



## Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 november 2023 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (vijfentwintigste tranche))

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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 cg door een puntkomma, drie onderdelen toegevoegd, luidende:

- ch. De Stationstuinen, gemeente Barendrecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 124;
- ci. Klaver 7, gemeente Horst aan de Maas, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 125;
- cj. Stadshaven, gemeente Nijkerk, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 126.

#### B

Aan artikel 3.2, eerste lid, wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel ae door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- af. Montferland.

#### C

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

- af. Figaro-locatie, gemeente Zaanstad, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 108.

#### D

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

- cg. Oud Vellerseweg, gemeente Barneveld, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 127;
- ch. het gehele grondgebied van de gemeente Bernheze;
- ci. het gehele grondgebied van de gemeente Coevorden;
- cj. het gehele grondgebied van de gemeente Ede;
- ck. het gehele grondgebied van de gemeente Hulst;
- cl. het gehele grondgebied van de gemeente Zutphen.

#### E

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

- ai. Doetinchem;
- aj. Heeze-Leende.



---

## F

Bijlage 107 (Rijksstraatweg, gemeente Stichtse Vecht) wordt vervangen door een nieuwe bijlage 107 (Rijksstraatweg, gemeente Stichtse Vecht), zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

## G

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

- a. bijlage 124 (De Stationstuinen, gemeente Barendrecht);
- b. bijlage 125 (Klaver 7, gemeente Horst aan de Maas);
- c. bijlage 126 (Stadshaven, gemeente Nijkerk);
- d. bijlage 127 (Oud Vellerseweg, gemeente Barneveld).

## 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 (vijfentwintigste tranche).

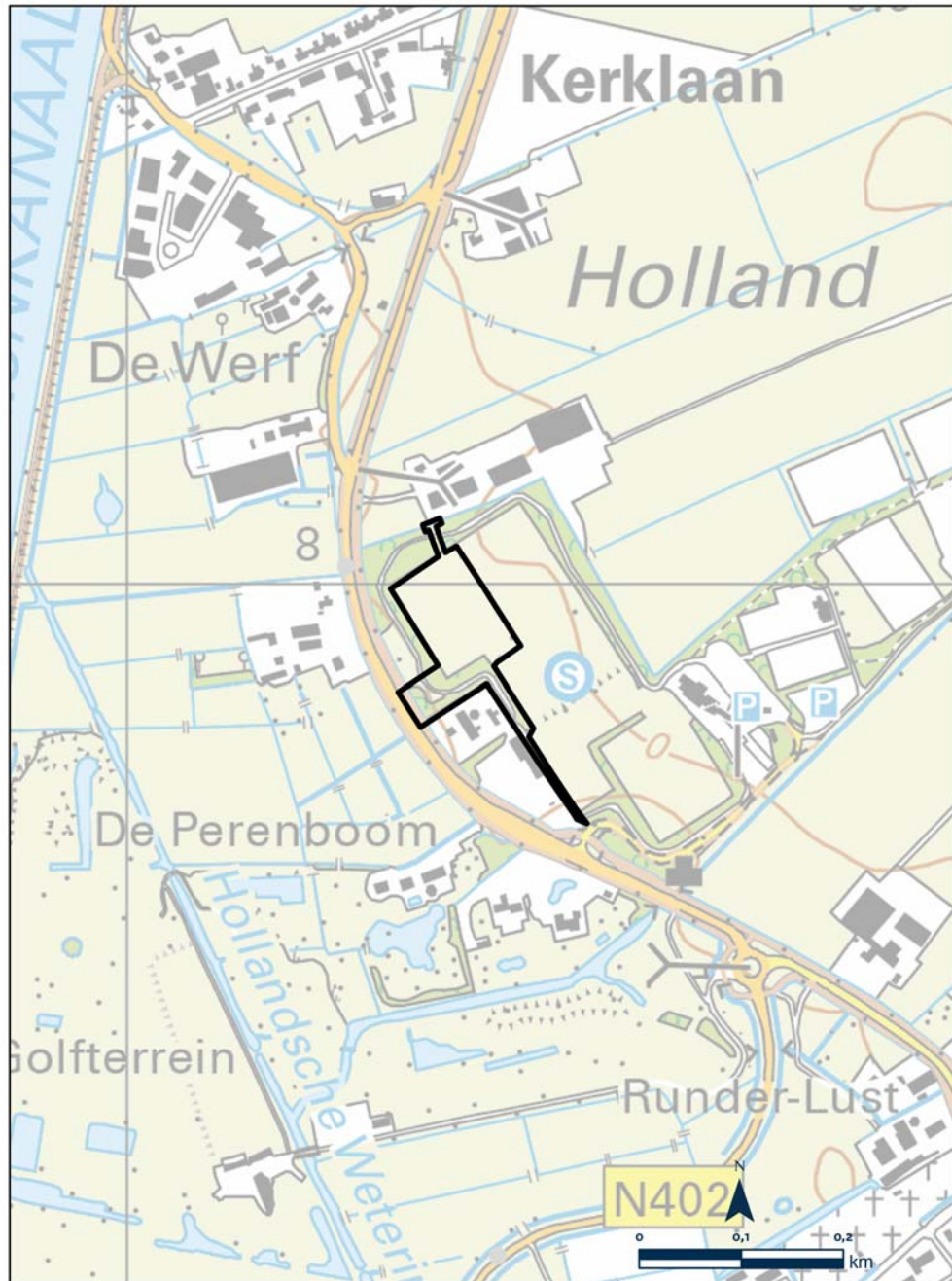
Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*



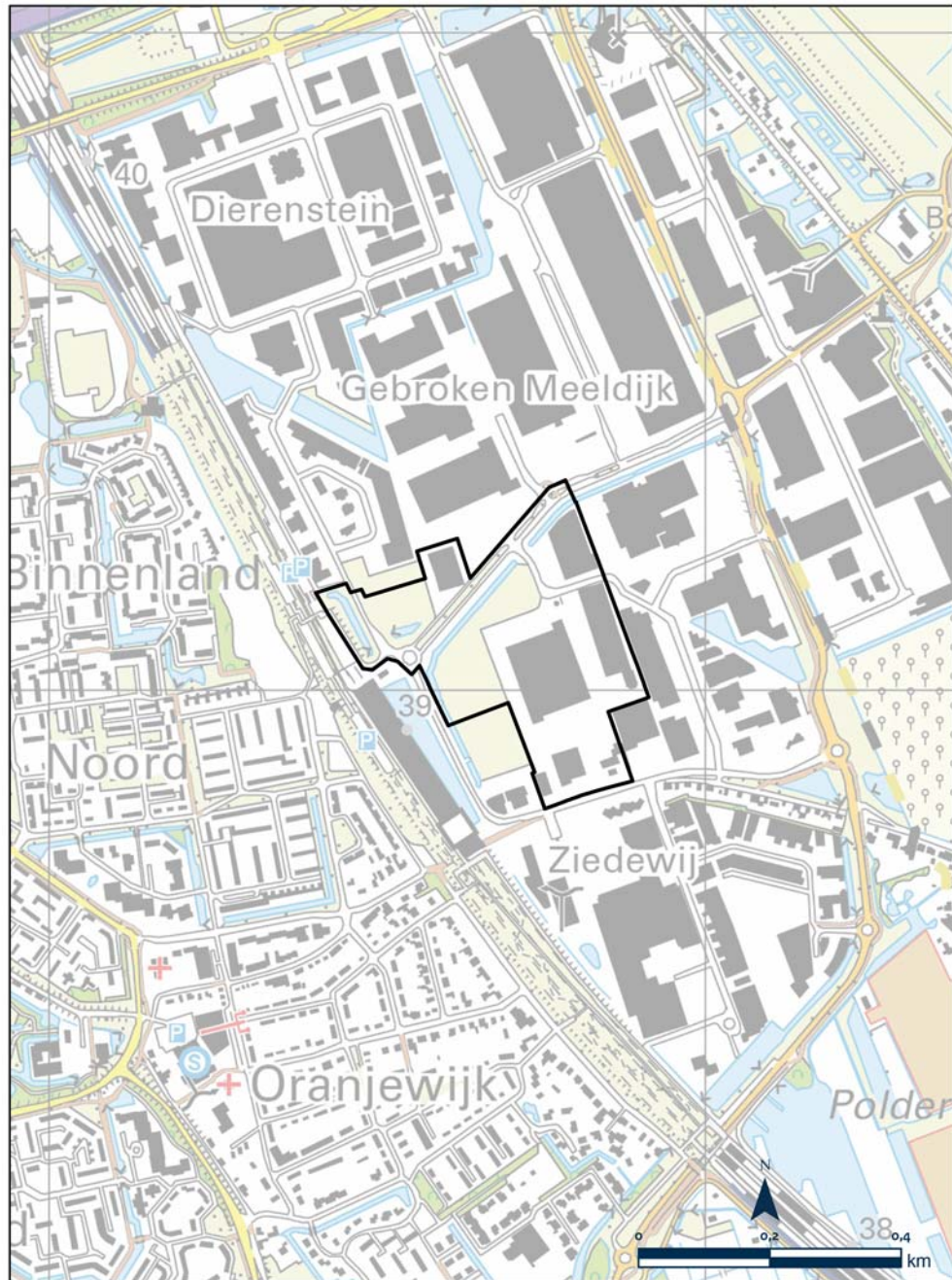
BIJLAGE 107 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Stichtse Vecht, Rijksweg



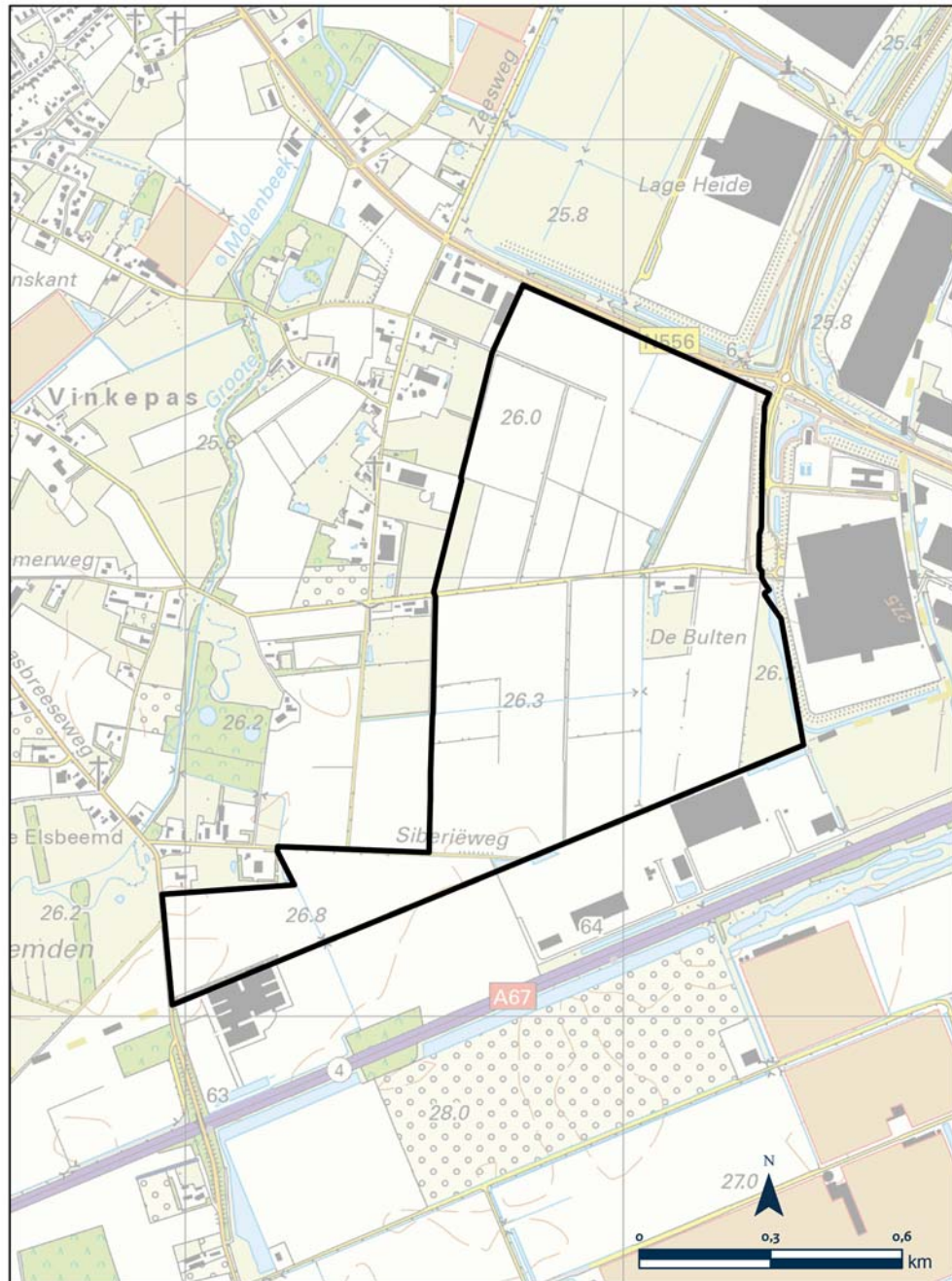
## BIJLAGE 124 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Barendrecht, de Stationstuinen



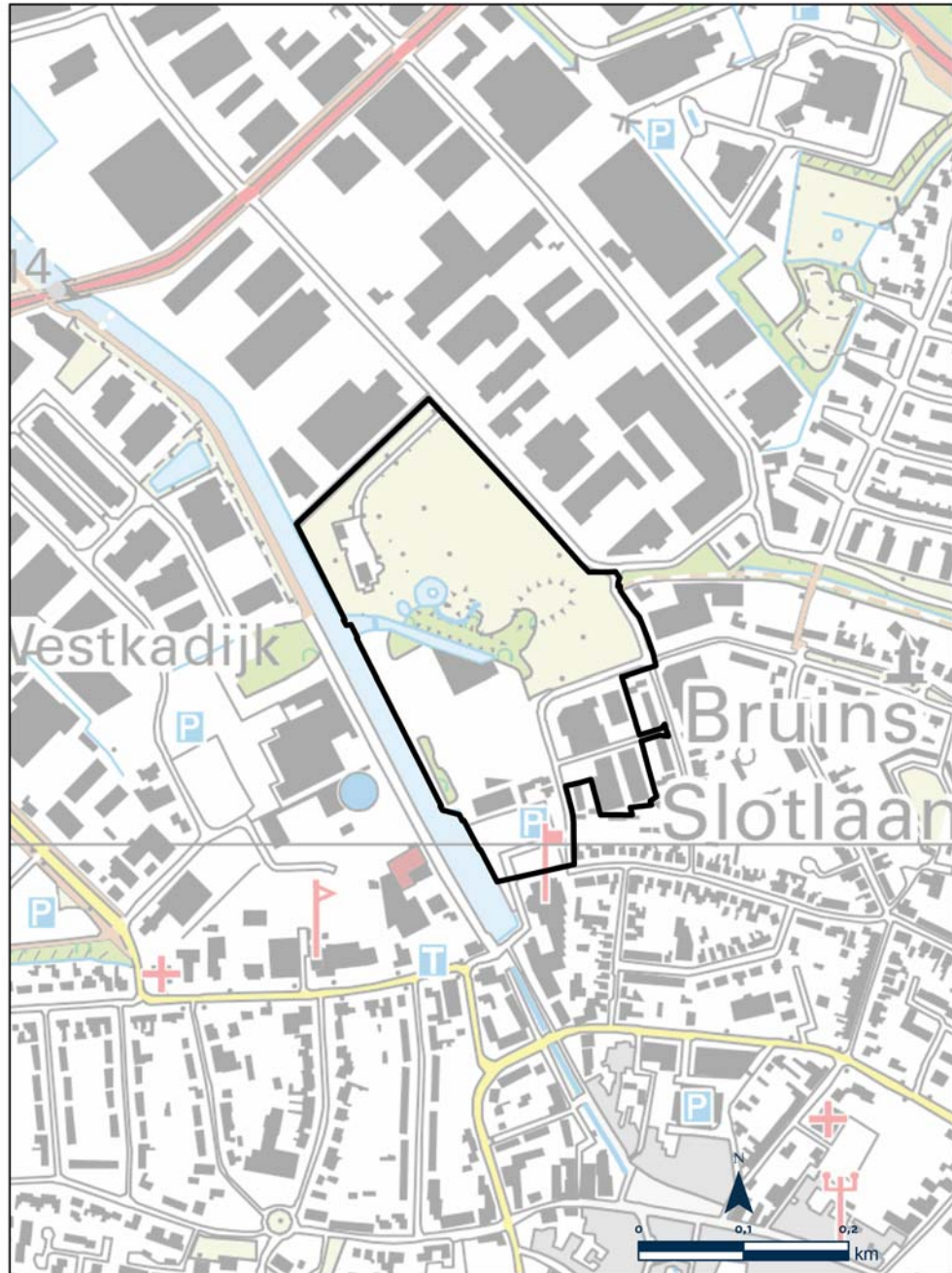
## BIJLAGE 125 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Horst aan de Maas, Klaver 7



## BIJLAGE 126 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

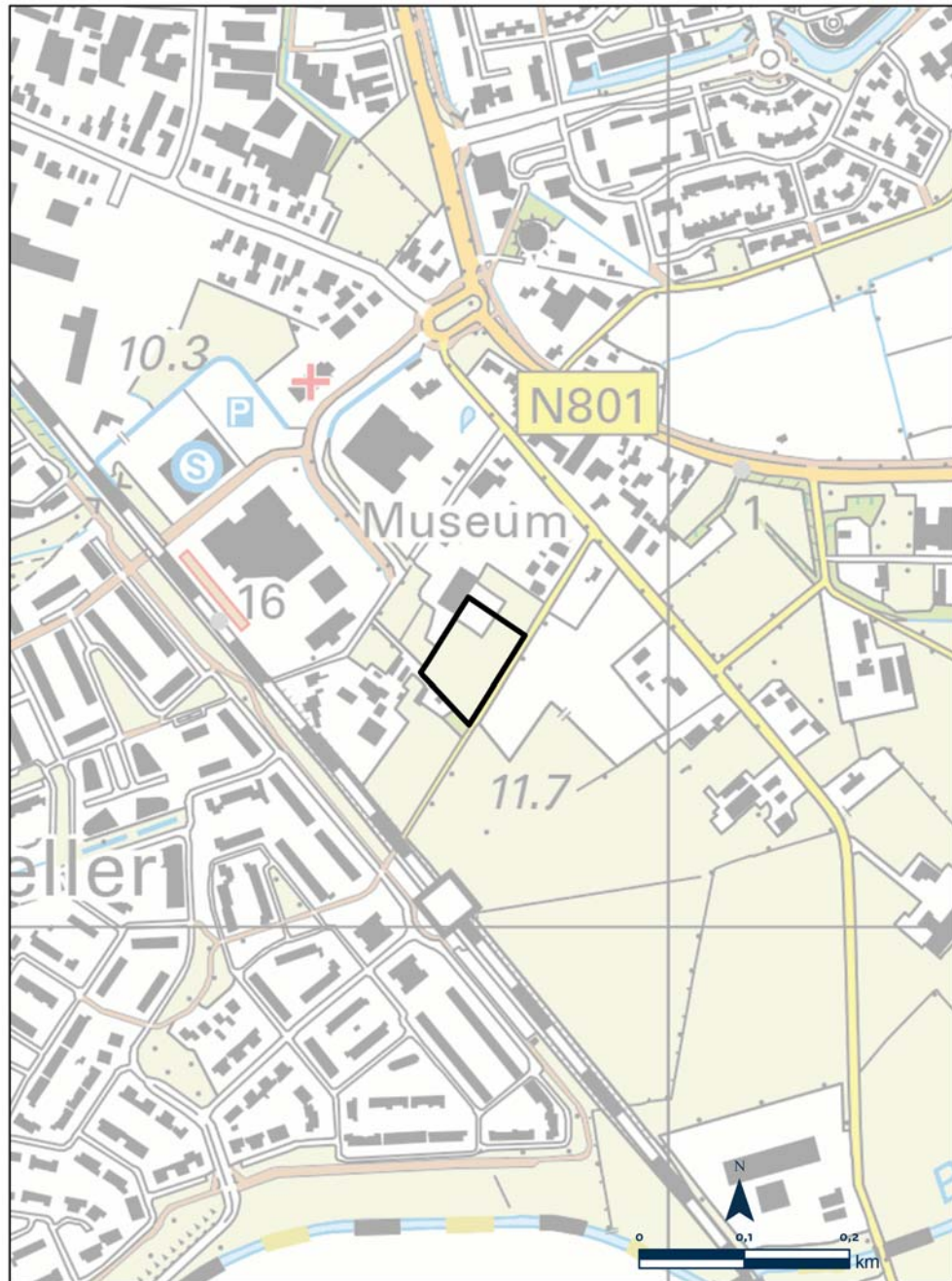
Kaart Nijkerk, Stadshaven





## BIJLAGE 127 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Barneveld, Oud Vellerseweg





## TOELICHTING

### I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* worden gebieden in drie gemeenten toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 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 Barendrecht, Horst aan de Maas en Nijkerk.

In *onderdeel B* wordt één gemeente toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied in artikel 7g van het Bu Chw. Met dit experiment wordt vooruitgelopen op het omgevingsplan uit de Omgevingswet (Stb. 2016, 156). Het gaat om de gemeente Montferland.

In *onderdeel C* wordt één gebied 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 betreft het gebied Figaro-locatie in de gemeente Zaanstad.

In *onderdeel D* worden zes gebieden 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 een gebied in de gemeente Barneveld en het gehele grondgebied van de gemeenten Bernheze, Coevorden, Ede, Hulst en Zutphen.

In *onderdeel E* worden de gemeenten Doetinchem en Heeze-Leende 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 de 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* wordt het plangebied Rijksstraatweg in de gemeente Stichtse Vecht 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 alle 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.

#### *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 en artikel 7g van het Bu Chw en het experiment met flexibele woningen in





artikel 6 van het Bu Chw. Hoewel de datum van inwerkingtreding (1 januari 2024) 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 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 gebieden die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, betreffen De Stationstuinen in de gemeente Barendrecht, Klaver 7 in de gemeente Horst aan de Maas en Stadshaven in de gemeente Nijkerk. Deze gebieden worden hieronder beschreven.

#### **De Stationstuinen, gemeente Barendrecht**

De gemeente Barendrecht wil het gebied ten oosten van station Barendrecht ontwikkelen tot een nieuw gemengd gebied. Het gebied is aangewezen als versnellingslocatie binnen de woondeals en een kerngebied voor de grote woningbouwopgave binnen de provincie Zuid-Holland. In het gebied komt onder meer ruimte voor circa 3.500 woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs en startups. Deze gebiedsontwikkeling versterkt het dorp Barendrecht en hiermee wordt bijgedragen aan het vitaal en krachtig houden van de Dutch Fresh Port, een cluster van agrofood-bedrijven. Voor de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente Barendrecht een ontwikkelkader vastgesteld. Hierin staan de kernwaarden, uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van het programma, de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte, mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit. Het gebied De Stationstuinen wordt ontwikkeld vanuit het concept 'Vers Proeftuin': een broedplaats waar ruimte is voor innovatie in gezonde leefstijlen en nieuwe voedselproducten. Zo komt er ruimte voor stadslandbouw, zodat bewoners bewust bezig zijn met voedsel. Ook wil de gemeente bijdragen aan innovatie vanuit duurzaam bouwen. Te denken valt aan het gebruik van innovatieve bouwmethoden, zoals geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij nieuwbouwwoningen vooraf worden geproduceerd, het werken met volledige houten constructies en circulair bouwen.

Aan duurzaamheid geeft de gemeente vorm middels drie kernwaarden: (1) 'Groen en bewust': een goede opwekking en verdeling van energie, (2) 'Gezond bereikbaar': een duurzame mobiliteitsoplossing voor iedereen in het gebied, en (3) 'Plek voor iedereen': het verzorgen van een aantrekkelijk woon-, werk- en opleidingsmilieu. Zo beperkt de gemeente de mate van verharding tot een minimum, heeft lopen en fietsen prioriteit, wordt gewerkt met mobiliteitshubs waardoor de buurten autovrij zijn, staan deelmobiliteitsconcepten voorop boven autobezit en wordt ingezet op een klimaatadaptieve en biodiverse inrichting. Voor de eerste fase van deze gebiedsontwikkeling wil de gemeente Barendrecht een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen. Hierin wil de gemeente onder meer invulling geven aan de beoogde flexibele invulling en regels stellen op het gebied van milieu, duurzaamheid en water.

#### **Klaver 7, gemeente Horst aan de Maas**

De gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas werken in het project Klavertje 4 Greenport Venlo aan een gebiedsontwikkeling van (boven)regionaal belang. In deze gebiedsontwikkeling wordt ruimte geboden voor logistiek, agro en food en maakindustrie om zo economische groei, werkgelegenheid en kennisontwikkeling te faciliteren. Met de grootschalige ontwikkeling van Klavertje 4 Greenport Venlo wordt ingezet op een groei van het aantal voltijds banen van 14.000 naar circa 27.000 in 2040 en een toename van het regionaal aandeel in de agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan gerelateerde bedrijvigheid en onderzoeks- en onderwijsinstellingen van circa € 200 miljoen. Duurzaamheid is een rode draad binnen de ontwikkeling van Klavertje 4. Voorbeelden hiervan zijn een kwaliteitsverbetering van het landschap door het ontwikkelen van een robuuste groenstructuur en een ecologisch samenhangend netwerk, het bundelen van verkeersstromen, een duurzaam mobiliteitssysteem, een duurzaam watersysteem, een maximaal zelfvoorzienend werklandschap wat betreft energie, water en afval en het hanteren van duurzaamheidscriteria voor bedrijfsvestiging. Er is een windpark



gebouwd met 36 Megawatt en er wordt zo veel als mogelijk gestuurd op gasloos bouwen, zonnepanelen op de daken, wateropvang en -infiltratie, een gesloten grondbalans en een aantrekkelijke fietsinfrastructuur. Onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is het werklandschap Klaver 7. Het gaat om een gebied met een netto-oppervlakte van circa 55 hectare, ten zuidoosten van het dorp Sevenum. In het noordelijk deel van dit gebied wil de gemeente Horst aan de Maas ruimte bieden voor kleinschaligere bedrijven in de maakindustrie en agrobusiness met een kaveldgrootte tot maximaal 5 hectare. In het zuidelijk deel gaat het om bedrijvigheid waarbij sprake is van regionale gebondenheid, bedrijvigheid die een structuurversterkende bijdrage geeft aan de regionale economie en waarbij sprake is van een zorgvuldige omgang met de ter beschikking gestelde ruimte. De kaveldgrootte kan hier ook groter dan 5 hectare zijn. Voor dit gebied wil de gemeente Horst aan de Maas een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen. Hierin wil de gemeente onder meer regels stellen over duurzaamheid en werken met open normen uitgewerkt in beleidsregels.

### **Stadshaven, gemeente Nijkerk**

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om het gebied van de havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Met de ontwikkeling van het gebied Stadshaven biedt Nijkerk ruimte aan groen (hoog)stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen van de historische binnenstad, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. Het plan omvat circa 650 woningen, een kleinschalige passantenhaven en een stadspark en maakt langzaamverkeersverbindingen mogelijk naar de binnenstad en het station. Deze ambitie is vastgelegd in de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk die in juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gebiedsvisie Stadshaven sluit tevens aan bij de ambities van de woondealregio Amersfoort, zoals gesloten tussen gemeenten, provincies en het Rijk. De woningmix sluit aan bij de actuele vraag van zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijtjeswoningen en stadswoningen in het hogere segment. Vormen van 'cohousing' of meergeneratiewonen, waarbij bewoners intensiever samenleven en elkaar ondersteunen, passen goed in deze nieuwe buurt. Stadshaven ligt op een strategische plek in Nijkerk; tussen de randmeren en de historische binnenstad. In combinatie met de nabijheid van de Arkervaart biedt dit kansen voor de versterking van de vrijetijdseconomie. De voorzieningen die hier de ruimte krijgen, zijn een aanvulling op het bestaande aanbod in de binnenstad. Daarnaast zal met de introductie van nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimtes aan het water ruimte ontstaan voor watergebonden activiteiten nabij de binnenstad en voor evenementen die een relatie met het water hebben. Met de realisatie van een passantenhaven wordt het centrum van Nijkerk bovendien versterkt als aantrekkelijke dag- of weekendbestemming voor de waterrecreant op de randmeren. Voor de openbare ruimte in Stadshaven Nijkerk is groen de basis en wordt het gebied optimaal aantrekkelijk gemaakt voor ontmoeting, sport en spel en recreatief wandelen. Bij de uitwerking van de woonconcepten wordt bijzondere aandacht geschonken aan de sociale cohesie binnen buurten, bouwblokken en gebouwen. In de bouwvlakken met een grotere dichtheid wordt voorzien in parkeren onder gebouwen en onder het binnenterrein. Het bezoekersparkeren vindt voornamelijk plaats in een parkeervoorziening ten noorden van het gebied. Deze parkeervoorziening dient tevens als overloopvoorziening voor de historische binnenstad en de omliggende woonwijken en leent zich ook goed voor introductie van deelautoconcepten en het toevoegen van voorzieningen gericht op mobiliteit. Voor Stadshaven wordt tot slot een collectief energie- en warmtesysteem nader onderzocht en uitgewerkt.

### **Onderdeel B**

#### *Algemeen*

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied in artikel 7g van het Bu Chw wordt de gemeente Montferland toegevoegd. Dit experiment maakt het mogelijk dat de gemeente toewerkt naar een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente vooruitlopen op de in de Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan.

#### **Gemeente Montferland**

De gemeente Montferland wil zich voorbereiden op de komst van de Omgevingswet en de woningbouw versnellen. Hiervoor is het nodig om aan de slag te gaan met het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures bij woningbouwontwikkeling. De gemeente heeft conform de regionale woondeal tot 2030 het plan om circa 1.500 woningen te bouwen. De gemeente heeft gronden aangekocht, visies opgesteld voor zo'n 350 tot 400 woningen en wil met een gevarieerd aanbod van woningen in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen per uitbreidingslocatie de economische structuur versterken. Door gebruik te maken van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte breidt de gemeente haar kennis uit, zowel over de inhoud



van de toekomstige instrumenten van de Omgevingswet als over de totstandkoming daarvan. Tegelijkertijd biedt het de gelegenheid om het duurzaamheidsbeleid verder uit te werken en in praktijk te brengen en meer flexibiliteit te ontwikkelen tijdens de looptijd van het plan. De gemeente wil de planvorming integraal én met belanghebbenden opstellen. In de plannen wordt rekening gehouden met nieuwe beleidsthema's als klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente wordt verankerd in het nieuwe bestemmingsplan en de resultaten worden daarmee afdwingbaar.

### **Onderdeel C**

Aan het experiment van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw wordt de Figaro-locatie in de gemeente Zaanstad 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 wordt 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 nota van toelichting bij de zeventiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2019, 53).

De Figaro-locatie in de gemeente Zaanstad is in de twintigste 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 gebieden 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 als er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. 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 een gebied in de gemeente Barneveld en het gehele grondgebied van de gemeenten Bernheze, Coevorden, Ede, Hulst en Zutphen.

### **Oud Vellerseweg, gemeente Barneveld**

De gemeente Barneveld vindt goede huisvesting van arbeidsmigranten belangrijk. In de gemeente Barneveld werken meer dan 1.600 arbeidsmigranten waarvoor op dit moment onvoldoende huisvestingsplaatsen beschikbaar zijn. De gemeente Barneveld is daarom voornemens om voor de duur van vijftien jaar op een perceel aan de Oud Vellerseweg 128 overnachtingsplaatsen in 64 demontabele of verplaatsbare units en 2 units voor kantoor of recreatie te realiseren. Door de realisatie van de units op dit perceel wordt een verblijfplaats voor arbeidsmigranten gerealiseerd dichtbij de werkplek in de gemeente. De woningen zullen fabrieksmatig worden gebouwd, waardoor het aantal transportbewegingen wordt beperkt en de bouwmaterialen efficiënter worden gebruikt. Met deze bouwmethode hoeven de woningen alleen ter plaatse worden gemonteerd. In tegenstelling tot traditionele bouw is daardoor sprake van beperkter bouwverkeer en minder uitstoot van stoffen als stikstof en CO<sub>2</sub> in de realisatiefase.

### **Gemeente Bernheze**

De gemeente Bernheze wil versneld tijdelijke woningbouw mogelijk maken voor personen die door veranderende omstandigheden haast hebben met het vinden van passende woonruimte, zoals direct woningzoekenden als gevolg van een echtscheiding of verbroken relatie, economisch daklozen en starters. Maar ook aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen met sociale of medische urgentie, behoren tot de doelgroepen die in aanmerking komen voor tijdelijke woningbouw. Om deze grote vraag naar woningen voor diverse doelgroepen nu en in de nabije toekomst op te vangen, is er dringend behoefte aan tijdelijke woonvormen. De gemeente is voornemens om circa 70 flexwoningen mogelijk maken binnen het gehele grondgebied van de gemeente. Op dit moment worden twee locaties nader onderzocht en worden afspraken met de corporatie gemaakt over de planvorming. De flexwoningen dragen bij aan het behoud van deze doelgroepen in de gemeente. De woning helpt hen te voorzien in hun primaire levensbehoefte, van waaruit zij een betere positie hebben op de arbeidsmarkt. De gemeente zet in op prefab flexwoningen. De woningen worden in de fabriek gemaakt, waardoor bouwmaterialen efficiënter worden gebruikt en alleen nog op locatie hoeven te worden gemonteerd. Dit fabrieksmatige karakter leidt ertoe dat in tegenstelling tot traditionele bouw sprake is van beperkter bouwverkeer en minder uitstoot van stoffen als stikstof en CO<sub>2</sub> in de realisatiefase. De woningen zijn geschikt om na de termijn van vijftien jaar elders te worden geplaatst, hetgeen bijdraagt aan duurzaam bouwen.

### **Gemeente Coevorden**

De gemeente Coevorden werkt op vier locaties projecten uit die gericht zijn op het flexibel huisvesten van bepaalde doelgroepen, die op dit moment moeite hebben met het vinden van een woning binnen de gemeente. Het gaat om doelgroepen, zoals starters, spoedzoekers, statushouders en internationale werknemers (arbeidsmigranten). De achtergronden van deze problematiek heeft de gemeente beschreven in het Beleidskader Flexwonen gemeente Coevorden. Het behoud van voldoende arbeidskrachten en het voorkomen van het wegtrekken van jongeren zijn belangrijke opgaven voor de gemeente. Voor het invullen van deze opgaven vraagt de woningmarkt om meer flexibiliteit, maar er is weinig beweging op de woningmarkt. Hierdoor is het voor de beoogde doelgroepen, die op korte termijn of tijdelijk een woning nodig hebben en bovendien weinig te besteden hebben, moeilijk huisvesting te vinden. Het realiseren van tijdelijke, flexibel in te zetten woningen vergroot snel de woningvoorraad in de gemeente. Met flexwoningen ontstaat een nieuwe woonvorm voor mensen die op korte termijn een (tijdelijke) woning nodig hebben. De flexibele woningen zullen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2012. De flexibele woningen zijn volledig herbruikbaar en daarmee volledig circulair. De woningen zijn voor een periode van circa vijftien tot twintig jaar nodig om de inhaalslag in de bouw van permanente woningen te kunnen realiseren en voor een haalbare businesscase.

### **Gemeente Ede**

De gemeente Ede zet in op diverse vormen van tijdelijk wonen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Flexwoningen zijn bedoeld om de druk op de markt voor sociale huurwoningen te



verlichten en mensen met acute woningnood te helpen. De doelgroep betreft mensen die met spoed op zoek zijn naar een sociale huurwoning in de gemeente Ede, maar door een te korte inschrijftijd geen kans maken op toewijzing van een reguliere sociale huurwoning, ondanks de geldende urgentieregelingen. In 2023 worden locaties onderzocht voor in totaal circa 70 flexwoningen. De gemeente wil flexwoningen blijvend inzetten over het gehele grondgebied van de gemeente om voor een deel in de woningvraag te voorzien. Zij heeft hiervoor afspraken gemaakt met woningcorporatie Woonstede. Nieuwbouw flexwoningen zijn bedoeld voor mensen die woonruimte zoeken in het laagste prijssegment. Een deel van deze doelgroep is kwetsbaar en heeft moeite te participeren in de maatschappij. Door de realisatie van flexwoningen worden deze mensen voorzien van huisvesting en daarmee een stabiele woonsituatie. Hierdoor kunnen mensen zich richten op werk of een andere rol van maatschappelijke betekenis. De woningen staan tijdelijk op een locatie en zijn herplaatsbaar. Dit biedt de gemeente en de woningcorporatie de mogelijkheid om gezamenlijk ervaring op te doen met deze meer circulaire bouw en wat die bouw vraagt van gemeente, woningbouwcorporatie en het verdere planproces. De realisatie helpt partijen in te zien welke innovaties mogelijk en nodig zijn, en deze ook door te voeren in hun organisaties. Voorbeelden zijn gezamenlijke inkoopprocessen, standaardiseren van programma's van eisen in de vorm van PMC's (product markt combinaties), en het integreren van tijdelijke woonconcepten in grotere gebiedsontwikkelingen. De herplaatsbaarheid maakt dat locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn voor woningbouw benut kunnen worden om woningaanbod te creëren. Daarnaast biedt de relatief snelle bouwtijd de mogelijkheid snel tot woningproductie te komen.

### **Gemeente Hulst**

De gemeente Hulst staat voor een woningbouwopgave en wil waar mogelijk de bouwopgave versnellen om zo snel mogelijk (tijdelijke) woningen te realiseren. De acute woningbehoefte van Oekraïense ontheemden en het toenemende aantal statushouders en vluchtelingen hebben aangetoond dat het noodzakelijk is om snel te kunnen handelen om in de woningbehoefte te voorzien. De gemeente Hulst wil voor deze doelgroepen en voor werknemers van buiten de regio, starters, jongeren, aandachtsgroepen en spoedzoekers flexwoningen mogelijk maken. De gemeente doet doorlopend haalbaarheidsonderzoeken en locatiestudies voor geschikte locaties voor deze (flex)woningen. Onderzoek uit 2021 toont aan dat er in de regio een behoefte is aan minimaal 115 tot 190 flexwoningen. De woningbehoefte van Oekraïense ontheemden en de verwachte toenemende vraag naar huisvesting voor statushouders is hierin nog niet meegenomen. Het huisvesten van de verschillende doelgroepen in flexwoningen biedt mogelijkheden om de economische structuur te verbeteren. Onder meer door de sterk toenemende vergrijzing en de daarmee gepaard gaande afname van de beroepsbevolking zijn lokale bedrijven genooddaakt om geschoold personeel in het buitenland te werven. Snel beschikbare woonruimte is essentieel voor deze nieuwe inwoners en lokale bedrijven. De flexwoningen zijn modulair en passen in het streven naar een circulaire economie. De woningen worden na de exploitatieperiode van ten minste vijftien jaar verplaatst naar een andere geschikte locatie of, afhankelijk van de staat van de woning, gedemonteerd zodat grondstoffen en materialen hergebruikt kunnen worden.

### **Gemeente Zutphen**

De gemeente Zutphen en woningcorporatie Woonbedrijf ieder1 hebben afspraken gemaakt over de realisatie van 100 tot 120 flexwoningen in 2023 en 2024. De gemeente doet op dit moment een locatieonderzoek om de haalbaarheid van flexwoningen te verkennen. Het gaat daarbij om locaties die in de toekomst een permanente functie zullen krijgen. De flexwoningen vormen een tijdelijke invulling voor de betreffende terreinen. De realisatie van flexwoningen voorziet in een urgente vraag naar goedkope, kleinere woningen voor verschillende doelgroepen die ook voor de regionale arbeidsmarkt van belang zijn. De exacte doelgroepen moeten nog door het college van burgemeester en wethouders en de woningcorporatie worden bepaald. De flexwoningen zullen industrieel, modulair en circulair gebouwd worden en zullen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2012. De woningen zullen langer dan tien jaar op de locatie blijven staan.

### **Onderdeel E**

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw worden de gemeenten Doetinchem en Heeze-Leende 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 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 woning-



bouwcategorieën. 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 Doetinchem en Heeze-Leende 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**

### **Rijksstraatweg, gemeente Stichtse Vecht**

Het plangebied Rijksstraatweg in de gemeente Stichtse Vecht is met de negentiende tranche van de Ru Chw (Stcrt. 2023, 4698) toegevoegd aan het experiment met flexwoningen in artikel 6 van het Bu Chw. Gedurende de voorbereiding van de aanvraag om de benodigde omgevingsvergunning hebben belanghebbenden, zoals de provincie Utrecht, omwonenden en naastgelegen sportverenigingen, hun inbreng kunnen leveren. Naar aanleiding van die inbreng zijn aan het project ondersteunende plandelen aangepast, voornamelijk als gevolg van de verdere uitwerking van de ontsluiting en de inrichting van het terrein in de richting van de achterliggende voetbalvereniging. Door de aanpassingen valt het gehele project waarop de omgevingsvergunning ziet, niet meer binnen het reeds aangewezen plangebied. De gemeente Stichtse Vecht heeft verzocht het plangebied uit te breiden en aan te passen, zodat het aangewezen plangebied weer overeenkomt met het gebied waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning ziet.

### **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 (vijfentwintigste tranche).

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*