



## Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 24 maart 2022 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (veertiende 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 bn door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

bo. Schiekadeblok, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 85.

B

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

- v. het gehele grondgebied van de gemeente Eemsdelta;
- w. Diepenbrockstraat en Eindhovenstraat, gemeente Heerlen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 86;
- x. het gehele grondgebied van de gemeente Het Hogeland;
- y. het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Groningen.

C

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

- v. Alphen aan den Rijn;
- w. Hoorn;
- x. Meerijstad.

D

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

- a. Bijlage 85 (Schiekadeblok, gemeente Rotterdam);
- b. Bijlage 86 (Diepenbrockstraat en Eindhovenstraat, gemeente Heerlen).

### 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 (veertiende tranche).

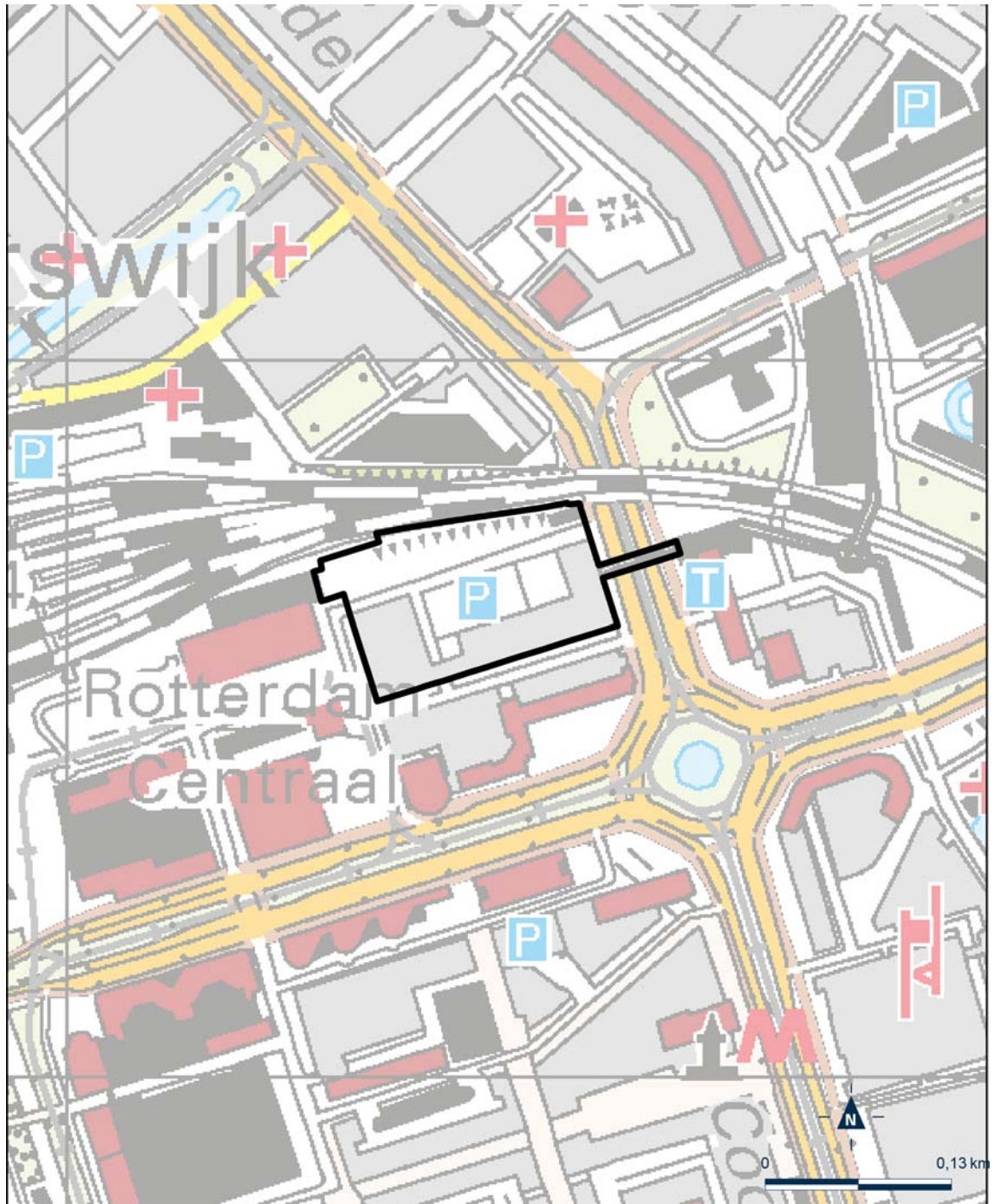


---

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

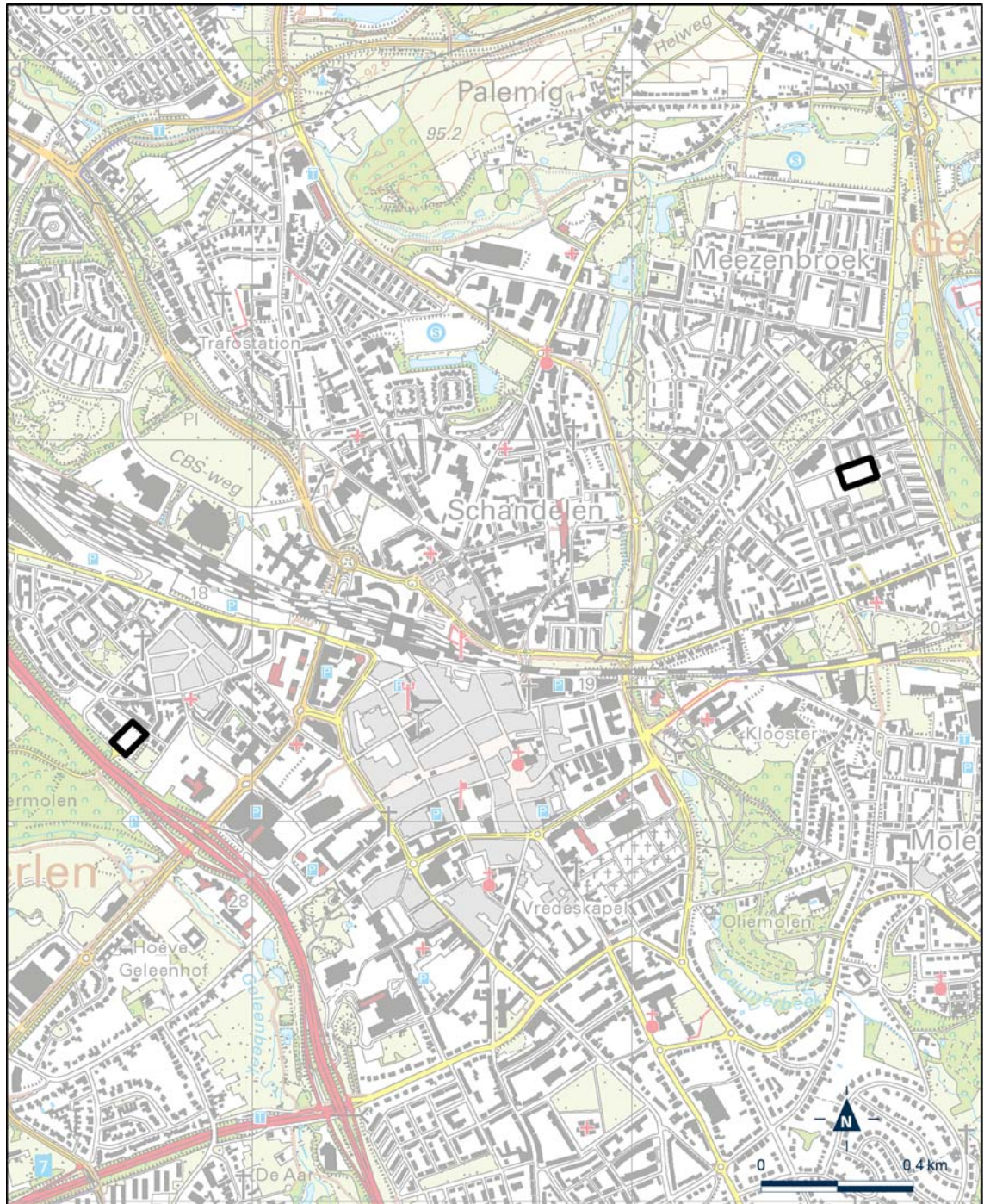
*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*

Kaart Rotterdam, Schiekadeblok





Kaart Heerlen, Diepenbrockstraat en Eindhovenstraat





---

## TOELICHTING

### I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* wordt het gebied Schiekadeblok in de gemeente Rotterdam 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 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 grondgebied van de gemeenten Eemsdelta, Het Hogeland en Midden-Groningen en een gebied in de gemeente Heerlen.

In *onderdeel C* worden de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hoorn en Meierijstad 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 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 het gebied Schiekadeblok in de gemeente Rotterdam toegevoegd. Met dit experiment kan de gemeente vooruitlopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet door het bestemmingsplan te verbreden tot een integraler plan dat lijkt op een omgevingsplan.

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

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





## **Gemeente Rotterdam, Schiekadeblok**

De gemeente Rotterdam wil het gebied Schiekadeblok ontwikkelen tot een levendig, intensief bebouwd stuk stad met behoud van het huidige rauwe karakter en creatieve milieu. Op deze locatie dicht bij het centraal station – die grenst aan en een deel bevat van het rijksmonument (voormalig) Stationspostkantoor – wil de gemeente een aantal woontorens bouwen tot maximaal 200 meter hoog met onder andere circa 576 woningen in verschillende prijsklassen, kantoren, horeca en een parkeergarage. De karakteristieke wederopbouwpannen aan de Delftsestraat en het Schieblock blijven zoveel mogelijk behouden, worden gerenoveerd en getransformeerd. In deze panden zal onder andere ruimte zijn voor ondernemers in de creatieve sector. Daarnaast wil de gemeente Rotterdam het gebied klimaatadaptiever maken door de aanleg van een groen hof en een groen dakenlandschap en wil de gemeente een mobiliteitstransitie doorvoeren met een alternatief mobiliteitsaanbod gericht op openbaar vervoer, deelmobiliteit en de fiets. De gemeente wil voor deze gebiedsontwikkeling een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan opstellen, waarin kaders worden vastgelegd, maar ook nog zo veel mogelijk ruimte wordt geboden aan de markt. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt meer mogelijkheden om te kunnen voorzien in de gewenste flexibiliteit.

### **Onderdeel B**

#### *Algemeen*

Aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw wordt het gehele grondgebied van 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 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 Eemsdelta, Het Hogeland en Midden-Groningen en twee gebieden in de gemeente Heerlen. Deze gemeenten zijn hieronder beschreven.

#### **Diepenbrockstraat en Eindhovenstraat, gemeente Heerlen**

In de gemeente Heerlen staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. De gemeente is daarom voornemens om twintig wooneenheden te realiseren voor spoedzoekers. Spoedzoekers zijn mensen zonder sociaal vangnet en zonder financiële middelen, waardoor ze onvoldoende zelfredzaam zijn in het vinden van woonruimte. De gemeente wil met dit initiatief een vaste basis voor deze groep mensen bieden en daarnaast tegemoetkomen aan de vraag naar tijdelijke woningen. De tijdelijke woningen zullen voor een periode van vijftien jaar worden gerealiseerd op braakliggende terreinen aan de Diepenbrockstraat en Eindhovenstraat. Door deze gebieden weer invulling te geven, wordt bijgedragen aan de sociaaleconomische structuurversterking van deze wijken. Ook wordt gedacht aan een innovatieve wijze van ontwikkeling, doordat gebruik wordt gemaakt van een volledig digitale productie van de woningen. Hierdoor kan oneindig worden gevarieerd in afmetingen, materialen en details. Er wordt ook gebruik gemaakt van hernieuwbare grondstoffen of reststromen.



## Gemeenten Eemsdelta, Het Hogeland en Midden-Groningen

Deze drie gemeenten bevinden zich in het aardbevingsgebied in de provincie Groningen waarin op dit moment een grootschalige versterkingsopgave plaatsvindt. Woningen moeten hierbij worden versterkt, zodat ze voldoen aan de veiligheidsnormen. Dat is een ingewikkeld en ingrijpend proces waarbij tijd een belangrijke rol speelt. Bij deze versterkingsopgave is er een noodzaak om bewoners tijdelijk elders te huisvesten, zodat meerdere woningen tegelijk versterkt kunnen worden. Dit gebeurt zoveel mogelijk op dorps- en wijkniveau, zodat de leefbaarheid zo min mogelijk wordt geschaad. Er is dan ook, veelal nabij de kernen, een dringende lokale behoefte aan tijdelijke wooneenheden. De drie gemeenten willen daarom op meerdere locaties tussen de 10 tot circa 100 tijdelijke woningen realiseren. Omdat op voorhand lastig is in te schatten hoeveel tijd de versterkingsopgave in beslag gaat nemen, is het gewenst dat de tijdelijke woningen voor een langere periode dan 10 jaar kunnen blijven staan. Daarom willen de gemeenten gebruikmaken van dit experiment. Door de tijdelijke huisvesting dicht bij de kernen te realiseren van waaruit uithuizing plaatsvindt, blijft de sociale en economische structuur van een kern behouden. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een beperkt aantal extra vervoersbewegingen op het moment dat de tijdelijke huisvesting dichtbij de kernen plaatsvindt. Bij de bouw van de tijdelijke woningen wordt gebruik gemaakt van innovatieve prefab bouw en flexwoonconcepten. Door toekomstbestendige bouw wordt de economische structuur van dorpen en wijken op langere termijn versterkt.

### Onderdeel C

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw worden de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hoorn en Meierijstad 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 Besluit ruimtelijke ordening. Met het experiment wordt de vaste koopprijs van ten hoogste € 200.000,- die in het Bro is vastgelegd, losgelaten en wordt voor de ten hoogste koopprijs aangesloten bij de kostenprijs die voortvloeit uit de geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De bovengrens van € 200.000,- wordt door deze 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 gemeenten Alphen aan den Rijn, Hoorn en Meierijstad een bruikbare mogelijkheid om in een bestemmingsplan te regelen dat betaalbare koopwoningen worden gebouwd en dat die voor maximaal tien jaar in de categorie sociale koopwoning behouden blijven. De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen helpt mee bij het aantrekken van werknemers met een middeninkomen in sectoren met personeelstekorten, bijvoorbeeld in de zorg en het onderwijs.

### Artikel II

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

### Artikel III

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

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