



## Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties maakt ingevolge artikel 5.2a van de Crisis- en herstelwet bekend dat een ieder gedurende vier weken na de dagtekening van deze Staatscourant schriftelijk zijn zienswijze naar voren kan brengen over onderstaand ontwerp van een algemene maatregel van bestuur.

Adres: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Programmadiirectie Eenvoudig Beter – IPC 365  
Postbus 20951 2500 EZ DEN HAAG

### Besluit van 00 MAAND 2018 tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche)).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum>, nr. IenM/BSK-, Constitutionele Zaken en Wetgeving, gedaan in overeenstemming met Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat;

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

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van, nr. );

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum>, nr. IenM/BSK-, Constitutionele Zaken en Wetgeving, uitgebracht in overeenstemming met Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat;

Hebben goedgevonden en verstaan:

### ARTIKEL I

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 6b, tweede lid, vervalt onderdeel c.

B

In artikel 6o, eerste lid, wordt 'vanaf het moment van inwerkingtreding van dit Besluit (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zestiende tranche) voor de duur van vijf jaar' vervangen door: tot ....

C

Na artikel 6o wordt een artikel ingevoegd luidende:

#### Artikel 6p

1. Dit artikel is van toepassing op de volgende gemeenten of gebieden:
  - a. Amsterdam;
  - b. Enschede;
  - c. Giessenlanden, Bedrijventerrein Betonson, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 80;
  - d. Leusden;
  - e. Zaanstad;
  - f. Zuidhorn, Woongebied Tussen de Gasten, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 165.
2. In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuw te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor



een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk 31 december 2019 is ingediend.

3. In aanvulling op artikel 8 van de Woningwet kunnen tot 1 januari 2020 in de bouwverordening, in afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor nieuwe gebruiksfuncties waarvoor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is, voorschriften worden opgenomen die voorzien in een lagere energieprestatiecoëfficiënt.

## D

Artikel 7c wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het zeventiende lid worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel mmmm door een puntkomma, zeventien nieuwe onderdelen toegevoegd, luidende:

- nnnn. Koers 2025, Buiksloterham en Zuid as, gemeente Amsterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 149;
- oooo. Meilust, gemeente Bergen op Zoom, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 150;
- pppp. Buitengebied, gemeente Bladel, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 151;
- qqqq. De Groote Wielen, gemeente Den Bosch, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 152;
- rrrr. Doornspijk, gemeente Elburg, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 153;
- ssss. Bedrijventerrein Dombosch, gemeente Geertruidenberg, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 154;
- tttt. Fokmast Regte Heide, gemeente Goirle, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 155;
- uuuu. Zandzoom, gemeente Heiloo, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 156;
- vvvv. Buitengebied Noord Oost en Rimburch, gemeente Landgraaf, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 157;
- wwww. Leiden Noord, gemeente Leiden, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 158;
- xxxx. Buytewech-Noord, gemeente Nieuwkoop, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 159;
- yyyy. De Binnentuinen Rucphen, gemeente Rucphen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 160;
- zzzz. Centrum Venray, gemeente Venray, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 161;
- aaaaa. Oosterseveld, gemeente Vlieland, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 162;
- bbbbb. Haven 8, gemeente Waalwijk, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 163;
- ccccc. Poeldijk Centrum, gemeente Westland, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 164;
- ddddd. Woongebied Tussen de Gasten, gemeente Zuidhorn, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 165.

2. Het achttiende lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel a komt te luiden:

- a. voor het in onderdeel a van het zeventiende lid genoemde plangebied: tot 1 januari 2021;

b. Onder verlettering van de onderdelen b tot en met i tot c tot en met j, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

- b. voor de in onderdelen b tot en met h van het zeventiende lid genoemde plangebieden: tot 15 mei 2019.

c. In onderdeel j (*nieuw*) wordt 'vanaf het moment van inwerkingtreding van dit besluit (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zestiende tranche) voor de duur van vijf jaar' vervangen door: tot ...

d. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel j (*nieuw*) door een puntkomma, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

- k. voor de in onderdelen nnnn tot en met ddddd van de in het zeventiende lid genoemde plangebieden: vanaf het moment van inwerkingtreding van dit besluit (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zeventiende tranche) voor de duur van vijf jaar.

## E

Artikel 7g wordt als volgt gewijzigd:



1. Aan het vierde lid wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel t door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

u. Leusden.

2. Aan het vijfde lid wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel f door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

g. voor de in het vierde lid, onderdeel u, genoemde gemeente vanaf het moment van inwerking-treding van dit besluit (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zeventiende tranche) voor de duur van vijf jaar.

F

In artikel 7t, eerste lid, wordt 'uiterlijk vijf jaar na de inwerkingtreding van dit besluit (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zestiende tranche)' vervangen door: voor ....

G

Artikel 7v, drieëntwintigste lid, komt als volgt te luiden:

23. Dit artikel is van toepassing op de in artikel 7c, zeventiende lid, onderdelen e, l, xx, aaa, kkk, rrr en uuu genoemde plangebieden voor zover het bestemmingsplan voor die gebieden voor de in artikel 7c, achttiende lid, bedoelde datum wordt vastgesteld en op de in artikel 7g, onderdeel s, genoemde gemeente voor zover het betreft de gebieden 'Wagenwerkplaats' en 'De Hoef-West', zoals aangegeven op de kaart in bijlage 166, en voor zover de bestemmingsplannen voor die gebieden voor de in artikel 7g, vijfde lid, onderdeel f, genoemde datum worden vastgesteld.

H

Na artikel 7v worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 7w**

1. Voor het plangebied 'Buitengebied Hillegom' van de gemeente Hillegom, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 126, geldt dat als voor een activiteit een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 7c, veertiende lid, van dit besluit, is vereist, in zoverre in afwijking van artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, alleen deze omgevingsvergunningen als oorzaak als bedoeld in die bepaling gelden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak als de schade het gevolg is van de wijziging van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van de op onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. De aanvrager heeft het risico op het ontstaan van schade in ieder geval niet aanvaard als:
  - a. de aanvrager overeenkomstig artikel 2, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 7c, zeventiende lid, onder uuu, en
  - b. de schade bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak.

#### **Artikel 7x**

In het gebied Oosterwold in de gemeenten Almere en Zeewolde, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 37, kan het bevoegd gezag, in afwijking van artikel 3.12 van de Activiteitenregeling milieubeheer, in het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7c, zeventiende lid, onder a, van dit besluit, regels opnemen ter voorkoming of beperking van slagschaduw ter plaatse van gevoelige objecten, als bedoeld in artikel 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

I

Bijlage 129 (Broekgraaf, gemeente Leerdam) wordt vervangen door een nieuwe bijlage 129 (Broekgraaf, gemeente Leerdam), opgenomen in de bijlage bij dit besluit.



Bijlage 146 (Broekgraaf, gemeente Leerdam) wordt vervangen door een nieuwe bijlage 146 (Broekgraaf, gemeente Leerdam), opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

J

Er worden twintig bijlagen toegevoegd zoals opgenomen in de bijlage:

- a. bijlage 149 (Koers 2025, Buiksloterham en Zuid as, Amsterdam);
- b. bijlage 150 (Meilust, Bergen op Zoom);
- c. bijlage 151 (Buitengebied, Bladel);
- d. bijlage 152 (De Groote Wielen, Den Bosch);
- e. bijlage 153 (Doornspijk, Elburg);
- f. bijlage 154 (Bedrijventerrein Dombosch, Geertruidenberg);
- g. bijlage 155 (Fokmast Regte Heide, Goirle);
- h. bijlage 156 (Zandzoom, Heiloo);
- i. bijlage 157 (Buitengebied Noord Oost en Rimburch, Landgraaf);
- j. bijlage 158 (Leiden Noord, Leiden);
- k. bijlage 159 (Buytewech-Noord, Nieuwkoop);
- l. bijlage 160 (De Binnentuinen Rucphen, Rucphen);
- m. bijlage 161 (Centrum Venray, Venray);
- n. bijlage 162 (Oosterseveld, Vlieland);
- o. bijlage 163 (Haven 8, Waalwijk);
- p. bijlage 164 (Poeldijk Centrum, Westland);
- q. bijlage 165 (Woongebied Tussen de Gasten, Zuidhorn);
- r. bijlage 166 (Wagenwerkplaats en De Hoef-West, Amersfoort);
- s. bijlage 129 (Broekgraaf, Leerdam);
- t. bijlage 146 (Broekgraaf Leerdam).

## **ARTIKEL II**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

## **ARTIKEL III**

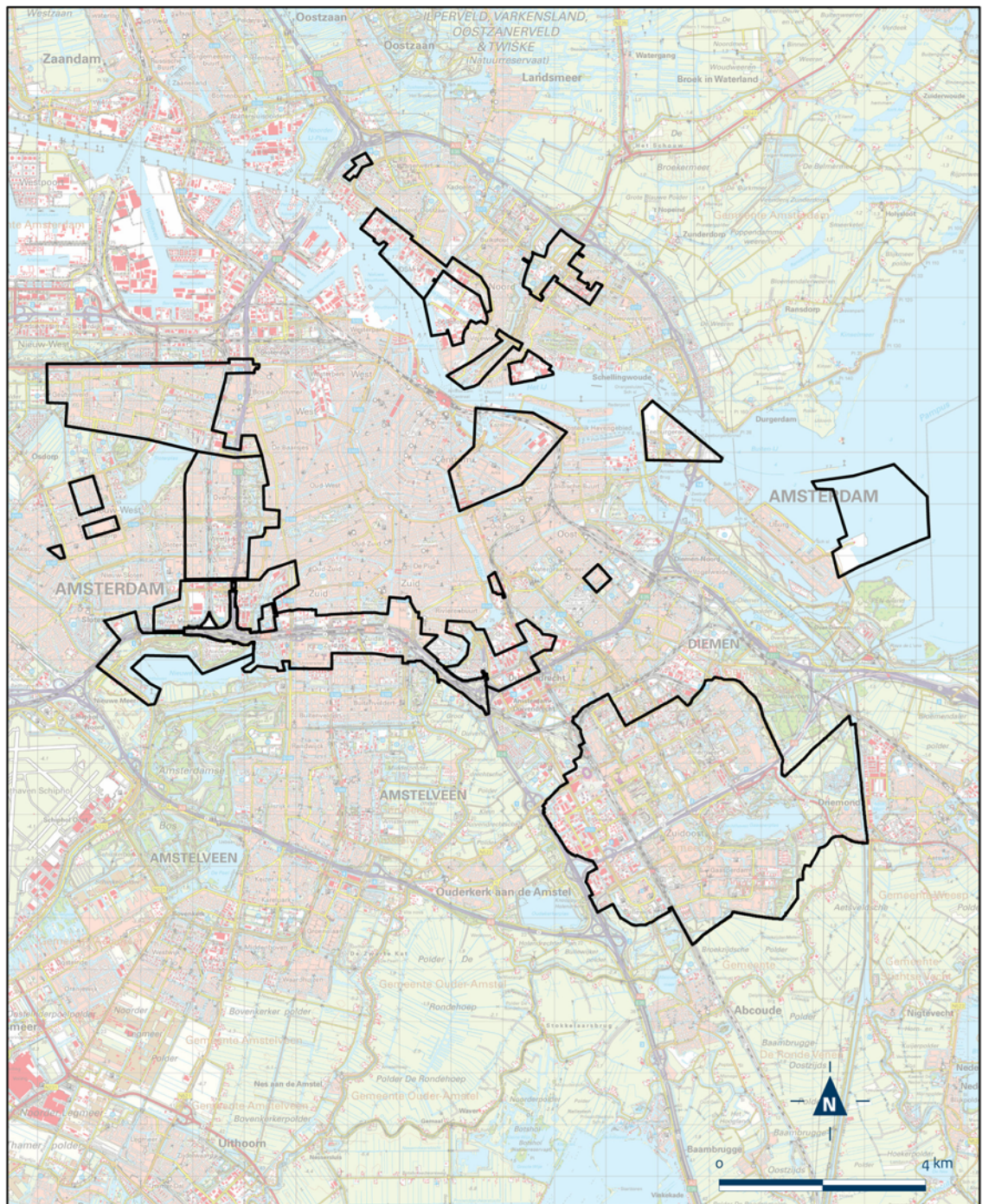
Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche).

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*

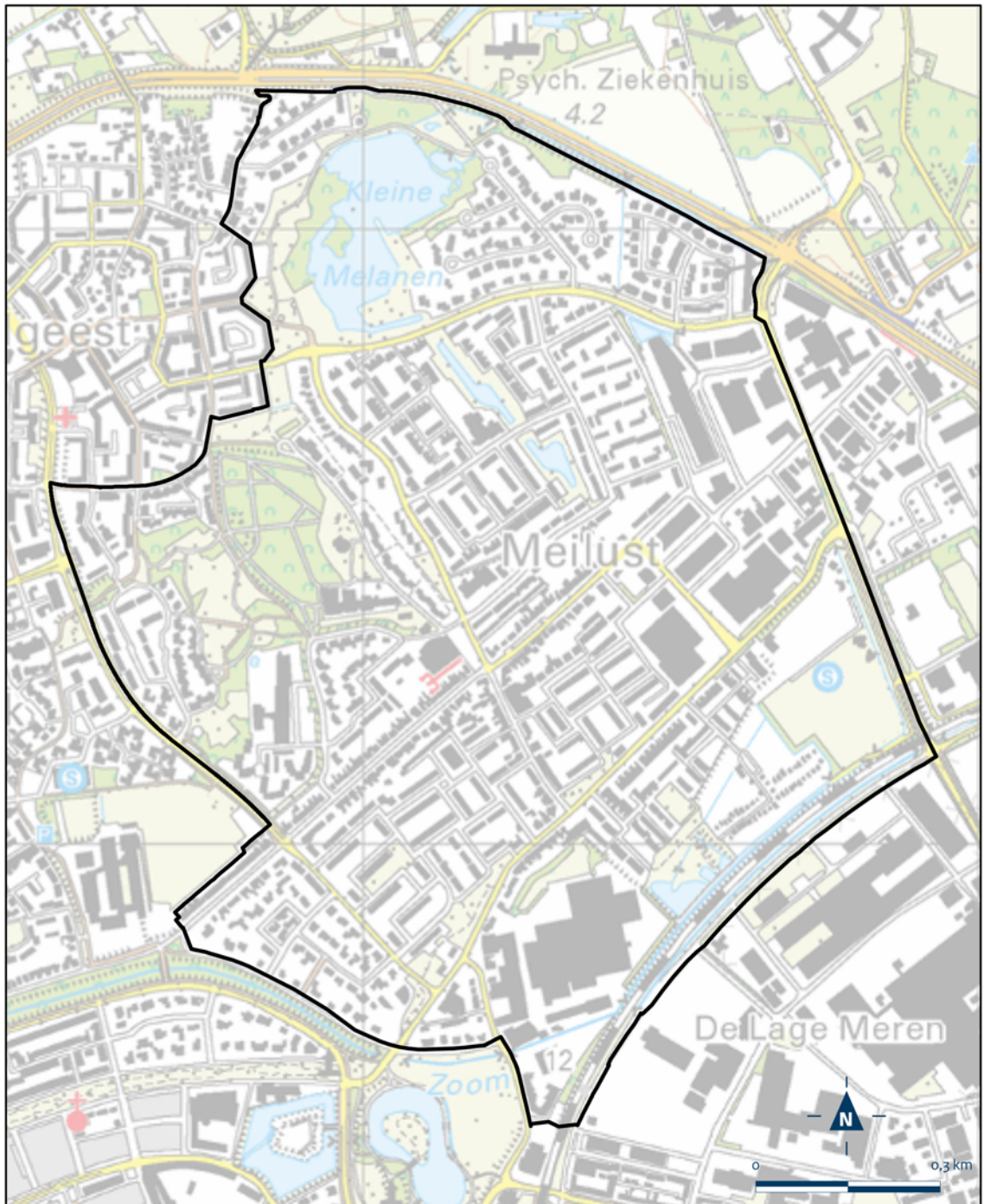


## BIJLAGE 149 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET



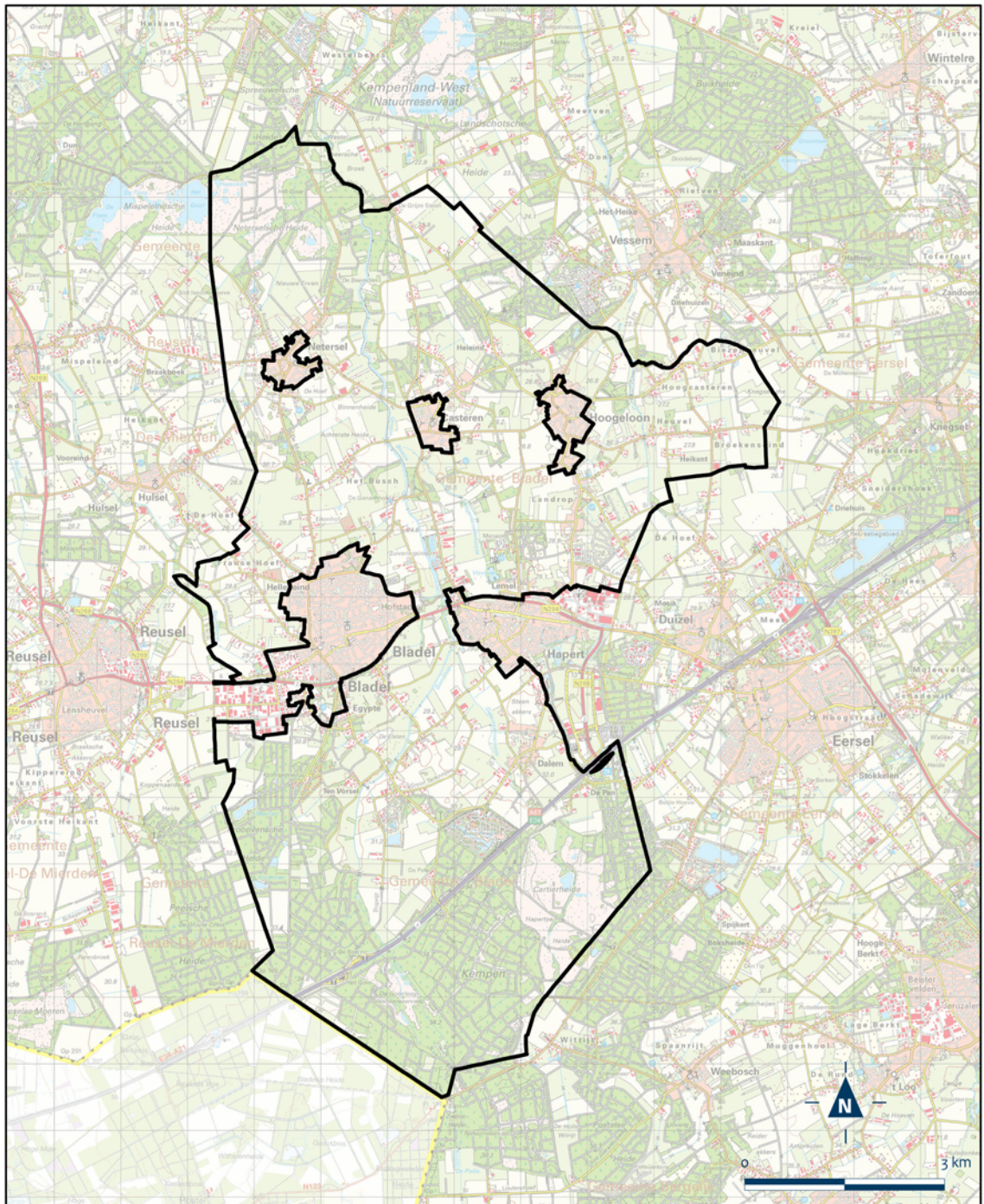


BIJLAGE 150 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

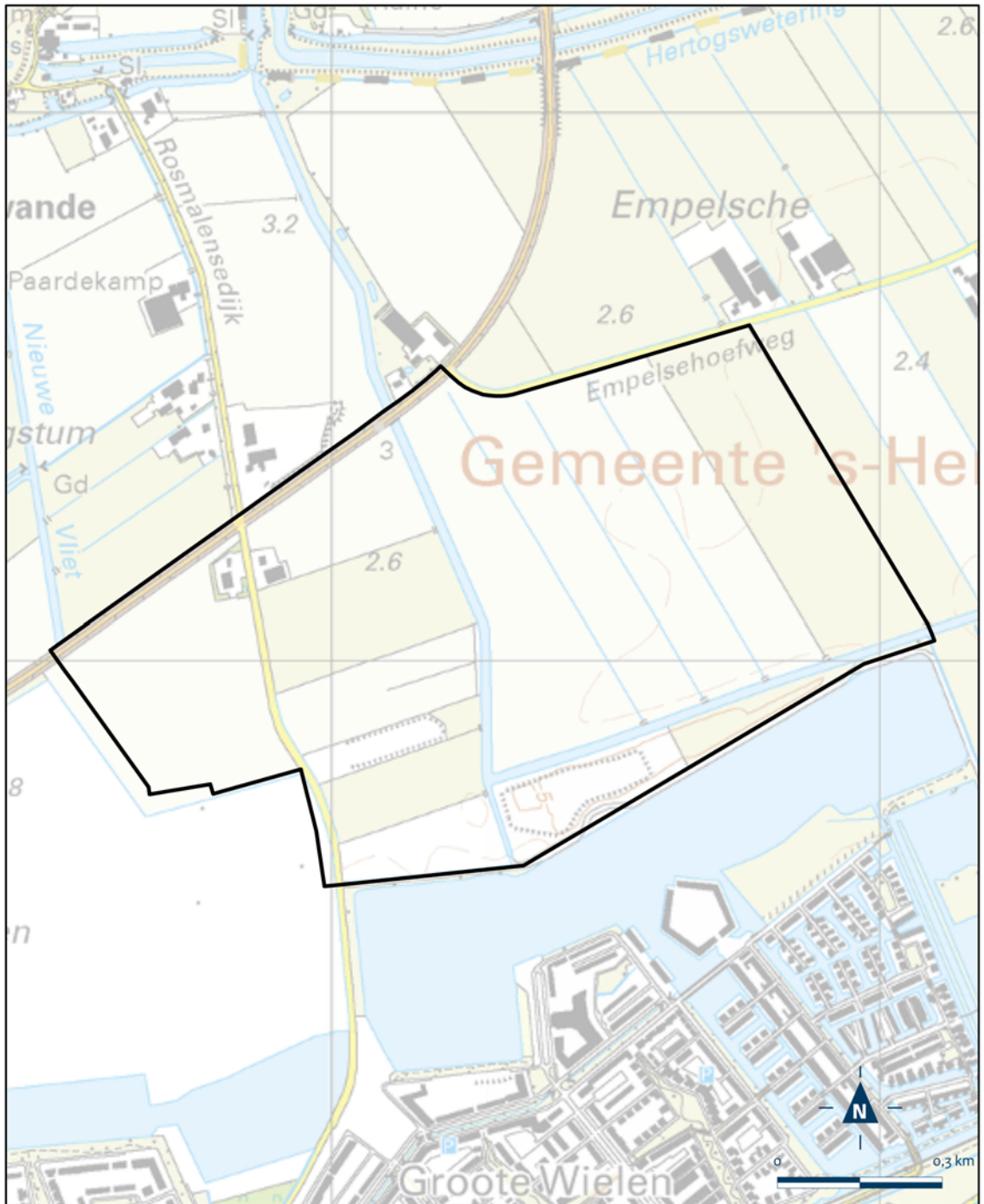




**BIJLAGE 151 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

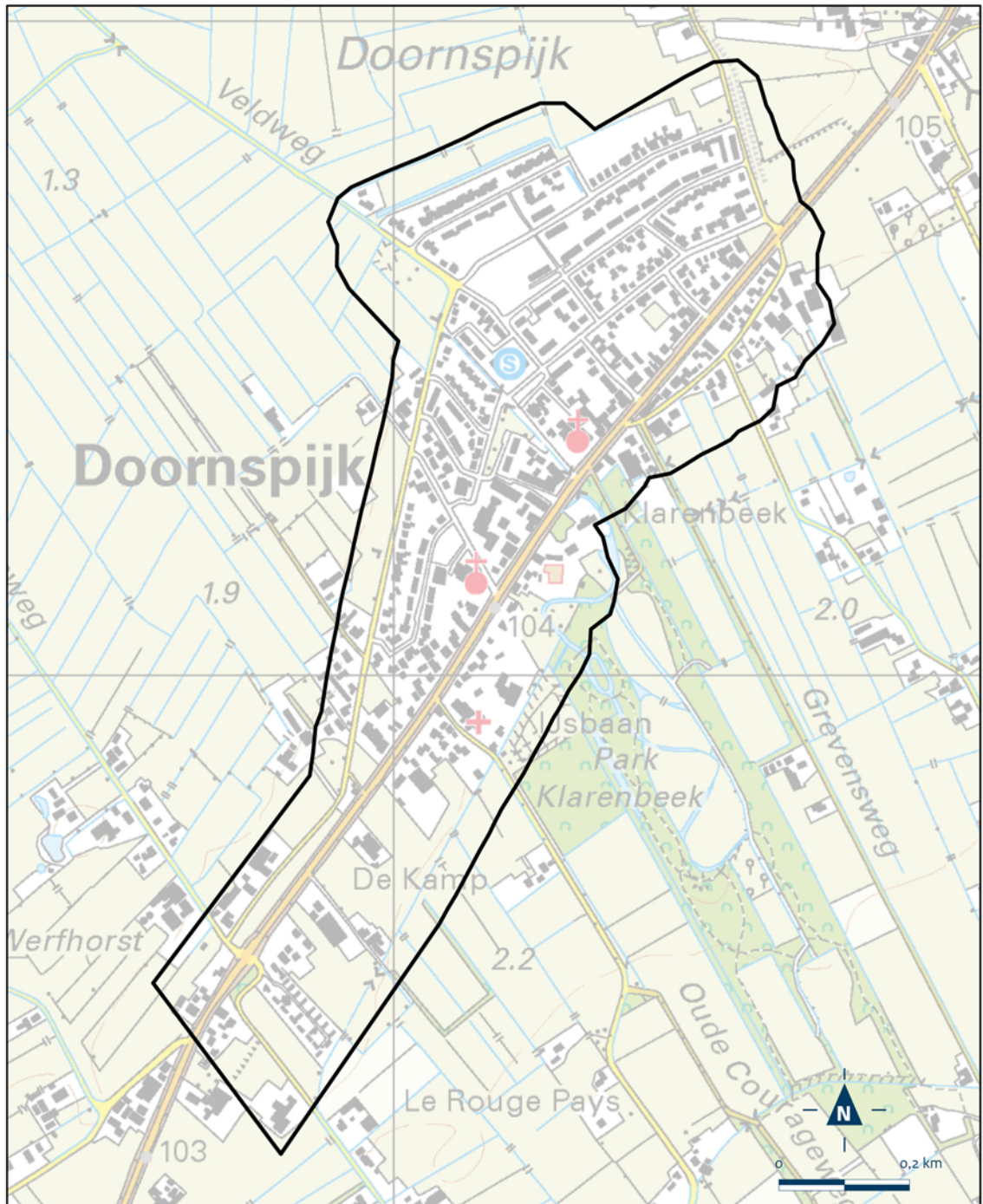


BIJLAGE 152 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET





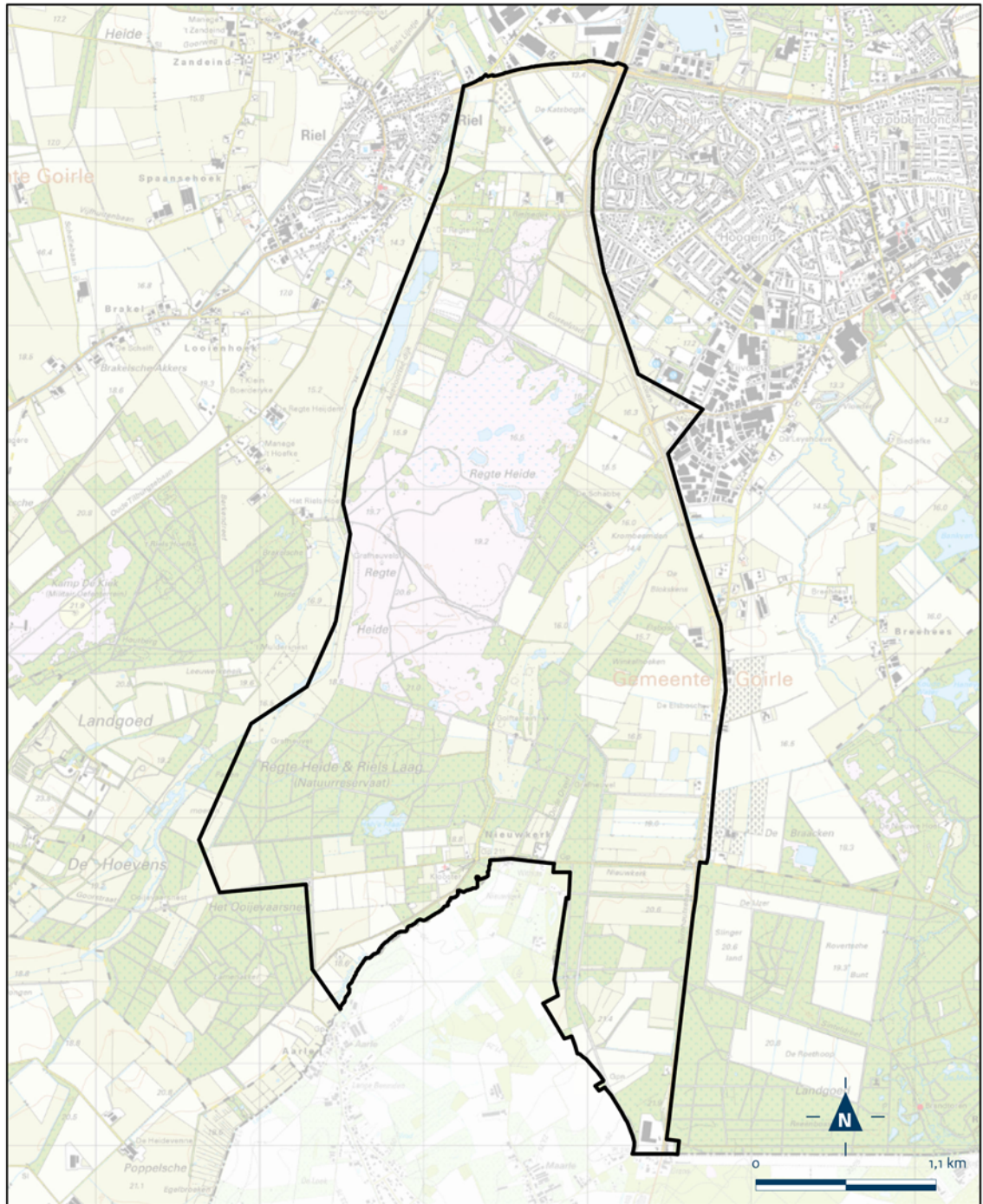
BIJLAGE 153 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET





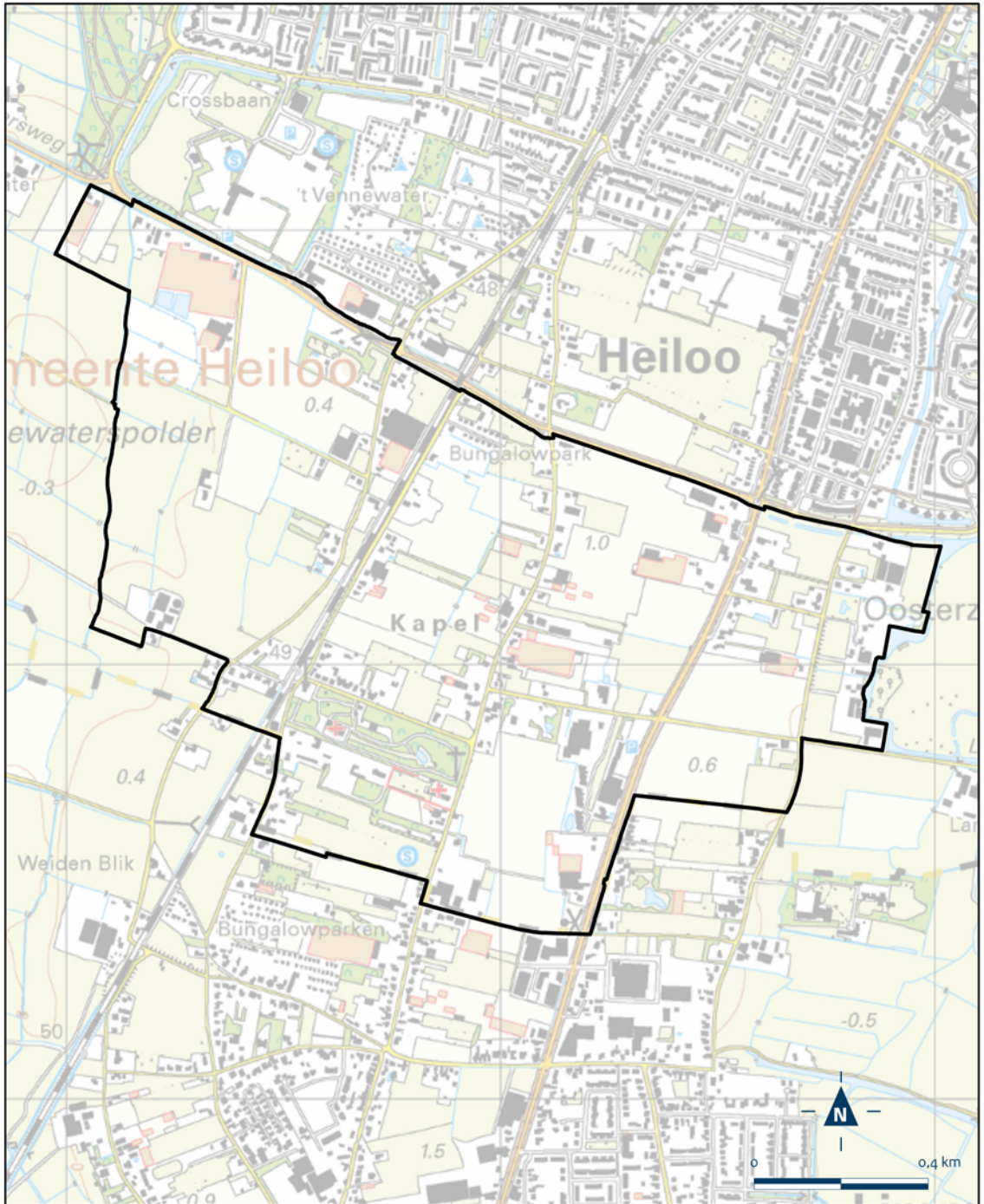


**BIJLAGE 155 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET**

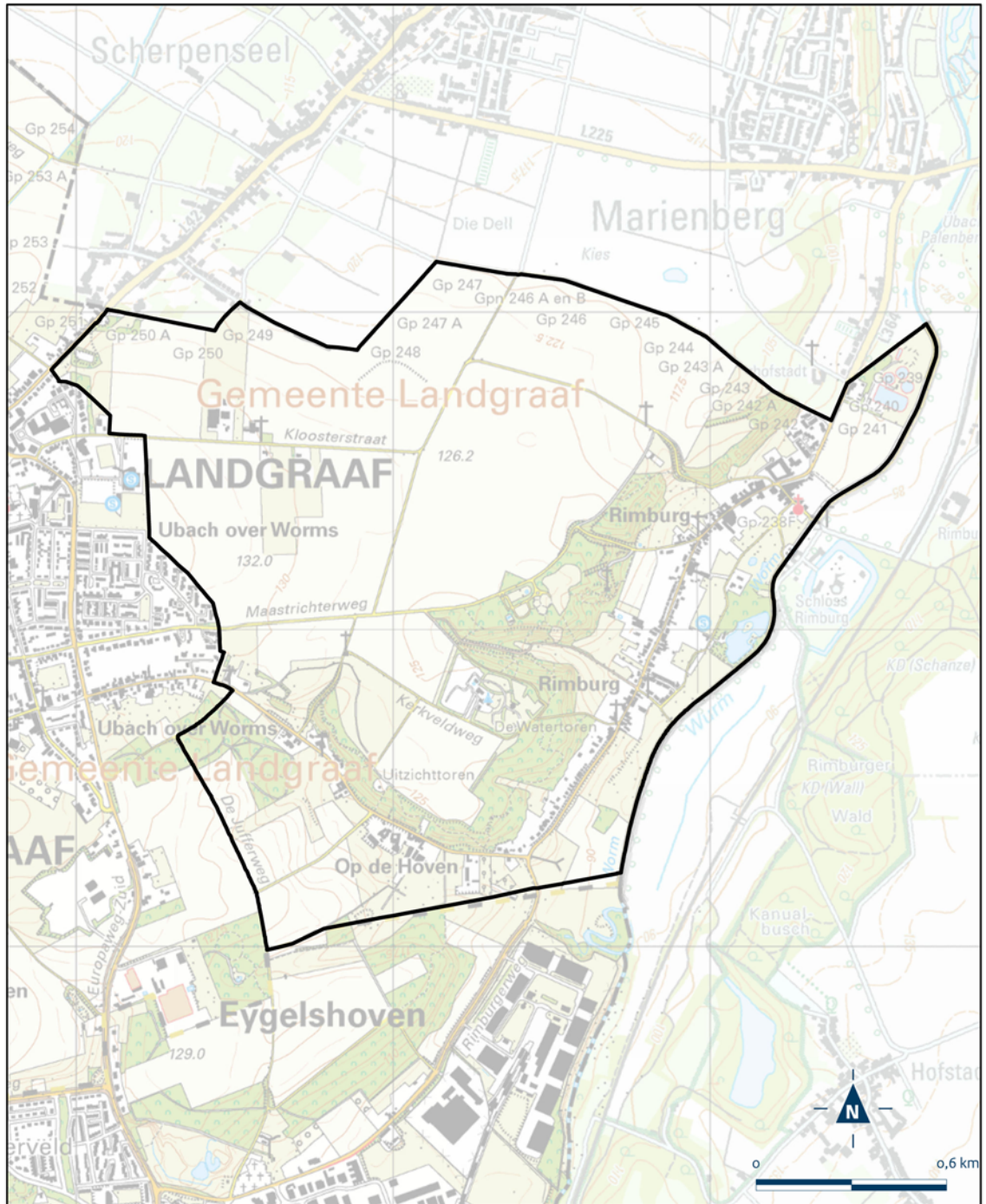




BIJLAGE 156 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET



BIJLAGE 157 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

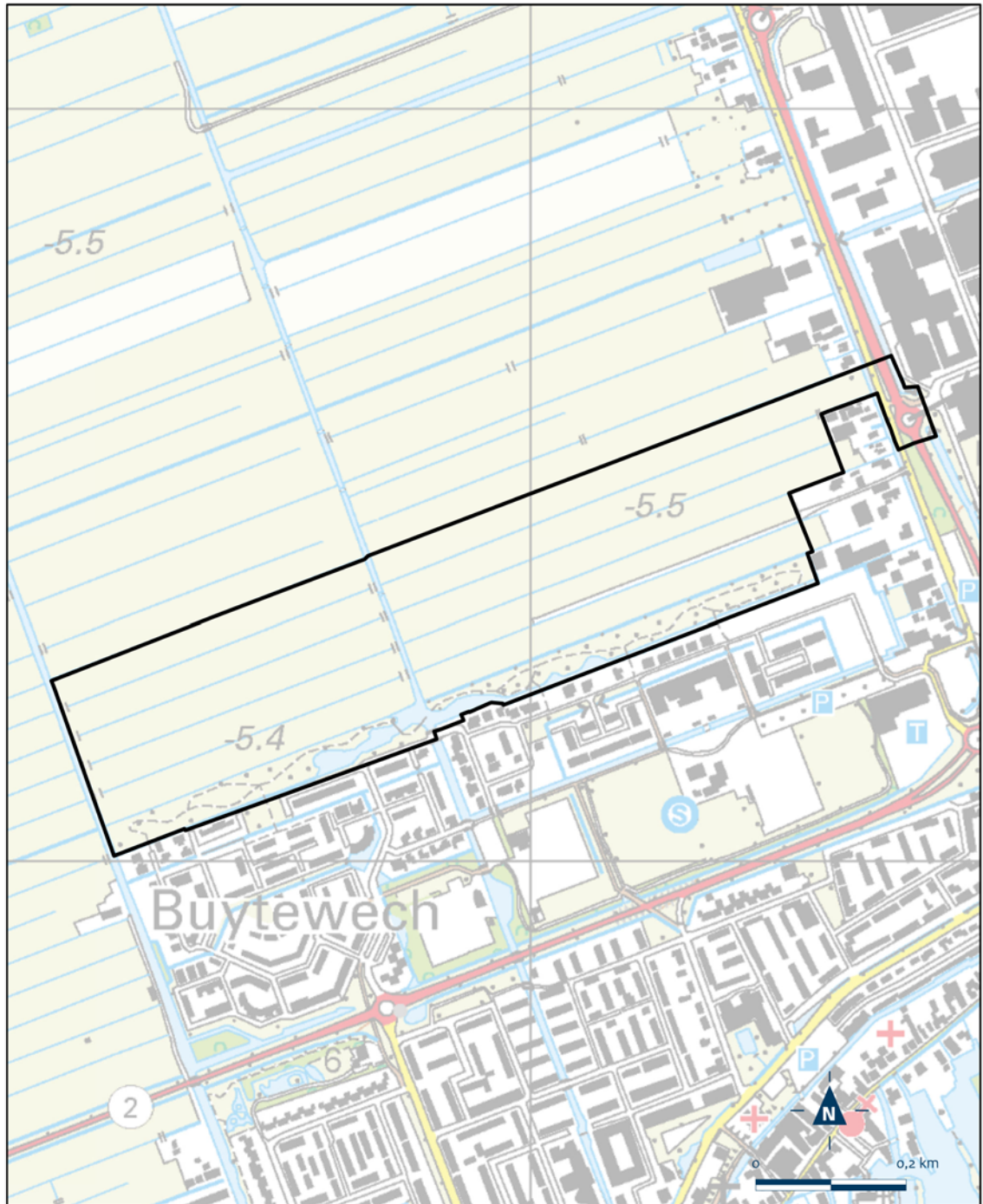




BIJLAGE 158 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

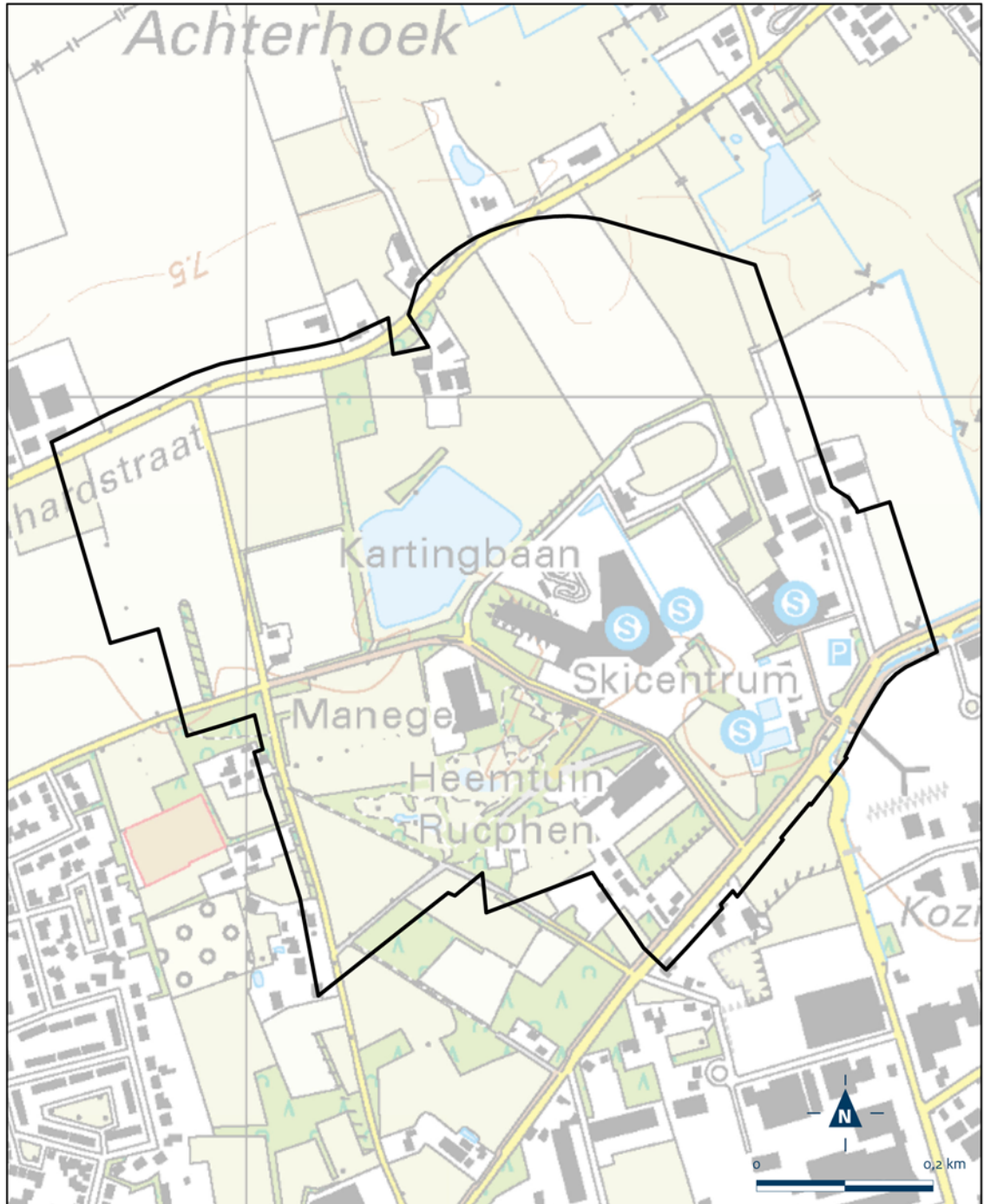


BIJLAGE 159 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

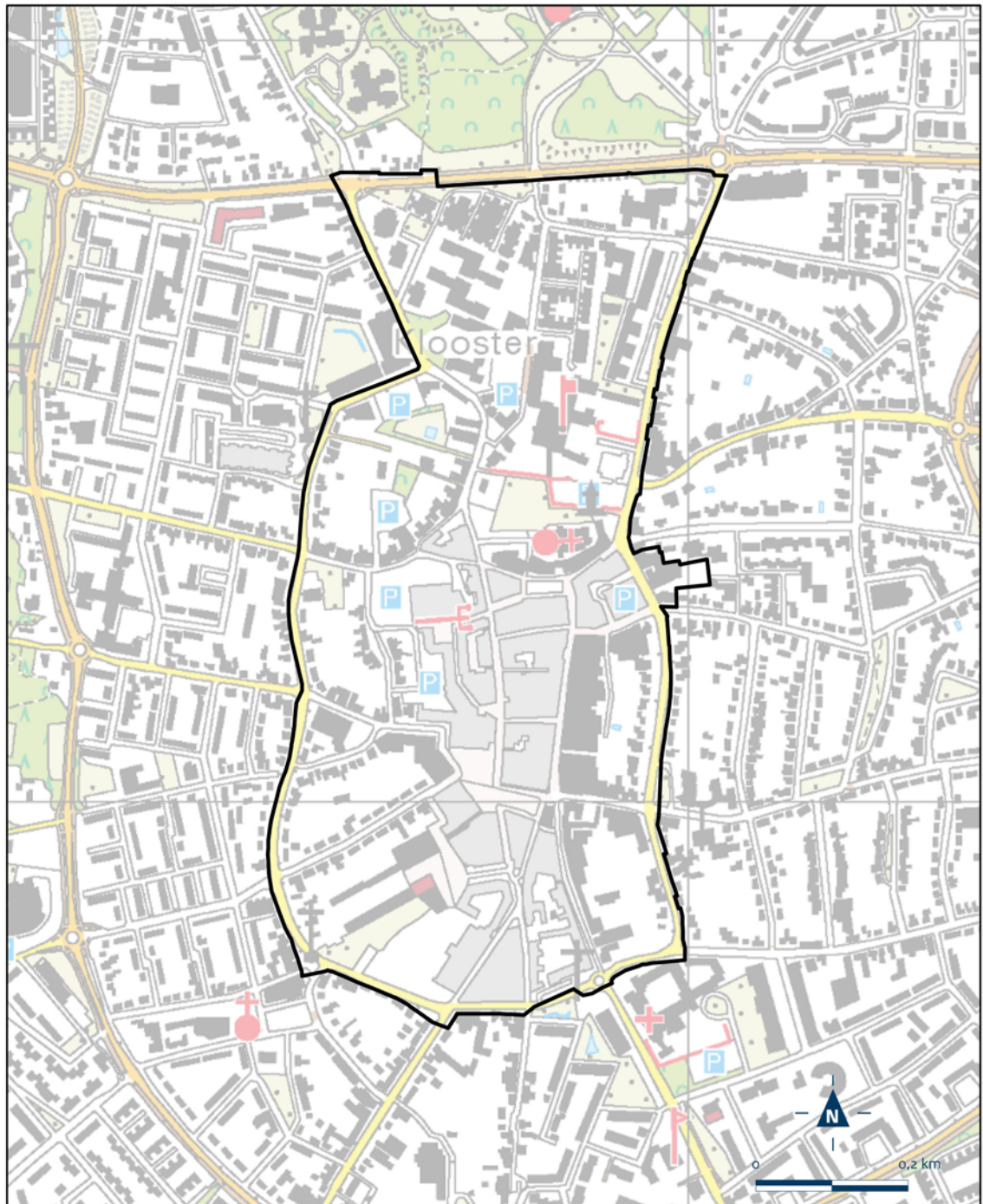




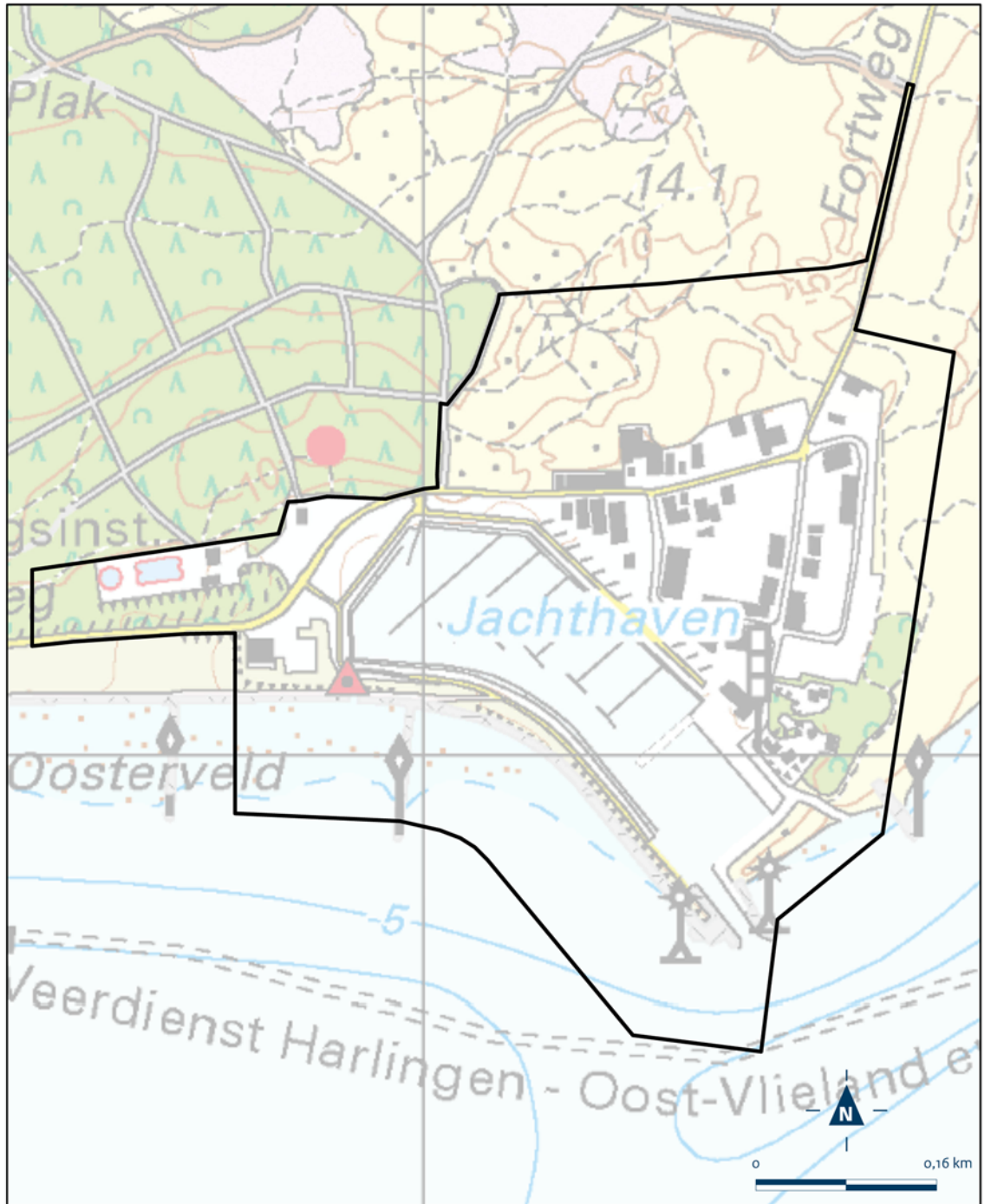
BIJLAGE 160 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET



BIJLAGE 161 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET



BIJLAGE 162 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

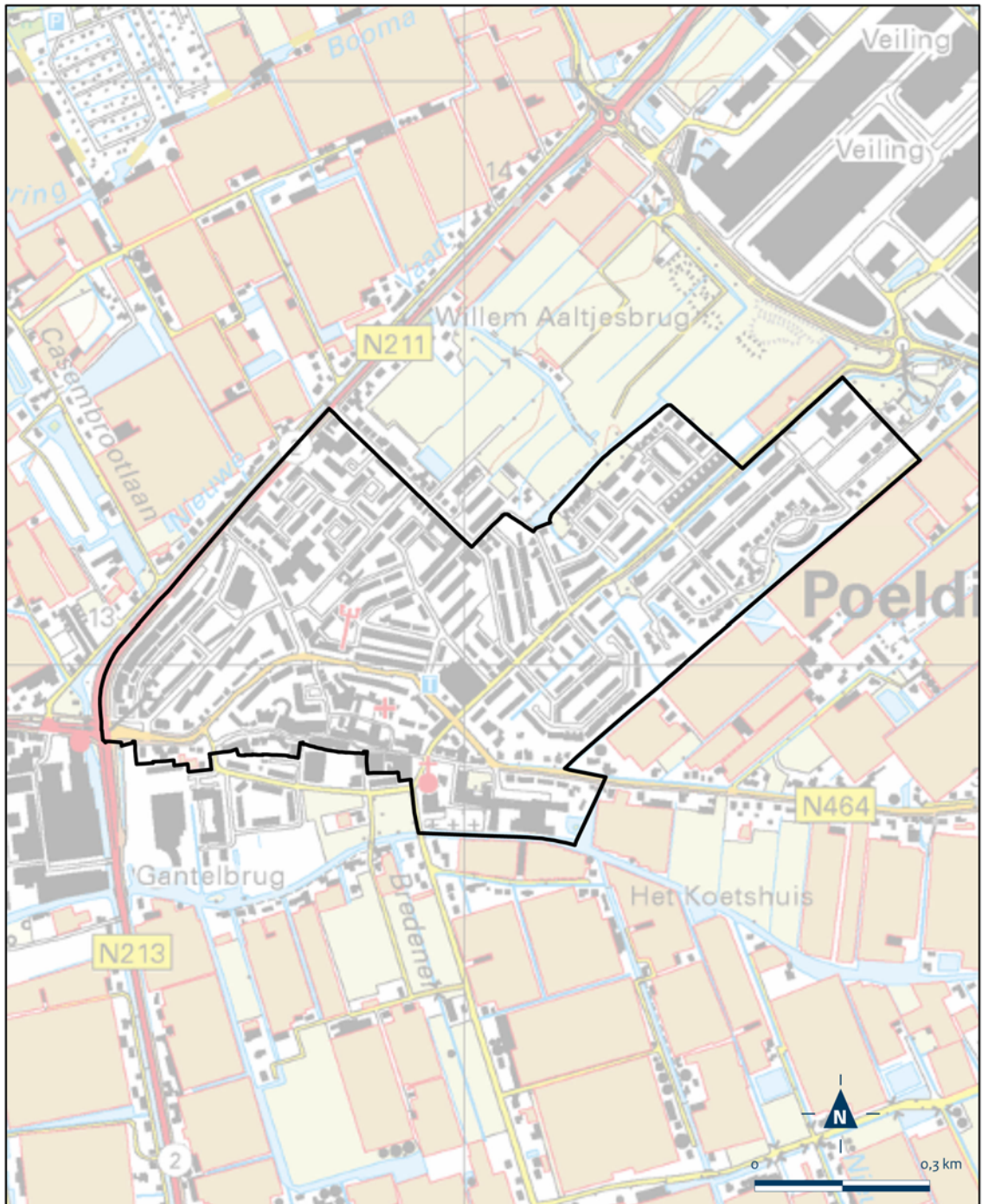




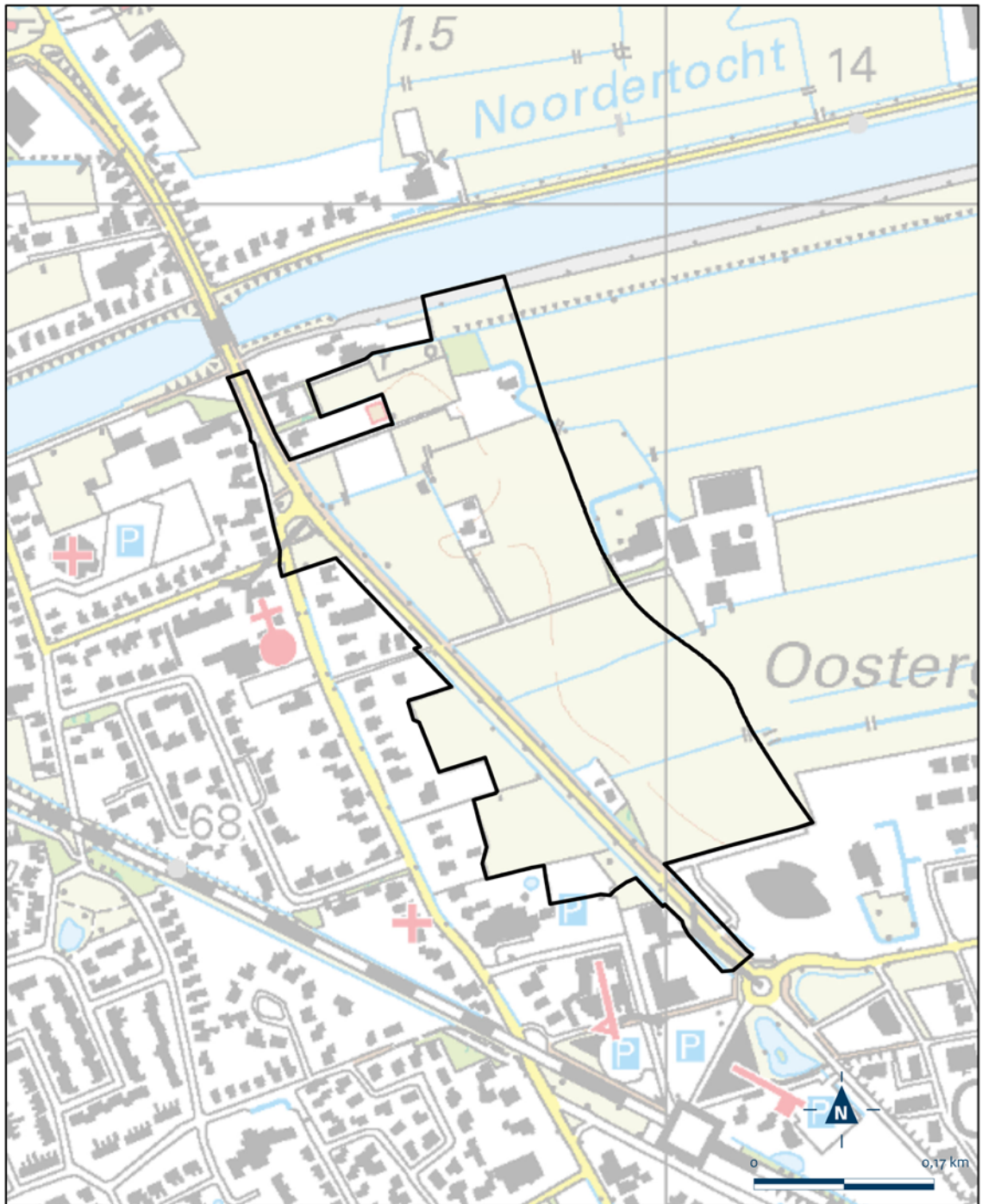
BIJLAGE 163 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET



BIJLAGE 164 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

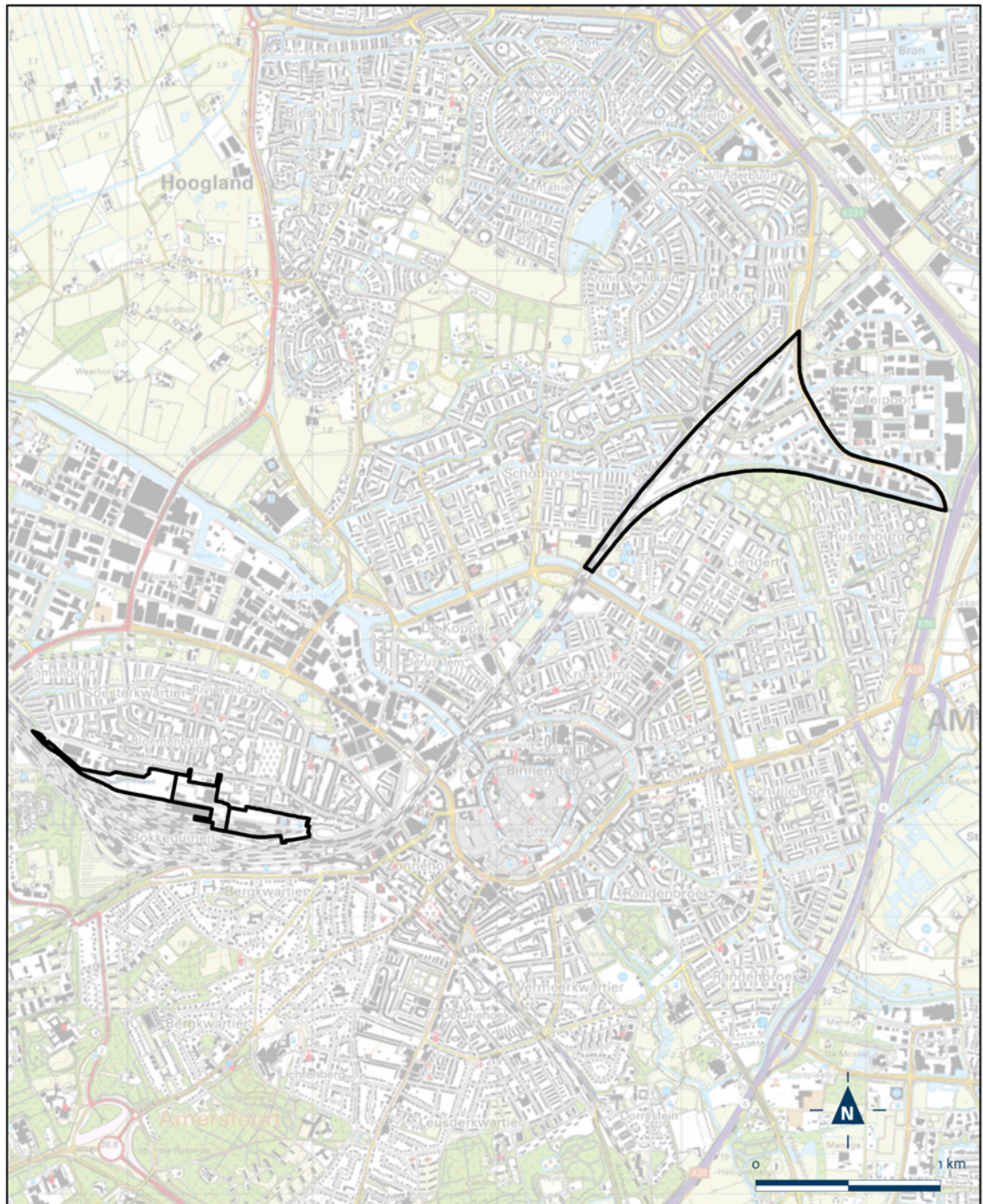


BIJLAGE 165 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

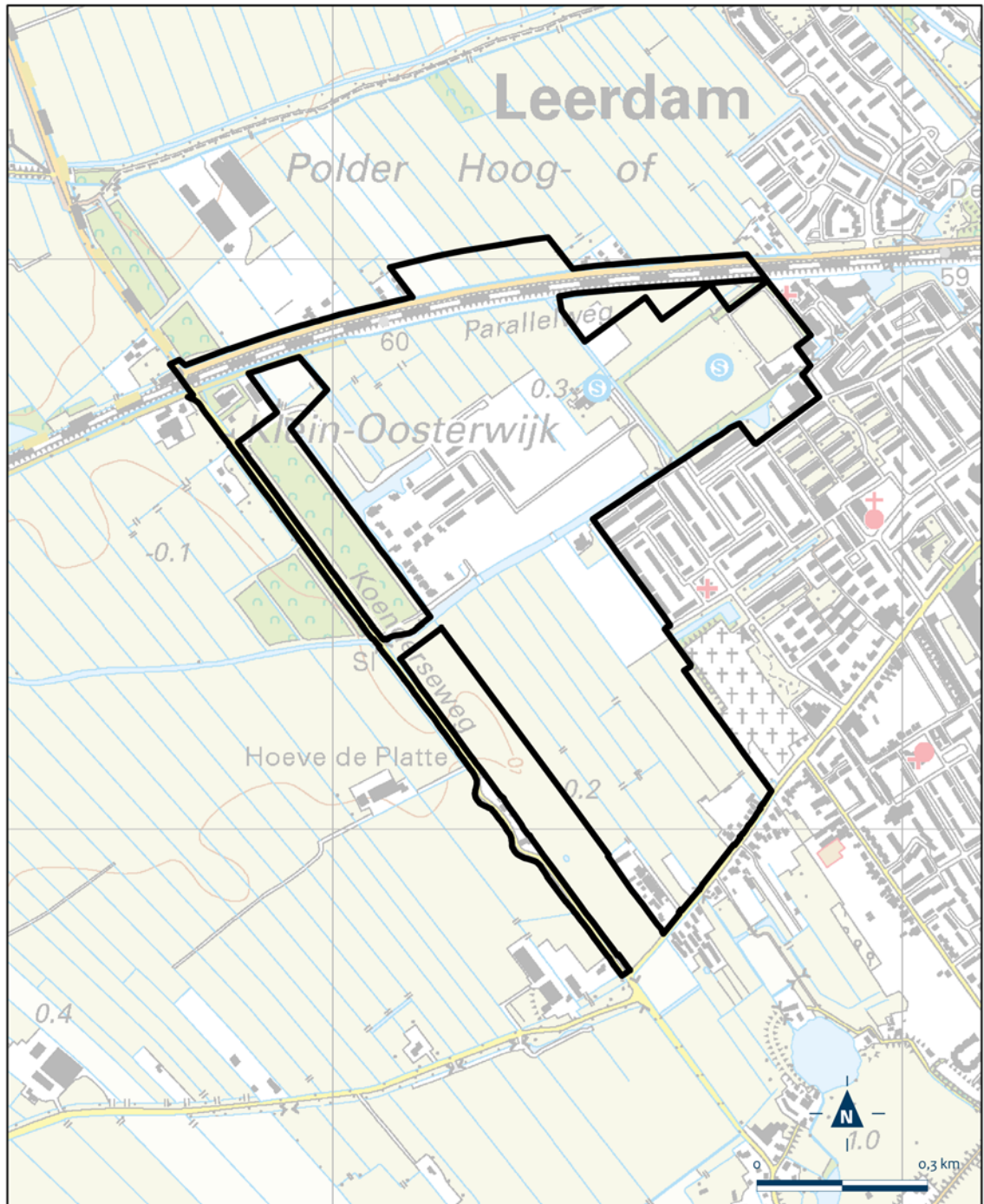




BIJLAGE 166 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET

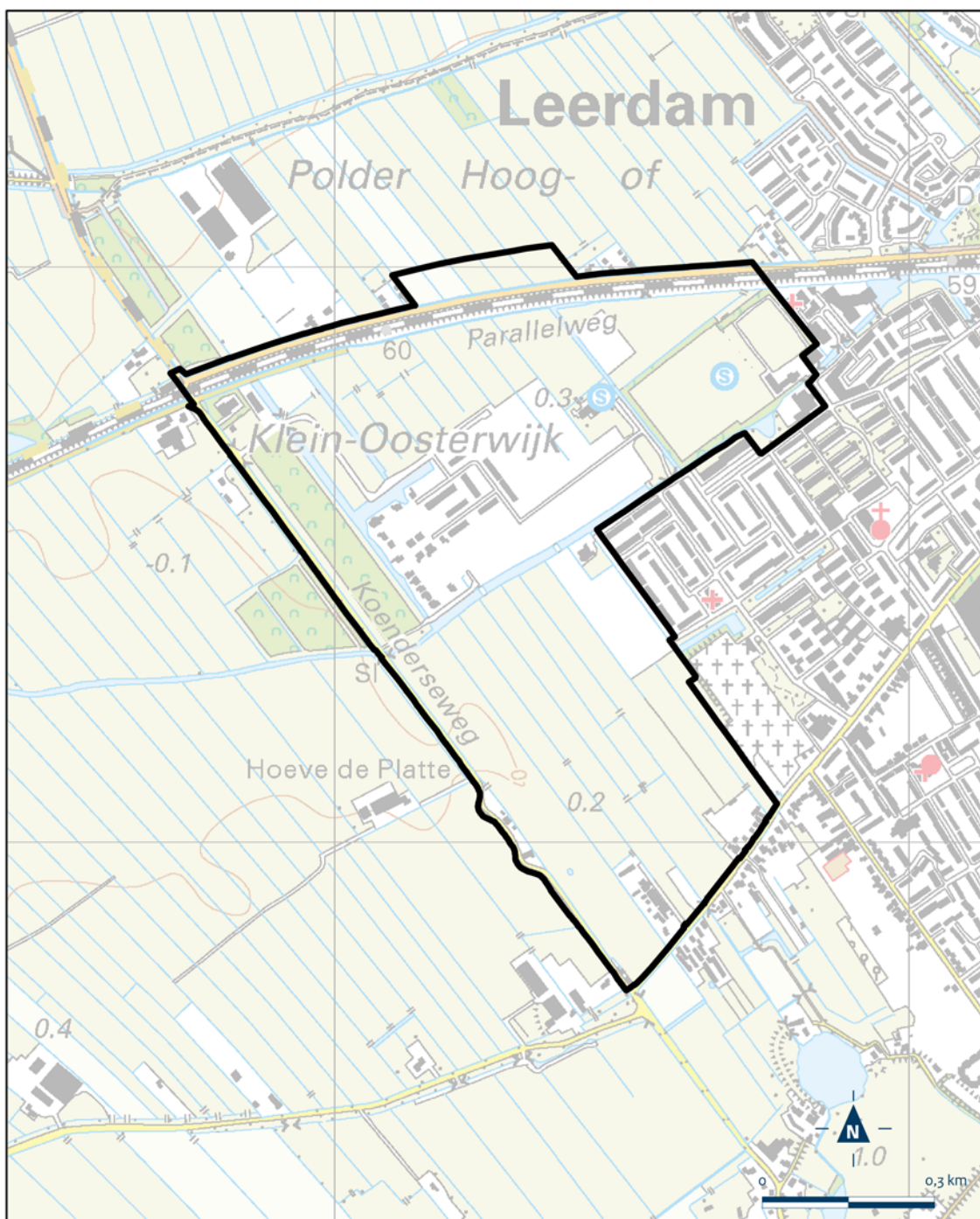


BIJLAGE 129 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET





BIJLAGE 146 BIJ BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET





## NOTA VAN TOELICHTING

### I. Algemeen

Dit besluit bevat de zogenoemde zeventiende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Bu Chw).

Krachtens artikel I wordt het Bu Chw gewijzigd en aangevuld.

Er worden drie nieuwe innovatieve duurzame experimenten op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) in het Bu Chw opgenomen (*onderdelen C en H*). Daarnaast worden aan reeds bestaande experimenten nieuwe gebieden of nieuwe onderdelen toegevoegd.

In *onderdeel C* wordt één nieuw innovatief experiment aan het Bu Chw toegevoegd. Zes gemeenten krijgen de mogelijkheid om een lagere energieprestatiecoëfficiënt (hierna: EPC) vast te leggen dan voorgeschreven wordt in het Bouwbesluit 2012. Het gaat om de gemeenten Amsterdam, Enschede, Giessenlanden, Leusden, Zaanstad en Zuidhorn. Omdat Amsterdam is opgenomen in het bestaande artikel 6b dat ook ziet op de mogelijkheid om een lagere EPC vast te leggen, wordt Amsterdam in *onderdeel A* geschrapt uit artikel 6b.

In *onderdeel D* worden zeventien gebieden toegevoegd aan het experiment met het vaststellen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte (artikel 7c). Met dit experiment (artikel 7c) wordt vooruitgelopen op het omgevingsplan uit de Omgevingswet (Stb. 2016, 156). Het gaat om de gemeenten Amsterdam, Bergen op Zoom, Bladel, Den Bosch, Elburg, Geertruidenberg, Goirle, Heiloo, Landgraaf, Leiden, Nieuwkoop, Rucphen, Venray, Vlieland, Waalwijk, Westland en Zuidhorn.

In *onderdeel E* wordt één gebied toegevoegd aan het experiment met het vaststellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het hele grondgebied van de gemeente (artikel 7g). Het gaat om de gemeenste Leusden.

Verscheidene toevoegingen zijn ingegeven doordat bij de uitvoering van eerder aangewezen experimenten blijkt dat de experimenten gebaat zijn met de toevoeging van nieuwe instrumenten. Een voorbeeld hiervan is het experiment met kostenverhaal waar de gemeenten Amersfoort, Hillegom en Katwijk in *onderdeel G* aan worden toegevoegd. Voor deze gemeenten was het al mogelijk om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen. Deze mogelijkheid wordt voor deze gemeenten uitgebreid met de mogelijkheid om met een nieuw stelstel voor kostenverhaal te werken, zoals dat is opgenomen in het concept-besluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw (Stcrt 2017, 33137).

Daarnaast worden in *onderdeel H* twee nieuwe innovatieve experimenten als bedoeld in artikel 2.4 van de Chw aan het Bu Chw toegevoegd, namelijk het verleggen en vaststellen van schade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in de gemeente Hillegom (artikel 7w) en de mogelijkheid om in afwijking van de Activiteitenregeling milieubeheer een regeling ter voorkoming en beperking van slagschaduw hinder in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te nemen. Dit laatste experiment vindt plaats in de gemeente Almere (artikel 7x).

Voor alle toevoegingen aan bestaande experimenten alsmede de nieuwe experimenten wordt een termijn gesteld waarbinnen van de mogelijkheden die het experiment biedt, gebruik kan worden gemaakt. Bij één experiment kan direct een concrete einddatum worden vermeld. Dit betreft het experiment met het vaststellen van een lagere EPC. Dit experiment eindigt op de verwachte inwerking-treding van het voorstel Bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze datum ligt op 31 december 2019 (Tweede Kamer, 2017–2018, 30 196, nr. 562). In de andere gevallen wordt een termijn gegeven van een aantal jaren na inwerkingtreding van dit besluit. Ter verduidelijking is opgenomen dat met dit besluit wordt bedoeld de zeventiende tranche, door hantering van de tekst '(Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zeventiende tranche)'. Dit is een tijdelijke toevoeging. Zoals aangekondigd in de toelichting op de dertiende tranche (Stb. 2016, 252) is gekozen voor de systematiek waarbij de ten hoogste toegestane termijn voor afwijking, inclusief de tekst tussen haakjes, in de eerstvolgende tranche wordt vervangen door een concrete einddatum.

Ter uitvoering van deze systematische keuze om de termijnstelling in het Bu Chw te verduidelijken worden de termijnen voor de nieuwe experimenten uit de vijftiende tranche in de *onderdelen B en F* van deze tranche omgezet naar een concrete einddatum.

In onderdeel I wordt het gebied Broekgraaf, dat ligt in de gemeente Leerdam, met enkele hectaren uitgebreid.





Op 30 januari 2017 is een voorstel tot wijziging van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ingediend bij de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2016/17 34 666 nr. 2,). Dit voorstel is gericht op het afschaffen van de actualiseringplicht voor bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het Bu Chw kent meerdere experimenten waarbij wordt afgeweken van het tweede lid van artikel 3.1 van de Wro waarin een termijn wordt gesteld waarbinnen een bestemmingsplan geactualiseerd moet worden. Indien het wetsvoorstel wordt vastgesteld en de wet tot wijziging van de Wro in werking treedt, wordt bezien of en zo ja hoe het Bu Chw aanpassing behoeft.

In de artikelen II en III worden de inwerkingtreding onderscheidenlijk de citeertitel geregeld.

*Op grond van artikel 5.2a van de Chw is het ontwerpbesluit op in de Staatscourant gepubliceerd (Stcr. 2018, nr. ).*

*Op grond van artikel 5.2a van de Chw is het ontwerpbesluit door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij brieven van [datum] (lenM/BSK-2017/ respectievelijk) voorgelegd aan beide Kamers der Staten-Generaal (Kamerstuk 32 127, nr. ...).*

## II. Artikelsgewijs

### **Onderdeel A (artikel 6b: aanpassing in verband met nieuw experiment EPC artikel 6p)**

Omdat de gemeente Amsterdam deelneemt aan het nieuwe experiment in artikel 6p, dat deels overlap heeft met artikel 6b, wordt Amsterdam voor de inzichtelijkheid uit artikel 6b geschrapt.

### **Onderdeel B (verduidelijking termijn artikel 6o)**

In het concept voor de zestiende tranche is een experiment opgenomen dat het mogelijk maakt om onder voorwaarden in het attractiepark 'de Efteling' bepaalde bouwwerken vergunningvrij te bouwen. Vanuit het streven om de termijnstelling in het Bu Chw te verduidelijken, wordt in deze volgende tranche de termijn vanaf het moment van inwerkingtreding van de zestiende tranche vervangen door de daarmee overeenkomende einddatum ....

### **Onderdeel C (artikel 6p; EPC)**

Dit experiment biedt gemeenten de mogelijkheid om een EPC-norm van 0,2 voor nieuw te bouwen woningen verplicht te stellen, zoals voor andere gemeenten al mogelijk is in het bestaande artikel 6b. Dit experiment gaat echter verder door in het derde lid de mogelijkheid te bieden om vooruitlopend op de systematiek van maatwerkregels onder de Omgevingswet, via de bouwverordening een nog lagere EPC-norm dan 0,2 te kunnen voorschrijven maar ook om af te kunnen wijken van de EPC-norm voor andere gebruiksfuncties dan wonen.

Vanuit het oogpunt van lastenbeperking, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en voorspelbaarheid zijn de regels van het Bouwbesluit 2012 en het toekomstige Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) in beginsel landelijk uniform. Met het instrument van maatwerk wordt gemeenten waar nodig ruimte geboden voor nadere invulling, aanvulling of afwijking van regels. Maatwerkmogelijkheden zijn dus niet nieuw. In dit besluit wordt de bevoegdheid geïntroduceerd voor een zestal gemeenten om gebiedsgerichte maatwerkregels op te nemen in de bouwverordening waarin zij bij nieuwbouw de EPC kunnen aanscherpen. Dit geeft ruimte aan de lokale duurzaamheidsambities van deze gemeenten. Daarnaast hebben de gemeenten ambities om na de economische crisis de woningbouw te stimuleren. Het is belangrijk om bij het bouwen voor nieuwe gebruiksfuncties rekening te houden met duurzaamheid. Dit experiment biedt de mogelijkheid om deze economische en demografische groei samen op te laten gaan met duurzaamheidsambities. Een aangescherpte EPC-norm levert hier een belangrijke bijdrage aan. In deze gemeenten worden belangrijke stappen gezet in economisch herstel. Om te stimuleren dat in deze versnelling zo duurzaam en innovatief mogelijk gebouwd gaat worden, maakt dit experiment het lokaal eisen van een aangescherpte EPC mogelijk. In veel gevallen blijken ontwikkelaars al energieneutrale gebouwen te kunnen bouwen. De innovatie, technische mogelijkheden en creativiteit zijn in de markt aanwezig. Het is nu van belang om dit op te schalen. Dit leidt tot verdere innovatie en een vergroting van de werkgelegenheid in de bouwketen. Maatwerkregels voor een lagere EPC dragen bij aan deze noodzakelijke en gewenste opschaling. Daarnaast leidt een aangescherpte EPC tot woningen met een zeer lage energierekening. Dit komt ten goede aan het voorkomen van energiearmoede. De mogelijkheid om lokaal een strengere EPC te stellen die verder gaat dan het bestaande experiment van 0,2 (in artikel 6b) is gekoppeld aan de bouwverordening. De gemeentelijke bouwverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad, hierdoor is geborgd dat over een besluit voor het opnemen van de strengere EPC op het lokale niveau publiekelijk gediscussieerd kan worden. Met dit experiment wordt de gemeente in staat gesteld heel gericht te bezien voor welke gebieden of voor welke gebruiksfuncties het stellen van een strengere EPC gewenst en haalbaar



is. Door de betrokkenheid van de gemeenteraad is gewaarborgd dat lokale belangen en ervaringen gehoord kunnen worden en kan voorkomen worden dat een (te) strengere eis gesteld wordt die niet aansluit bij wat lokaal mogelijk is. Doordat de strengere eis als een algemeen voorschrift in de bouwverordening wordt opgenomen is de strengere eis voor een ieder vooraf kenbaar en kunnen bouwplannen hierop worden afgestemd.

Het experiment sluit aan bij de in het ontwerp-Bbl opgenomen maatwerkregel voor een strengere EPC. Reeds voor inwerkingtreding van het Bbl zal het Bbl in navolging van het Bouwbesluit 2012 echter aangepast worden op de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (hierna: BENG). Het wordt niet wenselijke geacht om BENG-eisen en de EPC naast elkaar te laten bestaan, daarom wordt de duur van dit experiment ook beperkt tot het moment van inwerkingtreding van de BENG-eisen. In de aanloop naar 1 januari 2020 zal worden bezien of en op welke wijze dit experiment kan worden voortgezet op een manier die aansluit bij de nieuwe BENG-eisen tot inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In het *eerste lid* worden zes gemeenten toegevoegd. Het gaat om de gemeenten Amsterdam, Enschede, Giessenlanden, Leusden, Zaanstad en Zuidhorn. De gemeente Giessenlanden heeft verzocht om dit experiment alleen toe te kunnen passen in het gebied Betonssoude dat ligt in Arkel. Voor dit gebied maakt de gemeente al een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De gemeente Zuidhorn wil dit experiment beperken tot het gebied Tussen de Gasten, dat in dit besluit tevens wordt aangewezen als een gebied waarvoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden opgesteld.

Om ervoor te zorgen dat voor deze gemeenten direct een verlaging van de EPC geldt is in het *tweede lid* aangesloten bij de systematiek van artikel 6b uit het Bu Chw. Dit houdt in dat na inwerkingtreding van dit besluit bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen voor woningen getoetst wordt of de woning voldoet aan een EPC van 0,2. In de bepaling zijn ten opzichte van artikel 6b wetstechnische wijzigingen aangebracht.

Dit lid is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen die worden ingediend na de inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk op 31 december 2019.

Het *derde lid* geeft aan dat met een maatwerkregel gebieden en categorieën gebruiksfuncties kunnen worden aangewezen waarin de EPC als bedoeld in tabel 5.1 bij artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 lager is dan de in tabel 5.1 genoemde waarde. Deze maatwerkregel moet opgenomen worden in de bouwverordening.

Een aantal gemeenten die deelnemen aan dit experiment werken ook aan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De verbrede reikwijdte biedt de mogelijkheid tot opname van lokale verordeningen in het bestemmingsplan, waaronder de bouwverordening. In deze gevallen geniet het de voorkeur om de maatwerkregels voor een lagere EPC en andere verordeningen op te nemen in het bestemmingsplan. Voor burgers en bedrijven is dit ook erg prettig, omdat alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving in één document kunnen worden teruggevonden. Daarnaast leidt dit tot een goede onderlinge afstemming van regels en tot deregulering. Gemeenten dienen een EPC op te nemen die realistisch is, dat willen zeggen passend in het desbetreffende gebied en bij de desbetreffende gebruiksfuncties, zodat afwijken van de lagere EPC omdat niet aan deze norm kan worden voldaan, niet nodig is. Omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen tot 1 januari 2020 aan de maatwerkregels worden getoetst. Met deze datum wordt aangesloten bij het voornemen om per 1 januari 2020 alle gebouwen te toetsen aan de eisen voor BENG.

## **Onderdeel D (artikel 7c; aanvulling bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte)**

### *Algemeen*

In artikel 7c is het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geregeld. Binnen dit experiment mag op de aangegeven onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten en besluiten, waaronder de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Onder de verbrede reikwijdte vallen geen onderdelen uit deze wetten en besluiten die invloed hebben op het beschermingsniveau voor de omgeving. Zo blijven de toetsingskaders uit de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden. Het bieden van de mogelijkheden van verbreding van het bestemmingsplan ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen (die zonder deze verbreding bijna geen doorgang zouden kunnen vinden) maakt het voor de betrokken gemeenten mogelijk om in de besluitvorming over ruimtelijke plannen verder te kijken dan alleen het ruimtelijke beleidskader en te streven naar een integratie met andere beleidsstukken op het gebied van de fysieke leefomgeving. Zoals bij de invoering van artikel 7c in de zevende tranche is opgemerkt, draagt de uitvoering van experimenten met bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte bij aan het faciliteren van innovatieve ontwikkelingen en kunnen deze experimenten lokaal bijdragen aan het bestrijden van de economische crisis en aan de bevordering van duurzaamheid. Door de verbrede reikwijdte van het bestemmingsplan worden lokaal nieuwe ontwikkelingen mogelijk



gemaakt of, in het geval van organische ontwikkeling, in gang gezet. Deze ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid in de betreffende gemeenten en hebben daarmee een positief effect op de economische vitaliteit.

In de aangewezen gebieden streven gemeenten naar duurzaamheid door bijvoorbeeld hergebruik van bestaande terreinen en gebouwen, het toepassen van duurzame energievoorzieningen, samenwerking tussen bedrijven of integratie van functies. De verbrede reikwijdte is noodzakelijk om deze duurzaamheidsaspecten in het bestemmingsplan te kunnen regelen.

Voor een uitgebreidere toelichting op het experiment bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 7c in de zevende tranche (Stb. 2014, 168). In de nota van toelichting op de zevende tranche wordt per lid een toelichting gegeven op de mogelijkheden die voortvloeien uit deze leden. Daarnaast zijn in de elfde tranche nog twee nieuwe leden aan artikel 7c toegevoegd. Voor een toelichting op het dertiende en het veertiende lid van artikel 7c wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting op de elfde tranche (Stb. 2016, 276). Voorts is er in de vijftiende tranche nog een nieuw lid aan artikel 7c toegevoegd. Voor een uitgebreide toelichting op deze toevoeging wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting op de vijftiende tranche (Stb. 2017, 275). Ook wordt er in het ontwerpbesluit voor de zestiende tranche nieuw lid toegevoegd aan artikel 7c. Voor een toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting op de zestiende tranche (Stcrt. 2017, 33137).

### *Termijn voor afwijking*

In verband met het nieuwe experiment voor slagschaduw voor het gebied Oosterwold in de gemeenten Almere en Zeewolde (*artikel 7x onderdeel H*) hebben deze gemeenten in samenspraak met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat verzocht om verlenging van de termijn waarbinnen het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet worden vastgesteld. Hierbij is aangesloten bij de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet. Door deze wijziging vindt in het achttiende lid verlettering plaats.

Voor de in deze zeventiende tranche toe te voegen gebieden wordt in onderdeel k van het achttiende lid, een termijn van vijf jaar na inwerkingtreding van dit besluit gesteld waarbinnen het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet worden vastgesteld. Zoals vermeld in de toelichting op de dertiende tranche zal de ten hoogste toegestane termijn voor afwijking in de eerstvolgende tranche worden vervangen door een concrete einddatum.

In de zestiende tranche van het Bu Chw zijn zeventien nieuwe gebieden aan het experiment toegevoegd. Vanuit het streven om de termijnstelling in het Bu Chw te verduidelijken, wordt in deze daarop volgende tranche in onderdeel j (*nieuw*) van het achttiende lid de termijn van vijf jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van de zestiende tranche vervangen door de daarmee overeenkomende einddatum ....

### *Nieuwe gebieden*

Aan het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c worden zeventien gebieden toegevoegd. De gemeenten waar deze gebieden liggen, hebben voor deze gebieden te kennen gegeven dat de bestaande regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening beperkingen heeft voor het bereiken van de gewenste ontwikkelingen in het betreffende gebied.

De gebieden die met dit besluit worden toegevoegd, liggen in de gemeenten Amsterdam, Bergen op Zoom, Bladel, Den Bosch, Elburg, Geertruidenberg, Goirle, Heiloo, Landgraaf, Leiden, Nieuwkoop, Rucphen, Venray, Vlieland, Waalwijk, Westland en Zuidhorn. De aangewezen projecten bevinden zich in verschillende stadia van het planvormingsproces. In sommige gevallen weet de gemeente al precies welke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, waar de regelgeving wringt en zijn er al concrete ideeën over de invulling van de verbrede reikwijdte van het bestemmingsplan. In andere gevallen weet de gemeente wel de ontwikkelingsrichting die ze mogelijk wil maken en is duidelijk dat het bestaande instrumentarium onvoldoende ruimte biedt om deze ontwikkeling te realiseren. Deze gemeenten weten echter nog niet precies wanneer de ontwikkelingen zullen plaatsvinden (organische gebiedsontwikkeling), of hebben nog geen duidelijkheid welke elementen van de verbrede reikwijdte toegepast zullen worden in het bestemmingsplan. Daarom levert deze innovatie in wet- en regelgeving een belangrijke bijdrage aan het vormgeven van organische gebiedsontwikkeling.

De gebieden die aan dit experiment worden toegevoegd, worden hieronder beschreven.

### **Koers 2025, Buiksloterham en Zuid as, gemeente Amsterdam**

Het aantal inwoners van Amsterdam groeit met 11.000 per jaar. Om deze mensen te kunnen huisvesten moeten tot 2025 50.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Amsterdam wil dit op een duurzame manier doen. Daarnaast wil de gemeente Amsterdam de gebieden Koers 2025, Buiksloterham en Zuid as op een duurzame manier verder ontwikkelen. De gemeente Amsterdam heeft een duidelijke visie op de toekomstige duurzame ontwikkeling van de stad en heeft hierin een regisse-



rende en verleidende rol bij het waarmaken van de ambities, waarbij initiatieven vanuit de markt worden gefaciliteerd. Tegen de achtergrond van deze uitnodigingsplanologie is het wenselijk om een innovatief instrumentarium toe te passen, waarmee niet op voorhand alles op uitvoerbaarheid hoeft te worden getoetst maar ook de innovatieve kracht van de markt wordt gebruikt. De verdere ontwikkeling van Amsterdam voorziet in twee belangrijke maatschappelijke behoeften: het levert een aanzienlijke bijdrage aan de grote woningbehoefte en het voorziet in veel arbeidsplaatsen. Er wordt onder meer ingezet op transformatie van bestaand vastgoed (waaronder leegstaande kantoren) waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het verminderen van een maatschappelijk probleem. Naast het toevoegen van gewilde gemengd stedelijke milieus, voorziet de ontwikkeling van de verschillende gebieden in Amsterdam ook in een verbetering van de infrastructuur en een verbetering van de openbare ruimte.

Amsterdam heeft in de Agenda Duurzaamheid aangekondigd duurzaam te willen groeien. De inzet daarbij is om economische en demografische groei samen op te laten gaan met een zo laag mogelijke milieudruk. Groeien in een compacte stad biedt kansen voor efficiënt omgaan met ruimte, grondstoffen en energie. In de bouwopgave gaat het verder om het creëren van een CO<sub>2</sub>-arm energiesysteem, klimaatneutraal bouwen, zorgen voor een gezonde luchtkwaliteit, klimaatbestendig bouwen en inrichten en het zorgvuldig omgaan met grondstoffen. Slimme duurzame oplossingen zoals groene daken en gevels spelen hierbij een belangrijke rol.

### **Meilust, gemeente Bergen op Zoom**

Het plangebied Meilust is gelegen ten noordoosten van de binnenstad van Bergen op Zoom en bestaat uit woongebieden, een sportpark en (een deel van) een bedrijventerrein. De gemeente streeft in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een aantal doelen na. Allereerst wil de gemeente regels stellen over de gehele fysieke leefomgeving. Op de tweede plaats wordt het plan gebruikt om maatschappelijke opgaven als klimaatadaptatie en energietransitie een plaats te geven. Op de derde plaats is het de ambitie van de gemeenten om globaler te bestemmen, zodat het plan een uitnodigend kader vormt voor burgers en bedrijven. De gemeente verwacht dat deze manier van bestemmen nieuwe investeringen in het gebied uitlokt en daarmee een bijdrage levert aan de werkgelegenheid. Ook stimuleert flexibiliteit in de regeling innovatieve ideeën en concepten. Ten slotte levert het plan een bijdrage aan de duurzaamheid, omdat het ook regels zal bevatten rondom het thema energietransitie en klimaatadaptatie.

### **Buitengebied, gemeente Bladel**

De gemeente Bladel is een landelijke gemeente in zuidoost-Brabant. De gemeente is rijk aan natuur, heeft veel bedrijvigheid en kent een grote agrarische sector. De gemeente wil in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte werken aan een buitengebied waarin alle functies op evenwichtige wijze naast elkaar zijn toebedeeld. Dit uitgangspunt verlangt een integrale benadering om te komen tot een duurzame toekomst voor de veehouderijen. Voor een evenwichtige toedeling van nieuwe functies wil de gemeente verschillende randvoorwaarden introduceren. In dit bestemmingsplan worden normen opgenomen met betrekking tot ruimtelijke ordening, milieu en gezondheid. De verbrede reikwijdte biedt hier mogelijkheid toe. Het project zorgt voor een betere waarborging van milieu- en gezondheidsaspecten bij ontwikkelingen bij veehouderijen. Deze aanpassing van het gemeentelijk beleid moet tot nieuwe ontwikkelingen leiden, waardoor duurzaam produceren binnen de veehouderijtak wordt gestimuleerd en eventuele alternatieve functies op vrijkomende locaties afgewogen kunnen worden. De ontwikkelingen die het plan, binnen kaders, biedt leiden tot werkgelegenheid. De transitie in de veehouderij vraagt om nieuwe oplossingen en experimenteeruimte. Om daaraan tegemoet te komen is een meer flexibele en integrale benadering nodig. Het installeren van een systeem dat alle mest in de gemeente via een leidingsysteem leidt naar een mestverwerkingsinstallatie is één van de mogelijke innovatieve oplossingen waar de gemeente aan denkt.

### **De Groote Wielen, gemeente Den Bosch**

In de woonwijk De Groote Wielen ligt de Noordoosthoek. De Noordoosthoek is momenteel agrarisch bestemd. Sinds de economische crisis heeft Den Bosch een achterstand in de geplande woningproductie. In de Woonagenda 2017/2018 heeft Den Bosch daarom de ambitie opgenomen om voor de komende jaren 800 tot 900 woningen per jaar te bouwen om zo aan de huidige en toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen. De gemeente wil daarom op termijn in dit plangebied 1.800 tot 2.300 woningen met bijbehorende voorzieningen realiseren. De gemeente, die grotendeels eigenaar is van de grond, heeft in dit kader afspraken gemaakt met marktpartijen. De gemeente wil dit gebied ontwikkelen door middel van uitnodigingsplanologie. Daarbij wordt geen gedetailleerd eindbeeld voorgeschreven, maar moeten de ontwikkelingen passen binnen kaders. De inrichting van de openbare ruimte en het toekomstig beheer van deze ruimte zal bijdragen aan de werkgelegenheid. Dit is in aanvulling op de werkgelegenheid die de bouw van woningen al met zich brengt. Samenwerking met de contractspartijen en het werken met flexibiliteit en globale eindbeelden levert kansen op voor





dit gebied. Deze vorm van ontwikkelen draagt bij aan innovatieve ontwikkelingen. Deze innovatieve ontwikkelingen zijn te vinden in de marktgerichtheid van de planontwikkeling, het bieden van de mogelijkheid tot (kleinschalige) woon- en leefexperimenten. Deze woon- en leefexperimenten zijn zowel gericht op woningbouw als op de inrichting van de openbare ruimte en de toepassing van moderne duurzaamheidsmaatregelen. Ook duurzaamheid zal een belangrijk component zijn in het plan. Den Bosch heeft de doelstelling om een klimaat neutrale stad te zijn in 2050. Het thema duurzaamheid zal daarom als afwegingskader fungeren.

### **Doornspijk, gemeente Elburg**

Doornspijk is een langgerekt dorp dat behoort tot de gemeente Elburg. Het gebied kenmerkt zich door een menging en spreiding van functies, zoals wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, horeca, dienstverlening en detailhandel. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente op een innovatieve manier instrumenten ontwikkelen die uitnodigen tot investeren en ontwikkelen van initiatieven die passen binnen de ambities, ontwikkelingen, waarden en kwaliteiten van het dorp. Deze investeringen stimuleren de (lokale) economie en leiden tot een toename van de werkgelegenheid. De gemeente wil het bestemmingsplan met behulp van een participatietraject met alle betrokkenen in het gebied opstellen, waarbij overeenstemming wordt bereikt over de gewenste ontwikkelingsrichting. De omgevingsvisie, die op dit moment voor het gehele grondgebied van de gemeente wordt opgesteld, vormt hiervoor de basis. Met het experiment wordt gezien of behoefte bestaat aan meer flexibiliteit in het bestemmingsplan en wordt met een menging van functies globaler en ruimer bestemd. Hiermee wil de gemeente optimaal inspelen op de verandering van het 'nee-tenzij' naar het 'ja-mits'. Gedacht wordt aan kwaliteitsregels als randvoorwaarden voor het toetsen van activiteiten aan thema's als leefbaarheid, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Mogelijk wordt hierbij gebruik gemaakt van de bestemmingsplanactiviteit zoals opgenomen in het veertiende lid van het concept-besluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw (Stcrt. 2017, 33137) om een nadere afweging mogelijk te maken en in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Ook wil de gemeente andere soorten regels opnemen dan nu mogelijk is, waarbij wordt gezien welke bepalingen uit gemeentelijke verordeningen (onder andere parkeren en welstand) een directe inhoudelijke relatie hebben met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ook kunnen aspecten zoals duurzaamheid, veiligheid en gezondheid een plaats krijgen in het bestemmingsplan en daarmee onderdeel worden van de afweging van initiatieven. Door kwaliteitsregels te stellen over duurzaamheid wil de gemeente duurzaam bouwen stimuleren.

### **Bedrijventerrein Dombosch, gemeente Geertruidenberg**

Dombosch is een groot bedrijventerrein van zo'n 210 ha. Er is sprake van enige leegstand en onbenutte ruimte in het gebied. De gemeente wil door herstructurering ruimtelijke wijzigingen tot stand brengen die ertoe kunnen leiden dat het terrein efficiënter wordt gebruikt. Zowel bij de gemeente als bij het bedrijfsleven bestaat behoefte aan kwaliteitsverbetering. Het doel is om een actueel bestemmingsplan te maken met flexibele regelingen waarmee het bedrijventerrein kan worden geherstructureerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Modernisering en verduurzaming zorgt voor behoud van arbeidsplaatsen en voorkomt verdere leegstand. Vereenvoudiging van de regels wordt ingezet om op het bedrijventerrein verdere leegstand te voorkomen en verder te vullen en daarmee de groei van arbeidsplaatsen te behouden en te stimuleren. De gemeente wil parkeernormen en duurzaamheidseisen opnemen in de planregels waardoor ontwikkelingsmogelijkheden aan een integraal kader kunnen worden getoetst. De gemeente Geertruidenberg wil in 2020 energieneutraal zijn. Door in het bestemmingsplan regels te stellen omtrent duurzame bedrijfsvoering en gebouwen wordt hier een bijdrage aan geleverd. Verduurzaming en energietransitie zijn een voorwaarde voor de in het plan mogelijk te maken ontwikkeling, transformatie en herstructurering.

### **Fokmast Regte Heide, gemeente Goirle**

Het Projectgebied Fokmast Regte Heide betreft een complexe gebiedsopgave. In het gebied zullen onder andere een puinbreker, een manege, een gemeentewerf en een golfbaan op toekomstbestendige wijze worden ingepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met bestaande waarden en belangen, zoals het behalen van natuur- en waterdoelen en de belangen van gevestigde agrariërs, recreanten, bewoners en andere maatschappelijke organisaties. Het project komt tot nu toe door de tegengestelde belangen en knellende regelgeving moeilijk van de grond. Door gebruik te maken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte krijgt de gemeente de beschikking over juridische instrumenten die meer flexibiliteit bieden bij planvorming. Door dit project doorgang te laten vinden komen verschillende ontwikkelingen op gang. Op de korte termijn neemt de werkgelegenheid toe doordat kan worden gestart met bouwwerkzaamheden. Op de lange termijn zorgt dit project voor extra werkgelegenheid door het behoud en uitbreiding van bedrijven en voorzieningen. Naar verwachting levert de ontwikkeling 20 tot 40 permanente arbeidsplaatsen op. Het tegengaan van de verdroging van de Regte Heide is daarnaast gekoppeld aan het behalen van de natuurdoelen. De



maatregelen die worden genomen om de verdroging te voorkomen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de duurzaamheid van het natuurgebied de Regte Heide.

### **Zandzoom, gemeente Heiloo**

Sinds 2004 werkt de gemeente Heiloo, samen met de gemeente Castricum, de gemeente Alkmaar en de provincie Noord-Holland aan de ontwikkeling van Zandzoom. Dit plangebied ligt tussen Heiloo en Limmen en zal ruimte bieden aan circa 1.100 woningen. Mede in verband met het sterk versnipperde grondgebruik en de wens van veel eigenaren om de ontwikkeling van het gebied zelf ter hand te nemen, wil de gemeente een globaal en flexibel bestemmingsplan vaststellen. Daarmee wordt ruimte geboden aan een organische ontwikkeling van het gebied. Leidende thema's bij de planvorming voor het gebied zijn energie, water en participatie. Om het woongebied ook in de toekomst klimaatbestendig te laten zijn, zal water vertraagd worden afgevoerd en/of worden geïnfiltreerd. Daarnaast wordt een rioleringsstelsel aangelegd gebaseerd op drainage, infiltratie en transport. Met deze en andere duurzame en innovatieve maatregelen ontstaat ruimte voor een toekomstbestendig, veilig en gezond woongebied. De ontwikkeling en het beheer van Zandzoom zal een positief effect hebben op de lokale en regionale werkgelegenheid, niet in de laatste plaats omdat het gebied door de ondernemers en bewoners in het gebied zelf wordt ontwikkeld. Om de ontwikkeling in planologische zin mogelijk te maken wordt onder meer gebruik gemaakt van de verlengde planperiode. Ook onderzoekt de gemeente om de besluitvorming over grondexploitatie (of vaststelling van het exploitatieplan) te verleggen van de planfase naar de vergunningsfase.

### **Buitengebied Noord Oost en Rimborg, gemeente Landgraaf**

De gemeente Landgraaf wil voor het woongebied Rimborg en het omliggende buitengebied een vernieuwende, toekomstbestendige ruimtelijke regeling opstellen door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De gemeente kampt met een daling van het aantal inwoners en wil de onbenutte bouw mogelijkheden als gevolg van deze daling een nieuwe, flexibele bestemming geven. Daarnaast zoekt de gemeente naar nieuwe invullingen voor leegstaande gebouwen. De gemeente wil een globaal plan opstellen waar verschillende functies naast elkaar verenigd kunnen worden. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan hier invulling aan geven. Door het opstellen van kaders waarbinnen activiteiten zijn toegestaan staat de gemeenten meer ontwikkeling toe. Dit draagt bij aan het duurzaam ruimtegebruik en de leefbaarheid van het woongebied. Daarnaast wil de gemeente ondernemerschap aan huis bevorderen via flexibeler regelgeving. Deze inflexibiliteit staat innovatieve en creatieve bedrijvigheid in de weg. Daarnaast wordt het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ingezet om door middel van uitnodigingsplanologie agrariërs in het gebied te laten participeren in de planvorming. Hiermee kan gezamenlijk zorg worden gedragen voor vitale bedrijven met een toekomstperspectief. Daarbij gaat ook aandacht uit naar het stimuleren van nevenactiviteiten die zorgen voor een toename van toerisme en recreatie in het gebied. Deze regelingen dragen bij aan de werkgelegenheid en geven ruimte aan innovatieve bedrijvigheid. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt verder ingezet om de bepalingen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving te integreren in een plan. De gemeente wil de milieuregels met name ten aanzien van geur, bestaande uit een zoneringsplan en een salderingsmogelijkheid, opnemen in het plan.

### **Leiden Noord, gemeente Leiden**

De wijk Leiden Noord bestaat uit de buurten Groenord, Noorderkwartier en de Kooi. De gemeente Leiden ziet kansen om door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een integraal afwegingskader te creëren waar toekomstige ontwikkelingen aan kunnen worden getoetst. De gemeente Leiden kiest voor het plangebied Leiden Noord, omdat het een divers plangebied is: verschillende functies (wonen, werken en recreëren), differentiatie in woonwijken (sociaal, koop, nieuwbouw en bestaande wijken) en demografie (jong/ oud, verschillen in inkomen), gebieden die conserverend van aard zijn en ontwikkelingsgebieden. Hierdoor is het gebied geschikt om de mogelijkheden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in de praktijk te brengen. De gemeente wil dereguleren. Door verschillende regels uit sectorale verordeningen te integreren en te herzien in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt er niet alleen een integraal beleid vormgegeven, maar wordt ook de regelgeving vereenvoudigd. Hierdoor kunnen ontwikkelingen sneller tot stand komen. Daarnaast worden de bouw mogelijkheden verruimd, wat een impuls zal geven aan de bouwsector. Het versoepelen van regelgeving draagt tevens bij aan innovatie. Het schrappen van overbodige regels en verordeningen geeft ruim baan aan innovatieve concepten. De gemeente gaat zelf op innovatieve wijze om met de ontsluiting van de regels. De gemeente onderzoekt in hoeverre toepassing kan worden gegeven aan de doelstelling van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte draagt bij aan het behalen van de doelen uit de 'Duurzaamheidsagenda Leiden 2016–2020'. Zo wil de gemeente initiatiefnemers



faciliteren en uitnodigen om geen aardgas meer te gebruiken. Ook zal worden onderzocht in welke mate uitvoering kan worden gegeven aan klimaatadaptatie in de regels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

### **Buytewech-Noord, gemeente Nieuwkoop**

De gemeente Nieuwkoop wil voor het gebied Buytewech-Noord een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen. Het betreft een nieuwbouwlocatie voor circa 230 woningen met eventueel bedrijven aan huis, infrastructuur en/of nader te bepalen voorzieningen. Deze activiteiten leveren werkgelegenheid op. Er zal worden geëxperimenteerd met nieuwe vormen van participatie, nieuwe innovatieve duurzaamheidsmaatregelen en een verbrede toepassing van duurzaamheids- en milieuregels in het bestemmingsplan. Het doel is het creëren van draagvlak en het met elkaar komen tot een vlekkenplan/kansenkaart en een omgevingsanalyse. De structuur van het stedenbouwkundig plan zal worden bepaald door het aspect duurzaamheid. Toekomstbestendige duurzaamheid kan op diverse manieren vorm krijgen en vraagt nadere invulling. Bij het bouwen van de woningen wordt gestreefd naar het concept van het (bijna) energieneutraal bouwen, een gasloze wijk en slimme energienetwerken ('smart grids'), waarmee vraag en aanbod van energie optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Met het oog op klimaatadaptatie zal worden gestreefd het bebouwde gebied minder kwetsbaar te maken voor klimaatveranderingen. In dit verband wordt de inmiddels opgestelde 'Handreiking Ruimtelijke Adaptie' als hulpmiddel gebruikt. Ook wil de gemeente experimenteren met het opnemen van open normen en bepalingen uit gemeentelijke verordeningen. Verder wil de gemeente gebruik maken van instrumenten die zien op het doorschuiven van de regeling van de grondexploitatie en het in het plan opnemen van het besluit tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid.

### **De Binnentuin Rucphen, gemeente Rucphen**

De Binnentuin is een gebied waar recreatieve voorzieningen aanwezig zijn, zoals een Skidome, een zwembad en diverse sportverenigingen. In de 'Structuurvisie Rucphen 2030' heeft de gemeente de ontwikkellocatie benoemd als belangrijke verbinding tussen de drie grootste kernen binnen de gemeente. Door middel van het aanleggen van recreatieve routes en groen- en waterstructuren worden de onderlinge verbindingen tussen deze kernen versterkt. Dit versterkt ook de positie van de Binnentuin als recreatief centrum. De gemeente heeft de wens om de Binnentuin verder te laten ontwikkelen. Rondom de reeds gevestigde recreatieve voorzieningen wil de gemeente ruimte maken voor andere intensieve recreatie met een actief en sportief karakter. Daarbij zullen ontwikkelingen als recreatiewoningen en nieuwe attracties (zoals een wielervedbaan) planologisch mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor Rucphen is het wielerkarakter van de gemeente. De provincie heeft subsidie beschikbaar gesteld om een wielervedbaan en BMX-track te realiseren. Ook de bestaande Heemtuin die in stand wordt gehouden door 35 vrijwilligers profiteert in het kader van bezoekersaantallen van de gebiedsontwikkeling. Om dit te realiseren wordt er een globaal bestemmingsplan opgesteld dat gericht is op uitnodigingsplanologie. De huidige wettelijke regelgeving vereist dat een gemeente gehouden is om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt onder meer de mogelijkheid om op een later moment (ten tijde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning) een exploitatieplan vast te stellen. Deze mogelijkheid draagt positief bij aan de totstandkoming van een bestemmingsplan dat partijen uitnodigt om de (recreatieve) voorzieningen in de Binnentuin tot stand te brengen. De ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de werkgelegenheid in de bouwsector. Daarnaast zullen de bezoekers van het gebied meer bestedingen doen. Verder zijn de huidige gebouwen 44 jaar oud en het verbruiken veel energie. De nieuwbouw van deze gebouwen zal zodanig plaatsvinden dat energiegebruik wordt teruggebracht. Dit levert een bijdrage aan de duurzaamheid. Om het gebied groen te houden worden de bestaande groenstructuren in het plangebied juridisch beter beschermd en uitgebreid. Ook de waterhuishouding zal in het gebied worden verbeterd en zal er een waterberging in het gebied worden gerealiseerd.

### **Centrum Venray, gemeente Venray**

Het centrum van Venray kampt met verschillende ruimtelijke uitdagingen. Zo moet de leegstand worden bestreden, moet het kernwinkelgebied in omvang worden beperkt (conform de Centrumvisie 2016) en moeten woningbouwmogelijkheden worden ingeperkt. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ziet de gemeente het instrument om op deze ruimtelijke opgaven in te spelen. De gemeente wil bijvoorbeeld de winkelgebieden herbestemmen. Hiermee wordt ruimte gelaten aan initiatieven en nieuwe gebruiksmogelijkheden in het centrum. De verwachting is dat door het toekennen van ruimte bestemmingen de leegstaande panden sneller worden ingevuld. Nieuwe invulling van het gebied zal een positieve bijdrage leveren aan de werkgelegenheid. Tot aan 2025 moet een oppervlakte van circa 11.000 m<sup>2</sup> een nieuwe bestemming krijgen. Een bestemmingsplan dat hiervoor ruimte biedt draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik in het centrum. De ruime bestemmingen





die worden opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bieden ruimte aan creatieve ondernemers. De gemeente verwacht dat deze ondernemers gestimuleerd worden om op een innovatieve wijze invulling te geven aan het centrum. Om dit verder te stimuleren heeft de gemeente een aanjaagteam, met vertegenwoordigers van Venray Centraal en vastgoedeigenaren, geformeerd.

### **Oosterseveld, gemeente Vlieland**

Het bedrijventerrein Oosterseveld ligt op de zuidoostelijke punt van het eiland Vlieland en omvat voornamelijk lokale bedrijvigheid, een jachthaven, een helihaven, een manege en enkele woningen en zomerhuizen. Er is een participatietraject gestart, waarbij met de ondernemers en alle andere betrokken partijen is gekeken naar de toekomst van het terrein. Belangrijke speerpunten zijn de functionele inrichting van het terrein, het oplossen van de problematiek van de verrommeling en het gebruik van de openbare ruimte op het terrein. Verder zal de recreatieve druk op de weg over het bedrijventerrein verder toenemen. Dit vraagt om een creatieve en innovatieve aanpak om voor het gebied een actueel, modern en passend instrumentarium vast te stellen. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte integreert de gemeente alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat ook regels uit plaatselijke verordeningen in het plan worden geïntegreerd. Hiermee kan de gemeente tot een integrale aanpak van de op het bedrijventerrein aanwezige problematiek komen. Gedacht wordt aan de aspecten geluid, veiligheid, duurzaamheid, gezondheid, het uiterlijk van bouwwerken, het gebruik van de openbare ruimte en – gezien de bijzondere ligging van het terrein in het Waddengebied – natuurbescherming. De gemeente verwacht duurzame ontwikkeling te stimuleren door in het plan randvoorwaarden op te nemen en innovatieve mogelijkheden van duurzame energieopwekking te faciliteren. Dit sluit aan bij de doelstelling van de gemeente om in 2020 energieneutraal te zijn. Met het bestemmingsplan wil de gemeente de diversiteit van het aanbod versterken en snel in kunnen spelen op nieuwe, creatieve ontwikkelingen, die kansen bieden voor het eiland. Hierbij wordt onder andere gedacht aan mogelijkheden die leiden tot verlenging van het toeristenseizoen. Voor andere mogelijke functies wordt gedacht aan het houden en de opvang van dieren, culturele voorzieningen in combinatie met horeca en andere voor het eiland specifieke ontwikkelingen. De voorgenomen verruiming van de functies op het terrein komt de economische ontwikkeling en daarmee de werkgelegenheid ten goede. Omdat op voorhand nog niet duidelijk is waar welke functies komen, zal waar mogelijk de onderzoeksplicht en het vaststellen van een exploitatieplan naar het moment van vergunningverlening worden doorgeschoven. Door meer bestuurlijke afwegingsruimte te creëren, eventueel met het instrument van de bestemmingsplanactiviteit, zoals opgenomen in het nieuwe veertiende lid van het concept-besluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw (Stcrt. 2017, 33137) en het gebruik van beleidsregels, kan met het bestemmingsplan ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen.

### **Haven 8, gemeente Waalwijk**

Haven 8 is gesitueerd tussen de A59 en de Bergsche Maas en is daarmee uitstekend en multimodaal bereikbaar. Het bedrijventerrein heeft een netto-uitgeefbaar oppervlak van circa 35 hectare en is gereserveerd voor zeer grootschalige logistieke bedrijven. Met het oog op duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik en om grondspeculatie te voorkomen hanteert de gemeente voor deze ontwikkeling een vraaggerichte ontwikkelstrategie. In dit kader wenst de gemeente in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een integraal en samenhangend toetsingskader op te nemen voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Naast bouw- en gebruiksregels worden in het plan ook activiteiten gereguleerd die nu in bijvoorbeeld de APV zijn opgenomen, zoals het maken van een uitweg of het kappen van een boom. Het wordt daarmee voor initiatiefnemers mogelijk om een geïntegreerde omgevingsvergunning aan te vragen. Ten slotte wenst de gemeente om in het bestemmingsplan te werken met een nader afwegingsmoment in de vorm van een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit zoals opgenomen in het nieuwe veertiende lid van het concept-besluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw (Stcrt. 2017, 33137) Daarmee ontstaat ruimte om een deel van de afweging te verschuiven naar het moment dat een initiatief zich aandient. Het plan voorziet primair in de ontwikkeling van grootschalige logistieke bedrijvigheid. Deze groeiende bedrijfstak levert een belangrijke bijdrage aan de lokale en regionale werkgelegenheid. Een bijdrage aan de duurzaamheid wordt geleverd omdat in het plangebied eveneens windturbines zijn voorzien. Daarnaast onderzoekt de gemeente of duurzaam bouwen via het bestemmingsplan kan worden gestimuleerd. Ten slotte stimuleert het experiment innovatieve ontwikkelingen. De vraaggerichte aanpak die aan het plan ten grondslag ligt stimuleert zuinig en meervoudig ruimtegebruik en de in het gebied te vestigen bedrijven zullen naar verwachting gebruik maken van duurzame en innovatieve technieken.

### **Poeldijk Centrum, gemeente Westland**

De gemeente Westland bereidt zich voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor treft de gemeente voorbereidingen om tot één omgevingsplan te komen voor het hele grondgebied. Om nu al bekend te raken met de instrumenten van het omgevingsplan stelt de gemeente een bestem-



mingsplan met verbrede reikwijdte op voor het gebied Poeldijk Centrum. Voor dit gebied wordt een deels ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Op een aantal locaties worden meer gebruiksfuncties toegestaan. Daarnaast wordt een kleinschalig nieuw woongebied mogelijk gemaakt. Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig die worden geconsolideerd. Door de samenkomst tussen ontwikkeling en consolidatie ziet de gemeente het plangebied als zeer geschikt om te oefenen met de instrumenten van het omgevingsplan. Om procedures te versnellen wil de gemeente onder andere toepassing geven aan de delegatiebevoegdheid, de meldingsplicht en de bestemmingsplanactiviteit zoals opgenomen in het nieuwe veertiende lid van het concept-besluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw (Stcr. 2017, 33137). Hierdoor kan sneller tot ontwikkeling worden overgegaan en ingespeeld worden op maatschappelijke initiatieven. Dit is goed voor de economische vitaliteit van het gebied. Daarnaast zal de gemeente via het bestemmingsplan klimaatbestendig bouwen stimuleren. Ook zorgt de verbreding van gebruiksfuncties voor de mogelijkheid om te sturen op duurzaamheid in het centrum van Poeldijk).

### **Woongebied Tussen de Gasten, gemeente Zuidhorn**

Zuidhorn is een middelgrote kern ten westen van de stad Groningen. Het gebied Tussen de Gasten bevindt zich tussen het historische dorp en de nieuwbouwwijk De Oostergast die nog in ontwikkeling is. Tussen de Gasten wordt duurzaam en op organische wijze ontwikkeld. De gemeente wil een woongebied realiseren waar men in een gemeenschap leeft. Ook vindt er een technische innovatie plaats. In huis en in de openbare ruimte worden de nieuwste technologieën toegepast. Daarbij kan gedacht worden aan domotica, blockchain, 3D-printen en fluorescerende wegen. Zuidhorn heeft hoge duurzaamheidsambities. In het gebied Tussen de Gasten wordt volgens het principe 'Nul op de Meter' gebouwd. Daarnaast draagt de bouw van woningen bij aan de werkgelegenheid binnen de bouwsector. De woningen zijn bijzonder qua uiterlijk, duurzaam en bieden ruimte voor initiatiefnemers. Het levert onder andere werkgelegenheid en kennis op aan bedrijven die werken met innovatief bouwen. Om de kennisuitwisseling zo breed mogelijk te maken wil de gemeente samenwerken met lokale bedrijven en verschillende kennisinstellingen. Om deze duurzame woonwijk mogelijk te maken wil de gemeente een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen. De gemeente verwacht gebruik te zullen maken van de langere looptijd, de verbrede reikwijdte en flexibiliteitsbepalingen.

### ***Onderdeel E (artikel 7g; bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het hele grondgebied)***

#### **Gemeente Leusden**

De gemeente Leusden gaat toewerken naar een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente wil het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte benutten door te gaan werken met open normen, het opnemen van aspecten als participatie, gezondheid, milieuactiviteiten en veiligheid in de planregels. Maatwerkoplossingen en open normen maken het mogelijk om binnen de kaders – die zijn gesteld in de omgevingsvisie – ontwikkelingen beter en sneller te realiseren. In het Leusdens participatiemodel wordt op een nieuwe manier aandacht besteed aan de wijze waarop inwoners en bedrijven participeren bij de planvorming. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het opstellen van het bestemmingsplan. Via maatwerk en afwegingsruimte wil de gemeente kansen benutten om de duurzaamheidsambities versneld te realiseren. Zo zal in dit bestemmingsplan via het integreren van de bouwverordening op grond van het in deze tranche opgenomen concept-artikel 6p een lagere EPC-waarde worden voorgeschreven voor nieuw te bouwen bouwwerken. Dit project richt zich op het bepalen van het juiste evenwicht tussen energieprestatie, bouwkosten en exploitatiekosten (Total Cost of Ownership), hetgeen bijdraagt aan de economische ontwikkeling.

### ***Onderdeel F (verduidelijking termijn artikel 7t)***

In het concept voor de zestiende tranche is in artikel 7t een experiment opgenomen dat het mogelijk maakt om in de provincie Groningen zonneparken voor een termijn van 30 jaar voorlopig te bestemmen. De provincie en gemeenten hebben gedurende vijf jaar na inwerkingtreding van de zestiende tranche de tijd gebruik te maken van dit experiment. Vanuit het streven om de termijnstelling in het Bu Chw te verduidelijken, wordt in deze volgende tranche de termijn van vijf vanaf het moment van inwerkingtreding van de zestiende tranche vervangen door de daarmee overeenkomende einddatum ....

### ***Onderdeel G (artikel 7v, kostenverhaal)***

Het Bu Chw biedt gemeenten de mogelijkheid om door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte lokale problematiek op een andere manier aan te pakken en om te werken met functionaliteiten die straks terugkomen in de Omgevingswet. Gemeenten gebruiken het bestemmings-



plan met verbrede reikwijdte in veel gevallen om flexibeler en globaler te bestemmen en hiermee de maatschappij uit te nodigen om met initiatieven te komen. Gemeenten lopen hierbij tegen het systeem voor kostenverhaal uit afdeling 6.4 van de Wro aan. Dat heeft tot gevolg dat bepaalde ontwikkelingsopgaven (organische gebiedsontwikkeling en globale plannen) in gemeenten die nu op grond van het Bu Chw experimenteren met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bijna niet gerealiseerd kunnen worden. Gemeenten dragen daarvoor als reden aan dat het niet goed mogelijk is om op voorhand opbrengsten te berekenen bij globale bestemmingsplannen voor organische gebiedsontwikkeling. Daarnaast vragen gemeenten zich af hoe ze met de fasering van investeringen kunnen omgaan. Afdeling 6.4 van de Wro biedt niet de gewenste flexibiliteit voor dit type gebiedsontwikkeling. Om voor deze problematiek een oplossing te bieden is in het ontwerpbesluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw (Stcrt. 2017, 33137) in artikel 7v aan vijf gemeenten de mogelijkheid geboden om met de systematiek voor kostenverhaal uit de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet te werken. Dit experiment biedt de mogelijkheid om te werken met open normen en beleidsregels, om een eigen rekensystematiek voor het verdelen van kosten op te stellen en er wordt meer flexibiliteit geboden in de verrekening van kostensoorten. Voor een uitgebreide toelichting op de werking van dit experiment wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting op het concept-besluit voor de zestiende tranche van het Bu Chw. In dit ontwerpbesluit worden drie gemeenten toegevoegd aan artikel 7v toegevoegd. Het gaat om de gemeente Amersfoort, Hillegom en Katwijk. De gemeente Amersfoort is in de vijftiende tranche (Stb 2015, 275) toegevoegd aan het Bu Chw. De gemeente is aangewezen als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het hele grondgebied. Het experiment met kostenverhaal wordt beperkt tot de gebieden de Wagenwerkplaats en De Hoef-West. De gemeente Hillegom en Katwijk passen de nieuwe systematiek voor kostenverhaal toe in de bestemmingsplannen die reeds aangewezen zijn in artikel 7c. Voor een toelichting op deze bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte wordt verwezen naar de toelichting op de vijftiende tranche en de toelichting op de zevende tranche (Stb. 2014, 168).

### **Onderdeel H**

*Onderdeel H* bevat twee nieuwe experimenten, die hieronder worden toegelicht.

#### *Verleggen en vaststellen van schade, gemeente Hillegom (artikel 7w)*

In aanvulling op artikel 7c van het Bu Chw (het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) wordt voor de gemeente Hillegom in artikel 7w van het Bu Chw een experiment met planschade toegevoegd. Planschade is schade die wordt geleden ten gevolge van rechtmatige planologische besluitvorming. Dit wordt nu geregeld in afdeling 6.1 van de Wro.

De gemeente Hillegom is in de vijftiende tranche toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte probeert de gemeente meer ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. In de toelichting op de vijftiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2017, 275) is ingegaan op de bijdrage van dit project aan de criteria die de Chw stelt. De mogelijkheid om meer woningen te realiseren, leidt tot een impuls voor de bouwsector. Verder zullen er in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte regels voor de duurzaamheid worden opgenomen waardoor het realiseren van een warmte-koudeopslag, een warmte-rotonde en het plaatsen van zonnepanelen worden gefaciliteerd. Het toevoegen van dit experiment met planschade is noodzakelijk om dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te kunnen stellen.

Voordat de gemeente Hillegom het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaat maken, heeft zij een omgevingsvisie in procedure gebracht. De gemeente heeft de bewoners in dat verband uitgenodigd te komen met eigen initiatieven en wensen voor het buitengebied. Vanuit de samenleving heeft de gemeente daarop een groot aantal (circa 90 stuks) verzoeken – vrijwel allemaal van burgers – ontvangen om projecten mogelijk te maken, bijvoorbeeld voor het geven van een nieuwe (woon)functie aan vrijkomende agrarische bebouwing. In principe wil de gemeente Hillegom deze initiatieven graag in het bestemmingsplan faciliteren. Ruimte bieden aan de verschillende initiatieven zal echter bij vaststelling van het bestemmingsplan planschade tot gevolg kunnen hebben<sup>1</sup>. Onder het huidige recht is een bepaling van het bestemmingsplan namelijk een oorzaak voor schade, waarbij nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, om planschade kan worden verzocht. Bij het berekenen van planschade wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dit kan

<sup>1</sup> In de planschadepraktijk en in de rechtspraak wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe planschade is schade die het gevolg is van het wijzigen van bestaande rechten, bijvoorbeeld door het beëindigen van functies of het opleggen van extra verplichtingen aan een burger of bedrijf. Indirecte planschade is schade die wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving van een perceel van een burger of in de omgeving van een bedrijf. Een voorbeeld van indirecte planschade is een bestemmingsplan dat de bouw van een betonmortelcentrale of een hoge woonflat mogelijk maakt, waardoor een naast gelegen woonperceel in waarde daalt.





In veel gevallen leiden tot een hoger schadebedrag dan het bedrag dat zou moeten worden uitgekeerd als wordt uitgegaan van wat in de werkelijkheid op grond van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Het is bovendien niet op voorhand zeker dat de initiatieven ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, terwijl daar bij de toekenning van de planschade wel van wordt uitgegaan. In het geval van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt het gat tussen wat maximaal mogelijk is en wat daadwerkelijk wordt gerealiseerd alleen maar groter. De verbrede reikwijdte zorgt ervoor dat veel meer regels (over zowel parkeren, welstand, geluid, kappen van bomen enzovoort) en meerdere functies aan een locatie kunnen worden toegedeeld dan met een gewoon bestemmingsplan het geval is. Hierdoor zal het begroten van de schade zonder een concreet initiatief complex zijn en hoger dan wat in werkelijkheid zal worden gerealiseerd.

In de huidige praktijk worden in veel gevallen afspraken over de vergoeding van planschade vastgelegd in een overeenkomst. De verwachting is dat de veel particuliere initiatiefnemers huiverig zullen zijn om overeenkomsten met de gemeente te sluiten over eventuele planschade, als nog niet duidelijk is of, en zo ja, hoe zij hun initiatieven kunnen verwezenlijken. Het sluiten van een overeenkomst met iedere initiatiefnemer voor de vaststelling van het bestemmingsplan kost veel tijd, kan tot oponthoud in de bestemmingsplanprocedure leiden en leidt vanwege de planschaderisico's mogelijk tot gedetailleerde bestemmingen die niet overeenstemmen met de wensen van de initiatiefnemers of zelfs helemaal tot het afzien van medewerking daaraan. Weliswaar staat de gemeente in beginsel niet afwijzend tegenover deze initiatieven, maar zij vindt het wel belangrijk dat er afspraken kunnen worden gemaakt over het vergoeden van schade die door een nieuw initiatief wordt veroorzaakt. Vanwege de beperkte hoeveelheid tijd is het niet mogelijk om met iedere particuliere initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten. Daarnaast is het te verwachten dat niet alle initiatieven ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgewerkt. Dat betekent dat er nog geen overeenkomst gesloten kan worden. Mocht het zo zijn dat de gemeente toch met iedere initiatiefnemer een overeenkomst moet sluiten, dan zal dat tot ernstige vertraging van het bestemmingsplan kunnen leiden. Deze vertraging zal weer leiden tot het afhaken van initiatiefnemers hetgeen niet ten goede komt aan de economische vitaliteit van het buitengebied.

Om deze problematiek tegen te gaan heeft de gemeente verzocht om aan te mogen sluiten bij de systematiek voor het verleggen en vaststellen van schade op grond van het wetsvoorstel tot invoering van de Omgevingswet (Invoeringswet Omgevingswet), als het gaat om het moment wanneer om indirecte schade kan worden verzocht<sup>2</sup>. Deze systematiek houdt in dat een verzoek om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of – bij dit experiment – wanneer een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit (onder de Omgevingswet de omgevingsplanactiviteit) wordt verleend. Daarmee wordt dus de omgevingsvergunning het schadeveroorzakend besluit in plaats van het bestemmingsplan. Voor directe schade blijft het bestemmingsplan het schadeveroorzakende besluit.

In de huidige rechtspraak bestaat geen aanspraak op planschade als de benadeelde ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak had kunnen weten dat een bestemmingsplan in voor hem ongunstige zin zou kunnen wijzigen (de actieve risicoaanvaarding). De nadelige ontwikkeling moet dan wel zijn vastgelegd in een concreet en openbaar gemaakt beleidsvoornemen waarin de nadelige ontwikkeling is beschreven. Het beleidsvoornemen hoeft geen formele status te hebben, maar burgers moeten er wel kennis van kunnen nemen. Reden daarvan is dat de koper op dat moment rekening kon houden met de nadelige ontwikkeling en deze ontwikkeling in de aankoopprijs kan verdisconteren.

Nadat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is vastgesteld zal het voor burgers naar verwachting langer duren dan nu het geval is bij een bestemmingsplan voordat duidelijk wordt of indirecte schade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is nog niet duidelijk in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die dat plan biedt. Dat betekent dat niet bij vaststelling van het plan, maar bij het moment van het concrete initiatief om tegemoetkoming kan worden verzocht. Dit kan een verkoper van een onroerende zaak benadelen omdat hij bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen aanvraag om vergoeding van eventueel in de toekomst te lijden schaden kan doen maar het bestemmingsplan wel mogelijkheden biedt tot het ontwikkelen van initiatieven die tot schade zouden kunnen leiden.

In die gevallen is het niet redelijk om aan de benadeelde verkoper tegen te werpen dat hij had kunnen voorzien dat zich voor hem ongunstige wijzigingen kunnen voordoen.

Het ontwerpbesluit voorziet daarom voor de gevallen waarbij het moment waarop de schade voor vergoeding in aanmerking komt, wordt verlegd naar de vergunning, in een regeling waarbij de koper het risico niet heeft aanvaard als hij aankoopt na vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede

<sup>2</sup> <https://www.omgevingswetportaal.nl/documenten/besluiten/2017/06/29/concept-van-wetsvoorstel-invoeringswet-inclusief-memorie-van-toelichting-juni-2017>



reikwijdte. Het is als het ware de keerzijde van het voorstel om – anders dan onder de Wro het geval is – het moment dat om schade kan worden verzocht te verleggen naar het moment dat de vergunning wordt verleend of de activiteit wordt uitgevoerd. Het recht op schadevergoeding blijft behouden en gaat over op de koper. Naar verwachting wordt een mogelijk waardedrukkend effect van nog niet benutte mogelijkheden van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met deze regeling ten minste in enige mate beperkt.

### *Slagschaduw, gemeenten Almere en Zeewolde (artikel 7x)*

In het Nationaal Energieakkoord is afgesproken dat in het jaar 2023 16% van het totale jaarlijkse energieverbruik afkomstig dient te zijn van duurzame energiebronnen. Windenergie op land speelt hierbij een belangrijke rol. De geschikte gebieden voor grootschalige windenergie zijn beperkt en zijn door het Rijk vastgelegd in de structuurvisie Wind op land. Het doel is om 6.000 MW windenergie op land voor 2020 te realiseren. Dit gebeurt door uit te gaan van grootschalige windprojecten, geconcentreerd in gebieden die daar het meest geschikt voor zijn, waaronder de provincie Flevoland met de locatie Zeewolde. Ten behoeve van het realiseren van windturbines op de locatie Zeewolde is door het Rijk op 14 augustus 2017 het Rijksinpassingsplan Windpark Zeewolde vastgesteld. Dit windpark zal bestaan uit 91 nieuwe turbines, waarmee ca. 300 MW opgewekt kan worden.

Op 20 november 2013 is de Rijksstructuurvisie Amsterdam Almere (RRAAM) vastgesteld. Hierin is de drievoudige ambitie opgenomen op het gebied van verstedelijking, bereikbaarheid en natuur & recreatie ter versterking van de internationale concurrentiepositie van de Noordvleugel. In deze structuurvisie is het toekomstperspectief voor Almere geformuleerd als een westelijk georiënteerde stad met circa 60.000 nieuwe woningen ten opzichte van 2010 en een forse groei van het aantal arbeidsplaatsen. Onderdeel van het realiseren van deze woningen en arbeidsplaatsen vormt de organische ontwikkeling van Oosterwold. In Oosterwold wordt ruimte geboden voor verstedelijking (maximaal 15.000 woningen). Het gaat daarbij om een ontwikkeling van onderop met een veelheid aan particuliere plannen. Om dit te realiseren heeft de gemeente Almere voor het plangebied Oosterwold op 29 september 2016 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld. Het vaststellen van dit plan zorgt ervoor dat de komende 20 jaar ruimte wordt geboden voor een organische ontwikkeling naar een groen woon- en werkgebied, waarbij het agrarische karakter voor een groot deel behouden blijft. Kenmerkend voor deze organische ontwikkeling is dat er vooraf geen eindbeeld in de vorm van een masterplan of blauwdruk wordt opgesteld. Hoe het gebied er in de toekomst uit zal zien en waar de verschillende functies in het gebied een plaats krijgen, wordt overgelaten aan de initiatieven van burgers, bedrijven en instellingen. Voor een uitgebreide toelichting op het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor Oosterwold wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting op de zevende tranche van het Bu Chw (Stb 2014, nr. 168).

Het behalen van beide hierboven geschetste doelstellingen – het bouwen van woningen en windturbines in en rondom de gemeente Almere – is lastig te realiseren. Beide doelstellingen zijn namelijk deels geprojecteerd in hetzelfde gebied. Daarnaast leggen beide doelstellingen een groot beslag op de fysieke ruimte. Uit een MER-onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd blijkt dat effecten van de windturbines – waarvoor ruimte wordt geboden in het Rijksinpassingsplan – de gebiedsontwikkeling van Oosterwold meer overlappen dan voorzien. Het onverkort doorzetten van één van beide ontwikkelingen zou aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de andere ontwikkeling. Voor windturbines gelden namelijk wettelijke normen om hinder door windturbines te beperken. Deze normen zijn onder andere gericht op geluid, veiligheid en slagschaduw. In dit geval levert de normering voor slagschaduw problemen op. Uit de normering voor slagschaduw, die gelegen is in artikel 3.12 van de Activiteitenregeling milieubeheer, volgt dat windturbines een automatische stilstand voorziening dienen te hebben indien slagschaduw optreedt ter plaatse van 'gevoelige objecten' (veelal woningen), voor zover de afstand tussen de woningen of andere gevoelige bestemmingen minder dan 12 maal de rotordiameter bedraagt en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden. Deze norm geldt overigens niet wanneer er geen ramen zijn geplaatst in de gevel waar slagschaduw op valt.

In Oosterwold zijn langs de A27 zeventien windturbines met een rotordiameter van maximaal 142 meter voorzien. Dit leidt ertoe dat de slagschaduwcontour van de windturbines grotendeels over het plangebied van Oosterwold valt. In de praktijk levert dit in de meeste andere gevallen geen problemen op. De windturbines worden ingepast in de bestaande situatie en daarbij wordt rekening gehouden met de gevoelige objecten, bijvoorbeeld door een stilstandvoorziening te treffen. De exploitant van de windturbine kan dan vooraf goed inschatten hoeveel uur de turbine stil zal staan en dat er in die periode dus geen duurzame energie opgewekt wordt. In Oosterwold doet zich een nieuwe situatie voor omdat zowel de woningen als de windturbines nog niet zijn gebouwd en niet bekend is waar welke functies precies worden gerealiseerd. Er is dus geen bestaande situatie om rekening mee te houden. Deze problematiek is vergelijkbaar met de problematiek die ontstaat wanneer woningen dicht bij geluidproducerende bedrijven worden geplaatst. Het bedrijf of de windturbine is al gerealiseerd, maar wordt beperkt in de bedrijfsvoering wanneer er een woning op een later moment



op kortere afstand wordt gebouwd. In de meeste gevallen zal een bedrijf of in dit geval een windturbine-exploitant zich tegen de bouw van deze woningen verzetten om zijn of haar bedrijfsvoering te beschermen. Over het algemeen zal het bevoegd gezag hier rekening mee houden en de woningen niet te dicht bij het bedrijf of de windturbine plaatsten. Deze optie is er in dit geval niet. Er moeten woningen worden gebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten, terwijl er weinig locaties in de Randstad zijn waar 15.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Daar staat tegenover dat de doelstellingen rondom de opwekking van duurzame energie ook moeten worden gehaald. Dit brengt met zich dat niet alleen de windturbines moeten worden gebouwd, maar ook dat de windturbines zoveel mogelijk energie moeten opwekken en dus zo weinig mogelijk stil moeten staan. Dergelijke problematiek doet zich steeds vaker voor bij de ruimtelijke inpassing van wind op land. Daarom vraagt het realiseren wind op land om een innovatieve oplossingen in wet- en regelgeving.

De Activiteitenregeling milieubeheer biedt enige ruimte om toch woningen en windturbines in hetzelfde gebied te realiseren. Het wordt echter niet wenselijk geacht deze ruimte te benutten. De norm uit artikel 3.12 van de Activiteitenregeling milieubeheer maakt het mogelijk om gevoelige objecten in de slagschaduwcontour te realiseren – zonder dat de windturbines van een stilstandvoorziening moeten worden voorzien – wanneer er zich in de gevel van het geluidgevoelige object waar de slagschaduw op valt geen ramen bevinden. Door de grote slagschaduwcontour in dit gebied zou dit betekenen dat veel gevoelige objecten in ieder geval van één blinde gevel moeten worden voorzien en in sommige gevallen van meerdere blinde gevels. Daarnaast moeten er in het bestemmingsplan of in het Rijksinpassingsplan gedetailleerde regels over de situering van de gevoelige objecten worden opgenomen. In de bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte voor Oosterwold wordt – zoals eerder beschreven – de ontwikkeling van het gebied overgelaten aan initiatiefnemers. Daarbij wordt alleen een globaal kader meegegeven waarbinnen deze ontwikkelingen plaats mogen vinden. Het opnemen van gedetailleerde regels die onder andere blinde gevels voorschrijven grijpen hier te veel op in. Hierbij moet opgemerkt worden dat deze weg op dit moment wel is gevolgd in het Rijksinpassingsplan Windpark Zeewolde. In dit Rijksinpassingsplan is een beslisboom opgenomen die borgt dat de woningen en windturbines niet interfereren. Gevolg hiervan is dat deze regeling – zoals hierboven beschreven – afbreuk doet aan het globale karakter van de bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte voor Oosterwold. Na inwerkingtreding van dit besluit zal deze beslisboom door een partiële herziening van het Rijksinpassingsplan worden aangepast.

Om een oplossing te bieden die recht doet aan de belangen van zowel de woningeigenaar als van de windturbine-exploitant wordt de regeling over slagschaduw in artikel 3.12 van de Activiteitenregeling milieubeheer buiten werking gesteld. Dat betekent niet dat bewoners niet tegen slagschaduw hinder moeten worden beschermd, maar dat in plaats van een door het Rijk opgelegde norm het bevoegd gezag (zijnde de gemeente) in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte waarborgen moet opnemen die strekken tot het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede leefomgevingskwaliteit, waaronder een regeling die voldoende bescherming tegen slagschaduw biedt. Dit kan door te eisen dat een windturbine – mits gelegen in het plangebied – op bepaalde momenten stilgezet wordt, maar ook door te borgen dat bepaalde voorzieningen aan de woning worden getroffen. Bijvoorbeeld door het introduceren van een nieuw begrip 'slagschaduwgevoelige ruimte' waardoor niet elke ruimte in een woning even gevoelig is voor slagschaduw. Door aanpassing van de indeling van de woning (het vloerplan) kunnen dan slagschaduwgevoelige ruimten, niet aan de slagschaduwzijde van de woning worden gerealiseerd en minder gevoelige ruimten juist wel. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen en in standhouden van een automatisch rolluikstelsel of een schaduw afschermend obstakel in de vorm van bijvoorbeeld een muur, begroeide haag of bomenrij. Deze oplossingsrichting leent zich vooral voor objecten met een beperkte hoogte (zoals een bungalow, of woningen die verdiept zijn aangelegd). Uiteraard moet bij het opleggen van dergelijke regels altijd rekening worden gehouden met bestaande rechten. Inperking van bestaande rechten zal in beginsel leiden tot planschade.

Door dit experiment wordt het mogelijk gemaakt om woningbouw en de opwekking van duurzame energie op elkaar af te stemmen, zonder grote afbreuk te doen aan het organische karakter van Oosterwold of aan de hoeveelheid duurzame energie die wordt opgewekt. Door net als straks bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet meer ruimte bij de gemeenten te leggen om slagschaduwhinder te voorkomen, wordt gebruikmaking van innovatieve oplossingen gestimuleerd. Daarmee wordt een reële bijdrage geleverd aan een toekomstbestendigere energievoorziening en het realiseren van woningbouw. Door te sturen op een duurzame energievoorziening wordt Nederland minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. Daarnaast kunnen eigenaren van agrarische gronden door plaatsing van windturbines meer rendement uit hun land halen, dan met verpachten of verbouwen alleen. Dit maakt agrariërs en grondeigenaren minder gevoelig voor crises in de landbouwsector.





---

## **Onderdeel I (wijziging bijlagen 129 en 146 Bu Chw)**

### **Broekgraaf, gemeente Leerdam**

In het concept voor de zestiende tranche (Stcrt 2017, 33137) wordt de gemeente Leerdam voor het gebied Broekgraaf toegevoegd aan het experiment van het ontwikkelingsgebied en daarnaast aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De gemeente wenst het gebied uit te breiden met een oppervlakte van ongeveer 5.500 m<sup>2</sup>. Binnen dit deel van het gebied is thans een basisschool gesitueerd. Het is de bedoeling om de locatie van deze school in noordelijke richting te verplaatsen en op de huidige locatie te voorzien in de bouw van woningen. Met de uitbreiding van het gebied kan voor de voorziene woningbouwontwikkeling eveneens gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om via het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ontwikkelingsruimte voor stikstof te verdelen. Het gebied wordt hierdoor met enkele hectaren uitgebreid. De doelstellingen en uitgangspunten van de experimenten veranderen door deze plangrenswijziging niet.

### **Artikel II (inwerkingtreding)**

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) aanmerkelijk publieke nadelen worden voorkomen. De in het besluit betrokken overheden hebben verzocht om de aanwijzing in het besluit. Enkele zijn ook al begonnen met de procedures die moeten leiden tot de besluiten waarin uitvoering wordt gegeven aan de in deze zeventiende tranche van het Bu Chw opgenomen experimenten. Zij zullen worden benadeeld als de besluitvormingsprocedure voor deze experimenten wordt vertraagd als toepassing wordt gegeven aan de regeling inzake vaste verandermomenten en een invoeringstermijn van drie maanden. Het besluit bevat verder geen regels waaraan administratieve lasten verbonden zijn voor burgers en bedrijven of andere nadelen als gevolg van de afwijking.

### **Artikel III (citeertitel)**

In artikel III wordt een citeertitel gegeven. Dit maakt ook duidelijk dat de termijn voor de experimenten die met deze tranche aan het Bu Chw worden toegevoegd, is gekoppeld aan de inwerkingtreding van deze tranche en niet aan de inwerkingtreding van het Bu Chw als zodanig.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*