



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 8 juni 2020 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zesde tranche))

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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

Besluit:

ARTIKEL I

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

A

Aan artikel 3.1, eerste lid, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel aj door een puntkomma, zes onderdelen toegevoegd, luidende:

- ak. Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gemeente Amstelveen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 43;
- al. Bedrijventerrein Varenschut-Noord, gemeente Helmond, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 44;
- am. Molenzoom, gemeente Houten, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 45;
- an. Kloostercomplex Zusters Franciscanessen, gemeente Meierijstad, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 46;
- ao. De Veken 4, fase 1, gemeente Opmeer, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 47;
- ap. Feyenoord City, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 48.

B

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

- m. Feyenoord City, gemeente Rotterdam, zoals aangegeven op de kaarten in bijlage 48 bij deze regeling en bijlage 176 bij het besluit.

C

Aan artikel 3.5 wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel a door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- b. Molenzoom, gemeente Houten, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 45.

D

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

- d. het gehele grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer;
- e. Campus Zuid, gemeente Lelystad, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 49;
- f. Jongerenwoningen Benesserlaan, gemeente Uitgeest, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 50.

E

Er worden acht bijlagen toegevoegd zoals opgenomen in de bijlage:

- a. Bijlage 43 (Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gemeente Amstelveen);
- b. Bijlage 44 (Varenschut-Noord, gemeente Helmond);
- c. Bijlage 45 (Molenzoom, gemeente Houten);



- d. Bijlage 46 (Kloostercomplex Zusters Franciscanessen, gemeente Meierijstad);
- e. Bijlage 47 (De Veken 4, fase 1, gemeente Opmeer);
- f. Bijlage 48 (Feyenoord City, gemeente Rotterdam);
- g. Bijlage 49 (Campus Zuid, gemeente Lelystad);
- h. Bijlage 50 (Jongerenwoningen Benesserlaan, gemeente Uitgeest).

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

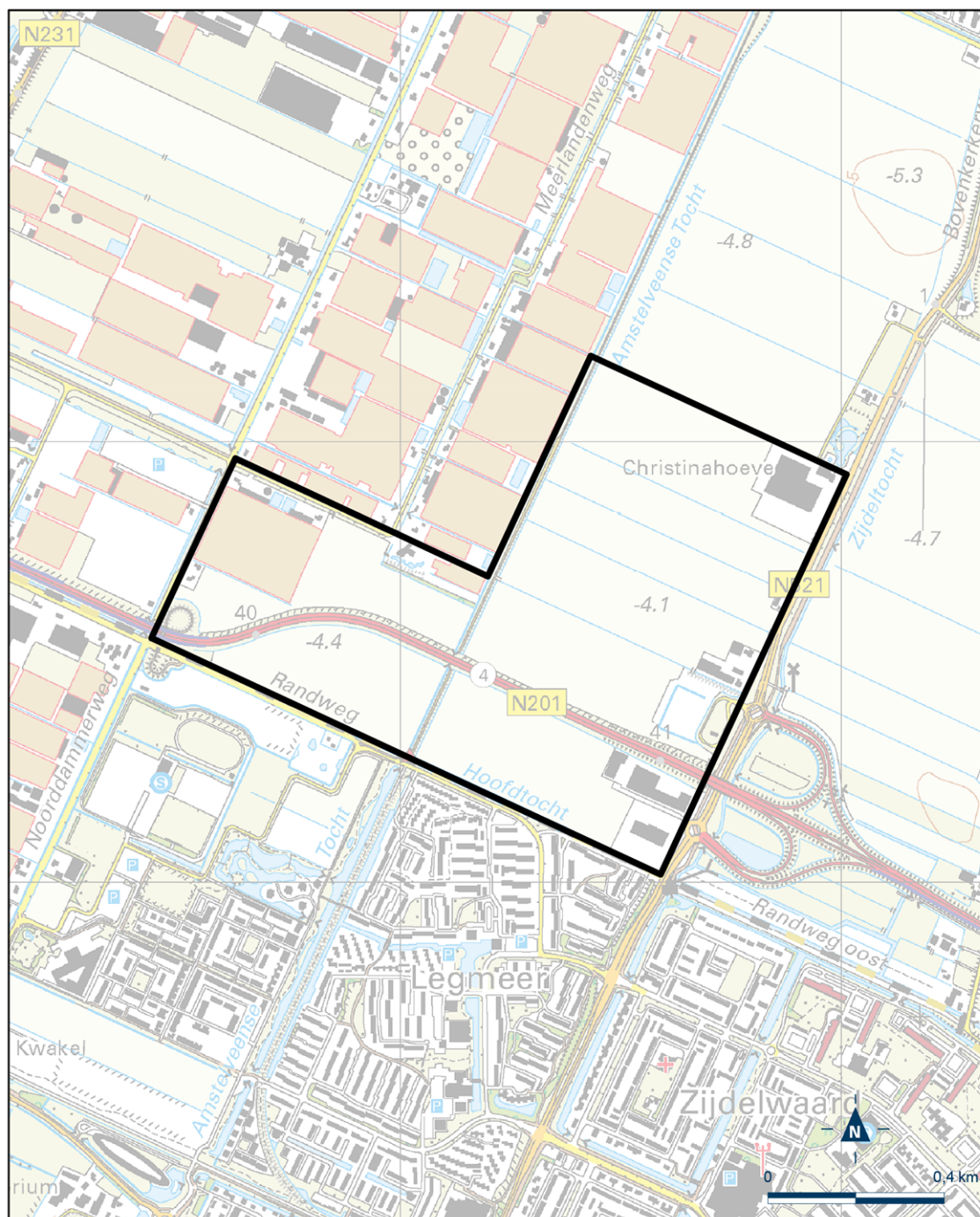
Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zesde tranche).

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

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

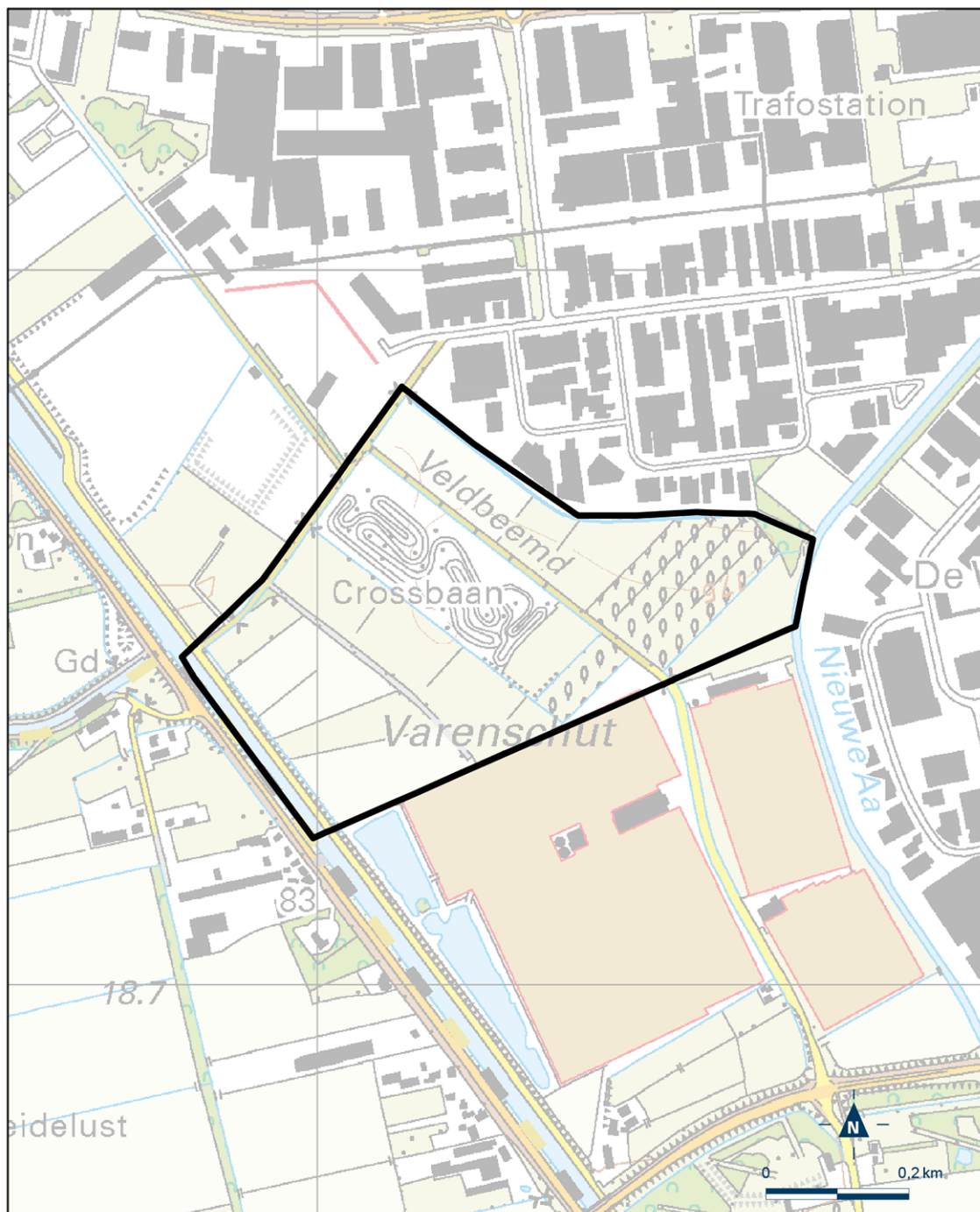
Bijlage 43 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Amstelveen, Bedrijventerrein Amstelveen Zuid



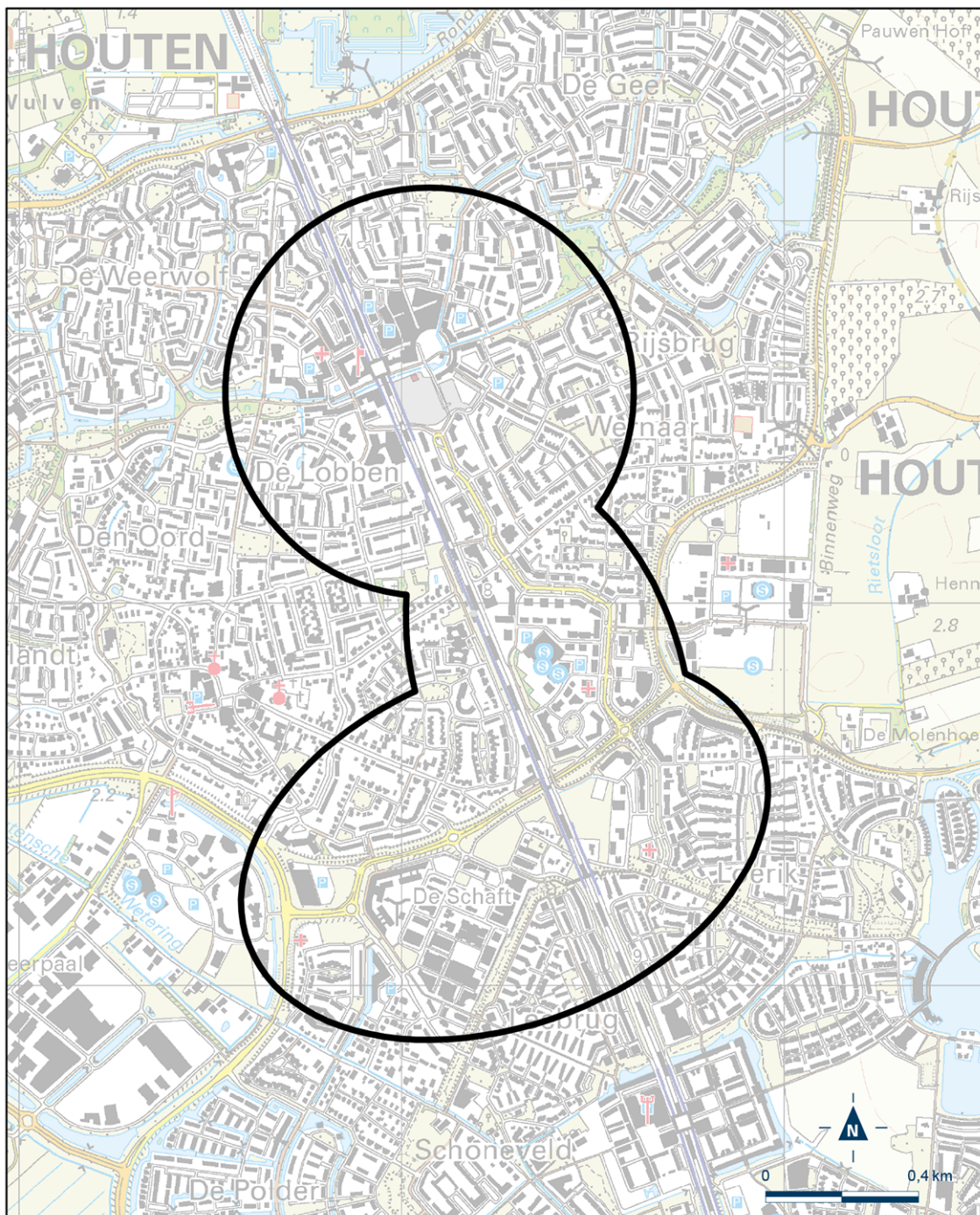
Bijlage 44 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Helmond, Varenschut-Noord



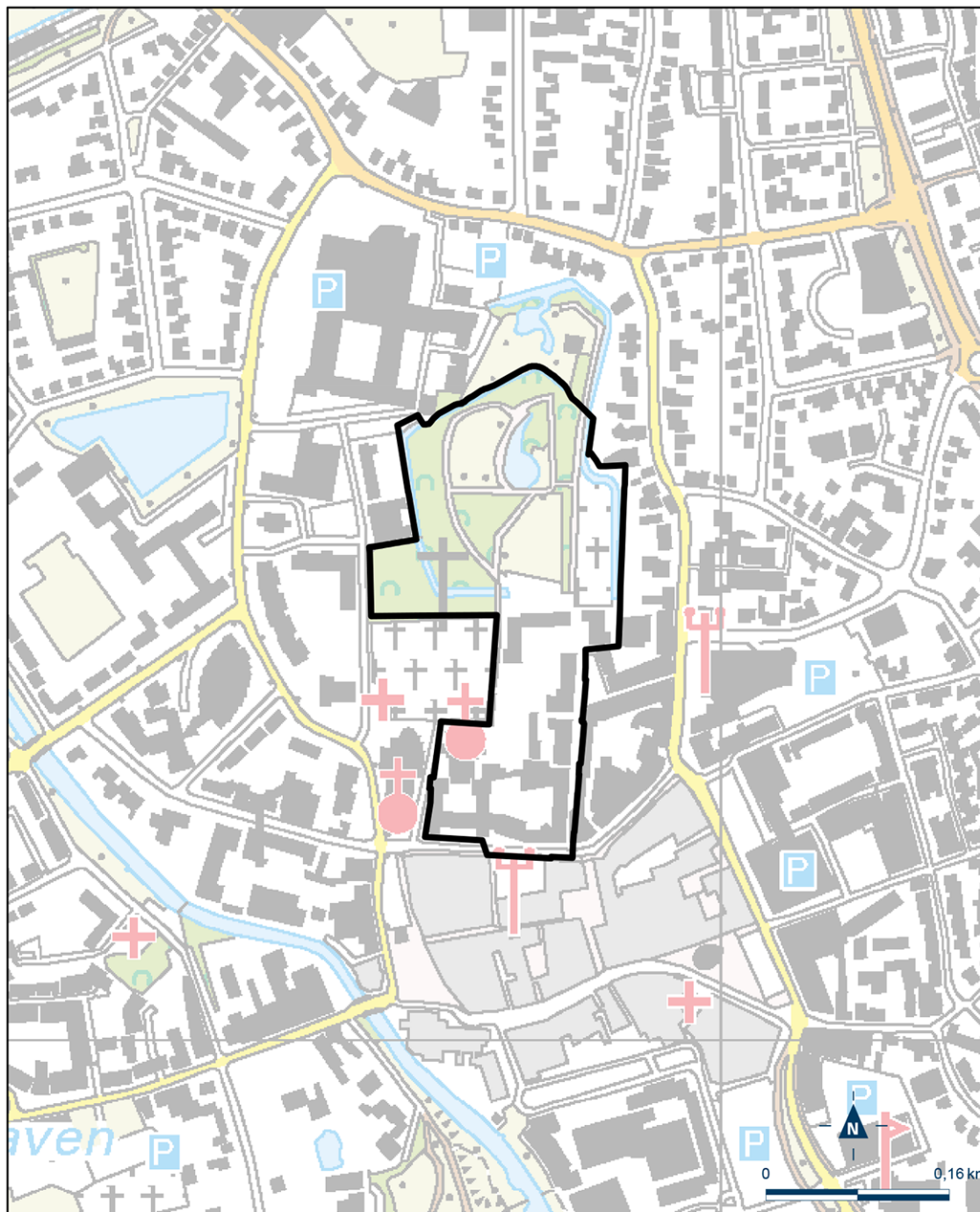
Bijlage 45 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Houten, Molenzoom



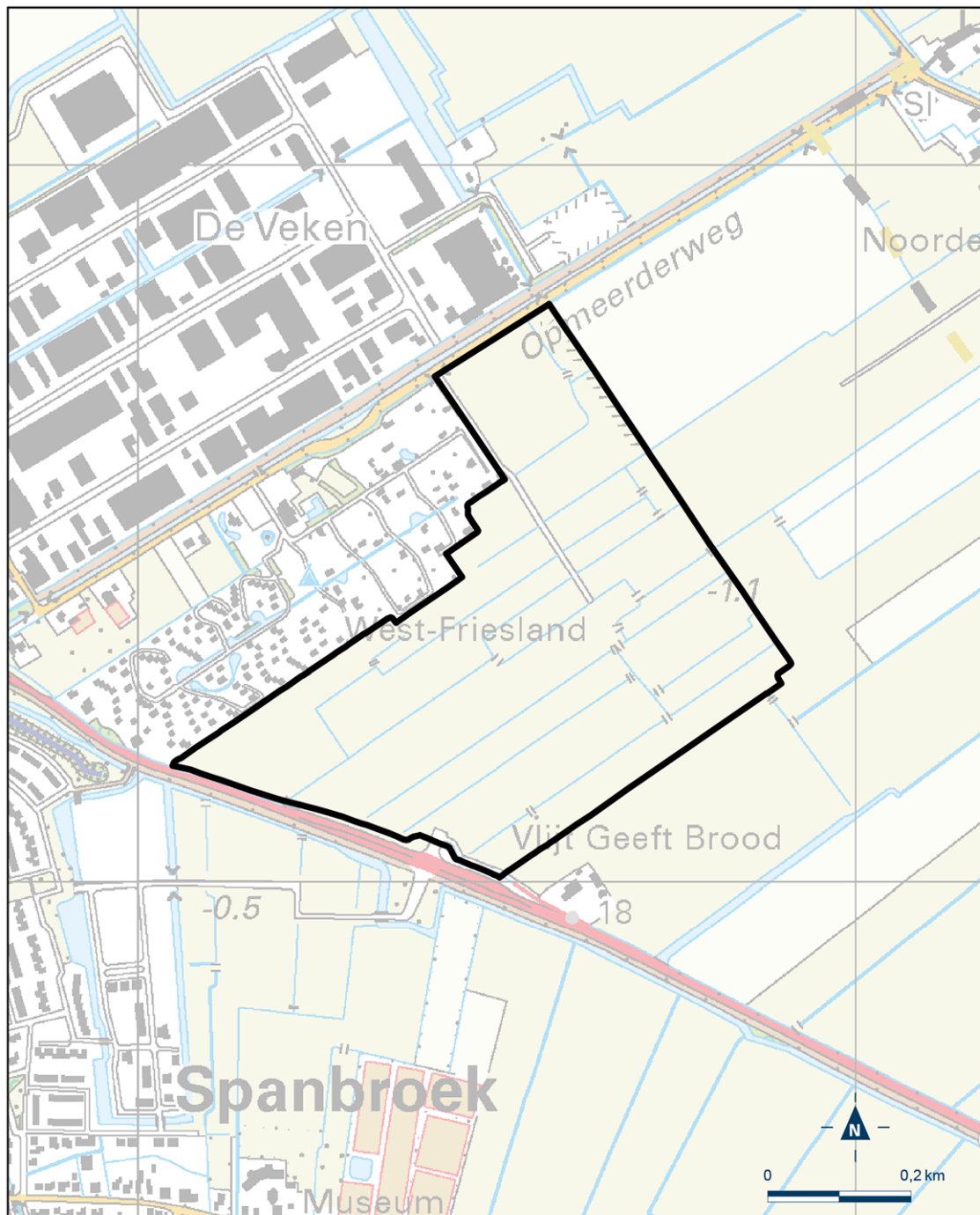
Bijlage 46 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Meerijstad, Kloostercomplex Zusters Franciscanessen



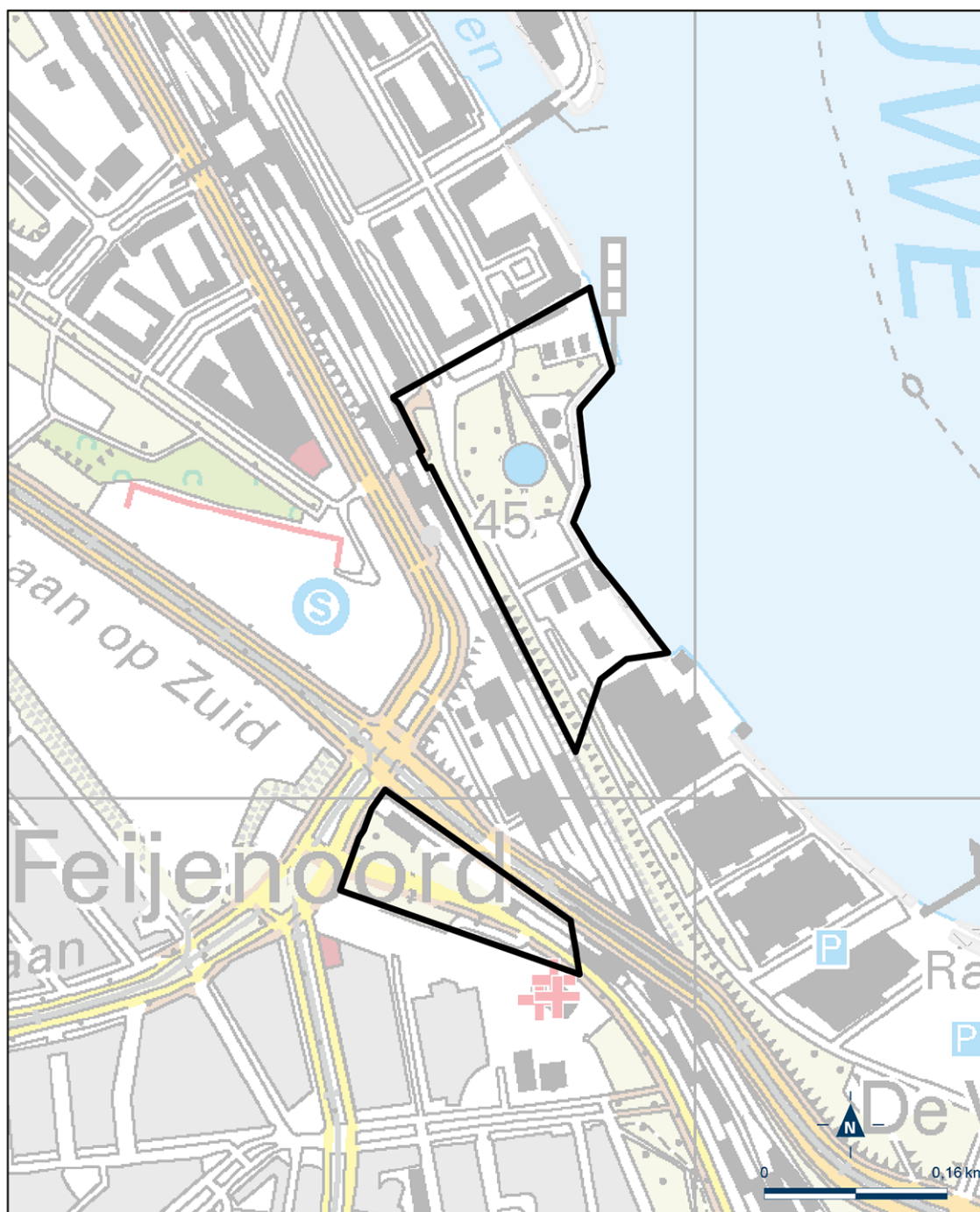
Bijlage 47 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Opmeer, De Veken 4, fase 1



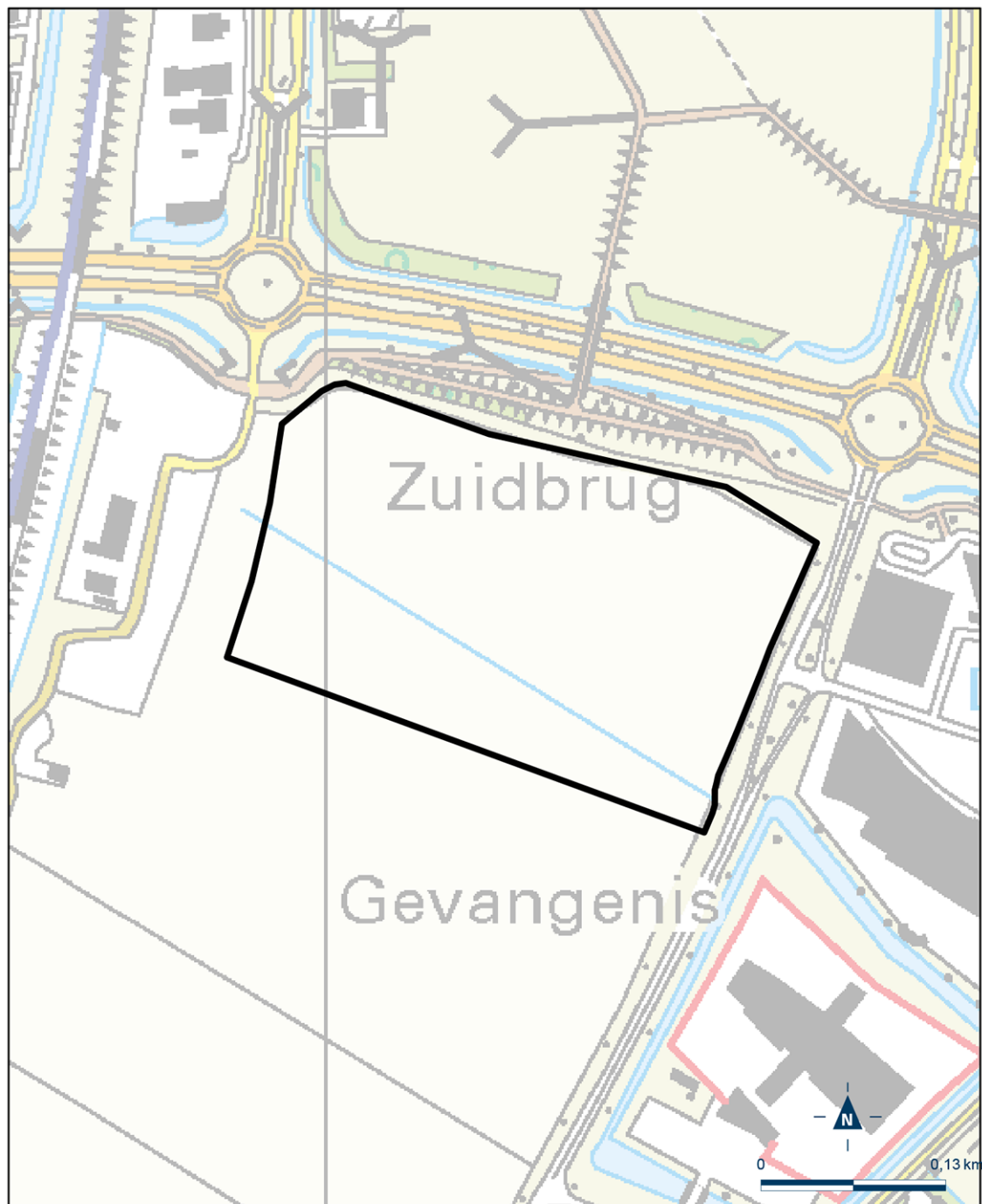
Bijlage 48 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Rotterdam, Feijenoord City



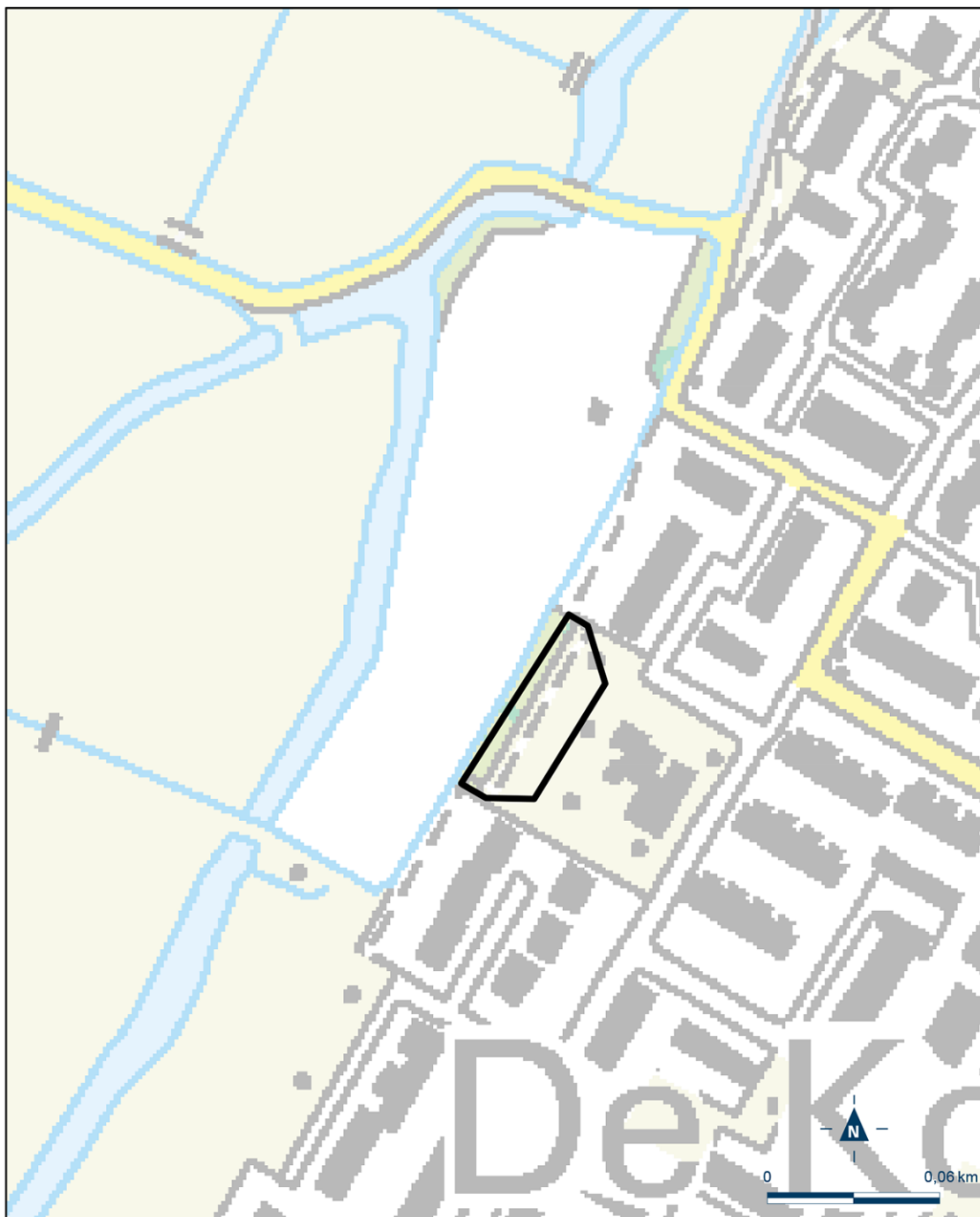
Bijlage 49 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Lelystad, Campus Zuid



Bijlage 50 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Uitgeest





TOELICHTING

I. Algemeen

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

Met artikel I wordt de Ru Chw aangevuld.

In *onderdeel A* worden zes gebieden toegevoegd aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Bu Chw). Met dit experiment wordt vooruitgelopen op het omgevingsplan uit de Omgevingswet (Stb. 2016, 156). Het gaat om gebieden in de gemeenten Amstelveen, Helmond, Houten, Meierijstad, Opmeer en Rotterdam.

In *onderdeel B* wordt het gebied Feyenoord City in de gemeente Rotterdam toegevoegd aan het experiment met het verleggen van planschade. Het gebied Feyenoord City is in de achttiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2019, 121) toegevoegd aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw (zie artikel 7c, onder nnnnn, van en bijlage 176 bij het besluit). In deze regeling is een uitbreiding van dat gebied opgenomen (*onderdeel A*, onder ap). 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* wordt een gebied toegevoegd aan het experiment met kostenverhaal in artikel 7v van het Bu Chw. De gemeenteraad kan op grond van dit experiment regels voor kostenverhaal opnemen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het gaat om een gebied in de gemeente Houten.

In *onderdeel D* worden drie gebieden toegevoegd aan het experiment met het niet toepassen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 6 van het Bu Chw. Het gaat om het gehele grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer en gebieden in de gemeenten Lelystad en Uitgeest. Deze gebieden worden toegevoegd aan dit experiment, zodat ook bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, gebruik kan worden gemaakt van de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), mits het bouwplan niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in *onderdeel D* van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

In artikel II wordt de inwerkingtreding geregeld.

In artikel III wordt de citeertitel geregeld.

In de Beleidsregel aanmeldingen Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Stcrt. 2019, 36718) is opgenomen dat projecten en gebieden alleen bij regeling worden aangewezen als blijkt dat betrokkenheid van de gemeenteraad of provinciale staten is geborgd en de kennisgeving aan of betrokkenheid van belanghebbenden is geborgd. Dat is hier het geval. Voor alle de bij deze regeling toegevoegde projecten en gebieden 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 of provinciale staten en de kennisgeving aan of betrokkenheid van belanghebbenden geborgd.

II. Artikelsgewijs

Onderdeel A

Algemeen

Aan het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw worden zes gebieden toegevoegd. Met dit experiment kunnen gemeenten vooruitlopen op de in de Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. De gemeenten waar deze gebieden liggen, hebben te kennen gegeven dat de bestaande regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening beperkingen heeft voor het bereiken van de gewenste ontwikkelingen in de desbetreffende gebieden. Binnen bestaande regelgeving is bijvoorbeeld organische gebiedsontwikke-

ling lastig te realiseren. Ook zijn de ambities vanuit het integrale gedachtegoed dat de Omgevingswet voor ogen heeft minder goed te verwezenlijken.

De gebieden die met deze regeling worden toegevoegd aan het experiment, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, liggen in de gemeenten Amstelveen, Helmond, Houten, Meierijstad, Opmeer en Rotterdam. De aangewezen projecten binnen de gebieden bevinden zich in verschillende stadia van het planvormingsproces. In sommige gevallen weet de gemeente al precies welke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, waar regelgeving wringt en zijn er al concrete ideeën over de invulling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In andere gevallen weet de gemeente wel de ontwikkelingsrichting die ze mogelijk wil maken en is duidelijk dat het bestaande instrumentarium onvoldoende mogelijkheid 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 over welke elementen van de verbrede reikwijdte toegepast zullen worden in het bestemmingsplan. Met de mogelijkheden van artikel 7c van het Bu Chw, waarmee onder meer organische ontwikkeling van een gebied en de verbreding van een goede ruimtelijke ordening naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mogelijk wordt gemaakt, wordt voorzien in de behoeften van deze gemeenten om flexibele, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen op te stellen die bijdragen aan een veilige en gezonde leefomgeving.

De gebieden die aan het experiment, bedoeld in artikel 7c van het Bu Chw, worden toegevoegd, worden hieronder beschreven.

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gemeente Amstelveen

In Amstelveen is dringend behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. In de gemeente zijn bijna geen kavels meer beschikbaar voor lokaal en regionaal opererende bedrijven. Uit intern onderzoek is gebleken dat tot 2029 het tekort aan uitgifbare kavels voor bedrijven in de lichtere en middelzware milieucategorieën oploopt naar maximaal 60 ha. Om het tekort aan bedrijventerrein voor dergelijke bedrijven op te vangen, wil de gemeente het nieuwe Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) ontwikkelen. De planontwikkeling van BTAZ heeft urgentie, omdat door de transformatie van het bestaande Amstelveense bedrijventerrein Legmeer bedrijven behoefte hebben aan kavels op andere bedrijventerreinen. Het verouderde bedrijventerrein Legmeer heeft een ongunstige ligging ten opzichte van de omliggende woonwijken en met het verplaatsen van bedrijven van Legmeer naar BTAZ ontstaat op dat bedrijventerrein ruimte voor extra woningen en voorzieningen die Amstelveen en de regio ook hard nodig hebben. Met de transformatie van Legmeer en de ontwikkeling van BTAZ kunnen zowel bestaande als nieuwe bedrijven op een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein worden gevestigd.

De gemeente streeft naar een flexibele en organische ontwikkeling van BTAZ om zo de verplaatsingen van bedrijven van Legmeer adequaat te kunnen faciliteren. De gemeente wil in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geen concreet eindbeeld vastleggen, maar de mogelijkheid hebben om ruimte te geven aan concrete initiatieven als die zich aandienen. Verder zullen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte open normen worden opgenomen over klimaatadaptatie, zoals de opvang en het vasthouden van hemelwater. De normen worden met beleidsregels nader ingevuld. Deze normen zijn nodig omdat er een groot risico bestaat van opwelling van kwelwater door de kleilaag in de bodem van watergangen waardoor in de omgeving ongewenste vernatting kan optreden en slootkanten instabiel worden. Milieuhygiënische randvoorwaarden worden geborgd door gebruik te maken van de milieuzonering nieuwe stijl van de VNG. Verder wordt bij de ontwikkeling van BTAZ gestreefd naar reducering van het energiegebruik en maximalisatie van duurzame energieopwekking. De gemeente wil bevorderen dat het energiegebruik op BTAZ volledig wordt opgewekt met hernieuwbare bronnen, waarbij gedacht wordt aan de inzet van bodemenergie of aquathermie.

Varenschut-Noord, gemeente Helmond

De locatie Varenschut-Noord, met een oppervlakte van ongeveer 26 ha, is een van de weinige locaties in Helmond met vestigingsmogelijkheden voor grote en milieuhinderlijke bedrijven. In Helmond is een grote vraag naar dergelijke bedrijventerreinen. De komst van grote en zware bedrijvigheid naar de locatie Varenschut-Noord kan vanwege de daarmee gepaard gaande stikstofemissie nadelige gevolgen hebben voor de stikstofdepositie op de overbelaste Natura 2000-gebieden in de omgeving van de locatie. Om te voorkomen dat vanwege de vestiging van een bedrijf de stikstofdepositie in de natuurgebieden zodanig toeneemt dat vestiging van andere (zware) bedrijvigheid niet meer mogelijk is op de locatie, wil de gemeente een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen waarin per kavel is vastgelegd wat de maximale stikstofemissie mag zijn. Uit onderzoek is gebleken dat als de stikstofemissie per kavel wordt gereguleerd, het bedrijventerrein volledig ontwikkeld kan worden.

Daarnaast wil de gemeente globaler gaan bestemmen om daarmee ruimte te bieden voor een

organische ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt dit type ontwikkeling mogelijk. In het bestemmingsplan zullen tevens regels worden opgenomen over duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Het plan zal mogelijkheden bieden om te experimenteren en te ontdekken welke systemen op deze locatie het meest geschikt zijn voor duurzame energieopwekking. Gedacht wordt aan de inzet van zonne-energie, maar het plan moet ook mogelijkheden bieden aan andere vormen van hernieuwbare en duurzame energieopwekking. Met deze werkwijze wordt vooruitgelopen op de manier van werken die onder de Omgevingswet gebruikelijk zal zijn.

Kloostercomplex Zusters Franciscanessen, gemeente Meierijstad

Het kloostercomplex van de Zusters Franciscanessen van Veghel, nabij het centrum van Veghel, heeft een oppervlakte van bijna 10 ha en bestaat uit kloostergebouwen (waaronder enkele rijksmonumenten) en een kloostertuin met gracht. Het aantal kloosterzusters is in de loop der jaren sterk afgenomen waardoor veel gebouwen leeg zijn komen te staan. In het kader van het project Leefgoed Veghel, een samenwerking tussen de ontwikkelaar, wijkbewoners, zorgpartijen, woningcorporaties en de gemeente Meierijstad, zal in overleg met de Zusters Franciscanessen gezocht worden naar nieuwe bestemmingen voor de gebouwen en de tuin. Daartoe zal een gebiedsvisie worden opgesteld die uitgaat van een gebiedsgerichte aanpak waarbij innovatieve woonconcepten worden gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen. De gemeente wil een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen om tot een organische en flexibele invulling van het kloostercomplex te komen. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zullen open normen worden opgenomen, die ingevuld worden in beleidsregels, en regels over bereikbaarheid en parkeren, landschappelijke verbetering van de kloostertuin, verbetering van de waterhuishoudkundige situatie en regels over duurzaamheid. Daarmee kan enerzijds ingespeeld worden op veranderingen in de zorgvraag en huisvestingsbehoefte en kunnen anderzijds de gemeentelijke ambities van het gebied worden vastgelegd.

De Veken 4, fase 1, gemeente Opmeer

De gemeente Opmeer wil het bestaande bedrijventerrein De Veken verder uitbreiden. De uitbreiding vloeit voort uit de afspraken die zijn vastgelegd in het regionaal convenant West-Friesland. Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat voor De Veken in eerste instantie een uitbreiding van circa 10 ha (bruto) nodig is om aan de directe vraag aan bedrijfslocaties te kunnen voldoen. Een belangrijk thema bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is duurzaamheid. Zo zal de gemeente bij de totstandkoming en inrichting van het terrein onder meer rekening houden met klimaatadaptatie en zal het terrein een bijdrage leveren aan de uitwerking van de Regionale Energie Strategie voor de regio Noord-Holland-Noord. De gemeente Opmeer wil gebruikmaken van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte om de duurzaamheidsdoelstellingen in planregels te vervatten. Ook wil de gemeente in het plan regels opnemen voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken. Tegelijkertijd wil de gemeente het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gebruiken ter voorbereiding op de implementatie van de Omgevingswet.

Molenzoom, gemeente Houten

De gemeente Houten heeft een woningbouwopgave van 4.500 tot 5.000 woningen. Van die woningen moeten er meer dan 500 in het binnenstedelijke gebied Molenzoom worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing in Molenzoom bestaat voornamelijk uit (verouderde) kantoren. De kantoorlocaties worden getransformeerd tot een gemengd stedelijk centrumgebied met een belangrijke woonfunctie en voorzieningen. De toevoeging van nieuwe woningbouwmogelijkheden in het gebied maakt ook de investeringen rendabel om de duurzaamheidsdoelstellingen en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie te verwezenlijken. De gemeente kiest voor een werkwijze die vooruitloopt op de Omgevingswet en wil het gebied op organische wijze ontwikkelen. Marktpartijen worden uitgenodigd om met initiatieven te komen en de gemeente neemt zelf een coördinerende en faciliterende rol op zich. Het gebied zal daarmee geleidelijk van kleur veranderen. De gemeente Houten wil voor het gebied een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen, waarmee de gewenste organische gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In het bestemmingsplan worden regels opgenomen over duurzaamheid, klimaatadaptatie, de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte, energietransitie, circulariteit en mobiliteit.

Daarnaast wil de gemeente ook regels stellen om met behoud van een goed woon- en leefklimaat dicht op de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch te bouwen. Met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gebied Molenzoom wil de gemeente tevens ervaring opdoen met de mogelijkheden van de Omgevingswet. De voorgenomen uitnodigingsplanologie vraagt ook om een andere benadering van het aspect kostenverhaal. Daarom is dit plangebied in de gemeente Houten in deze tranche van de ministeriële regeling ook toegevoegd aan het experiment met kostenverhaal, zoals geregeld in artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Feyenoord City, gemeente Rotterdam

In de achttiende tranche van het Bu Chw (Stb. 2019, 121) is het plangebied Gebiedsontwikkeling Feyenoord City opgenomen in artikel 7c, zeventiende lid, onder nnnnn. Inmiddels is het voornemen gerezen om ook de gebieden Colosseumweg en Mallegatpark aan het plangebied van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte toe te voegen (de begrenzing van het huidige gebied Feyenoord City aangegeven is aangegeven in bijlage 176 bij het besluit). Met de toevoeging kunnen extra woningen worden gerealiseerd waardoor er in totaal in Feyenoord City 3.769 woningen kunnen worden gebouwd. Met de toevoeging van deze gebieden kan voor het gebied één bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden opgesteld.

Onderdeel B

Aan het experiment van planschade bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in artikel 7w van het Bu Chw wordt het gebied Feyenoord City in de gemeente Rotterdam 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 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Op de plangebieden die met deze regeling aan dit experiment worden toegevoegd, zijn of worden bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van toepassing waarin gemeenten ruimte willen bieden 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 als wordt uitgegaan van wat daadwerkelijk wordt 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, nr. 53).

Het plangebied Feyenoord City in de gemeente Rotterdam is al deels in het Bu Chw aangewezen; daarvoor wordt dan ook verwezen naar de kaart in bijlage 176 bij dat besluit. In de voorliggende regeling is een uitbreiding van dat gebied aangewezen. Voor dat gebied is in deze regeling een kaart opgenomen in bijlage 48. Met het toevoegen van het hele gebied Feyenoord City aan dit experiment wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het vormgeven van organische gebiedsontwikkeling en het werken in de geest van de Omgevingswet.

Onderdeel C

Aan het experiment kostenverhaal in artikel 7v van het Bu Chw wordt een gebied in de gemeente Houten toegevoegd. De gemeente wil een coördinerende en faciliterende rol op zich nemen bij het op organische wijze herontwikkelen van het verouderde kantorengedrag Molenzoom tot een woongebied met 500 woningen. In het plan wordt geen vastomlijnd eindbeeld voor de ontwikkelingen vastgelegd. Een van de belemmeringen voor organische gebiedsontwikkeling is het systeem voor kostenverhaal dat in afdeling 6.4 van de Wro is opgenomen. De regeling in afdeling 6.4 van de Wro gaat ervan uit dat ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan de inkomsten en opbrengsten volledig in beeld zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen in een bestemmingsplan nauwkeurig moeten zijn vastgelegd. Dit past niet bij organische gebiedsontwikkeling.

Om voor deze problematiek een oplossing te bieden, is in artikel 7v van het Bu Chw de mogelijkheid geboden om te experimenteren met een andere wijze van kostenverhaal die beter aansluit bij organische gebiedsontwikkeling. Bij deze regeling wordt het gebied Molenzoom in de gemeente Houten ook toegevoegd aan het experiment met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte in artikel 7c van het Bu Chw.

Artikel 7v van het Bu Chw is gebaseerd op de regeling voor kostenverhaal zoals opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Stb. 2020, 112). De Omgevingswet zoals aangevuld door de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bevat twee systemen voor kostenverhaal. Het

ene systeem leent zich voor toepassing bij integrale gebiedsontwikkeling en komt voor een groot deel overeen met het systeem zoals dat in afdeling 6.4 van de Wro is opgenomen (artikel 13.14 van de Omgevingswet). Bij dit systeem voor kostenverhaal wordt in het omgevingsplan gewerkt met een tijdvak. Met het opnemen van een tijdvak in het omgevingsplan geeft de gemeenteraad aan zich te willen inspannen de gebiedsontwikkeling binnen een bepaalde periode tot verwezenlijking te laten komen. Het andere systeem is gericht op organische gebiedsontwikkeling (artikel 13.15 van de Omgevingswet). Bij dit systeem wordt in het omgevingsplan niet gewerkt met een tijdvak. Kenmerkend voor organische gebiedsontwikkeling is immers dat niet bekend is of, en zo ja, wanneer gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt. Bij de regeling voor organische gebiedsontwikkeling is het niet nodig dat alle kosten en opbrengsten van een te ontwikkelen gebied in beeld zijn om de kosten te kunnen verhalen die gemoeid zijn met een voorgenomen activiteit van een initiatiefnemer. De raming van de kosten kan een globale raming van de kosten van een kostenverhaalsgebied inhouden, terwijl per activiteit voor de kosten een maximum wordt gesteld. De opbrengsten bestaan uit een waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Kostenverhaal is alleen mogelijk voor zover de waardevermeerdering van de locatie dat toelaat.

Omdat de regeling voor kostenverhaal uit artikel 7v van het Bu Chw afwijkt van de regeling voor kostenverhaal in de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, heeft de Afdeling advisering van de Raad van State in haar advies op de zestiende en zeventiende tranche van het Bu Chw geadviseerd artikel 7v niet in te voeren. Dat advies is destijds niet opgevolgd, maar in het nader rapport bij het Bu Chw is wel aangegeven dat de toepassing van artikel 7v niet verder zal worden uitgebreid met extra gemeenten. In het Bu Chw wordt een nieuwe regeling voor kostenverhaal opgenomen die volledig toegesneden is op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Voor gemeenten die kunnen aantonen dat zij niet op de nieuwe regeling in het Bu Chw kunnen wachten, wordt het gebruik van artikel 7v van het Bu Chw wel toegestaan. De gemeente Houten heeft aangegeven op korte termijn een regeling van kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling nodig te hebben en niet te kunnen wachten op de inwerkingtreding van het Bu Chw waarin de regeling voor kostenverhaal is opgenomen. De gemeente heeft daarbij toegezegd in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte uitsluitend gebruik te zullen maken van de mogelijkheden die de Omgevingswet, zoals aangevuld door de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, biedt.

Onderdeel D

Aan het experiment in artikel 6, eerste lid, van het Bu Chw worden het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer, het plangebied Campus Zuid in de gemeente Lelystad en het gebied voor de jongerenwoningen Benesserlaan in de gemeente Uitgeest toegevoegd. Op grond van artikel 6 van het Bu Chw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op 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.

De gemeente Lelystad heeft de wens om op korte termijn op twee locaties verplaatsbare huisvesting voor een periode van 15 jaar realiseren. Voor spoedzoekers zoals mantelzorgers en mensen die na een scheiding snel woonruimte nodig hebben zullen 150 woningen worden gebouwd; voor arbeidskrachten uit de Europese Unie zullen 400 tijdelijke woningen worden gebouwd. Vanwege de grote druk op de sociale huurmarkt en vanwege de vaak problematische huisvestingssituatie van arbeidsmigranten is het van belang om snel te kunnen beginnen met de realisatie van de flexwoningen.

De gemeente Haarlemmermeer wil tijdelijke woonruimten ontwikkelen voor asielopvang. In 2020 zullen minimaal 30 vergunninghouders gehuisvest moeten worden. Op dit moment wordt een locatiestudie uitgevoerd naar terreinen en gebouwen die daarvoor geschikt zijn. De in aanmerking komende locaties hebben echter veelal geen woonbestemming. Vanwege de schaarste aan woonbestemmingen loopt de aanpak van acute huisvestingsproblemen vertraging op.

De gemeente Uitgeest wil op een braakliggend perceel aan de Benesserlaan in Uitgeest flexwoningen realiseren voor jongeren tussen de 18 en 25 jaar. Voor deze jongeren is het vanwege de gespannen koopmarkt en de lange wachttijd voor een corporatiewoning momenteel vrijwel onmogelijk om in Uitgeest een woning te vinden. Met het realiseren van flexwoningen komt betaalbare woonruimte voor deze doelgroep beschikbaar.

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 het bouwplan niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. 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 gebieden 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.

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 in deze regeling betrokken overheden 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 middels deze regeling worden toegevoegd. Zij zullen 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 (zesde tranche).

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