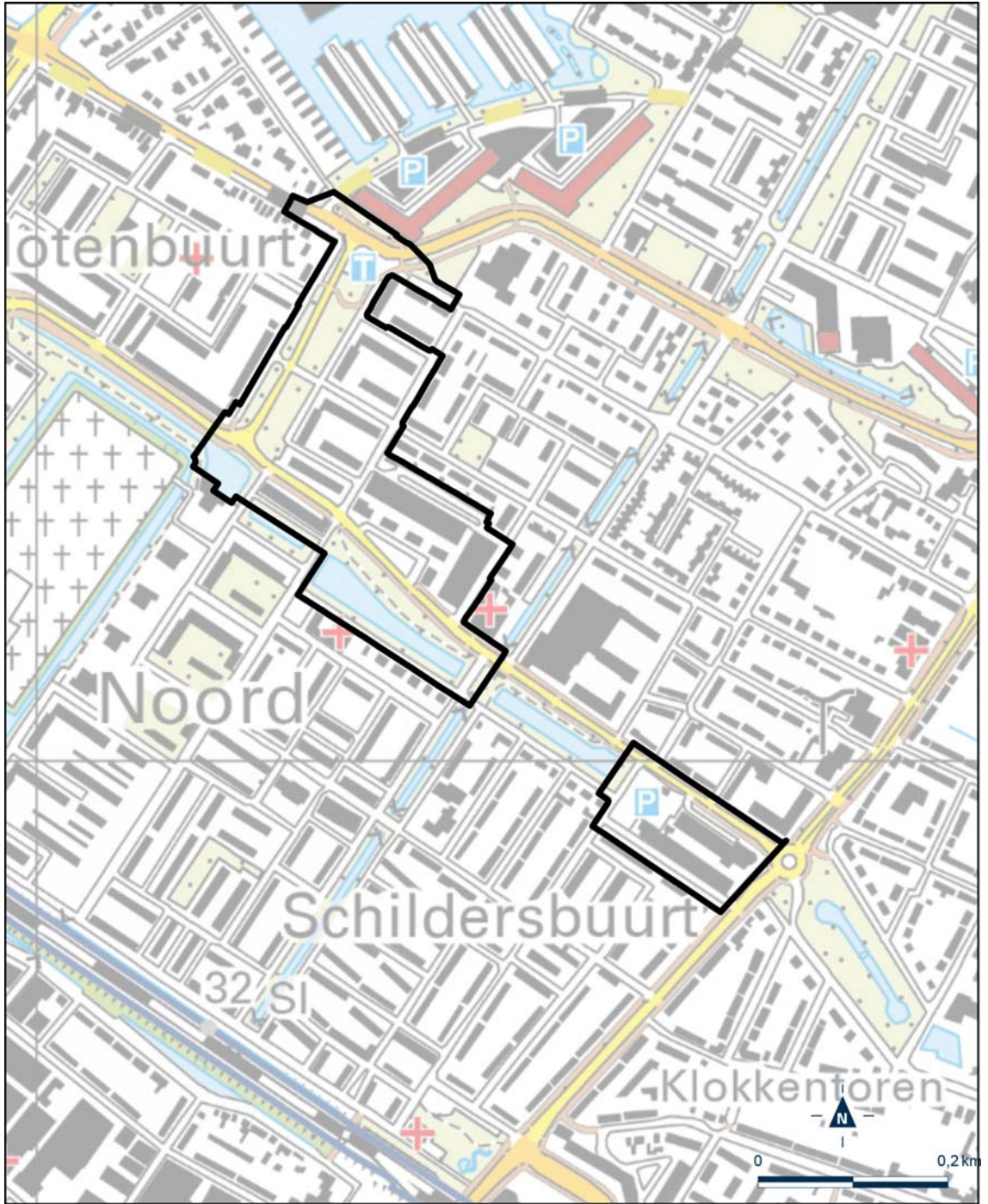
BIJLAGE 95 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Zuidplas, Middengebied Zuidplaspolder



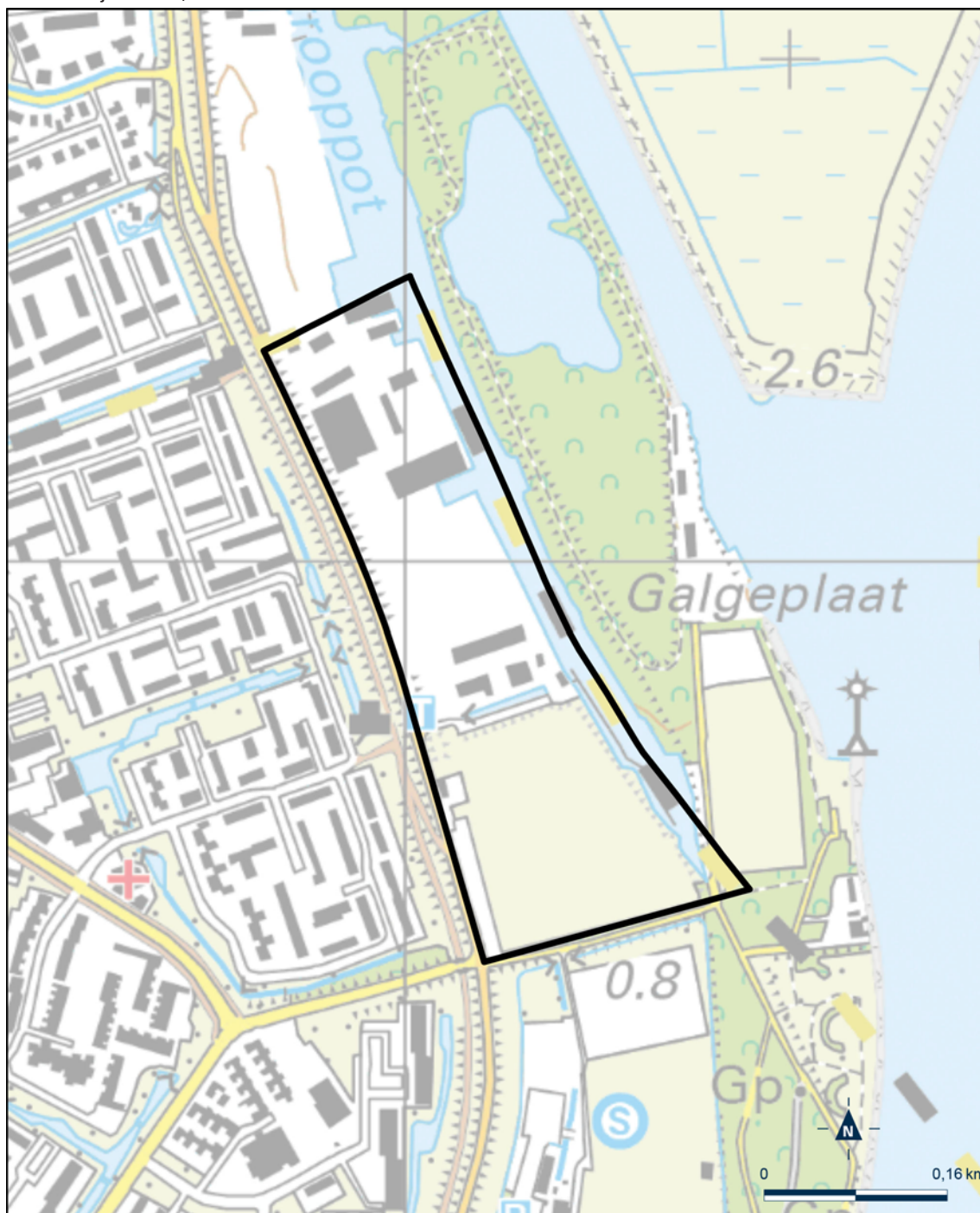
BIJLAGE 96 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Zwijndrecht, Boulevard Noord en De Passage



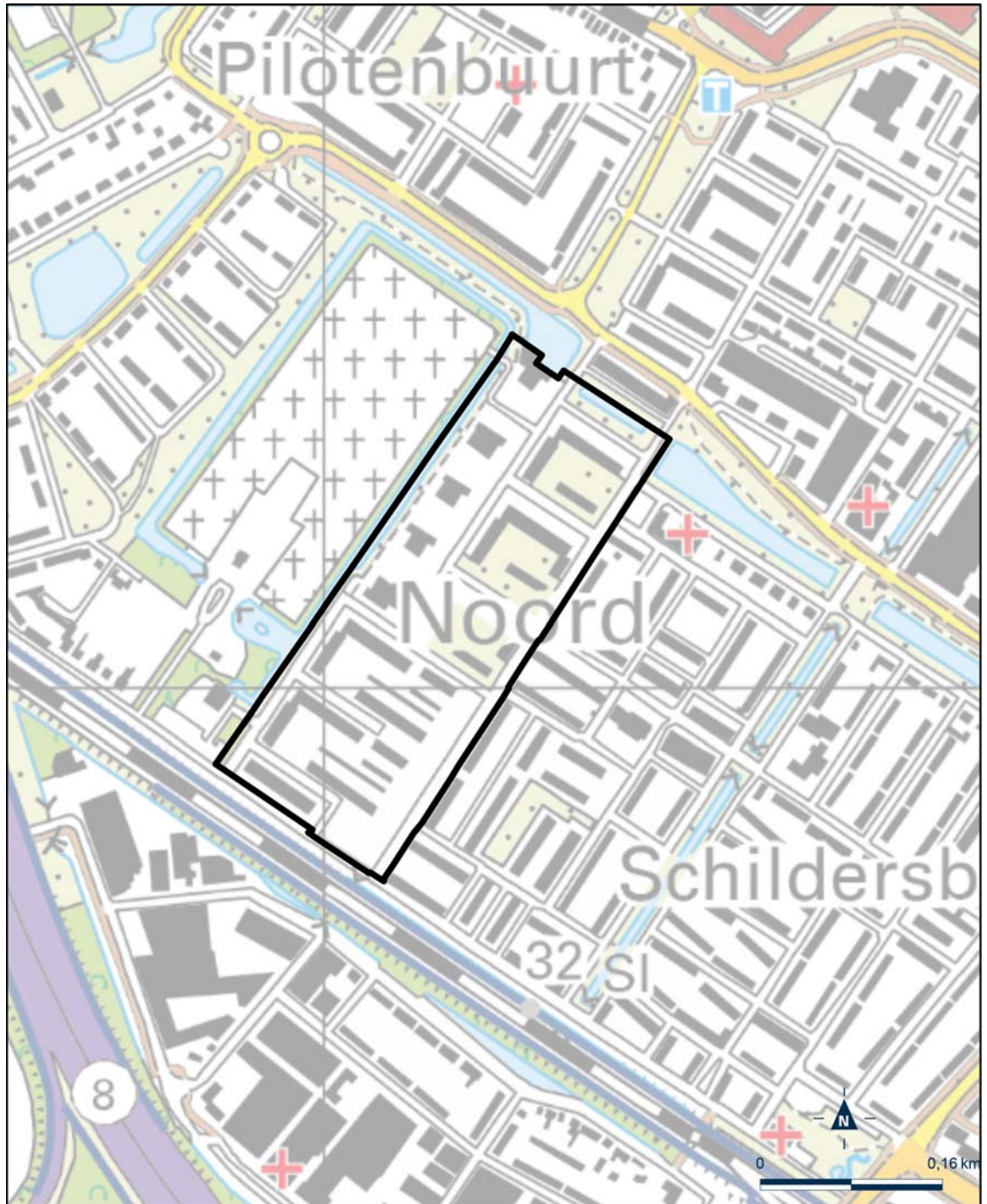
BIJLAGE 97 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Zwijndrecht, Noordoever



BIJLAGE 98 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

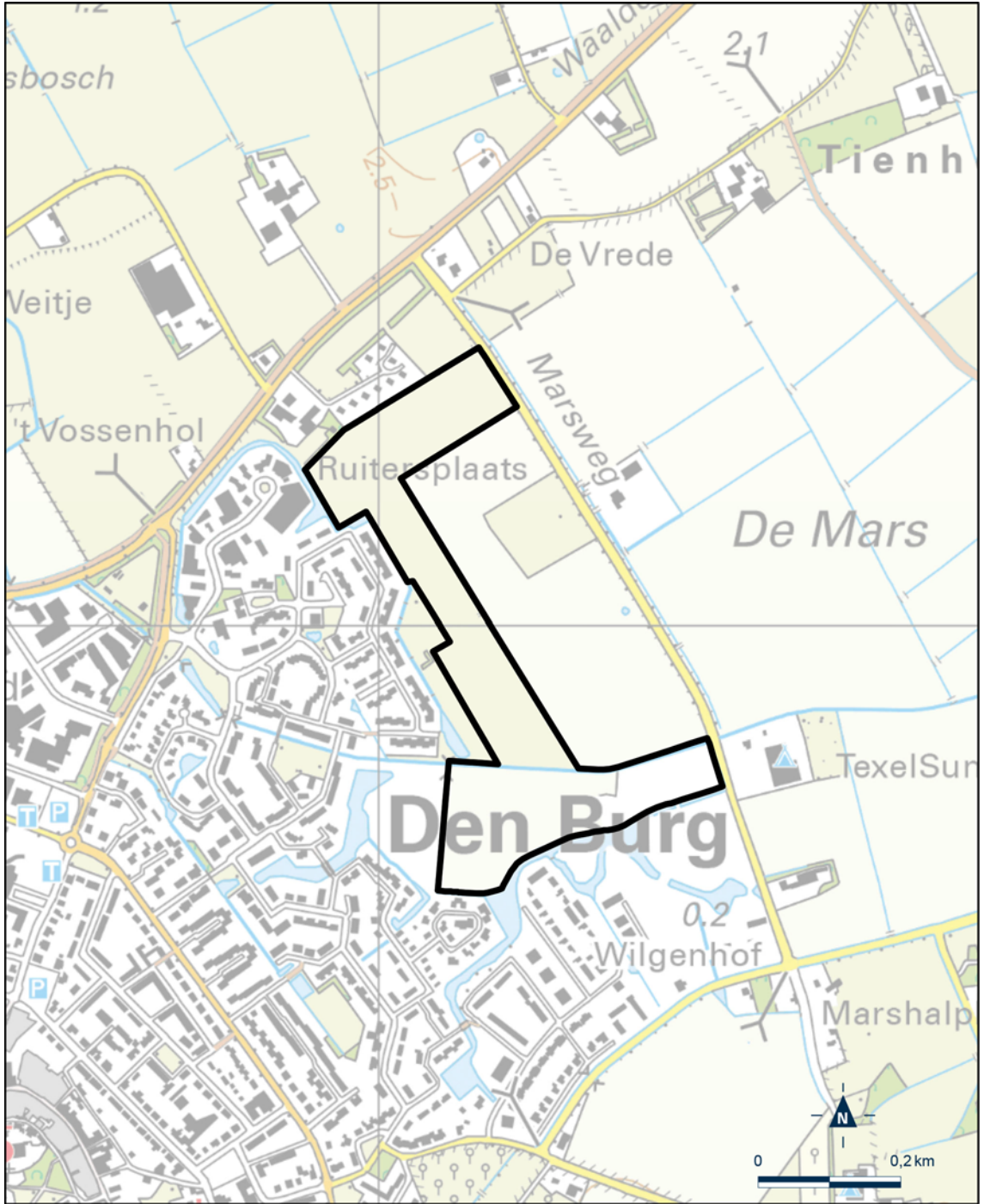
Kaart Zwijndrecht, Planetenbuurt





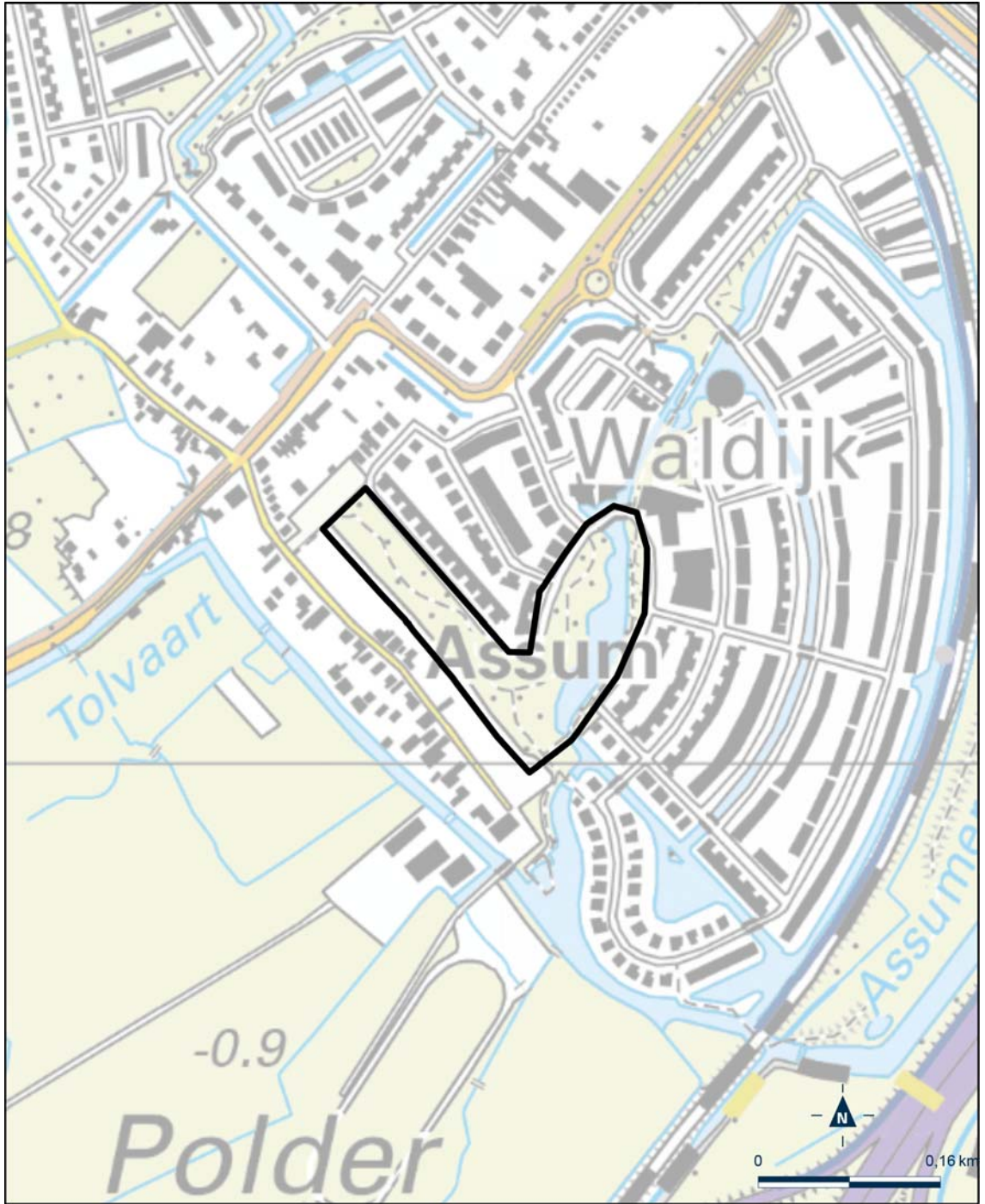
BIJLAGE 99 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Texel, Marsweg



BIJLAGE 100 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Uitgeest, Haverkamplaan





TOELICHTING

I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* worden zeven 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 Maassluis, Nijmegen, Teylingen en Zuidplas en drie gebieden in de gemeente Zwijndrecht.

In *onderdeel B* wordt de gemeente Wijdemeren toegevoegd aan het experiment met de vereenvoudigde bouwtoets in artikel 6g, eerste tot en met derde lid, van het Bu Chw. Met dit experiment beoordeelt de gemeente voor bepaalde bouwwerken niet meer vooraf of het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

In *onderdeel C* worden vijf gebiedentoegevoegd 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 gaat om gebieden in de gemeenten Maassluis, Zuidplas en Zwijndrecht.

In *onderdeel D* 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 waarbij voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo toegepast hoeft te worden. Het gaat om het gehele grondgebied van de gemeenten Goirle, Horst aan de Maas, Moerdijk en Nieuwkoop en twee gebieden in de gemeenten Texel respectievelijk Uitgeest.

In *onderdeel E* worden de gemeenten Breda en Zuidplas 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 *onderdeel F* worden vijf 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 Teylingen en Zuidplas en drie gebieden in de gemeente Zwijndrecht.

Met *onderdeel G* wordt het toepassingsbereik van de artikelen 6r en 6t van het Bu Chw uitgebreid. De gemeente Wijdemeren wordt toegevoegd aan het experiment met de knip in artikel 6r van het Bu Chw. Met dit experiment kan de gemeente vooruitlopend op de Omgevingswet werken met een splitsing tussen de bouwtechnische vergunning en de ruimtelijke vergunning. Een vergunning voor een bouwwerk wordt nu getoetst aan planologische regels en aan bouwtechnische regels (nu nog het Bouwbesluit 2012). Dat wordt met de Invoeringswet Omgevingswet gesplitst in een vergunning met het oog op de gemeentelijke regels in het omgevingsplan en een vergunning met het oog op de technische regels voor een bouwwerk in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Verder wordt de gemeente Utrecht toegevoegd aan het experiment met de Leegstandwet, zoals opgenomen in artikel 6t van het Bu Chw. Met dit experiment kan de duur van de leegstand worden verkort en kunnen verhuurders worden verplicht om leegstaande woonruimte tegen een markconforme huurprijs te verhuren.

In *onderdeel H* wordt het plangebied Bedrijventerrein 't Veen in de gemeente Hattem uitgebreid.

In artikel II wordt de inwerkingtreding geregeld.



In artikel III wordt de citeertitel geregeld.

Beleidsregel aanmeldingen Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

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 meeste 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.

Alleen de toevoeging van de gemeente Wijdmeren aan het experiment van de vereenvoudigde bouwtoets in artikel 6g, eerste tot en met derde lid, van het Bu Chw is te kwalificeren als een direct experiment. Door deze toevoeging zal het bevoegd gezag voor een aantal bouwwerken niet langer meer vooraf in het kader van de vergunningprocedure beoordelen of het desbetreffende bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Op grond van de beleidsregel moet uit de aanmelding van een direct werkend experiment blijken dat de gemeenteraad betrokken is geweest en dat omwonenden en andere belanghebbenden in kennis zijn gesteld van de aanmelding. Uit de aanmelding blijkt dat de gemeenteraad van Wijdmeren twee keer door het college is geïnformeerd over het experiment van de vereenvoudigde bouwtoets. Daarnaast blijkt uit de aanmelding dat het college omwonenden en andere belanghebbenden in kennis stelt van de aanmelding via de gemeentelijke website, een digitale nieuwsbrief en sociale media.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Met deze tranche van de Ru Chw worden meerdere plangebieden en gemeenten toegevoegd aan verschillende experimenten uit het Bu Chw. Met enkele experimenten wordt vooruitgelopen op instrumenten uit de Omgevingswet, zoals het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw en het experiment met flexibele woningen in artikel 6 van het Bu Chw. Hoewel de beoogde datum van inwerkingtreding per 1 januari 2023 nadert, blijven gemeenten de behoefte hebben om vooruitlopend daarop, mede vanwege de woningbouwopgave, gebruik te maken van de voordelen van de Omgevingswet. Bijvoorbeeld door het faciliteren van organische gebiedsontwikkeling met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en het snel realiseren van flexibele woningen. Zolang gemeenten de behoefte hebben om gebruik te maken van deze experimenten, zullen zij bij tranches van deze regeling worden toegevoegd aan de betreffende experimenten.

II. Artikelsgewijs

Onderdeel A

Algemeen

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw worden zeven 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 Maassluis, Nijmegen, Teylingen en Zuidplas en drie gebieden in de gemeente Zwijndrecht.

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

Westgaag, gemeente Maassluis

Het plangebied Westgaag Maassluis ligt in het noordelijk deel van het Maassluisse deel van de Dijkpolder. In de Dijkpolder ontwikkelen de gemeente Maassluis en ontwikkelaar Wilgenrijk de woonwijk Wilgenrijk. Basis voor de ontwikkeling is het Masterplan Dijkpolder, dat is vastgesteld in 2012. Dit masterplan gaat uit van een woningbouwontwikkeling van 1.750 woningen, met een doorkijk



naar 1.875 woningen. In 2014 is een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van 1.150 woningen mogelijk maakt. Deze woningen zijn momenteel gerealiseerd, of in ontwikkeling. De afgelopen jaren is gebleken dat de behoefte aan woningen in Maassluis sterk toegenomen is. Daarom wil de gemeente Maassluis nu het aantal woningen in de Dijkpolder verder verdichten tot de in het masterplan genoemde 1.875 woningen. De verdichting zal vooral plaatsvinden in het noordelijk deel van de Dijkpolder, die tot nu toe buiten de ontwikkeling gehouden is. De gemeente Maassluis wil hier een duurzame en inclusieve wijk ontwikkelen, waarbij groen- en waterstructuren de opzet van de wijk bepalen. De wijk wordt klimaatadaptief, met veel ruimte en aandacht voor biodiversiteit. Voor dit gebied wil de gemeente Maassluis een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen. Het bestemmingsplan zal een heel globaal karakter kennen om daarmee voldoende flexibiliteit te kunnen bieden voor de nieuwe ontwikkelingen. In het bestemmingsplan wil de gemeente onder meer regels opnemen over het beschermen van stedenbouwkundige waarden en het uiterlijk van bouwwerken en zo de kwaliteitseisen uit het masterplan vastleggen. Ook wil de gemeente Maassluis in het bestemmingsplan regels opnemen om de realisatie van een klimaatadaptieve wijk te borgen. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de mogelijkheid om de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Dit is nodig omdat het nog niet bekend is op welke wijze en door wie een deel van het gebied wordt ontwikkeld.

Het gebied Westgaag wordt met deze tranche van de Ru Chw ook toegevoegd aan het experiment met het verleggen van planschade in artikel 7w van het Bu Chw.

Groene Delta, gemeente Nijmegen

Het project Groene Delta is met de twaalfde tranche van het Bu Chw (Stb. 2016, 337) reeds aangewezen voor het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het doel van het project is het terrein waar voorheen de kolencentrale van GDF Suez lag om te vormen tot de Groene Delta, waar ruimte is voor diverse initiatieven op het gebied van duurzame energie, zoals een houtgestookte warmte- en krachtcentrale, installaties voor groen gas, een zonnepark en windmolens. De exacte vorm van de ontwikkelingen ligt nog niet vast; het is daarom de wens een bestemmingsplan te maken dat enerzijds flexibel genoeg is om een breed scala aan potentiële energie-opwek mogelijkheden te accommoderen en anderzijds de omgeving voldoende borging van de milieukwaliteit geeft. De huidige begrenzing, zoals opgenomen in het Bu Chw, sluit volgens de gemeente echter niet goed aan op de eigendomsverhoudingen en geeft niet de volledige ruimte voor de gewenste groene inpassing. De gemeente heeft daarom verzocht om de volgende wijzigingen:

- toevoegen van de waterkering aan de zuidkant van het plangebied;
- toevoegen van de kanaaloever aan de westkant van het plangebied; en
- uitbreiding van het terrein aan de noordkant, grenzend aan de Waal, dat in gebruik is bij containeroverslag BCTN.

Door het toevoegen van de waterkering zuidkant wordt het belang van de waterkering nadrukkelijker in beeld gebracht en kan de wens voor een langzaamverkeer-verbinding over de dijk planologisch mogelijk worden gemaakt. Het toevoegen van de kanaaloever zorgt ervoor dat de door omwonenden gewenste groene begrenzing in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Het bedrijf BCTN zal een rol gaan spelen in diverse projecten op het gebied van duurzame energie en duurzame logistiek. Vanwege de belangrijke rol die dit bedrijf gaat vervullen binnen de gemeenschap van bedrijven is dit terrein eveneens toegevoegd.

Nieuw Boekhorst, gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen wil de locatie Nieuw Boekhorst tot ontwikkeling brengen. Nieuw Boekhorst is gelegen tussen de N444 (Leidsevaart), de Noordelijke Randweg, de wijk Hooghkamer en het dorp Voorhout. Op deze locatie is woningbouw voorzien (1.200-1.300 woningen), een basisschool, een havenplein met commerciële en maatschappelijke voorzieningen en een sportvoorziening met sporthal. Door het in beperkte mate toestaan van commerciële functies blijft de hoofdwinkelstructuur in Voorhout intact. De gemeente Teylingen wil met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een flexibel plan maken met een globale eindbestemming Woongebied, ingepast in een groenblauwe structuur. Met deze keuze wordt niet alleen gestreefd naar een goede ruimtelijke ordening, maar ook naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De globale eindbestemming met daarbij behorende voorwaarden maakt het mogelijk om toe te werken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij kan, indien nodig, de wijze waarop dit plaatsvindt worden aangepast, zolang het past binnen de regels van de eindbestemming. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wil de gemeente ook bereiken door innovatieve oplossingen te verankeren in het plan, zoals het opnemen van geluidsregels of het waarborgen van de groenblauwe structuur in het plan. Met de groenblauwe structuur wordt tot slot bijgedragen aan duurzaamheid, omdat dit raamwerk klimaatbestendig is, flora en fauna kan floreren en er ruimte is voor bewegen en ontmoeten.



Middengebied Zuidplaspolder, gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas wil in het Middengebied van de Zuidplaspolder een nieuw dorp bouwen. Het dorp, gelegen tussen Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen, zal plaats bieden aan circa 8.000 woningen, 65 hectare bedrijventerrein, voorzieningen, natuur en water. Voor de ontwikkeling van het Middengebied heeft de gemeenteraad van Zuidplas in 2021 het 'Masterplan Middengebied – Zuidplaspolder' vastgesteld. Op twee bedrijventerreinen zullen bedrijven uit het Middengebied een nieuwe plek krijgen en is ruimte voor groeiende bedrijven in de gemeente die zich op het huidige bedrijventerrein niet meer kunnen ontwikkelen en bedrijven uit de omliggende gemeenten waar bedrijventerreinen transformeren naar woonlocaties. De nieuwe terreinen worden aangelegd aansluitend op bestaande bedrijventerreinen en nabij rijkswegen waardoor deze zo efficiënt mogelijk ontsloten worden; onnodige vervoersbewegingen worden voorkomen.

Het creëren van een nieuw dorps woonmilieu in dit deel van de Randstad draagt bij aan de agglomeratiekracht van het Stedelijk Netwerk Nederland en aan het beperken van forensenverkeer: de woningen zijn beoogd op een strategische plek binnen het Stedelijk Netwerk Nederland, waardoor wonen en werken op korte afstand van elkaar mogelijk wordt. Het nieuwe dorp wordt energieneutraal en gaat mogelijk schone energie leveren. Ingezet wordt op zonnepanelen op de daken van woningen en bedrijven. In het masterplan wordt ook ruimte geboden aan zonnenvelden en mogelijk andere vormen van duurzame energie, maar conform provinciaal beleid alleen als deze gecombineerd worden met water-, natuur- of recreatieontwikkelingen. Er wordt niet alleen gebouwd aan een nieuw dorp, maar ook aan een vernieuwd landschap. Het gebied zal geleidelijk transformeren naar een meer waterrijk landschap, met hogere waterpeilen, decentrale waterzuivering en waterbuffering en hoge ecologische en recreatieve waarden. Voor dit gebied wil de gemeente Zuidplas een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen. Zo wil de gemeente regels stellen voor de gehele fysieke leefomgeving in plaats van alleen regels voor ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan en de milieuonderzoeken waar mogelijk verschuiven naar de fase van vergunningverlening.

Boulevard Noord en De Passage, gemeente Zwijndrecht

In 2021 heeft de gemeente Zwijndrecht na een brede participatie het Masterplan DiZtrikt Noord vastgesteld, dat onder andere uitdrukking geeft aan de ruimtelijke vertaling van het economisch beleid. In het nieuwe retail- en horecabeleid wordt ingezet op de clustering van retail en horeca in concentratiegebieden. In Noord is relatief veel ruimte voor detailhandel, maar het aantal winkels voor dagelijkse boodschappen neemt af. Wijkwinkelcentrum Boulevard Noord wordt in het beleid gepositioneerd als hét wijkwinkelcentrum van DiZtrikt Noord. De Passage, het oudste winkelcentrum van Zwijndrecht, wordt getransformeerd naar meer toekomstbestendige functies, zoals wonen. De gemeente wil met uitnodigingsplanologie de voorwaarden scheppen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte om dit beleid uit te voeren. De versterking van het Wijkwinkelcentrum Boulevard Noord en de transformatie van het winkelcentrum De Passage geeft een impuls en duidelijke richting aan de economische structuur in Zwijndrecht. Door innovatief om te gaan met uitnodigingsplanologie wordt gewerkt aan het versterken van de economische structuur en duurzame maatregelen zoals het grotendeels behouden van bestaande bouwvolumes en de aanleg van een warmtenet.

Noordoevers, gemeente Zwijndrecht

Het gebied Noordoevers is een voormalig industrieterrein dat een bijzondere ligging heeft aan het Drierivierenpunt. Het gebied ligt buitendijks langs de Strooppot, een zijarm van de Noord, en de bodem is sterk verontreinigd. De gemeente Zwijndrecht heeft in de Nota van uitgangspunten voor dit gebied vastgesteld dat hier een woongebied wordt ontwikkeld in een getijddepark. Met de uitvoering van het getijddepark wordt een grote bijdrage geleverd aan de (oorspronkelijke) natuurvormen in het gebied. Samen met gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, waar een groot deel van het beoogde getijddepark is gelegen, is een getijdvisie opgesteld om de natuurontwikkeling vorm te geven. De gemeente wil voor dit gebied een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen om organische gebiedsontwikkeling te kunnen toepassen. Vanwege de ligging is een intensieve afstemming met Rijkswaterstaat en het waterschap noodzakelijk. De ontwikkeling van de Noordoevers draagt bij aan de versterking van de economische structuur door de ontwikkeling van een groen, rustig en duurzaam woonmilieu dat op dit moment nog niet beschikbaar is in Zwijndrecht. Door innovatief om te gaan met positionering, programmering en technische maatregelen is een duurzame mix aan woonvormen ontwikkeld die zijn opgenomen in de proefverkaveling. Ook de bijzondere ligging wil de gemeente in stand houden door het verankeren van eisen in het bestemmingsplan die toezien op een passend woonmilieu met bijzondere architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Tot slot wordt de mogelijkheid van stadswarmte met voeding uit het oppervlaktewater in het kader van duurzaam energiegebruik onderzocht.



Planetenbuurt, gemeente Zwijndrecht

In 2021 heeft de gemeente Zwijndrecht, zoals al eerder opgemerkt, na een brede participatie het Masterplan DiZtrikt Noord vastgesteld. In het kader van dit masterplan en conform het woonbeleid van gemeente Zwijndrecht zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie Trivire over de stedelijke herstructurering van hun bezit in de Planetenbuurt. Het gaat om de aanpak van 300 sociale huurwoningen. Verbetering en een sterkere mix van woningen staan centraal, daarvoor is nieuwbouw en grootschalige renovatie noodzakelijk. Daarnaast draagt de ontwikkeling van groenstructuren en het aanpassen van het stratenpatroon bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Parallel loopt de ontwikkeling van het Gemiva-terrein. Gemiva is een zorginstelling, die woningen wil toevoegen op eigen terrein. De hoogwaardige renovatie en differentiatie in de sociale huur binnen de Planetenbuurt leidt tot meer draagkracht voor (economische) voorzieningen in de wijk (en de rest van Zwijndrecht). De gemeente Zwijndrecht wil met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zekerheid bieden voor de beoogde herstructurering door differentiatie van het woningaanbod en duurzaamheidseisen vast te leggen. In het kader van duurzaamheid draagt de herstructurering ook bij aan het reduceren van hittestress, door het toevoegen van meer groene ruimte tussen de woonblokken in een verstedelijkt gebied.

Onderdeel B

Aan het experiment van de vereenvoudigde bouwtoets in artikel 6g, eerste tot en met derde lid, van het Bu Chw wordt de gemeente Wijdmeren toegevoegd. Met dit experiment kan de gemeente innovatief met de regelgeving voor vergunningen omgaan. Door de bouwtoets van een vergunningaanvraag te vereenvoudigen zorgt dit experiment voor een vermindering van de regeldruk en lastenverlichting. Voor een nadere toelichting op artikel 6g wordt korthedshalve verwezen naar de nota van toelichting bij de vijfde tranche van het Bu Chw (Stb. 2013, 77).

De gemeente Wijdmeren wil vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de dienstverlening verbeteren door waar mogelijk procedures te versnellen en te vereenvoudigen. Dit wil de gemeente onder meer doen door gebruik te maken van de mogelijkheden van artikel 6g, eerste tot en met derde lid, van het Bu Chw. Hierdoor wordt voor een aantal bouwwerken, opgenomen in het tweede lid van artikel 6g, niet langer meer vooraf in het kader van de vergunningprocedure door het bevoegd gezag beoordeeld of het desbetreffende bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De gemeente Wijdmeren wordt met deze tranche van de regeling ook toegevoegd aan het experiment in artikel 6r.

Onderdeel C

Aan het experiment van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw worden de gebieden Westgaag in de gemeente Maassluis, het Middengebied Zuidplaspolder in de gemeente Zuidplas, Boulevard Noord en De Passage, Noordoevers en Planetenbuurt in de gemeente Zwijndrecht 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, 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).

Beide gebieden worden 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 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 de activiteit niet 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 Goirle, Horst aan de Maas, Moerdijk en Nieuwkoop en twee gebieden in de gemeenten Texel respectievelijk Uitgeest. Deze gemeenten zijn hieronder beschreven.

Gemeente Goirle

Voor het project flexwonen wil de gemeente Goirle in 2022 en 2023 flexwoningen inzetten voor de huisvesting van spoedzoekers, vergunninghouders en de uitstroom van beschermd wonen. Op dit moment wordt een locatiestudie uitgevoerd naar terreinen en bestaand vastgoed om de realisatie van flexwoningen mogelijk te maken. Door de realisatie van flexwoningen op niet-woonbestemmingen wordt de woningmarkt vergroot en worden deze doelgroepen voorzien van huisvesting en daarmee een stabiele woonsituatie. Hierdoor kunnen mensen zich richten op werk of een andere rol van maatschappelijke betekenis. Ook zal het bouwen van de flexwoningen een impuls geven aan de bouw- en civiele sector en aanverwante sectoren. Door op een innovatieve manier om te gaan met bouw- en woonconcepten, bedoeld voor een mix van bewoners, wordt een prettige leefomgeving gecreëerd, gericht op het 'samen' wonen in een flexwonen-complex. Vanwege de tijdelijkheid wordt gezocht naar woonconcepten die gebruikmaken van bestaande bouw, eenheden of materialen die demontabel zijn, zodat deze ook later opnieuw gebruikt kunnen worden.

Gemeente Horst aan de Maas

De gemeente Horst aan de Maas wil 200 flexwoningen in het sociale huursegment realiseren. De woningen zullen gebouwd worden op verschillende locaties in de gemeente. De flexwoningen zijn bedoeld voor spoedzoekers. Dit zijn onder meer statushouders, arbeidsmigranten die zich definitief in de gemeente willen vestigen, starters op de woningmarkt en studenten. Door de flexwoningen te plaatsen wordt de hoge druk op de sociale huurmarkt enigszins verlicht en kan er ook weer doorstroming ontstaan op de woningmarkt. De woningen zullen worden geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar. Daarna zullen de flexwoningen overbodig zijn, omdat de gemeente Horst aan de Maas bezig is met het realiseren van 1.000 woningen. De flexwoningen zullen na 15 jaar elders worden gebruikt. De modulaire woningen worden grotendeels in de fabriek gebouwd. Hierdoor is er een aanzienlijk lagere stikstof- en CO₂-uitstoot. De woningen worden conform de nieuwbouweisen uit



het Bouwbesluit 2012 geproduceerd en zullen derhalve voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Gemeente Moerdijk

De gemeente Moerdijk, de regio West-Brabant en provincie Noord-Brabant hebben de ambitie om Moerdijk te ontwikkelen tot het belangrijkste haven- en industriecomplex binnen de Vlaams-Nederlandse Delta. De ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk is hier een belangrijk onderdeel in de verdere groei van de haven. Naar schatting biedt dit Logistiek Park plaats aan 4.000 tot 5.000 banen. De gemeente Moerdijk heeft echter nu al een groot knelpunt in de huisvesting van arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Zo werken er naar schatting nu 4.600 arbeidsmigranten in de gemeente, terwijl er voor slechts circa 1.200 arbeidsmigranten huisvesting beschikbaar is. Daarom wil de gemeente Moerdijk tijdelijke huisvesting voor 1.500 arbeidsmigranten realiseren. Voor deze tijdelijke huisvesting heeft de gemeente een uitvraag gedaan naar locaties en zal de gemeente in oktober 2022 een keuze maken. Daarnaast wil de gemeente ook flexwoningen voor andere spoedzoekers in het nieuwbouwproject Zevenbergen-Oost realiseren. Hiervoor werkt de gemeente samen met wooncorporatie Woonkwartier. De te realiseren flexwoningen zullen maximaal 20 jaar blijven staan en daarna op andere locaties weer worden ingezet. De woningen zijn modulair, gasloos en daarnaast zullen aanvullende eisen worden gesteld aan onder meer klimaatadaptatie en om hittestress te voorkomen.

Gemeente Nieuwkoop

Het project flexwonen in de gemeente Nieuwkoop heeft als doel het op een passende manier zelfstandig huisvesten van Oekraïense ontheemden, starters, spoedzoekers en statushouders op verschillende locaties in de gemeente. Door gebruik te maken van flexwoningen wordt het huidige aanbod op de woningmarkt vergroot, wat gebruikt kan worden door meerdere doelgroepen. Door een stabiele en zelfstandige woonsituatie kunnen mensen zich richten op werk of een andere rol van maatschappelijke betekenis. Voor de ontwikkeling van de flexwoningen wordt een samenwerking gezocht met woningcorporaties, maar ook projectontwikkelaars of particulieren kunnen op eigen initiatief een voorstel doen aan de gemeente. Bij het ontwikkelen van de flexwoningen wordt gezocht naar innovatieve manieren van bouwen, zoals prefab woonunits die zonder fundering geplaatst kunnen worden. De flexwoningen zijn verplaatsbaar, herbruikbaar, gasloos en voorzien van een groen dak. De flexwoningen zijn daarmee duurzaam, schoon en leveren een bijdrage aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ook de openbare ruimte zal vanuit dezelfde circulaire en duurzaamheidsgedachte worden ingericht. De gemeente Nieuwkoop wil de flexwoningen voor langere termijn (15–20 jaar) mogelijk maken.

Marsweg, gemeente Texel

In het kader van de brede behoefte aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, spoedzoekers, vergunninghouders en de opgave omtrent opvang van Oekraïense ontheemden heeft de gemeente Texel onderzoek gedaan naar kansen om flexwoningen te realiseren. De gemeente ziet dit als een broodnodige 'flexibele schil' in aanvulling op de permanente woningvoorraad. Het resultaat hiervan is het Project Flexwoningen Marsweg: twee deelgebieden aan de Marsweg (Den Burg Oost) voor de ontwikkeling van in totaal 220 flex-woningen. In deelgebied A zullen 120 flexwoningen (50 sociale huur, 70 middeldure huur) voor een periode van 40 jaar worden gerealiseerd. In deelgebied B zullen 100 flexwoningen (sociale huur) voor een periode van 20 jaar worden gerealiseerd.

De flexwoningen worden prefab gefabriceerd, zullen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw en zijn voorzien van de nieuwste technieken waarmee de woningen nagenoeg zelfvoorzienend kunnen functioneren. Doel is om de 'footprint' van de flexwoningen zo minimaal mogelijk te laten zijn. De gemeente zal de deelgebieden bouw- en woonrijp maken en doet daarmee proefondervindelijk ervaring op met een nieuwe benadering van het ontwerpen en inrichten van gebieden voor flexibele woonfuncties. De woningen zijn modulair en kunnen, indien wenselijk, eenvoudig worden verplaatst naar een nieuwe locatie.

Haverkamplaan, gemeente Uitgeest

Voor jongeren en kwetsbare doelgroepen in de regio in en rondom Uitgeest is het momenteel vrijwel onmogelijk om een woning te vinden. Door woonruimte voor deze doelgroepen aan te bieden in de vorm van flexwoningen komt betaalbare woonruimte beschikbaar waardoor mensen zich kunnen richten op opleiding, werk of een andere maatschappelijke rol van betekenis, en kunnen ze zich voorbereiden om hun plek op de woningmarkt in te nemen als de omstandigheden zijn verbeterd. In de achtste tranche van de Ru Chw is het project Jongerenwoningen Zienlaan al toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw. Daarmee kan de gemeente Uitgeest op een gedeelte van een parkeerterrein aan de Zienlaan, nabij zwembad De Zien en de sportvelden van FC Uitgeest, tijdelijke



woonruimtes realiseren voor jongeren. De gemeente Uitgeest wil nu ook op een locatie tussen de Haverkampiaan in het noorden en het buurtschap Assum in het zuiden flexwoningen realiseren. De woningen zullen bestaan uit prefabeenheden, die op de locatie binnen zeer korte tijd kunnen worden geplaatst. Na een periode van maximaal 15 jaar zullen de woningen weer op andere locaties worden hergebruikt.

Onderdeel E

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw worden de gemeenten Breda en Zuidplas toegevoegd. Op grond van dat artikel kunnen deze gemeenten 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 gemeenten 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 gemeenten Breda en Zuidplas 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 F

Algemeen

Aan het experiment met kostenverhaal gebaseerd op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Stb. 2020, 112) in artikel 7ah van het Bu Chw worden vijf 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 gebieden in de gemeenten Teylingen en Zuidplas en drie gebieden in de gemeente Zwijndrecht. Deze gebieden worden hieronder beschreven.

Nieuw Boekhorst, gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen wil voor Nieuw Boekhorst werken het instrument bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Uitgangspunt is een globale eindbestemming Woongebied. Een dergelijk globaal plan van deze omvang met meerdere ontwikkelaars vraagt ook flexibiliteit op het onderdeel kostenverhaal. De huidige wetgeving biedt hiertoe niet voldoende flexibiliteit. Met het experiment kostenverhaal heeft de gemeente meer mogelijkheden om de organische gebiedsontwikkeling ook voor wat betreft het onderdeel kostenverhaal vorm te geven.

Middengebied Zuidplaspolder, gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas wil in het gebied tussen Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen op organische wijze een nieuw dorp ontwikkelen. Er is sprake van meerdere grondeigenaren. Dat maakt het niet mogelijk om bij vaststelling van het bestemmingsplan al inzicht te geven in alle kosten en opbrengsten die met deze organische gebiedsontwikkeling gemoeid zijn. Gelet hierop is de huidige



regeling van kostenverhaal in de Wro ontoereikend. De gemeente wil daarom gebruikmaken van het kostenverhaal zonder tijdvak.

Boulevard Noord en De Passage, gemeente Zwijndrecht

Voor de ontwikkelingen in Boulevard Noord en De Passage is sprake van een complexe eigendoms-situatie. De Passage is voor 60% in handen van één eigenaar, het overige vastgoed is versnipperd. Ook Boulevard Noord kent een versnipperde eigendomsverhouding. In het Masterplan heeft de gemeente ter plaatse van De Passage uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor eigenaren als financiële stimulans. Gezien de complexe eigendomssituatie en de wens van de gemeente om niet met actief grondbeleid te sturen, is de huidige regeling voor kostenverhaal in de Wro ontoereikend. De gemeente wil vooruitlopend op de Omgevingswet gebruikmaken van het kostenverhaal zonder tijdvak.

Noordoevers, gemeente Zwijndrecht

Het projectgebied Noordoevers is in eigendom van gemeente Zwijndrecht en een ontwikkelaar (beide voor 50%). Hoewel er op hoofdlijnen overeenstemming is over de proefverkaveling en het programma, zijn er nog weinig onderzoeken gedaan op de gronden die in eigendom zijn bij de ontwikkelaar, die nu nog in gebruik zijn als bedrijventerrein. De regeling in afdeling 6.4 van de Wro voor het kostenverhaal gaat ervan uit dat ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan de inkomsten en opbrengsten volledig in beeld zijn hetgeen een gedetailleerd bestemmingsplan vraagt. In het geval van Noordoevers is sprake van een flexibel plan en wil de gemeente een financiële bijdrage voor het getijddepark verplichten. Daarom wil de gemeente Zwijndrecht gebruik maken van het kostenverhaal zonder tijdvak.

Planetenbuurt, gemeente Zwijndrecht

Met de woningcorporatie zijn, in het kader van het Masterplan, afspraken gemaakt over de toekomstige programmering in het gebied. Tegelijkertijd wil en kan de woningcorporatie zich niet vastleggen op een planning en een definitief stedenbouwkundig plan voor herstructurering van zo'n groot aantal woningen in een tijd van woningkrapte. Gezien de lange looptijd en de flexibiliteit in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, is de economische uitvoerbaarheid op dit moment niet goed te becijferen. Dit betekent dat de gemeente het kostenverhaal wil verschuiven naar het tijdstip van vergunningverlening, zodat het kostenverhaal kan plaatsvinden op basis van wat daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. De gemeente wil vooruitlopend op de Omgevingswet gebruikmaken van het kostenverhaal zonder tijdvak.

Onderdeel G

Met *onderdeel G* worden twee artikelen toegevoegd aan de Ru Chw waarmee het toepassingsbereik van twee experimenten uit het Bu Chw wordt uitgebreid. De artikelen worden hieronder toegelicht.

Artikel 3.14

De gemeente Wijdemeren wil vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de dienstverlening verbeteren door waar mogelijk procedures te versnellen en te vereenvoudigen. Dit wil de gemeente onder meer doen door locaties aan te wijzen waarbinnen bepaalde bouwwerken niet meer worden getoetst aan planologische regels of welstandsregels. De verwachting is dat het hierdoor minder vaak nodig is om een vergunning aan te vragen voor bouwactiviteiten, dat administratieve lasten worden verminderd en dat woningbouwplannen kunnen worden versneld; ook het treffen van duurzaamheidsmaatregelen kan beter worden gefaciliteerd hetgeen bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Door op innovatieve wijze – vooruitlopend op de Omgevingswet – gebieden en bouwwerken aan te wijzen waarvoor geen planologische toets geldt, wordt optimaal gebruikgemaakt van de mogelijkheden die de Omgevingswet straks zal bieden. Om die reden wordt de gemeente Wijdemeren toegevoegd aan het experiment met de knip in artikel 6r van het Bu Chw.

Met dit experiment wordt het mogelijk om bouwwerken of locaties aan te wijzen waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo niet wordt getoetst aan de planologische regels als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van die wet. Dit betekent dat de bouwactiviteit (het bouwwerk op de locatie waar dit wordt gerealiseerd) moet voldoen aan het bestemmingsplan en dat degene die de bouwactiviteit uitvoert verantwoordelijk is voor deze toets. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij het aanwijzen van locaties en bouwwerken rekening te houden met alle van belang zijnde omstandigheden. De bouwtechnische toets op basis van het Bouwbesluit 2012 blijft verder onverkort van toepassing.



Deze regeling sluit aan bij knip voor de bouwactiviteit in een technische en niet-technische vergunning in artikel 5.1 van de Omgevingswet, zoals gewijzigd door de Invoeringswet Omgevingswet.

De gemeente Wijdemeren wordt met deze tranche van de regeling ook toegevoegd aan het experiment in artikel 6r.

Artikel 3.15

De gemeente Utrecht wordt toegevoegd aan het experiment met de Leegstandwet in artikel 6t van het Bu Chw op basis waarvan de duur van leegstand van woonruimten kan worden verkort. De gemeente Utrecht heeft te kennen gegeven dat de huidige regeling voor de aanpak van leegstand uit de Leegstandwet onvoldoende soelaas biedt om de leegstand van woonruimten voortvarend aan te pakken. Dit komt met name doordat de termijnen uit de Leegstandwet voor bijvoorbeeld het voeren van een leegstandoverleg lang uitvallen en de daadwerkelijke aanpak van leegstand daardoor lang op zich laat wachten. In de huidige procedure kunnen woningen in totaal vijftien maanden leegstaan voordat een nieuwe bewoner zijn intrek neemt. De gemeente vindt het onacceptabel dat met de grote schaarste op de woningmarkt woningen zo lang leeg kunnen staan.

Door toevoeging aan het experiment in artikel 6t van het Bu Chw kan de gemeente Utrecht de periode dat woonruimte leegstaat zonder dat er een leegstandoverleg plaatsvindt verkorten van maximaal negen maanden naar maximaal vijf maanden. Als in het leegstandoverleg een gezamenlijke oplossing wordt gevonden, wordt deze vastgelegd in de leegstandbeschikking. Als gemeente en eigenaar niet samen tot een oplossing komen, of als de eigenaar niet komt opdagen voor het leegstandoverleg, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de eigenaar eenzijdig verplichtingen op te leggen in een leegstandbeschikking, waaronder het bepalen van een marktconforme huurprijs. Een woning die geschikt is om te bewonen kan, zeker in Utrecht, binnen vijf maanden in gebruik genomen worden als een marktconforme huurprijs wordt gevraagd.

Voor een uitgebreide beschrijving van dit experiment wordt verwezen naar de toelichting bij de eenentwintigste tranche van het Bu Chw (Stb. 2021, 193).

Onderdeel H

Bedrijventerrein 't Veen, gemeente Hattem

Het project Bedrijventerrein 't Veen is met de eerste tranche van het Ru Chw (Stb. 2019, 36712) reeds aangewezen voor het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De gemeente Hattem wil het gemengde bedrijventerrein 't Veen van 23 hectare geleidelijk laten verkleuren tot een gemengd gebied met hoofdfunctie 'wonen' voor 300 tot 500 nieuwe woningen en (bestaande) bedrijven in categorie 1 en 2. Over het plangebied loopt nog een hoogspanningsleiding, die ondergronds gebracht zal worden. De gemeente Hattem wil dit in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mogelijk maken. De voorbereidingen voor de verkabeling zijn inmiddels in een vergevorderd stadium en er is steeds meer duidelijkheid over de ligging van het tracé. Inmiddels is ook duidelijk dat de ligging van de ondergrondse hoogspanningsverbinding niet past binnen de begrenzing van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals in de Ru Chw is opgenomen. Om de ligging van de ondergrondse hoogspanningsverbinding toch mogelijk te kunnen maken in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, wordt de begrenzing van het experiment aangepast.

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 aangege-



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

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