



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 1 december 2023 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zesentwintigste tranche))

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 2.2 en 2.4, vijfde lid, van de Crisis- en herstelwet;

Besluit:

ARTIKEL I

De **Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet** wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 2 worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel m door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- n. Merwe-Vierhavens, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 32;
- o. Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost, gemeente Schiedam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 128.

B

Aan artikel 3.2, eerste lid, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel af door een puntkomma, drie onderdelen toegevoegd, luidende:

- ag. Hillegom;
- ah. Lisse;
- ai. Teylingen.

C

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

- cm. Singelpark Odijk, gemeente Bunnik, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 129;
- co. Omschoorweg, gemeente Geertruidenberg, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 130;
- cp. De Punt, gemeente Oirschot, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 131;
- cq. het gehele grondgebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

D

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

- ak. Goirle;
- al. Gorinchem;
- am. Oisterwijk;
- an. Hilvarenbeek.

E

Aan artikel 3.11, eerste lid, wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel n door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- o. Lelystad.



F

Bijlage 54 (Vleugels van Gorinchem, gemeente Gorinchem) wordt vervangen door een nieuwe bijlage 54 (Vleugels van Gorinchem, gemeente Gorinchem), zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

G

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

- a. bijlage 128 (Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost, gemeente Schiedam);
- b. bijlage 129 (Singelpark Odijk, gemeente Bunnik);
- c. bijlage 130 (Omschoorweg, gemeente Geertruidenberg);
- d. bijlage 131 (De Punt, gemeente Oirschot).

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 (zesentwintigste tranche).

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

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

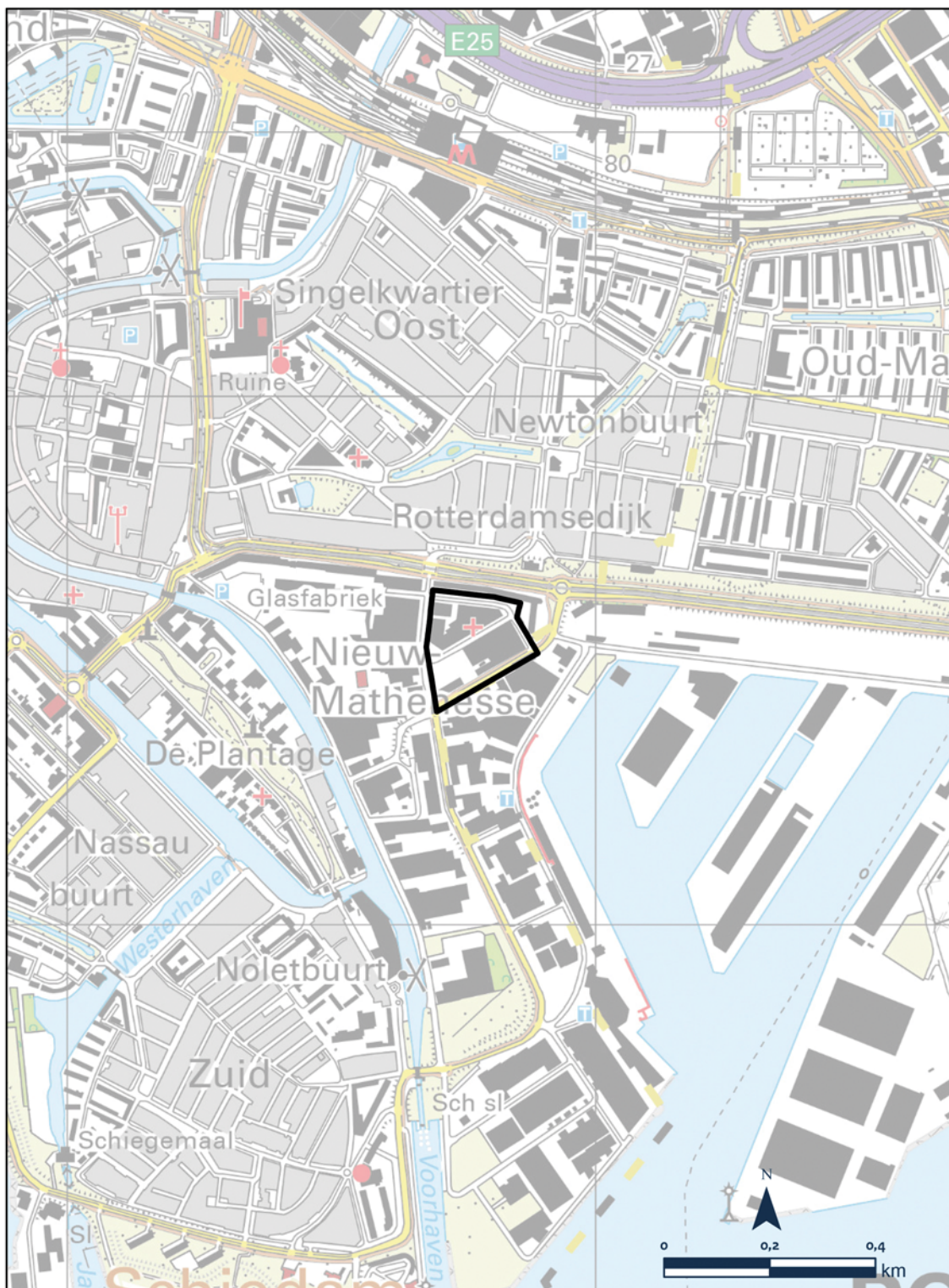
BIJLAGE 54 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Gorinchem, Vleugels van Gorinchem



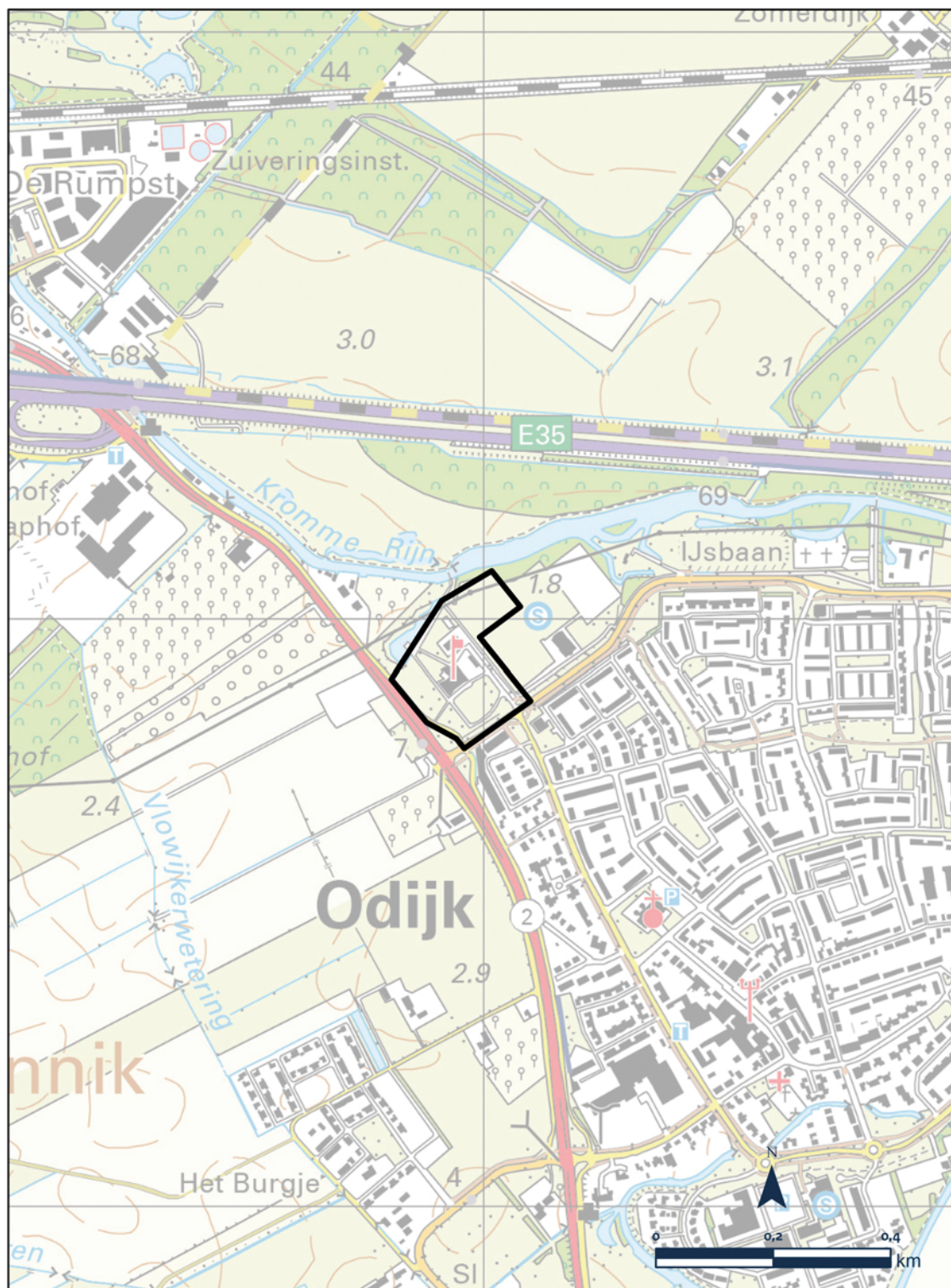
BIJLAGE 128 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Schiedam, Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost



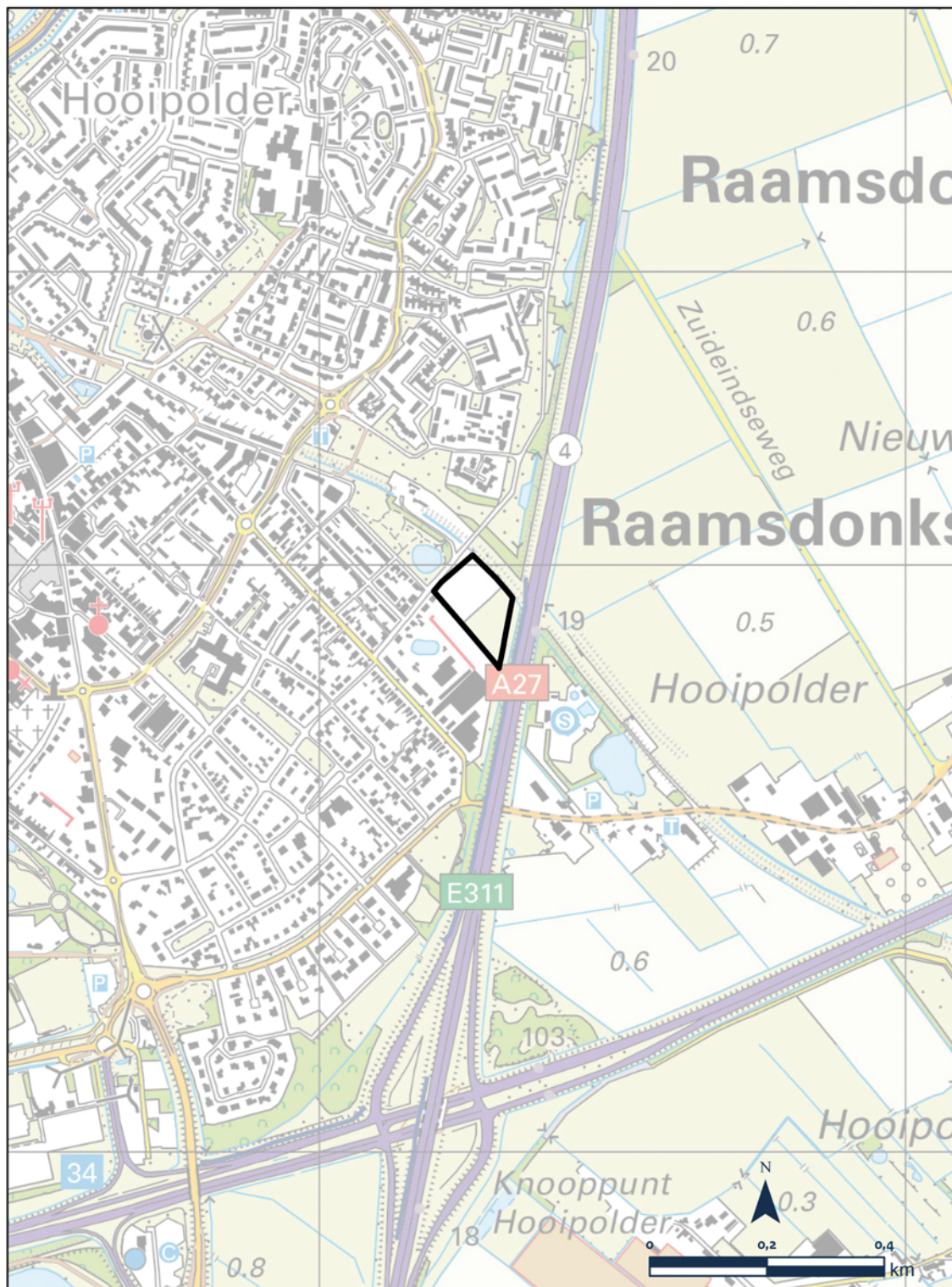
BIJLAGE 129 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Bunnik, Singelpark Odijk



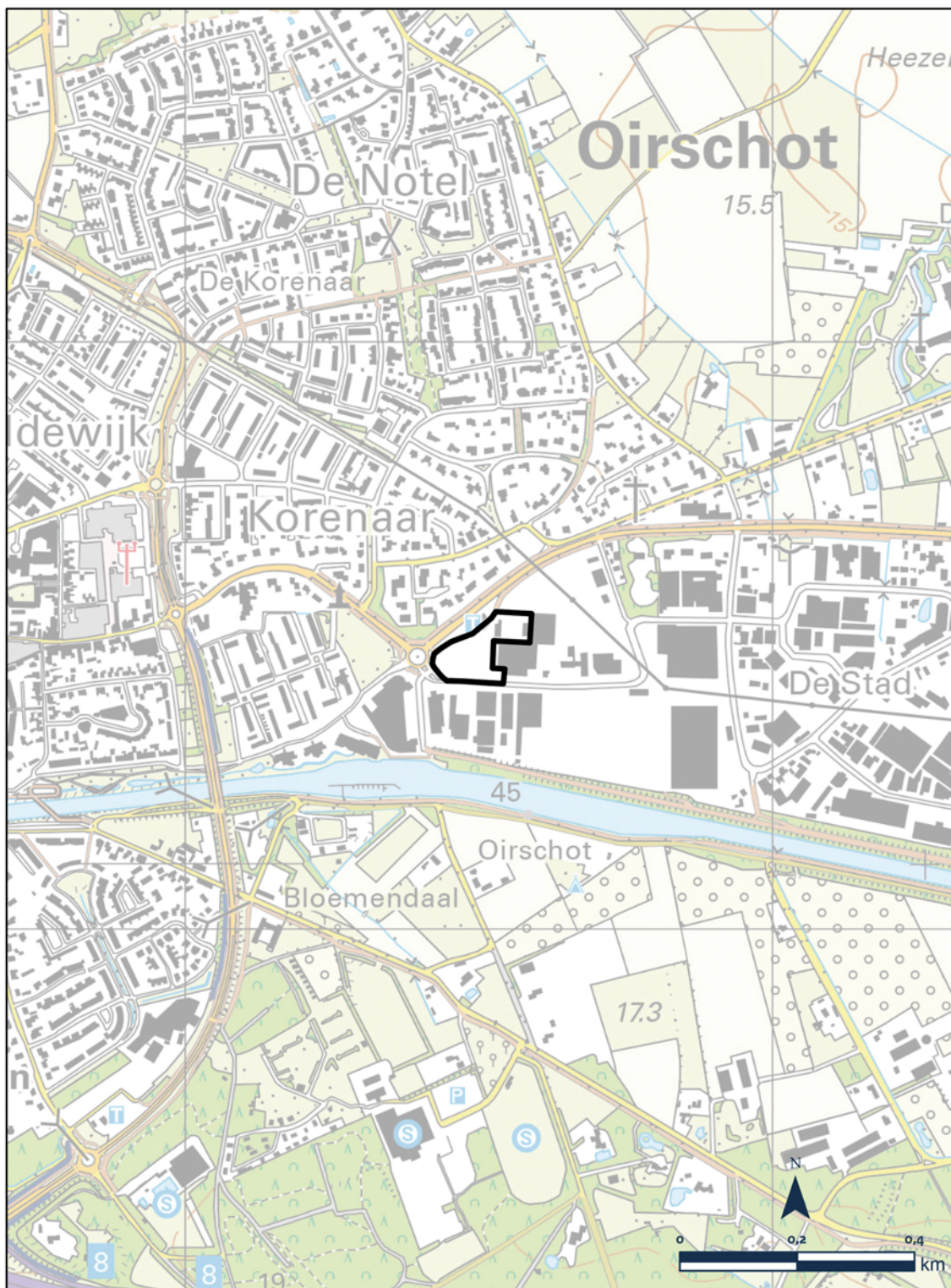
BIJLAGE 130 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Geertruidenberg, Omschoorweg



BIJLAGE 131 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Oirschot, De Punt





TOELICHTING

I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* worden twee gebieden toegevoegd aan het experiment met ontwikkelingsgebieden in artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw). Het gaat om gebieden in de gemeenten Rotterdam en Schiedam.

In *onderdeel B* worden drie gemeenten toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het hele 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 gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen.

In *onderdeel C* worden vier 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 gebieden in de gemeenten Bunnik, Geertruidenberg en Oirschot en het gehele grondgebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

In *onderdeel D* worden de gemeenten Goirle, Gorinchem, Hilvarenbeek en Oisterwijk 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 E* wordt een gebied 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 betreft de gemeente Lelystad.

In *onderdeel F* wordt het plangebied Vleugels van Gorinchem in de gemeente Gorinchem 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. Gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dit de laatste tranche van de Ru Chw waarmee gemeenten worden toegevoegd aan experimenten uit het Bu Chw. De gemeenten die in deze tranche zijn opgenomen, zijn in een dusdanig vergevorderd stadium van de voorbereiding dat zij – al dan niet via het overgangsrecht – daadwerke-

lijk nog gebruik kunnen maken van het experiment door bijvoorbeeld voor inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

II. Artikelsgewijs

Onderdeel A

Algemeen

Aan het experiment met ontwikkelingsgebieden, bedoeld in artikel 2.2 van de Chw, worden twee gebieden toegevoegd. Zoals in de toelichting bij de eerste tranche van het Bu Chw (Stb. 2010, 289) is aangegeven, gaat het bij ontwikkelingsgebieden vooral om het mogelijk maken van gewenste maatschappelijke ontwikkelingen die door het ontbreken van milieugebruiksruimte niet van de grond komen. Te denken valt aan gebieden in transitie en aan intensivering van ruimtegebruik op en rond bedrijventerreinen. De aanwijzing als ontwikkelingsgebied maakt het mogelijk dat tijdelijk kan worden afgeweken van bepaalde milieunormen. Een voorwaarde hiervoor is dat in het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat uiterlijk binnen tien jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden weer aan de geldende milieunormen wordt voldaan. De gebieden die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 2.2 van de Chw, betreffen Merwe-Vierhavens in de gemeente Rotterdam en Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost in de gemeente Schiedam. Deze gebieden worden hieronder beschreven.

Merwe-Vierhavens, gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam wil in samenwerking met het Havenbedrijf Rotterdam het gebied Merwe-Vierhavens voor ongeveer de helft gefaseerd herontwikkelen naar een gemengd woon- en werkgebied. Merwe-Vierhavens ligt in het westelijk deel van Rotterdam, grenzend aan de Nieuwe Maas en grenzend aan de gemeente Schiedam. Het betreft een oud havengebied met haven- en industrie gerelateerd cultureel erfgoed, waaronder een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Ook herbergt het gebied een aantal broedplaatsen voor de creatieve industrie. Op dit moment zijn in het gebied nog overwegend havengerelateerde bedrijven gevestigd. Er zijn ook kavels die nu geen invulling hebben. Een deel van deze bedrijvigheid zal worden wegbestemd of delen van dat gebied zullen voor andere bedrijvigheid worden bestemd. Hier zullen maximaal 2.800 woningen, 200.000 m² innovatieve maakindustrie en 95.000 m² stedelijke voorzieningen worden gebouwd in de periode tot 2035. De andere helft van het gebied blijft in de periode tot en met 2035 nog in gebruik als haven- en bedrijventerrein. De gemeente stelt voor het gebied een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast. Dit maakt de gewenste transformatie mogelijk. De aanwijzing als ontwikkelingsgebied faciliteert en versterkt de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied doordat tijdelijk afgeweken kan worden van milieunormen. De gemeente kan alleen tijdelijk afwijken van milieunormen als in het bestemmingsplan wordt aangetoond en gewaarborgd dat binnen tien jaar weer aan de geldende normen kan worden voldaan.

Merwe-Vierhavens is in de derde tranche van de Ru Chw toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw (Stcrt. 2019, 66467).

Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost, gemeente Schiedam

De gemeente Schiedam wil het noordelijk deel van het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse in Schiedam herontwikkelen naar een gemengd woon- en werkgebied. Hier wil de gemeente Schiedam circa 1.250 woningen en 40.000 m² gemengde bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen realiseren. De transformatie van het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse valt globaal uiteen in twee delen: Glasbuurt-West en Glasbuurt-Oost. Glasbuurt-Oost is gelegen tussen Merwe-Vierhavens in de gemeente Rotterdam en de historische binnenstad van Schiedam. In dit gebied wil de gemeente Schiedam circa 500 woningen realiseren. Daarnaast blijft het gebied ook de mogelijkheid bieden voor huisvesting van met name innovatieve bedrijvigheid. Door de transformatie zal het gebied worden vergroend en duurzamer en klimaatadaptiever worden ingericht. Zo wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van passieve zonnearmte, de koeling van een collectief warmtesysteem of natuurlijke ventilatie. Aanleg van groene daken, waterdaken of groene gevels draagt zowel bij aan een prettig woon- en leefklimaat in de gebouwen, als een aantrekkelijk verblijfsklimaat in de buitenruimte en vergroting van de biodiversiteit. Glasbuurt-Oost wordt in deze tranche van de Ru Chw aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dit faciliteert en versterkt de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied doordat tijdelijk afgeweken kan worden van milieunormen. De gemeente kan alleen tijdelijk afwijken van milieunormen als in het bestemmingsplan wordt aangetoond en gewaarborgd dat binnen tien jaar weer aan de geldende normen kan worden voldaan. De gemeente Schiedam zal volgens planning in december 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen.

Onderdeel B

Algemeen

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied in artikel 7g van het Bu Chw worden drie gebieden 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.

Gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen

De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen (hierna samen HLT genoemd) bereiden zich voor op de invoering van de Omgevingswet. De ambtelijke organisaties van deze gemeenten werken gezamenlijk onder de naam HLT Samen. De gemeenten willen de in de gemeenten geldende beleidsnota's kruimelgevallen beleidsneutraal omzetten. Vooruitlopend op de gemeentebrede omgevingsplannen die nog moeten worden opgesteld, wordt in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte per gemeente voorzien in een regeling met aanvullende regels voor bouwen en gebruik die qua opbouw en formulering worden verduidelijkt en herschreven zodat deze al zoveel mogelijk aansluiten op de Omgevingswet. Dit vindt plaats door het gaan werken met een vergunningensysteem, dat gebaseerd is op bestaand beleid, waarbij ook de aanvraag- en beoordelingsvereisten in de regels staan opgenomen. Daarnaast willen de gemeenten in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor de kruimelgevallen voorzien in een beoordelingsregel ruimtelijke kwaliteit die met een open norm wordt ingevuld. De toetsing van deze open norm is gekoppeld aan de welstandsnota. Doordat deze regels vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden opgenomen in bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte geeft dit – na de van rechtswege omzetting van de huidige bestemmingsplannen – straks in het DSO een eenduidig en overzichtelijk beeld van de betreffende regels in het hele ambtsgebied. Hierdoor is het voor inwoners beter inzichtelijk in welke gevallen bijvoorbeeld sprake is van een vergunningplicht en welke voorwaarden dan gelden. De gemeente gebruikt deze regels ook als aanzet voor de integratieslag van deze huidige ruimtelijke regels en de bruidsschat die straks onder de Omgevingswet nog moet plaatsvinden.

Onderdeel C

Algemeen

Aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw worden drie 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 gebieden in de gemeenten Bunnik, Geertruidenberg en Oirschot.



Singelpark Odijk, gemeente Bunnik

De gemeente Bunnik zet flexwoningen in voor de huisvesting van lokaal woningzoekenden en de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen. De flexwoningen kunnen een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de woningmarkt op korte en langere termijn. In het project Flexwoningen Singelpark Odijk komt de gemeente tegemoet aan de woningbehoefte van een zo breed mogelijke mix van personen. Het gaat dan om starters, jongeren, statushouders, spoedzoekers en uitstroom uit maatschappelijke opvang en begeleid wonen. Het totale project omvat 48 flexwoningen, onderverdeeld in 12 studio's, 12 één-kamerwoningen en 24 drie-kamerwoningen die voor een periode van vijftien jaar worden gerealiseerd. De realisatie en exploitatie ligt bij woningcorporatie Portaal. Door de realisatie van de flexwoningen wordt het huidige aanbod op de woningmarkt verruimd en worden de mogelijkheden voor doorstroming vergroot. De flexwoningen worden daarnaast gerealiseerd in de nabijheid van de kern van Odijk en de daar gesitueerde voorzieningen, zoals winkels en sport- en maatschappelijke voorzieningen, waardoor de economische structuur wordt versterkt. In het kader van duurzaamheid is daar waar mogelijk ingezet op de toepassing van herbruikbare materialen of eenheden die na gebruik gedemonteerd kunnen worden en elders opnieuw kunnen worden gebruikt (circulair bouwen). De huidige planning gaat uit van oplevering van de flexwoningen in het tweede kwartaal van 2024.

Omschoorweg, gemeente Geertruidenberg

De gemeente Geertruidenberg en woningcorporatie Thuisvester willen graag een impuls geven aan de woningvoorraad van Geertruidenberg. De krapte op de woningmarkt vraagt een netto uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. De komst van de woondeal, het willen creëren van kansen voor actief woningzoekenden in de gemeente, de gehuisveste Oekraïense vluchtelingen in de tijdelijke locatie Het Hoge Veer plus de toenemende taakstelling voor statushouders spelen hierbij een rol. Om deze impuls op korte termijn te kunnen invullen, is er een voorkeur om een nieuw palet aan woonvormen toe te voegen. De beoogde locatie is sinds 2007 in eigendom van Thuisvester en biedt ruimte aan circa 70 flexwoningen (grondgebonden en appartementen) voor een periode van veertig jaar. Met de realisatie van de flexwoningen kan de ambitie van de gemeente en de woningcorporatie om de netto uitbreiding te realiseren sneller worden behaald. De woningen worden modulair gebouwd. Dit maakt ze flexibel waardoor ze geschikt zijn voor diverse huishoudensgroottes. De casco's van de woningen zijn van duurzaam hout en de woningen zijn onderhoudsarm.

De Punt, gemeente Oirschot

De druk op de Oirschotse woningmarkt is groot. De gemeente heeft de wens voor flexwoningen vastgelegd in het coalitieakkoord (2022) en het Actieplan Woningbouw 2.0 (2021). Flexwoningen kunnen op korte termijn de druk op de woningmarkt verlichten en een aanvulling zijn op de permanente woningen, om het grote gat tussen de vraag en het aanbod van woningen op te vangen. De huidige harde planvoorraad in de gemeente is onvoldoende om op korte termijn voldoende woningaanbod te realiseren en daarom wil de gemeente op korte termijn 101 flexwoningen voor een periode van dertig jaar realiseren. De 80 sociale huurwoningen zijn geschikt voor starters, jongeren en spoedzoekers. Daarnaast worden er 21 woningen voor arbeidsmigranten gerealiseerd om huisvesting te bieden voor de werknemers die Oirschot hard nodig heeft. De locatie van de 101 flexwoningen is een inbreidingslocatie in stedelijk gebied dat momenteel braak ligt en wordt gebruikt voor opslag. Hiermee wordt deze locatie aan de rand van het bedrijventerrein 'De Stad' herontwikkeld tot een gebied met een aantrekkelijk woonklimaat. De ruimtelijke kwaliteit van de gronden neemt toe door het toevoegen van de woningen en de groene openbare ruimtes. Daarnaast kan de economie van de gemeente Oirschot niet functioneren zonder inzet van arbeidsmigranten. De inzet en huisvesting van deze doelgroep is daarom noodzakelijk. Voor het behoud van medewerkers is het van belang dat zij in de buurt van hun werklocatie kunnen wonen. De flexwoningen worden prefab en modulair gebouwd. Alle onderdelen van de woningen kunnen worden gerecycled of hergebruikt. Na afloop van de periode van dertig jaar kunnen de flexwoningen worden verplaatst of gedemonteerd. Door de tijdelijkheid kan er worden ingespeeld op de mogelijk veranderde woningvraag in de toekomst (flexibiliteit). De inrichting van de locatie wordt aanzienlijk vergroend ten opzichte van de huidige situatie. Dit draagt bij aan het tegengaan van hittestress in het versteende gebied en de mogelijkheden voor waterberging (klimaatadaptatie). Ten aanzien van sociale duurzaamheid zijn er gemeenschappelijke voorzieningen, zodat het gemakkelijker is voor de bewoners om elkaar te ontmoeten. Zo is er een grote gezamenlijke buitenruimte in het plan opgenomen.

Gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek wil op zes locaties in meerdere kernen circa 50 betaalbare flexwoningen realiseren. De flexwoningen zijn bestemd voor woningzoekenden met een sociaaleconomische binding en zijn een mooie tussenoplossing in afwachting van permanente woningbouw op andere

locaties in de gemeente. Op meerdere uitleglocaties worden betaalbare woningen gerealiseerd, maar de daadwerkelijke bouw van deze woningen laat nog enige jaren op zich wachten. De realisatie van betaalbare flexwoningen biedt een van de oplossingen voor de huidige woningnood. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners vanwege gebrek aan woonruimte naar elders vertrekken. Om de woningen goed te kunnen exploiteren voor een langere periode werkt de gemeente met een grondabbonnement voor de flexwoningen. Dit houdt in dat de woningen dertig jaar lang binnen de gemeente geëxploiteerd kunnen worden, waarbij de woningen na de eerste periode van vijftien jaar worden verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente. Daarnaast zorgen deze flexwoningen, die gebouwd gaan worden door een regionale partner, voor een stimulans van de bouwsector voor wat betreft conceptuele en circulaire bouw. De flexwoningen, die voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012, zijn volledig verplaatsbaar en herbruikbaar. Ze worden geproduceerd via een innovatief, modulair en circulair woonconcept in een assemblagefabriek in de Achterhoek. Bij de oplevering wordt een project-specifiek demontageplan opgesteld in de vorm van een handboek dat inzicht geeft in de werkwijze bij de toekomstige verplaatsing na de eerste periode van maximaal vijftien jaar. Het conceptueel bouwen in een fabriek is een gecontroleerd proces; er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving. Bovendien komt hierdoor minder stikstof vrij op de bouwlocatie. De procedures voor alle locaties worden dit jaar opgestart. De planning is dat de eerste woningen tweede helft 2024 gereed zijn voor verhuur.

Onderdeel D

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw worden de gemeenten Goirle, Gorinchem, Hilvarenbeek en Oisterwijk 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 Goirle, Gorinchem, Hilvarenbeek en Oisterwijk 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 E

Algemeen

Aan het experiment met kostenverhaal gebaseerd op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Stb. 2020, 112) in artikel 7ah van het Bu Chw wordt één gemeente 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 gemeente die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 7ah van het Bu Chw, betreft Lelystad.

Gemeente Lelystad

Het ambtsgebied van de gemeente Lelystad is in de negentiende tranche van het Bu Chw toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7g van het Bu Chw (Stcrt. 2023, 46980). Lelystad heeft de ambitie te groeien van 80.000 naar 120.000 inwoners. Om die groei mogelijk te maken wordt enerzijds ingezet op nieuwe woongebieden en anderzijds op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Lelystad als plaats om te wonen, werken en recreëren. De stad



krijgt een nieuwe identiteit als 'hoofdstad van de nieuwe natuur'. Eén van de stedelijke ontwikkelingen die aan deze ambitie bijdraagt, is erop gericht om de unieke ligging aan het Markermeer te gebruiken. Lelystad beoogt haar kustzone te ontwikkelen tot een multifunctioneel woon-, werk- en recreatiegebied in een natuurlijke omgeving, waarmee verbinding wordt gezocht met de bestaande stad, met als doel door te groeien tot een 'stad aan het water'. Daarnaast krijgt het Stadshart een stevige impuls met stedelijke voorzieningen en wonen en wordt een nieuw woongebied ontwikkeld in de wijk Zuider C. De gemeente zet zich hierbij in voor organische ontwikkeling. Met organische gebiedsontwikkeling is het op voorhand niet bekend op welke wijze de ontwikkelingen van gebieden plaats zullen vinden. Hierdoor is het opstellen van een gedetailleerd exploitatieplan niet mogelijk. Met toepassing van artikel 7ah Bu Chw wordt het mogelijk om, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, alvast gebruik te maken van kostenverhaalsregels zonder tijdvak.

Onderdeel F

Vleugels van Gorinchem, gemeente Gorinchem

Het project Vleugels van Gorinchem is in de zevende tranche van de Ru Chw (Stb. 2020, 48564) reeds aangewezen voor het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Met dit grote binnenstedelijke transformatieproject richt de gemeente zich op het zijn van een inclusieve, vitale en duurzame stad met een regionale functie. Op verschillende locaties in het projectgebied zullen in de periode tot 2040 ongeveer 2.000 woningen worden gebouwd en wordt ruimte gereserveerd voor ongeveer 7.000 m² basisvoorzieningen. In dit gebied zijn de transformatiegebieden Lingeoever, inclusief Arkelsedijk, Stationsomgeving en Schelluinsestraat opgenomen. De gemeente Gorinchem heeft als eerste stap een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor de transformatie van het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk naar een woongebied, flankerende bestemmingen, een verkeersverbinding voor langzaam verkeer naar de Lingedijk en een brug over de Linge. De gemeente Gorinchem heeft voor dit bestemmingsplan verzocht om het plangebied Vleugels van Gorinchem met twee locaties uit te breiden. Het gaat om de huidige locatie van een supermarkt en parkeerterrein aan de Arkelse Onderweg 32 in Gorinchem en het tracé van de brug tussen de Linge en de Spijksedijk. Door toevoeging van deze locaties kunnen de daar beoogde realisatie van 12 woningen en een brug over de Linge ook planologisch mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

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 (zesentwintigste tranche).

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