



## Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 7 februari 2023 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (negentiende 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 3.2, eerste lid, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel n door een puntkomma, tien onderdelen toegevoegd, luidende:

- o. Altena;
- p. Capelle aan den IJssel;
- q. Elburg;
- r. De Fryske Marren;
- s. Groningen;
- t. Hoorn;
- u. Leidschendam-Voorburg;
- v. Lelystad;
- w. Nieuwegein;
- x. Wijchen.

#### B

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

- ac. Rivium, gemeente Capelle aan den IJssel, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 104.

#### C

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

- aw. Kraakselaan, gemeente Doesburg, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 105;
- ax. Noord IJsseldijk, gemeente IJsselstein, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 106;
- ay. Rijksstraatweg, gemeente Stichtse Vecht, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 107.

#### D

Aan artikel 3.10 wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel ab door een puntkomma, een onderdeel ingevoegd, luidende:

- ac. Wageningen.

#### E

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

- a. Bijlage 104 (Rivium, gemeente Capelle aan den IJssel);
- b. Bijlage 105 (Kraakselaan, gemeente Doesburg);



- 
- c. Bijlage 106 (Noord IJsseldijk, gemeente IJsselstein);
  - d. Bijlage 107 (Rijksstraatweg, gemeente Stichtse Vecht).

#### **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**

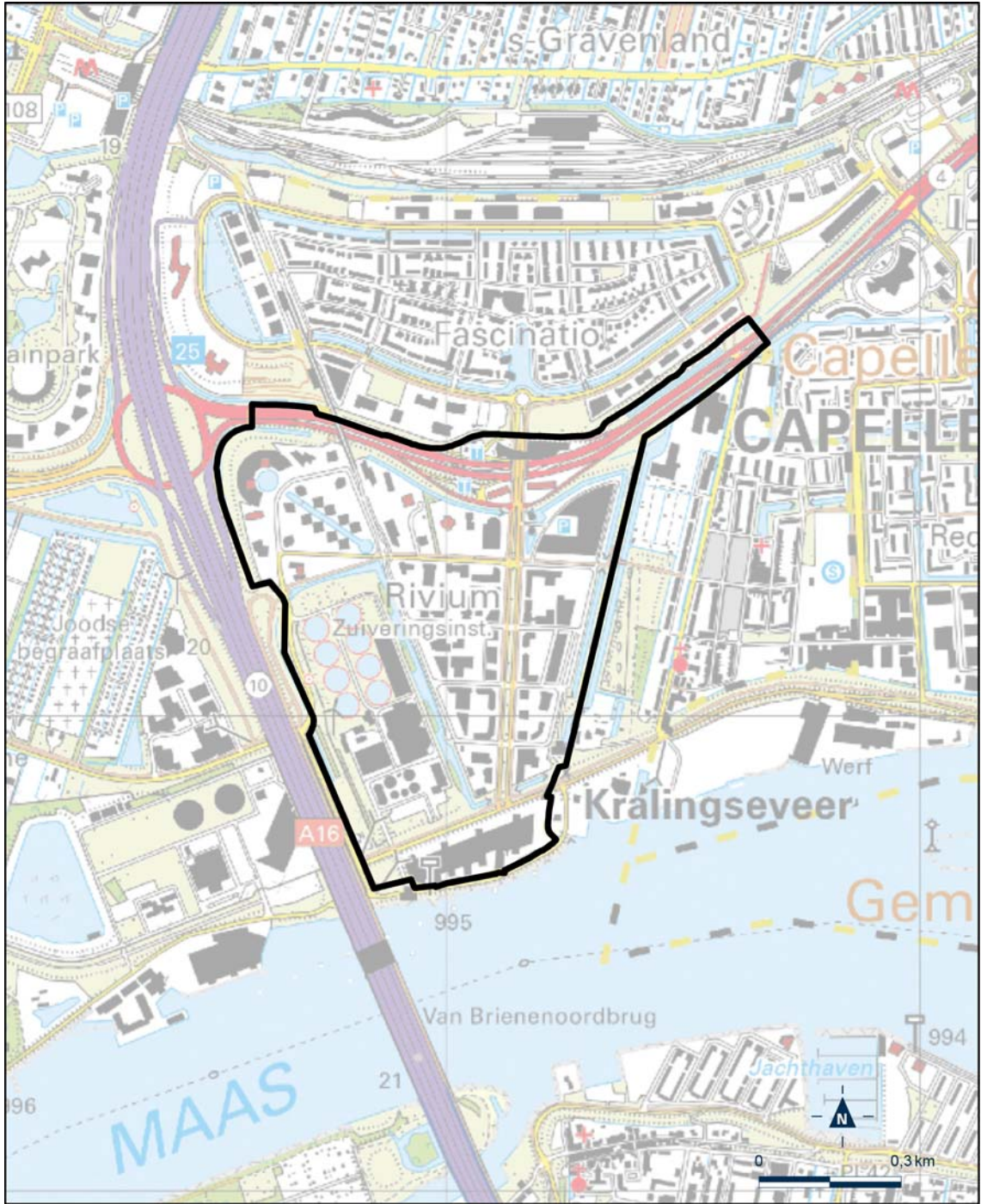
Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (negentiende tranche).

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

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

**BIJLAGE 104 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

Kaart Capelle aan den IJssel, Rivium





## BIJLAGE 105 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Doesburg, Kraakselaan

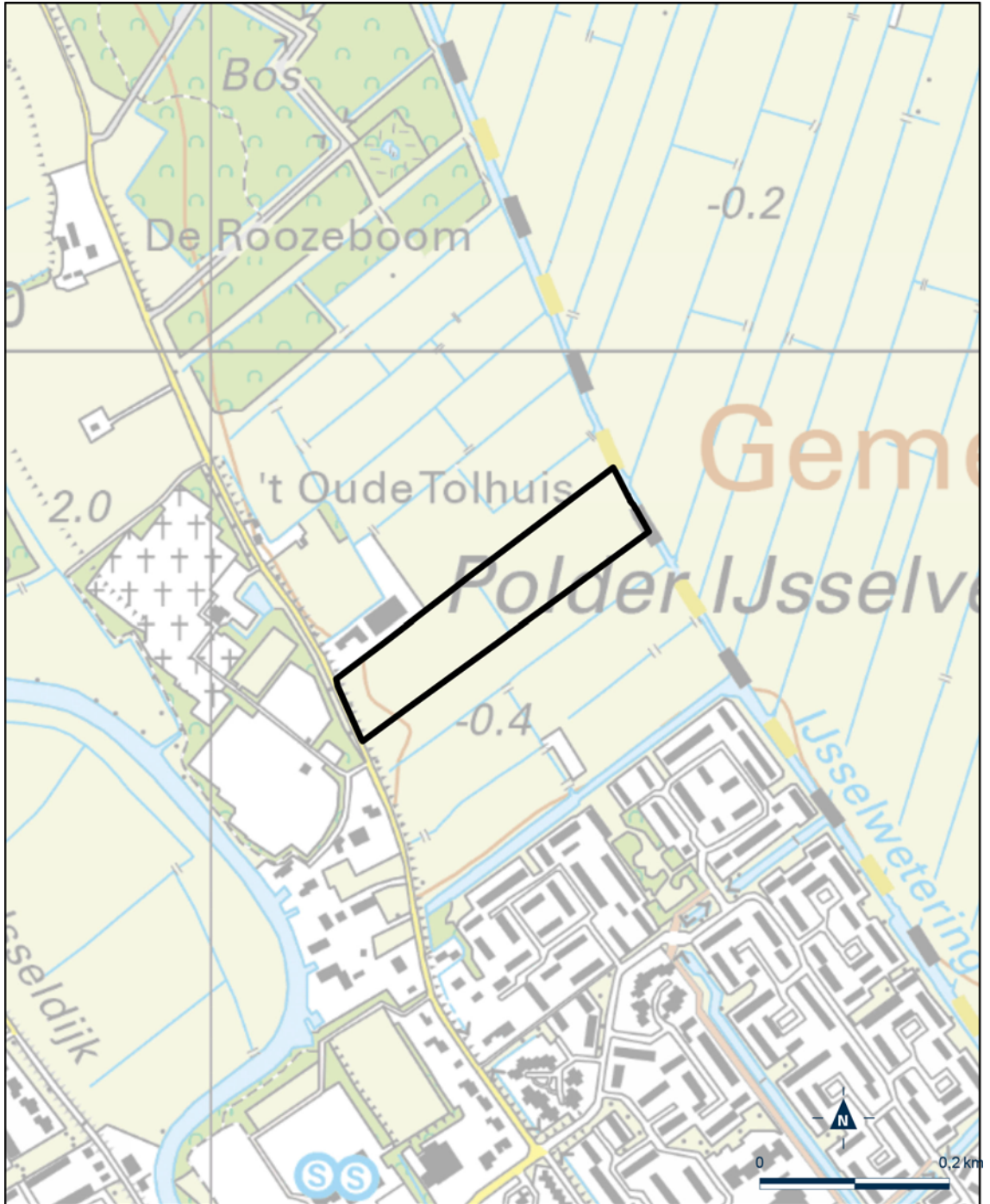






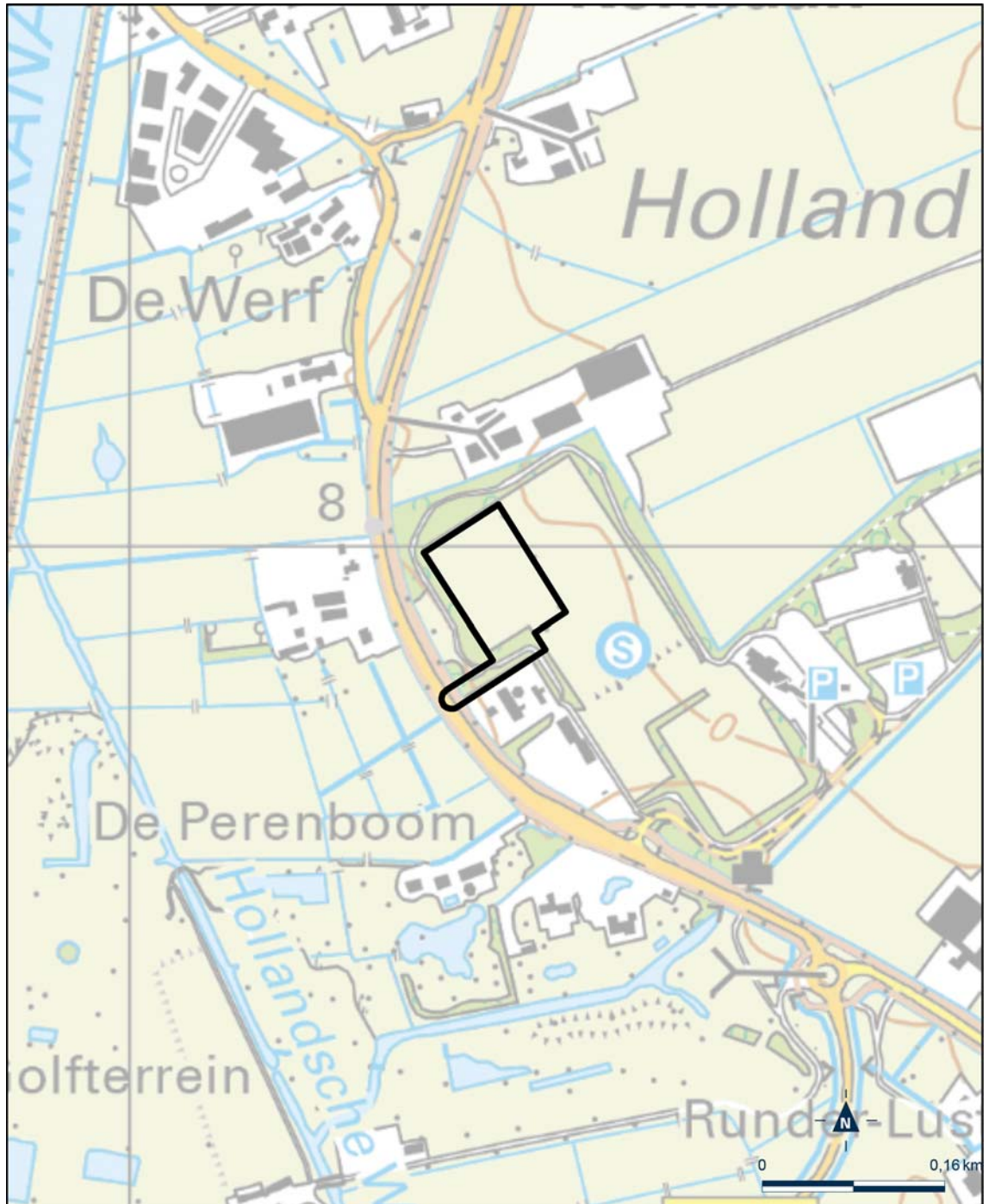
**BIJLAGE 106 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

Kaart IJsselstein, Noord IJsseldijk



## BIJLAGE 107 BIJ REGELING UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

Kaart Stichtse Vecht, Rijksstraatweg





## TOELICHTING

### I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* worden de gemeenten Altena, Capelle aan den IJssel, Elburg, De Fryske Marren, Groningen, Hoorn, Leidschendam-Voorburg, Lelystad, Nieuwegein en Wijchen toegevoegd aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied van de gemeente in artikel 7g 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* wordt het gebied Rivium in de gemeente Capelle aan den IJssel 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.

In *onderdeel C* worden drie 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 gebieden in de gemeenten Doesburg, IJsseltein en Stichtse Vecht.

In *onderdeel D* wordt de gemeente Wageningen 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 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.

### II. Artikelsgewijs

#### ***Onderdeel A***

##### *Algemeen*

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied in artikel 7g van het Bu Chw worden de gemeenten Altena, Capelle aan den IJssel, Elburg, De Fryske Marren, Groningen, Hoorn, Leidschendam-Voorburg, Lelystad, Nieuwegein en Wijchen toegevoegd. Dit experiment maakt het mogelijk dat gemeenten toewerken naar een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte





kunnen gemeenten vooruitlopen op de in de Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan.

### **Gemeente Altena**

De gemeente Altena werkt aan de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Bronkhorst fase 3 in Aniel. Hier zullen 63 woningen worden gebouwd. Om deze ontwikkeling zo snel mogelijk te kunnen faciliteren, wil de gemeente Altena de mogelijkheid hebben om hiervoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, zodat verzekerd is dat het opgestelde integrale bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarnaast wil de gemeente Altena de mogelijkheid openhouden om ook andere initiatieven mogelijk te kunnen maken met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarom wordt het gehele grondgebied van de gemeente Altena toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Altena meer flexibiliteit bieden door te werken met globale bestemmingen en algemene regels in plaats van vergunningplichten. Ook wil de gemeente het duurzaamheidsbeleid verankeren in de regels van het bestemmingsplan. Te denken valt aan regels ter voorkoming van hittestress en wateroverlast.

### **Gemeente Capelle aan den IJssel**

In 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Capelle aan den IJssel de 'Stadsvisie, met het oog op de toekomst' vastgesteld. De stadsvisie vormt een brede toekomstvisie op de leefomgeving voor de gemeente Capelle aan den IJssel. In de stadsvisie is onder meer opgenomen dat de opgaven in de gemeente integraal opgepakt gaan worden, de gemeente uitnodigend en faciliterend werkt van regels naar mogelijkheden en dat inwoners en belanghebbenden worden uitgenodigd bij het (verder) vormgeven van hun stad. Afgelopen jaren is de gemeente Capelle aan den IJssel flink gegroeid. De gemeente heeft nu ruim 67.000 inwoners. Deze trend zal de komende jaren doorzetten en de gemeente verwacht in 2040 77.000 inwoners. Een deel van de groei vindt plaats in Rivium. Rivium is gelegen ten noorden van de Nieuwe Maas, ten zuiden van de Abram van Rijckevorselweg, ten westen van Kralingse Veer (gemeente Rotterdam) en ten oosten van Rijksweg A16. Rivium maakt onderdeel uit van een groter gebied met de campus van de Erasmus Universiteit Rotterdam en het bedrijventerrein Brainpark. Deze groei brengt uitdagingen met zich mee zoals het zoeken naar een balans tussen bebouwing en de invulling van de (beperkte) groene ruimte. Ook het integreren van de milieuwetgeving en beleid op het gebied van gezondheid, veiligheid en duurzaamheid en het toepassen van uitnodigingsplanologie zijn opgaven die meegenomen worden bij het doel om de ambities uit de Stadsvisie te verwezenlijken. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil de gemeente daarom het gehele grondgebied aanmelden voor het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hiermee is het mogelijk om de ontwikkelingen in de gemeente volgens de gewenste integrale benadering van de fysieke leefomgeving vorm te geven.

### **Gemeente Elburg**

De gemeente Elburg werkt aan diverse gebiedsontwikkelingen, zoals de Horstkamp, Vossenakker Noord, Hokseberg fase 2 en het havengebied. In deze gebiedsontwikkelingen zullen vooral woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen worden gebouwd. Zo worden in de Horstkamp 180 tot 225 woningen en een maatschappelijke voorziening gebouwd en zet de gemeente Elburg in Hokseberg fase 2 in op circa 70 grondgebonden woningen en circa 20 woon-zorg-appartementen. Deze ontwikkelingen hebben daarmee een positief effect op de economische structuur van de gemeente. Gelet op de huidige opgaven en de complexiteit daarvan is vertraging op dit punt ongewenst. Om deze ontwikkelingen zo snel mogelijk te kunnen faciliteren, wil de gemeente Elburg de mogelijkheid hebben om hiervoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, zodat verzekerd is dat het opgestelde integrale bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Elburg onder meer gebruikmaken van een activiteitgerichte benadering, regels opnemen voor de gehele fysieke leefomgeving en onderzoekslasten faseren. Ten aanzien van duurzaamheid werkt de gemeente Elburg een kader voor duurzame gebiedsontwikkeling uit met duurzaamheidscriteria waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De gemeente kijkt op een later moment of deze criteria ook worden vertaald in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Vooruitlopend op deze kaders wordt ook al duurzaam ontwikkeld in Hokseberg. Deze wijk wordt ontwikkeld als klimaatadaptieve wijk. Er wordt gebruikgemaakt van lichte kleuren om hittestress tegen te gaan en de energetische footprint wordt geminimaliseerd. Ook wordt er gebruikgemaakt van zogeheten klimaatkaders op basis van de zonoriëntatie. Aan de zonzijde wordt ingezet op het weren van warmte en het opslaan van energie in periodes van grote hittestress; de overige gevels worden juist voorzien van middelen om de warmte vast te houden en bieden ruimte aan ecologie.





## Gemeente Groningen

De gemeente Groningen heeft een grote woningbouwopgave. Tot 2030 zijn er nog 20.000 woningen nodig. Daarnaast wordt er in de dorpen en het buitengebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek gewerkt aan een versterkings- en vernieuwingsopgave. Twee derde deel van de groei moet worden opgevangen in het stedelijk gebied. In grootschalige ontwikkelgebieden, zoals het Suikerfabriekterrein, Stadshavens, Meerstad en De Held III, wordt ingezet op gemengde gebieden met een scala aan stedelijke functies. In het buitengebied, tevens aardbevingsgebied, ligt de nadruk op versterken en vernieuwen. In de dorpen wordt door middel van herstructurering de leefbaarheid geborgd. Naast de noodzakelijke versterking en vernieuwing van woningen en uitbreiding met nieuwe woningen, zet de gemeente Groningen in op leefbare dorpen door tal van functies zo goed mogelijk te behouden. Daarnaast onderzoekt de gemeente tal van mogelijkheden om te voorzien in duurzame energieopwekking, zowel via wind als via zon. Om deze ontwikkelingen zo snel mogelijk te kunnen faciliteren, is het stedelijk gebied van de gemeente Groningen in de vijfde tranche van Ru Chw toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Nu wordt het gehele grondgebied van de gemeente toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarmee kan het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook worden gebruikt om de bouw van ruim 6.500 woningen buiten het stedelijk gebied mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Groningen onder meer regels stellen over nieuwe energieconcepten, zoals het gemeentelijk warmtenet en nieuwe opwekmogelijkheden voor wind- en zonne-energie. Ook wil de gemeente voor de ontwikkelgebieden globaler bestemmen en de bestemmingsplannen zoveel mogelijk vormgeven in de geest van het omgevingsplan. Zo wil de gemeente werken met een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit, gebruikmaken van meldingsplichten en werken met open normen uitgewerkt in beleidsregels. Ten slotte onderzoekt de gemeente Groningen mogelijkheden om regels uit gemeentelijke verordeningen op te nemen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Te denken valt aan regels over het kappen van houtopstanden, gemeentelijke monumenten en de aanleg van ondergrondse infrastructuur.

## Gemeente De Fryske Marren

De gemeente De Fryske Marren wil tot 2030 zo'n 1.000 woningen realiseren. Naast deze woningbouwontwikkelingen werkt de gemeente ook aan projecten voor recreatieve ontwikkelingen en bedrijvigheid. De ontwikkelingen op het gebied van woningbouw staan vrijwel allemaal in het dashboard woningbouw dat de gemeente heeft ontwikkeld. Het gaat hierbij om projecten van de gemeente zelf, maar ook om projecten van particuliere ontwikkelaars. Voor een deel van deze projecten is het planologisch kader nog niet gereed. Daarom wil de gemeente De Fryske Marren graag de mogelijkheid hebben om voor deze ontwikkelingen bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte op te stellen, zodat verzekerd is dat de bestemmingsplannen verder in procedure kunnen worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vooruitlopend op de Omgevingswet wil de gemeente daarbij gebruikmaken van een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, door onder andere de mogelijkheden van het zogenaamde mengpaneel te benutten door in verschillende delen van de gemeente te differentiëren met het toegestane geluidsniveau. De Fryske Marren is een toeristische gemeente met een aantal levendige centra, waar mogelijk hogere geluidsniveaus dan de standaardwaarde kunnen worden toegestaan. Ook wil de gemeente niet meer voor elk perceel een bestemming (functie) vastleggen, maar meer activiteitgericht regels formuleren. Dit betekent meer flexibiliteit, maar ook een grotere onderzoeklast onder het stelsel van de Wro. Door gebruik te maken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen – vooruitlopend op de Omgevingswet – de onderzoeken grotendeels worden gefaseerd tot het moment dat duidelijk is welke activiteit wordt verricht. Tot slot denkt de gemeente aan het opstellen van regels vanuit de doelstelling van duurzaamheid, zoals het duurzaam gebruik van daken, het onverhard laten van een deel van woonpercelen, bodemenergiesystemen en (kleine) windmolens voor het buitengebied.

## Gemeente Hoorn

De gemeente Hoorn heeft de ambitie om circa 500 woningen per jaar te bouwen. Vertraging in deze opgave is ongewenst. De gemeente Hoorn zet in op facilitering van deze ontwikkeling door het gehele grondgebied aan te melden voor het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hiermee is verzekerd dat de opgestelde bestemmingsplannen verder in procedure kunnen worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met name de toepassing van het faseren van onderzoeken is hierbij van belang; dit beperkt de onderzoeklast in de planfase en geeft de mogelijkheid om op een later moment in detail bij de uitvoering de onderzoeken uit te voeren. De planvorming kan daarmee sneller en meer op hoofdlijnen tot stand komen. De gemeente wil met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de mogelijkheden benutten om ruimte, milieu en duurzaamheid integraal te benaderen, met een directe vertaling in de regels, zoals het toepassen



van gebiedsspecifieke waterbergingsnormen en natuurinclusief bouwen.

### **Gemeente Leidschendam-Voorburg**

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt aan verschillende ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en het versterken van de economische structuur. Voorbeelden hiervan zijn de gebiedsontwikkelingen Overgoo en De Star. In de gebiedsontwikkeling De Star gaat het om de realisatie van 109 sociale huurwoningen en 36 vrije sector-woningen. De gebiedsontwikkeling Overgoo is een transformatie van een verouderd kantorenpark naar een gemengd gebied, met circa 700 woningen en 22.500 m<sup>3</sup> bruto vloeroppervlakte werken. Deze ontwikkeling brengt een ruimtelijke en functionele verbinding tot stand tussen Overgoo en het centrumgebied van Leidschendam. Om deze ontwikkelingen zo snel mogelijk te faciliteren, wil de gemeente de mogelijkheid hebben om hiervoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, zodat verzekerd is dat de plannen verder in procedure kunnen worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Door in te zetten op innovatieve concepten voor de bereikbaarheid en leefbaarheid in Overgoo is sprake van een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. Hierbij denkt de gemeente aan de inzet van deelmobiliteit, het realiseren van een of meerdere mobiliteitshubs en het inrichten van de openbare ruimte in het te transformeren gebied volgens het principe van 'shared space'. Door het zo vorm te geven dat de verschillende functies en gebruikers dezelfde ruimte benutten maar tevens te zorgen voor een hoogwaardige inrichting en verblijfskwaliteit, kan het ruimtebeslag beperkt worden zonder het woon- en leefklimaat aan te tasten. Verder zal de gemeente inzetten op een klimaatadaptief gebied met veel groen en waterberging, zowel in de openbare ruimte als op de daken. Ook is de inzet om er een duurzaam energetisch gebied van te maken.

### **Gemeente Lelystad**

De gemeente Lelystad wil zich voorbereiden op de komst van het omgevingsplan door het opstellen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte. Deze bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk in de geest van het omgevingsplan opgesteld. Daarmee wordt kennis ontwikkeld en wordt de dienstverlening verbeterd. In 2023 ligt de focus op gebieden met de meest verouderde bestemmingsplannen. Waar mogelijk wil de gemeente Lelystad het aantal vergunningplichten terugdringen door te werken met algemene regels. Daarmee worden de administratieve lasten voor initiatiefnemers beperkt. In de bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte wil de gemeente Lelystad onder meer regels stellen ten aanzien van gezondheid en regels uit gemeentelijke verordeningen en de welstandsnota integreren. Ook wil de gemeente Lelystad onderzoeken op welke wijze het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden gebruikt om hittestress, wateroverlast of gebieden met een gebrek aan verblijfsruimte aan te pakken. Ten slotte wil de gemeente het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gebruiken voor nieuwbouwprojecten. Een voorbeeld daarvan is de woningbouwontwikkeling van Warande, waar 9.000 tot 16.000 woningen gebouwd zullen worden. Voor dit gebied wil de gemeente een globaal plan maken en onder meer gebruikmaken van de omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit, duurzaamheidseisen stellen, en natuur en duurzaamheid als drager van deze woonwijk verankeren in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

### **Gemeente Nieuwegein**

De gemeente Nieuwegein staat voor een grote woningbouwopgave. Volgens prognoses groeit Nieuwegein tot 2031 met circa 12,5% of 8.000 inwoners. Om deze groei mogelijk te maken, is woningbouw nodig en is vertraging in het verwezenlijken van deze opgave ongewenst. Deze woningbouw vindt met name plaats binnen de bestaande stad, met als belangrijkste woningbouwlocaties Nieuwegein City en Rijnhuizen en in de toekomst de A12-zone. Een deel van de gemeente is reeds aangewezen op projectniveau (Binnenstad Nieuwegein en Rijnhuizen) voor het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Ook op een fors aantal andere locaties (in totaal meer dan 65) vinden woningbouwontwikkelingen plaats. De gemeente Nieuwegein wil de mogelijkheid hebben om gebruik te kunnen maken van het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zodat verzekerd is dat de bestemmingsplannen die worden opgesteld in procedure kunnen worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor een aantal concrete ontwikkelingen (Mondriaanlaan: woningen en hospice, Helmkruid/Wiersdijk: woningen voor ouderen, en Nijpelsplantsoen: sloop/nieuwbouw ten behoeve van sociale woningbouw) verwacht de gemeente in ieder geval het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte toe te passen. Doordat de gemeente Nieuwegein al jaren heeft gewerkt aan de voorbereidingen van het omgevingsplan, is er een regelset beschikbaar die als basis zal dienen voor het gebiedsgericht en themagewijs wijzigen van het omgevingsplan. Deze regelset zal ook als basis dienen voor de bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte. De regelset is volledig activiteitgericht opgebouwd, de reikwijdte is verbreed naar de volledige fysieke leefomgeving en er wordt gebruikgemaakt van open normen, uitgewerkt in beleidsregels. Ook zijn regels opgenomen over natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.



## Gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen werkt aan verschillende ruimtelijke projecten, zoals Wijchen West, het Kraanvogelsterrein en het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Deze ruimtelijke projecten zijn zowel gericht op woningbouw als op het uitbreiden van werklocaties. Om deze ontwikkelingen zo snel mogelijk te kunnen faciliteren, wil de gemeente Wijchen de mogelijkheid hebben om voor deze plannen een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, zodat verzekerd is dat de opgestelde integrale bestemmingsplannen verder in procedure kunnen worden gebracht ongeacht het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Door vooruit te lopen op de Omgevingswet met het toepassen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, kunnen deze ontwikkelingen al gebruikmaken van innovatieve en duurzame oplossingen. Door het faseren van de onderzoeken kan de gemeente in Wijchen West – samen met de andere grondeigenaren – bijvoorbeeld eerst werken aan het stedenbouwkundig plan en de noodzakelijke onderzoeken voor het aantonen van de uitvoerbaarheid voor de gehele ontwikkeling. Later kunnen dan bij de concrete invulling van locaties de meer gedetailleerde onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening. Ook kan op integrale wijze rekening worden gehouden met de veranderingen van het klimaat, duurzaam bouwen en het opwekken van duurzame energie.

### **Onderdeel B**

Aan het experiment van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw wordt het gebied Rivium in de gemeente Capelle aan den IJssel 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 toelichting bij de zeventiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2019, 53).

Het gebied Rivium is onderdeel van het grondgebied van de gemeente Capelle aan den IJssel dat in deze tranche van de Ru Chw ook wordt toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7g van het Bu Chw.

### **Onderdeel C**

#### *Algemeen*

Aan het experiment in artikel 6 van het Bu Chw worden drie 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 gebieden in de gemeenten Doesburg, IJsselstein en Stichtse Vecht. Deze gemeenten zijn hieronder beschreven.

### **Kraakselaan, gemeente Doesburg**

Ook in de gemeente Doesburg is er krapte op de woningmarkt. Daarom wil de gemeente Doesburg 15 tijdelijke woningen aan de Kraakselaan in Doesburg realiseren. Woningcorporatie Stichting Woonservice IJsselland zal de woningen voor een periode van twintig jaar plaatsen. Minimaal een derde deel van de woningen is bestemd voor statushouders, het overige deel voor starters op de woningmarkt. De woningen zijn verplaatsbaar en zullen na een periode van twintig jaar elders in Doesburg, de regio of daarbuiten opnieuw worden gebruikt. De woningen zullen voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012, circulair worden gebouwd in de fabriek, worden voorzien van zonnepanelen en grotendeels worden gebouwd met duurzaam geproduceerd hout.

### **Noord IJsseldijk, gemeente IJsselstein**

Door de druk op de huidige woningmarkt ontbreekt met name geschikte woonruimte voor sociale doelgroepen. De gemeente IJsselstein wil met tijdelijke woningen de druk op vooral de sociale woningmarkt tijdelijk verlichten, vooruitlopend op grootschaliger projecten voor permanente woningbouw. De ongeveer 100 flexwoningen worden gerealiseerd op kavels grenzend aan de Noord IJsseldijk 10a en b. Het perceel is eigendom van woningcorporatie Cazas Wonen die de flexwoningen gaat realiseren en exploiteren. De provincie Utrecht is betrokken vanwege haar Actieplan Flexwonen en meer specifiek vanwege Actie 6 uit het Actieplan: Experimenteerruimte tijdelijk wonen buiten stedelijk gebied. De woningen zijn energiezuinig en voldoen aan het programma van eisen van het Rijksvastgoedbedrijf dat is opgesteld bij de aanbesteding van flexwoningen voor de Regiodeal Utrecht Tijdelijk Wonen. De landschappelijke inpassing zal zodanig worden vormgegeven dat de ecologie wordt versterkt en deze landschappelijke inpassing toekomstbestendig is.

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

De vraag naar betaalbare woningen is groot in de gemeente Stichtse Vecht. De gemeente Stichtse Vecht wil ruimte bieden aan versnelde en vernieuwende woningbouwprojecten waarbinnen woonvormen en doelgroepen worden gecombineerd. Een van die projecten is het plaatsen van 40 flexwoningen op een sportveld dat niet meer in gebruik is aan de Rijksstraatweg nabij de kern Loenen aan de Vecht. De woonunits zijn 40 m<sup>2</sup> groot en bedoeld voor één- of tweepersoonshuishoudens. Het gaat om een gemengd-wonen-concept voor 20 starters, 10 marginaal gehuisvesten – zogeheten bankhoppers en spoedzoekers – en 10 dak- en thuislozen uit de daklozenopvang in de centrumgemeente Utrecht. Dit concept van samenleving van zorgvragende en zorgdragende bewoners is een nieuwe manier van samenwonen. De bewoners krijgen waar nodig begeleiding naar zelfstandig wonen en werken. Nabijgelegen agrariërs hebben aangegeven dat zij voor deze doelgroepen werkervaringsplekken willen aanbieden zodat zij gemakkelijker kunnen instromen op de arbeidsmarkt. Daarmee vormen deze doelgroepen ook een deel van de oplossing voor het gebrek aan arbeidskrachten binnen de gemeente Stichtse Vecht.

De woningen zullen maximaal vijftien jaar blijven staan en daarna weer op andere locaties worden ingezet. De woningen zijn modulair, gasloos en voorzien van zonnepanelen. Daarnaast worden de dakvlakken niet aangesloten op de riolering en wordt gebruikgemaakt van infiltratie en hergebruik van regenwater. De gemeente Stichtse Vecht onderzoekt nog met de woningbouwcorporatie in hoeverre de woningen 'off grid' ingericht kunnen worden. De inrichting van de locatie zal zo natuurinclusief en klimaatadaptief mogelijk zijn. Zo wordt gewerkt met half-verhardingen en zal groen worden toege-





voegd. Ten slotte zal autogebruik worden ontmoedigd door een minimale hoeveelheid parkeerplaatsen en het aanbieden van een elektrische fietsen.

#### **Onderdeel D**

Aan het experiment in artikel 7ad van het Bu Chw wordt de gemeente Wageningen 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 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 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 gemeente Wageningen 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 (negentiende tranche).

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