

Gemeente Leerdam  
Stadskantoor  
Dokter Reilinghplein 1  
4141 DA Leerdam  
Postbus 15  
4140 AA Leerdam

info@leerdam.nl  
www.leerdam.nl

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
t.a.v. mevrouw M. Schultz van Haegen –  
Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

VERZONDEN 11 APR. 2017

Excellentie,

Wij hebben in onze vergadering van 28 maart 2017 besloten om het opstellen van het bestemmingsplan Broekgraaf aan te melden als experiment in het kader van de Crisis- en Herstelwet en als Ontwikkelingsgebied, zodat gebruik kan worden gemaakt van de ruimere mogelijkheden die hiermee geboden worden.

In 2010 heeft de gemeenteraad een op de geplande ontwikkeling afgestemd bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat grotendeels uit uit te werken bestemmingen. Inmiddels is met toepassing van de uitwerkingsmogelijkheid een deel van de infrastructuur aangelegd en zijn zo'n 150 woningen gebouwd.

Als gevolg van de economische crisis is het oorspronkelijk gedachte tempo in de realisering fors vertraagd. Thans wordt ingeschat dat de ontwikkeling doorloopt tot uiterlijk 2030. De ontwikkeling zal binnen die periode naar verwachting 'organisch' plaatsvinden. Welk deel van de ontwikkelingslocatie als volgende aan snee is, wordt voor een groot deel bepaald door 'de markt'.

Het nieuwe realiseringstempo heeft ook gevolgen voor de grondexploitatie en daarmee voor de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid kan nu niet meer binnen de planperiode (10 jaar) van één bestemmingsplan worden aangetoond.

Naast temporisering en fasering van het plan, is het plan ook inhoudelijk gewijzigd: het sportcomplex, dat volgens het vigerende bestemmingsplan verplaatst zou worden, blijft gehandhaafd en op de huidige locatie liggen, de verkeers- en ontsluitingsstructuur is gewijzigd en de stationshalte komt te vervallen. Ook het woningbouwprogramma (een verschuiving van duur naar meer middelduur) is als gevolg van de crisis gewijzigd. Behalve dat de financiële uitvoerbaarheid niet binnen de planperiode van 10 jaar gegarandeerd kan worden zijn deze inhoudelijke wijzigingen van het plan mede aanleiding om het bestemmingsplan integraal te herzien.



**onderwerp**  
Aanmelding Broekgraaf  
Chw Verbrede Reikwijdte  
en Ontwikkelingsgebied

**datum**  
Leerdam, 22 februari 2017

**uw kenmerk**

**uw brief**

**ons kenmerk**  
710-1001118  
Algemeen Uitgaand 17574

**Bijlage(n)**

2

**Pagina**  
1/2

**LEERDAM**  
gemeente

Door het plan aan te melden bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (Ministerie van IenM) als Crisis- en herstelwetplan met verbrede reikwijdte en als Ontwikkelingsgebied kan onder andere de looptijd van het bestemmingsplan opgerekt worden van 10 naar 20 jaar en kan de realisatie van woningen in Broekgraaf veilig gesteld worden door de reservering van de nodige stikstofdepositieruimte vast te leggen.

Over de aanmelding hebben we reeds contact gehad met Duncan van den Hoek van uw Ministerie. De shapefile van het plangebied voor de Verbrede Reikwijdte en voor het Ontwikkelingsgebied hebben we hem per mail gestuurd. We zien uw besluit met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leerdam,  
de secretaris,

de burgemeester,

[redacted]  
drs. L.J.C. Huberts RC

[redacted]  
/mr. T.P.J. Bruinsma

#### 1. Titel project

Woningbouwontwikkeling locatie Broekgraaf, gemeente Leerdam

#### 2. Indiener

College van B&W gemeente Leerdam  
Postadres: Postbus 15, 4140 AA Leerdam  
Contactpersoon: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

#### 3. Projectbeschrijving (korte beschrijving, doel, locatie, betrokken partijen etc.)

Om te kunnen voldoen aan de woning- en leefgebiedbehoefte van de gemeente Leerdam is alleen een herstructurering van het bestaande stedelijk gebied niet genoeg. Om die reden is enige jaren terug de ontwikkeling van een nieuw woongebied gepland aan de westzijde van Leerdam: Broekgraaf. Het nieuwe woongebied Broekgraaf moet plek bieden aan circa 1.000 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals een verkeersontsluiting op de Parallelweg en de aanleg van een ecologische zone. De locatie heeft een omvang van circa 60 ha en wordt begrensd door de Spoorbaan Geldermalsen - Gorinchem, de Koendersweg, de Tiendweg en het bestaande woongebied Leerdam-West.

Afbeelding plangebied nog opnemen

De gemeente Leerdam heeft nagenoeg alle gronden benodigd voor de ontwikkeling, in eigendom verworven.

In 2010 heeft de gemeenteraad een op de geplande ontwikkeling afgestemd bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat grotendeels uit uit te werken bestemmingen. Inmiddels is met toepassing van de uitwerkingmogelijkheid een deel van de infrastructuur aangelegd en is een 100-tal woningen gebouwd.

Als gevolg van de economische crisis is het oorspronkelijk gedachte tempo in de realisering fors vertraagd. Thans wordt ingeschat dat de ontwikkeling doorloopt tot uiterlijk 2030. De ontwikkeling zal binnen die periode naar verwachting 'organisch' plaatsvinden. Welk deel van de ontwikkelingslocatie als volgende aan snee is, wordt voor een groot deel bepaald door 'de markt'.

Het nieuwe realiseringstempo heeft ook gevolgen voor de grondexploitatie en daarmee voor de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid kan nu niet meer binnen de planperiode (10 jaar) van één bestemmingsplan worden aangetoond.

Naast temporisering en fasering van het plan, is het plan ook inhoudelijke gewijzigd: het sportcomplex, die volgens het vigerende bestemmingsplan verplaatst zou worden, blijft gehandhaafd en op de huidige locatie liggen, de verkeers- en ontsluitingsstructuur is gewijzigd en de stationshalte komt te vervallen. Ook het woningbouwprogramma (een verschuiving van duur naar meer middelduur) is als gevolg van de crisis gewijzigd. Behalve dat de financiële uitvoerbaarheid niet binnen de planperiode van 10 jaar gegarandeerd kan worden zijn deze inhoudelijke wijzigingen van het plan mede aanleiding om het bestemmingsplan integraal te herzien.

#### 4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?

De realisering van het bestemmingsplan: de bouw van de woningen (nu geschat op 50 à 60 per jaar), de aanleg van wegen, watergangen, groenzones en overige infrastructuur, zal een substantiële bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in de sectoren bouw en civiel en de daarmee verbonden toeleveringssectoren.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

In het plangebied is een pilot 'energieneutrale woningen' gepland. Zie voor verdere uitleg hierna onder punt 6.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

In 2012 heeft de gemeente Leerdam een duurzaamheidsbeleid vastgesteld. In dat kader zal in Broekgraaf gestart worden met een pilot van 'energieneutrale' woningen. Deze woningen krijgen geen aansluiting op het aardgasnet, maar worden aangesloten op een systeem van warmte-koude-opslag. Voor de stroomvoorziening wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen. Daarnaast vindt de verkaveling zo veel mogelijk zongericht plaats.

In het plangebied wordt een ecologische zone aangelegd. Deze ecologische zone maakt onderdeel uit van een groene zone aan de westrand van Leerdam, die de overgang vormt tussen het stedelijk gebied van het nieuwe woongebied 'Broekgraaf' en het landelijk gebied ten westen van de Koendersweg. Tot deze groene zone behoort ook het bosje van het Zuid Hollands Landschap waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten om de ecologische waarde in de toekomst te vergroten en toegankelijk te maken voor de bewoners van de Leerdam. Deze groene zone behoort tot het Plan Heikikker, dat beoogt een ecologische en recreatieve verbinding (met wandelpaden en fietsverbindingen) te maken tussen de Lingedijk en de Diefdijk. Een deel van dit plan wordt nu uitgevoerd. De ecologische zone wordt met de omvangrijke groen- en waterstructuren verbonden met en onderdeel van het woongebied.

De Broekgraafzone en de verlengde Esdoornstraat zijn de landschappelijke dragers van het plan en sluiten aan op de groene zone aan de westrand. Deze landschappelijke dragers vormen de fysieke verbindingen met de bestaande wijk Leerdam West. Door fiets- en wandelpaden in deze landschappelijke zones te situeren ontstaan er fysieke verbindingen tussen de bestaande en nieuwe wijk, maar wordt ook voor de bewoners van de bestaande wijk de toegankelijkheid van het buitengebied vergroot (een wens uit het wijkontwikkelingsplan Leerdam West, een herstructureringswijk).

De fietsverbindingen (met vrij liggende fietspaden) sluiten aan op de te nog te realiseren fietsverbindingen (inrichten van fietsstraten) in de bestaande wijk, waardoor de school – en andere voorzieningen en het station in het centrum voor met name het fietsverkeer vanuit Broekgraaf goed bereikbaar worden.

Met het oog op de woningbouw in Broekgraaf is een eerste quick scan uitgevoerd naar de duurzaamheidsscore van deze gebiedsontwikkeling volgens de BREEAM-systematiek. Hierbij is uitgegaan van de theoretische situatie waarbij de systematiek van BREEAM is gebruikt als objectieve beoordelingsmethodiek voor duurzaamheid. Uit deze quick scan bleek de mogelijkheid om voor Broekgraaf een score 'Good' te behalen. Bij de realisering van de ontwikkelingsplannen wordt hierbij aansluiting gezocht.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.  
 Over delen van het plangebied strekken zich enkele geluidhindercontouren (wegen, spoorweg, industrie) uit. Met het oog op de woningbouw zullen in het bestemmingsplan met betrekking tot deze contouren milieukwaliteitseisen worden opgenomen. Binnen de wettelijke kaders van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is dit nu niet mogelijk. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt die mogelijkheid wel, waardoor een



regeling gericht op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in het bestemmingsplan mogelijk is. Artikel 7c lid 1 Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet (verder: Uitvoeringsbesluit) opent de mogelijkheid om regels met betrekking tot deze aspecten te stellen. Bovendien biedt artikel 7c lid 9 van het Uitvoeringsbesluit de mogelijkheid om een besluit hogere waarde deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan. Een dergelijk besluit is nodig.

#### Looptijd bestemmingsplan

De geplande ontwikkeling betreft de bouw van 1.000 woningen, waarvan er circa 100 reeds zijn gebouwd. Hoewel van de eerstvolgende plannen wel bekend is waar realisering plaatsvindt, zal dat voor de daarop volgende plannen niet het geval zijn: de ontwikkeling zal organisch verlopen en de reguliere geldingsduur van een bestemmingsplan (artikel 3.1 lid 2 Wro) overschrijden. Daardoor is het ook niet mogelijk om de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen voor die periode van 10 jaar.

In artikel 7c lid 2 van het Uitvoeringsbesluit wordt de mogelijkheid geboden om van deze wettelijke termijn af te wijken en wordt deze termijn bepaald op 20 jaar.

#### Melding aangewezen activiteit

In artikel 7c lid 5 van het Uitvoeringsbesluit wordt de mogelijkheid geboden om regels in het bestemmingsplan op te nemen die een verbod inhouden om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten. Binnen de kaders van de Wro/Bro bestaat deze mogelijkheid niet, terwijl de systematiek van het op te stellen bestemmingsplan, gericht op een organische ontwikkeling hier wel om vraagt of kan vragen. Het is de bedoeling om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Broekgraaf de meldingsplicht in de plaats te stellen van de uitwerkingsplicht, zoals deze in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Hiermee kan flexibel en slagvaardig medewerking worden verleend aan nieuwe bouwplannen, zonder dat een tijdrovende proceduregang hoeft te worden gevolgd.

#### Inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Binnen de kaders van Wro en Bro dient de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nagenoeg tot in detail te worden aangetoond, onder meer door onderzoeken van de diverse milieuaspecten. Aangezien het in casu gaat om een organische ontwikkeling in een grote tijdspanne (tot 2030) is een op voorhand gedetailleerd aantonen van de uitvoerbaarheid wat betreft wat milieuaspecten niet mogelijk. Wel is met name op basis van de reeds in het kader van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan met onderzoek de algemene uitvoerbaarheid van de geplande woningbouwontwikkeling aangetoond. Lopende de ontwikkeling zal vervolgens per initiatief met onderzoeken worden aangetoond of dat initiatief ook daadwerkelijk past op de gekozen deellocatie. Het bestemmingsplan zal daartoe milieukwaliteitseisen bevatten.

De Wro/Bro biedt de mogelijkheid om dergelijke deelonderzoeken richting initiatieffase te verschuiven niet. Artikel 7c lid 9 sub a opent hiertoe wel de mogelijkheid, waarbij het de bedoeling is hiervan gebruik te maken.

#### Voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling bestemmingsplan

Onder meer vanwege het feit dat het aspect fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit in het bestemmingsplan een regeling dient te krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van milieukwaliteitseisen, is het niet mogelijk te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de landelijke standaard (SVPB) voor de inrichting van bestemmingsplannen. Om die reden is ook publicatie op de landelijke website niet mogelijk, maar wel op de gemeentelijke website. De Wro/Bro geven de gewenste speelruimte minder. Artikel 7c lid 9 van het Uitvoeringsbesluit biedt die mogelijkheid wel.

### **8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de eerste 100 woningen reeds gebouwd. De volgende bouwplannen zijn in voorbereiding en met de realisering daarvan zal begin 2017 worden gestart. Er wordt vanuit gegaan dat de ontwikkeling in haar geheel vóór 2030 zal zijn afgerond.

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
mevrouw drs. M.H. Schultz van Haegen  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Datum  
08-02-2017

Ons kenmerk

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage

Onderwerp:Onderwerp  
Project 'Schieoevers Noord' 16<sup>e</sup> tranche van het Besluit uitvoering  
Crisis- en herstelwet Project 'Schieoevers Noord'

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Hierbij melden wij het project 'Schieoevers Noord' in de gemeente Delft aan voor de 16<sup>e</sup> tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

### **Schieoevers Noord**

Schieoevers Noord maakt een geleidelijke, organische herontwikkeling door van het bestaande bedrijventerrein naar een gebied waar wonen, werken en recreëren op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Hierbij verkleurt het karakter geleidelijk van traditionele bedrijvigheid naar nieuwe kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid. Schieoevers Noord kan een kanszone/ proeftuin worden voor het innovatief combineren van wonen, werken en recreëren.

### **Organische gebiedsontwikkeling**

Wonen op een bedrijventerrein is vanwege wet- en regelgeving niet zonder meer mogelijk. Hiermee kan een spanning ontstaan tussen bestaande rechten van bedrijven en de ambitie om het gebied te laten verkleuren. Beoogd wordt om het gebied door een organische gebiedsontwikkeling te transformeren naar een gemengd stedelijk gebied. Er zijn meerdere grondeigenaren in het gebied die ieder hun eigen tempo van ontwikkeling hebben. De huidige wet- en regelgeving geeft hier niet voldoende mogelijkheden om een flexibel bestemmingsplan op te stellen die uiting geeft aan de organische gebiedsontwikkeling. Bij een flexibel bestemmingsplan voor een organische gebiedsontwikkeling van Schieoevers Noord leidt dat tot problemen omdat de volgorde van de ontwikkelingen afgezet in tijd niet op voorhand te bepalen zijn. Dat beperkt de ruimte om flexibel te kunnen bestemmen aanzienlijk.

### **Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte**

Om de hierboven genoemde problemen te voorkomen wordt een verzoek gedaan om gebruik te maken van de mogelijkheden van een bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte. Door de verruimde reikwijdte van het bestemmingsplan kan dat wel en kan worden geanticipeerd op het omgevingsplan en de Omgevingswet. Met het project

Datum  
08-02-2017  
Oms kenmerk  
2980434

kan ervaring worden opgedaan met het experimenteren van flexibele bestemmingsplannen voor een organische gebiedsontwikkeling. Dit kan onder meer door een herzieningstermijn van maximaal 20 jaar (in artikel 7c lid 2) en het opnemen regels m.b.t. de fysieke leefomgeving in het bestemmingsplan (in artikel 7c lid 1) op te nemen. Deze verruimingen geven de mogelijkheid om een meer organische gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

### **Bestemmingsplan Plus**

Voor de Schieoevers Noord is het ook van belang om tijdelijk af te kunnen wijken van de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. In het gebied is voldoende ruimte en mogelijkheden om door middel van afscherpende werking van bebouwing en/of niet-geluidsgevoelige functies ruimte te geven aan geluidsgevoelige functies in het gebied. Hierbij dienen de bestaande de grenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder en activiteitenbesluit gerespecteerd te worden. Omdat echter sprake is van een organische gebiedsontwikkeling waarbij niet op voorhand de volgorde en wijze van ontwikkeling vaststaat, is er behoefte aan flexibiliteit van bestemmen en het tijdelijk afwijken van grenswaarde. Door een bestemmingsplan plus kan voor een maximale termijn van 10 jaar van grenswaarde worden afgeweken, om een organische gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Met het tijdelijk afwijken kan een start gemaakt kan worden met de ontwikkeling van het gebied en in het bestemmingsplan geborgd worden dat na 10 jaar aan de grenswaarden voldaan wordt. Het gebied wordt daarom ook aangemeld als ontwikkelingsgebied, zodat een zogenoemd 'bestemmingsplan plus', zoals opgenomen in artikel 2 van het Besluit uitvoering Crisis en Herstelwet, opgesteld kan worden.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om het project 'Schieoevers Noord' op te nemen in de 16<sup>e</sup> tranche.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Delft,

[Redacted signature], burgemeester

A.H. Heckker i.b.

[Redacted signature]  
[Redacted text]  
[Redacted text]



**AANTEKENEN**

VERZONDEN 20 MRT 2017

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
t.a.v. de [REDACTED]  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG



2017.06663

Datum	Zaaknummer	uw kenmerk	uw brief / registratienr
16 maart 2017			/

Onderwerp  
Aanmelding 16de tranche Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

[REDACTED]

In de afgelopen jaren hebben wij geconstateerd dat de huidige regelgeving zoals deze opgenomen is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet toereikend is voor het binnen onze gemeente gelegen attractiepark van De Efteling. Concreet betekent dit dat op basis van de huidige regelgeving alle bouwwerken, ongeacht de omvang, vergunningplichtig zijn. Dit zorgt voor een onevenredige (regel-)druk op beide organisaties.

Gelet op het bovenstaande melden wij het project 'Vergunningsvrij bouwen attractiepark De Efteling' aan voor de zestiende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In het project wordt op innovatieve en duurzame wijze dit probleem aangepakt. Alle documenten aangaande dit project zijn reeds in uw bezit. Mocht u nog aanvullende informatie nodig hebben dan vernemen wij dit graag.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht & Veiligheid op telefoonnummer: [REDACTED] of per email:

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders;  
de secretaris,

de burgemeester.

[REDACTED]  
C.L. Derickx MBA

[REDACTED]  
W.C. Luijendijk

**AANTEKENEN**

Aan Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Mevrouw M. Schultz van Haegen-Maas  
Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Bijlage(n) Uw brief van Uw kenmerk Documentnummer Landgraaf,  
4 [redacted] 14 februari 2017

Onderwerp Verzonden op  
Aanmelding pilots omgevingsplan voor 16e tranche Crisis- en  
herstelwet **21 FEB. 2017**

Medewerker  
[redacted]

Mail  
gemeente@landgraaf.nl

Afdeling  
Ruimtelijke  
Ontwikkeling en  
Grondzaken

Doorkiesnummer  
[redacted]

Bezoekadres  
Sweelinckplein 1

Blad  
Pagina 1 van 3

Excellentie,

Wij melden middels deze brief het omgevingsplan Kern Waubach en het omgevingsplan Park Gravenrode aan als experimenten (pilots) voor de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet. Als bijlage treft u de projectformats (en planbegrenzings) 'innovatieve duurzame experimenten 16<sup>e</sup> tranche' aan voor de gebieden Kern Waubach en Park Gravenrode. Het betreffen qua karakter, gebiedskenmerken en doelstellingen twee verschillende gebieden. Als aanvulling op de aanmelding van de pilotplannen (zie bijgevoegde projectformats), volgt hieronder een beknopte toelichting met achtergrondinformatie.

**Achtergrond: Kern Waubach**

Kern Waubach ligt in de wijk Ubach over Worms en kenmerkt zich door de grote verscheidenheid aan functies (o.a. wonen, winkels en bedrijvigheid). De afgelopen jaren hebben wij gewerkt aan wijkontwikkelingsplannen voor de drie Landgraafse wijken, waaronder ook voor de Wijk Ubach over Worms. Doel van deze plannen was – kort gezegd – het in kaart brengen wat er nodig is om de leefbaarheid in de drie wijken te verbeteren en die leefbaarheid ook te borgen, rekening houdend met de demografische krimp. Voor het gebied 'Kern Waubach' bestaat de intentie om doelmatig en adequaat op actuele ontwikkelingen, waaronder het krimpvraagstuk in de regio, en de wensen en behoeften van bewoners, ondernemers en anderen te kunnen inspelen. De

Sweelinckplein 1  
Postbus 31000  
6370 AA Landgraaf

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

demografische krimp heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en (lokale) economie, maar biedt ook kansen. Wij zien bijvoorbeeld kansen om met behulp van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt, het (zelfstandig) ondernemerschap te bevorderen via flexibelere regels inzake beroepsmatige/bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Deze aan huis gebonden activiteiten kunnen als springplank dienen om uiteindelijk door te groeien naar een volwaardige winkel/ kantoorlocatie. Deze door groei zou gunstige uitwerkingen kunnen hebben op de aspecten werkgelegenheid en leegstand. Met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan), willen wij voorsorteren op de toekomst en nu al gebruikmaken van de voordelen van het nieuwe rechtsinstrument, vanwege de verbrede reikwijdte en er kan bovendien toekomstgericht worden gewerkt. Daarnaast kan op deze wijze ervaring opgedaan worden zodat de gemeentelijke organisatie een goed beeld krijgt wat de nieuwe wetgeving van de organisatie zal vergen. Voorts kan hier een impuls van uitgaan op mogelijke ambtelijke en bestuurlijke verandertrajecten die ten gevolge van de Omgevingswet nodig zijn.

Bijlage(n)

Uw brief van

#### **Achtergrond: Park Gravenrode**

In 2016 heeft Parkstad Limburg de prestigieuze "Tourism for Tomorrow Award" (WTTC-award) gewonnen, in de categorie "beste reisbestemming ter wereld". Dat is deels te danken aan de diverse en onderscheidende attracties in Park Gravenrode. Het is een druk gebied vol vertier. Toch kent het ook delen waar de bezoeker zich in alle rust kan terugtrekken in de natuur. In dat grote contrast tussen actief vermaak in de vele attracties en het onthaasten in het groen, schuilt de charme van Gravenrode. De verwachting voor de toekomst is dat het gebied op toeristisch-recreatief gebied in beweging blijft. Om Park Gravenrode blijvend aantrekkelijk te houden, is behoefte aan vernieuwende aansprekende plannen. Niet alleen wat betreft de ontwikkeling van de bestaande attracties, maar ook wat betreft de ontwikkeling van nieuwe attracties. Van belang daarbij is dat ontwikkelingen in het park complementair zijn. Een goede samenwerking tussen de verschillende attracties levert meerwaarde op en verbetert de concurrentiepositie van het park ten opzichte van andere toeristische gebieden. Tevens bestaat de behoefte bezoekers langer "vast te houden" door middel van verblijfsrecreatie. Met de plannen om Gravenrode verder te ontwikkelen en nog aantrekkelijker te maken, kan een flinke stap worden gezet om de bezoeker langer vast te houden in het gebied, wat niet alleen positief is voor Park Gravenrode maar ook een flinke stimulans is voor de lokale ondernemers en de economie in de regio Parkstad Limburg.

Uw kenmerk

Documentnummer  
17.03207

Datum  
14 februari 2017

Blad  
Pagina 2 van 3

### Resumerend

Op dit moment lopen wij in beide gebieden (Kern Waubach en Park Gravenrode) tegen de grenzen van de wettelijke mogelijkheden aan. Op basis van art. 2.4 van de Crisis- en herstelwet kan bij wege van experiment afgeweken worden van bepaalde wetten of delen daarvan (zoals opgesomd in art. 2.4 lid 1 van de Crisis- en herstelwet). Wij verzoeken voor beide experimenten (pilots) af te wijken van het bepaalde in art. 2.4 lid 1 sub D t/m sub L van de Crisis- en herstelwet. Tevens wordt in dit verband een beroep gedaan op art. 7C van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Wij concluderen dat de pilotplannen (experimenten) - zoals toegelicht in de bijgevoegde projectformats - voldoen aan het bepaalde in art. 2.4 lid 3 van de Crisis- en herstelwet en bijdragen aan: het verbeteren van de leefbaarheid, innovatieve ontwikkelingen, het bestrijden van de economische crisis en duurzaamheid.

Bijlage(n)

Uw brief van

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Uw kenmerk

Documentnummer  
17.03207

Datum  
14 februari 2017

Blad  
Pagina 3 van 3

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,  
de secretaris, de burgemeester

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R.J.H. Vlecken



## 1. Titel project

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan) Kern Waubach

## 2. Indiener

Gemeente Landgraaf, afdeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken  
Projectleider: Patricia Rompen

## 3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

### Beschrijving locatie

Landgraaf bestaat uit drie wijken. Een van deze drie wijken betreft Ubach over Worms. Kern Waubach is gelegen in deze wijk en omvat een woon- en winkelgebied, waarvan een deel is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

### Doel project

Ten behoeve van het plangebied hanteren we de volgende ambities:

#### 1. *Uitvoering geven aan de krimpopgave*

Landgraaf is een krimpgemeente. Het aantal inwoners in Landgraaf ligt op dit moment op ongeveer 37.300 inwoners en daalt in 2030 naar circa 33.300 inwoners. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Middels wijkacupunctuur (opkopen van en sloop van incurante particuliere woningen) worden delen van het gebied aangepakt, dit komt ten goede aan de leefbaarheid.

#### 2. *Aantrekkelijkheid Kern Waubach stimuleren*

Het doel is om Kern Waubach als een nog aantrekkelijker gebied te profileren, dit wordt bereikt door de volgende aspecten aan te pakken:

- bevorderen ondernemerschap: de regeling voor aan huis gevonden bedrijvigheid versoepelen. Daardoor kan eenvoudiger gestart worden met ondernemerschap. Het is laagdrempeliger om een onderneming te starten vanuit huis. In de toekomst is vervolgens doorgroei naar (leegstaande) winkelpanden mogelijk.
- parkeerproblematiek: er is in delen een tekort aan parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. Daardoor bestaat de wens van inwoners om voortuin parkeren toe te staan. In overleg met bewoners willen we onderzoeken of het haalbaar is om op dit terrein tot soepelere regels te komen die erop gericht zijn om het woon- en leefklimaat te verbeteren. We willen de regels hierover in het plan integreren.
- wenselijkheid evenementen in winkelgebied: middels integratie van verordeningen een eenvoudige en duidelijkere regeling t.a.v. evenementen bewerkstelligen.
- duurzaamheid: er is reeds een project in Landgraaf opgestart om duurzaamheid in een woonwijk vorm te geven. In dit project gaan we de mogelijkheden om duurzaamheid te stimuleren verder bekijken, bijvoorbeeld door soepelere regels op te nemen voor zonnepanelen aan de voorzijde van een woning.

#### 3. *Toekomstgericht werken (integrale aanpak / cultuurverandering)*

- het samenvoegen of beter op elkaar afstemmen van disciplines;
- het integraal in plaats van sectoraal beoordelen;
- het werken binnen een andere cultuur (meer extern gericht dan intern gericht);
- het vanuit een integrale gedachte adviseren van bestuurders;
- oefenen met uitnodigingsplanologie.

#### 4. *Deregulering ("eenvoudig beter").*

Minder (onnodige) regels en overlappende regels op elkaar afstemmen. Daarnaast zal de noodzaak van de regels tegen het licht worden houden en waar nodig geschrapt worden.

#### 5. *Flexibilisering in de regels*

Meer ruimte bieden voor ontwikkeling, een meedenkende/meewerkende houding vanuit de gemeente stimuleren.



6. *Het geven van vertrouwen*

Vertrouwen in de burgers en ondernemers maar ook tussen het college en de gemeenteraad door meer bevoegdheden aan het college te delegeren.

Betrokken partijen

Diverse partijen zijn betrokken bij dit project, te weten:

- een vertegenwoordiging van diverse gemeentelijke afdelingen, allen werkzaam op het gebied van de fysieke leefomgeving;
- inwoners plangebied;
- bewonersorganisaties;
- ondernemers plangebied;
- woningstichting(en);
- college en gemeenteraad.

**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Met het project willen we (zelfstandig) ondernemerschap bevorderen via flexibelere regels inzake beroepsmatige/bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Deze aan huis gebonden activiteiten kunnen als springplank dienen om uiteindelijk door te groeien naar een volwaardige winkel/ kantoorlocatie. Deze door groei zou gunstige uitwerkingen kunnen hebben op de aspecten werkgelegenheid en leegstand.

We zien in Landgraaf dat het ondernemerschap (en werkgelegenheid) in vergelijking met andere regio's in het land achter loopt. Hier zijn diverse factoren voor te benoemen, waaronder de sluiting van de mijnen in de jaren 70. In het kader van het bestemmingsplan 'Kern Waubach met verbrede reikwijdte' is nagedacht over de inzet van wijkacupunctuur met als doelstelling om o.a. het ondernemerschap te stimuleren en de werkgelegenheid te vergroten. Op dit moment is de bestemmingsplanregeling van de 'aan huis gebonden beroepen' in Landgraaf verbonden aan strikte criteria m.b.t. onder andere de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, de opvang van de parkeerbehoefte op eigen terrein en het maximaal aan te nemen personeel. We zien op dit moment dat vanuit het oogpunt van de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, het vraagstuk van voldoende parkeervoorzieningen regelmatig terugkomt bij verzoeken om een 'aan huis gebonden beroep' te starten. Tevens zien we dat er ook vragen worden gesteld over een verruiming van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden m.b.t. de 'aan huis gebonden beroepen'. Op dit moment mag bijvoorbeeld alleen een deel van de begane grond van het bebouwde gedeelte van de woning ten behoeve van een 'aan huis gebonden beroep' worden gebruikt. Vragen die o.a. gesteld worden door burgers m.b.t. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn of elders op het perceel een bijgebouw mag worden opgericht en gebruikt ten behoeve van een 'aan huis gebonden beroep'.

Wijkacupunctuur (door opkopen en sloop van incurant particuliere woningen) biedt de kans om in de buurten in Kern Waubach waar behoefte is aan extra parkeerplaatsen als gevolg van de vraag naar uitbreiding/ vergroting van 'aan huis gebonden beroepen' extra parkeervoorzieningen aan te leggen (ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat). Op deze manier blijft een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt een bijdrage geleverd aan het bestrijden van de economische crisis.

Vanuit duurzaamheid willen we besparingsmogelijkheden (verder) inventariseren en deze mogelijkheden via eenvoudigere regels stimuleren en eenvoudiger maken. Hierdoor houden de burgers meer middelen over om vrij te besteden wat uiteindelijk de lokale economie ten goede komt. In het IBA-project Lauradorp willen we mensen en ondernemers kennis laten maken met de voordelen van het verduurzamen en het levensloopbesteding maken van hun woning (door te experimenteren met twee modelwoningen). Onder vraag 5 is dit project nader toegelicht. Aan dit project wordt ook een bewustwordings- en stimuleringscampagne gekoppeld. Het treffen van verduurzamingsmaatregelen en het levensloopbestendig maken van de woning, via een ontzorgingsarrangement, zal een stimulans betekenen voor de (lokale) ondernemers op dit terrein.

Daarnaast kan door het toepassen van verantwoorde en heilzame wijkacupunctuur de waardedaling van vastgoed/ woningen in de toekomst worden voorkomen.

Kortom: het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Kern Waubach draagt voldoende bij aan het



bestrijden van de economische crisis.

#### 5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Dit project heeft betrekking op een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, een van de innovatieve experimenten onder de Chw. Hierdoor kunnen we als gemeente nu al met de systematiek van het omgevingsplan werken. Wij willen deze verbrede reikwijdte gebruiken om meer aspecten in het plan te betrekken dan op grond van de huidige wet- en regelgeving mogelijk is. Daarbij denken we aan de aspecten duurzaamheid, uiterlijk van bouwwerken, parkeren en stedenbouwkundige waarden. Daardoor kunnen we het plan voorzien van een verbrede juridische basis. We willen de bepalingen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving integreren in één plan. Minder regels en minder procedures maar ook een vereenvoudiging van de procedures is het uitgangspunt. Het loslaten van gewoontes en vaste patronen zal daarbij een uitdaging zijn. Daarnaast willen we middels dit project het zelfstandig ondernemerschap gaan bevorderen. Dit kan leiden tot het vergroten van de creativiteit van deze ondernemers wat weer kan leiden tot innovatieve diensten/ producten. Grote innovatieve producten en diensten zijn vaak gestart in de garage maar kunnen op termijn uitgroeien tot een (wereld)speler van formaat.

Op het gebied van duurzaamheid/ levensloop bestendig wonen, willen we met het IBA-project Lauradorp experimenteren met twee modelwoningen. Het doel van de modelwoningen in de wijk is om de inwoners van Kern Waubach te informeren en ervaring op te laten doen met mogelijke maatregelen rond energiebesparing, comfort, duurzaamheid en levensloopbestendig wonen. Gelet op het innovatieve karakter van dit project, wordt in nauw overleg met het bewoners, bedrijfsleven en het onderwijs samengewerkt.

De ruimte om anders te werken willen we ook benutten om reeds ervaring op te doen met de functionaliteiten van het omgevingsplan en onze organisatie daarop goed voor te bereiden. Tevens willen we de relatie tussen het bestuur en de samenleving bij het tot stand komen van het ruimtelijke plan hierin meenemen. Dit geeft ons de mogelijkheid om als gemeente goed voorbereid te zijn op de komst van de Omgevingswet en experimenteren met uitnodigingsplanologie.

#### 6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

In dit project gaan we de mogelijkheden om duurzaamheid te stimuleren bekijken, bijvoorbeeld door soepelere regels op te nemen voor zonnepanelen aan de voorzijde van een woning en specifieke regels in het beschermd stads- en dorpsgezicht om ook daar meer ruimte te bieden. Daarnaast worden ontwikkelingen/ technieken op het gebied van duurzaamheid onderzocht en indien mogelijk toegepast/ gestimuleerd. In het IBA-project Lauradorp, zoals hierboven toegelicht, willen wij hier volop mee gaan experimenteren. De twee modelwoningen in Lauradorp waar burgers kennis kunnen maken met de nieuwste technieken op het gebied van duurzaamheid, zullen bijdragen aan bewustwording over het belang van duurzaamheid. Door de nieuwste duurzaamheidstechnieken zichtbaar en tastbaar te maken voor burgers, zal de urgentie om verduurzamingsmaatregelen in de eigen woning toe te passen groter worden. Wij zijn aan het onderzoeken of het mogelijk is om net zoals bij het gemeentelijk zonnepanelenproject, voor andere duurzaamheidsmaatregelen een ontzorgingsarrangement samen met het bedrijfsleven aan te bieden aan burgers/ondernemers. Landgraaf is gelegen in een krimpregio, de bouw van nieuwe woningen is niet zonder meer mogelijk. Sloop van andere woningen is daarvoor nodig. Indien toch nieuwbouw aan de orde is dan dient duurzaam gebouwd te worden en sprake te zijn van een energie neutrale woning die tevens levensloopbestendig is.

#### 7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

- De mogelijkheid om regels te kunnen stellen, die strekken ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

- De mogelijkheid om een plan vast te stellen voor een langere planperiode dan 10 jaar.
- De mogelijkheid om met voorlopige bestemmingen te werken.
- De mogelijkheid om lokale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving te integreren in het plan.
- De mogelijkheid om meldingsplichten in het plan op te nemen.
- De mogelijkheid om open normen in het plan op te nemen, gekoppeld aan beleidsregels, bijvoorbeeld t.a.v. parkeren en welstand.
- De mogelijkheid om in het plan regels t.a.v. het milieu te integreren.
- De mogelijkheid om af te wijken van het Besluit ruimtelijke ordening en de RO-standaarden.
- De mogelijkheid om een exploitatieplan te laten vaststellen door burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- De mogelijkheid om de bevoegdheid tot wijziging van het plan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Start van het project: 1 maart 2017  
Verwachte einddatum: 1 oktober 2019

Zie bijgevoegde planning



<b>1. Titel project</b>
Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan) Park Gravenrode
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Landgraaf Projectleider: Roel Förster
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p><u>Doel:</u>  Het doel van het project "Omgevingsplan Park Gravenrode" is om een vernieuwende, toekomstbestendige ruimtelijke regeling voor het gehele Park Gravenrode vast te stellen in de vorm van een omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte), middels een vernieuwende aanpak.</p> <p><u>Locatie:</u>  Dit project speelt in het gebied "Park Gravenrode". Dit gebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van de gemeente Landgraaf. Het gebied kenmerkt en onderscheidt zich door de aanwezigheid van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een groot evenemententerrein (Megaland), bekend van het evenement Pinkpop;</li> <li>• diverse regionale toeristisch-recreatieve attracties (Snowworld Landgraaf, Wereldtuinen Mondo Verde);</li> <li>• een groot en divers sportpark (Park Strijthagen);</li> <li>• landgoederen/restaurants/bijzondere locaties (Winselerhof en Overste Hof);</li> <li>• een kasteel (Kasteel Strijthagen);</li> <li>• diverse kleinere bedrijvigheid (manege, beoefening hengelsport);</li> <li>• het woongebiedje Hopelerweg;</li> <li>• de Wilheminaberg (oude mijnsteenbergen);</li> <li>• de Strijthagerbeek en het Strijthagerbeekdal;</li> <li>• grote gedeelten open natuur en bos;</li> <li>• stedelijk uitloopgebied waarvoor een nieuwe, aanvullende toeristisch-recreatieve invulling wordt gezocht (deelgebied Rouenhof).</li> </ul> <p><u>Betrokken partijen:</u>  Bij dit project kan een onderscheid worden gemaakt in de volgende groepen van betrokken partijen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ondernemers, verenigingen en instellingen die actief zijn binnen Park Gravenrode, daar hun activiteiten ontplooiën en die hun activiteiten en aanbod waar mogelijk willen uitbreiden.</li> <li>• de directe omwonenden van Park Gravenrode, zowel aan Landgraafse als Kerkradse zijde, en de verenigingen en instellingen die een belang hebben in delen van Park Gravenrode, zoals Vereniging Natuurmonumenten, het Waterschap Limburg, de buurgemeenten en de provincie Limburg.</li> <li>• de gemeente(raad), die doelen en ambities heeft geformuleerd voor het behoud en de toekomstige ontwikkeling van Park Gravenrode.</li> </ul>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>
<p>De regio Parkstad ging zwaar gebukt onder het verlies van de mijnindustrie. In de jaren '80 van de vorige eeuw werd in Park Gravenrode een draf- en renbaan voor paardenraces aangelegd. Vlak ernaast verscheen de "Autokino", een autobioscoop in de open lucht. In dezelfde periode legde de Oostenrijkse topskiër Sigi Moser een skibaan van kunststof matten aan op de Wilhelminaberg. Dit was slechts het begin van een zeer succesvolle gebiedsontwikkeling in het teken van toerisme en recreatie, wat in de jaren '90 sterk werd bevorderd door de gemeenten Landgraaf en Kerkrade. Tegenwoordig wordt sinds 1988 jaarlijks het populaire Pinkpopfestival op het voormalige draf- en renbaanterrein georganiseerd, is de Wilhelminaberg een trekpleister voor wandelaars en is het kunststof skibaantje vervangen door de enorme indoor-skipiste van SnowWorld (2002). Het gebied trekt jaarlijks honderdduizenden bezoekers. Daar draagt ook familiepark Wereldtuinen Mondo Verde aan bij (2002), evenals de in Kerkrade gelegen dierentuin GaiaZoo (2005) en Discovery Center</p>



Continium (1998/2009). Park Gravenrode is een druk gebied vol vertier. Toch kent het ook delen waar de bezoeker zich in alle rust kan terugtrekken in de natuur. In dat grote contrast tussen actief vermaak in de vele attracties en het onthaasten in het groen schuilt de charme van Gravenrode.

Park Gravenrode is een van de belangrijkste economische dragers in de gemeente Landgraaf. De verwachting voor de toekomst is dat het gebied op toeristisch-recreatief gebied in beweging blijft.

In de Structuurvisie Landgraaf 2030 is aangegeven dat de doorontwikkeling van Park Gravenrode hoog op de agenda staat. Het gaat hierbij onder andere om de invulling van het gebied Rouenhof, de invulling van de top van de Wilhelminaberg en het realiseren van een klimpark bij Snowworld (inmiddels gerealiseerd). Verder dient de beleving en toegankelijkheid van dit gebied versterkt te worden, waarbij "vermarketing" van het gebied een belangrijke rol kan spelen. Om Park Gravenrode blijvend aantrekkelijk te houden, is behoefte aan vernieuwende aansprekende plannen. Niet alleen wat betreft de ontwikkeling van de bestaande attracties, maar ook wat betreft de ontwikkeling van nieuwe attracties. Van belang daarbij is dat ontwikkelingen in het park complementair zijn. Een goede samenwerking tussen de verschillende attracties kan meerwaarde opleveren en de concurrentiepositie van het park ten opzichte van andere toeristische gebieden verbeteren. Tevens bestaat de behoefte bezoekers langer "vast te houden" door middel van verblijfsrecreatie. Met de realisatie van het sporthotel Snowworld is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Met de plannen voor de ontwikkeling van de locaties Rouenhof en andere locaties binnen Gravenrode kan een flinke stap worden gezet om de bezoeker langer vast te houden in het gebied, wat niet alleen positief is voor Park Gravenrode maar ook een flinke stimulans is voor de lokale ondernemers en de economie in de regio Parkstad.

Kortom: het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Park Gravenrode draagt voldoende bij aan het bestrijden van de economische crisis.

## 5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Binnen het plangebied van het Omgevingsplan Park Gravenrode zijn een aantal innovatieve ontwikkelingen te noemen:

- De ontwikkeling van de trap en de top van de Wilhelminaberg. Op 10 januari 2017 is in IBA-Parkstadverband een plan gepresenteerd om een beeldbepalende landmark, een oloïde, te realiseren op de top van de Wilhelminaberg. Dit 38 meter hoge bouwwerk wordt via trappen voor publiek bereikbaar en dient als uitzichtplatform. Het moet een toeristische trekker worden, bereikbaar via de huidige 508 treden tellende trap tegen de Wilhelminaberg die circa 90 meter omhoog voert naar 225 meter boven NAP. Het wordt hiermee een landmark die in de gehele regio Parkstad te zien zal zijn. Het omgevingsplan Park Gravenrode moet de juridische basis gaan vormen voor de ontwikkeling.
- De locatie Rouenhof. Deze locatie is circa 29 hectare groot en in de structuurvisie is de ambitie uitgesproken om binnen dit gebied een aanvullende toeristisch-recreatieve attractie mogelijk te maken. In het verleden zijn verschillende plannen de revue gepasseerd, maar deze hebben niet geleid tot ontwikkeling. De gemeente blijft op zoek naar mogelijke investeerders en ontwikkelaars voor plannen in het gebied Rouenhof. De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe aanvullende verblijfs- en dagrecreatieve attractie op de locatie Rouenhof past binnen de strategische visie om Park Gravenrode verder te ontwikkelen en te versterken. De ambitie is om in het project Omgevingsplan Park Gravenrode te werken met uitnodigingsplanologie om heldere ambities, waarden en gebiedskwaliteiten te formuleren voor dit deelgebied, zodat de drempel om te komen tot ontwikkeling wordt verlaagd.
- Op dit moment zijn zeven bestemmingsplannen of beheersverordeningen van toepassing binnen het gehele gebied Park Gravenrode. De veelheid aan bestemmingsplannen zorgt voor een diversiteit aan regels die niet noodzakelijkerwijs op elkaar aansluiten. De diversiteit aan activiteiten en de versnippering van die activiteiten over verschillende ruimtelijke plannen heeft ertoe geleid dat in het verleden (en nog steeds) onduidelijkheid is ontstaan over welke soorten activiteiten (waaronder evenementen) zijn toegestaan en welke niet. De ondernemers hebben in persoonlijke gesprekken bovendien aangegeven behoefte te hebben aan een verruiming van de gebruiksmogelijkheden, zodat zij meer activiteiten kunnen ontplooiën. De ambitie is om in het omgevingsplan Park Gravenrode onnodige regels te schrappen en te behouden regels zoveel mogelijk te stroomlijnen. Ook moet het makkelijker worden om vanuit het omgevingsplan



verbanden te leggen met andere wet- en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving of deze zelfs in het geheel in het omgevingsplan te integreren, zodat de kaderstellende rol van het omgevingsplan volledig kan worden waargemaakt.

- Voorkomen moet worden dat de nieuwe activiteiten en mogelijkheden leiden tot een verslechterd woon- en leefklimaat voor omwonenden en voor een aantasting van de natuurlijke en ecologische waarden in het gebied. Door de versnipperde milieuregelgeving en –voorschriften is cumulatie van activiteiten echter doorgaans mogelijk waardoor het achterliggende doel van de regels (het voorkomen van overlast en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat) wellicht niet of onvoldoende wordt bereikt. De ambitie is om milieuregels, met name t.a.v. geluid, waar mogelijk te integreren in het omgevingsplan. Daarbij kan gedacht worden aan het opstellen van een geluidszonering voor het gebied als geheel en saldering mogelijk te maken.
- De huidige systematiek en planregelgeving nodigen de ondernemers onvoldoende uit tot samenwerking en gebruikmaken van elkaars voorzieningen en mogelijkheden. Vanuit de gemeente wordt de noodzaak gevoeld om een klimaat te creëren waarin juist meer wordt ingespeeld op elkaars sterktes en mogelijkheden over en weer worden benut. Versnippering van belangen moet worden omgedraaid naar een gezamenlijk gevoeld en gedeeld belang bij de ontwikkeling van Park Gravenrode. De ambitie is om in het omgevingsplan regels te formuleren die méér mogelijk maken indien wordt samengewerkt en de kwaliteit van de activiteiten en evenementen daarmee wordt verbeterd.

#### 6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

Voor de nieuw te ontwikkelen toeristisch-recreatieve attractie op de locatie Rouenhof zal worden gewerkt met uitnodigingsplanologie. Ten aanzien van het aspect duurzaamheid kan in het Omgevingsplan Park Gravenrode worden gewerkt met (open) normen, gecombineerd met bijvoorbeeld een dynamische verwijzing naar een vastgestelde beleidsregel waarin de duurzaamheidsambities voor de nieuw te ontwikkelen locatie worden vastgelegd (t.a.v. bouw, materialen, energie, water, etc.).

Voor de al bestaande locaties en attracties is de verwachting dat de uit te voeren brede belangeninventarisatie bij de verschillende betrokken partijen in en rond het gebied (als genoemd onder punt 3) en de door de gemeente uit te voeren gebiedsanalyse zal leiden tot een verdergaand inzicht in waar kansen liggen, mede op het gebied van duurzaamheid. Dat kan leiden tot een concrete “kanskaart”. De ambitie is om nieuwe mogelijkheden en ontwikkelingen toe te staan indien, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling, gelijktijdig een of meer kansen worden opgepakt welke een duurzame kwaliteitsverbetering opleveren voor het gebied. Bijvoorbeeld: een verbetering van de akoestische situatie door het treffen van maatregelen, een verbetering van de uitstraling van het park, een bijdrage aan de verbetering van de waterkwaliteit van het Strijthagerbeekdal of het realiseren van vleermuisvriendelijke verlichting (allemaal: voor zover van toepassing).

#### 7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

- De mogelijkheid om regels te kunnen stellen, die strekken ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.
- De mogelijkheid om een plan vast te stellen voor een langere planperiode dan 10 jaar.
- De mogelijkheid om lokale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving te integreren in het plan.
- De mogelijkheid om met voorlopige bestemmingen te werken.
- De mogelijkheid om behalve vergunningplichten ook meldingsplichten in het plan op te nemen.
- De mogelijkheid om open normen in het plan op te nemen, gekoppeld aan beleidsregels, bijvoorbeeld t.a.v. parkeren en welstandsbeoordeling(en).
- De mogelijkheid om af te wijken van het Besluit ruimtelijke ordening en de RO-standaarden.
- De mogelijkheid om in het plan regels t.a.v. het milieu te integreren (bijvoorbeeld t.a.v. geluid in de vorm van een geluidszonering en -saldering) en hogere waarden en maatwerkregels daarin op te nemen en van algemene maatregelen van bestuur te kunnen afwijken ex artikel 8.42b Wm.

- De mogelijkheid om een exploitatieplan te laten vaststellen door burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning voor het bouwen (mogelijk aan de orde bij de locatie Rouenhof).
- De mogelijkheid om de bevoegdheid tot wijziging van het plan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

**8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

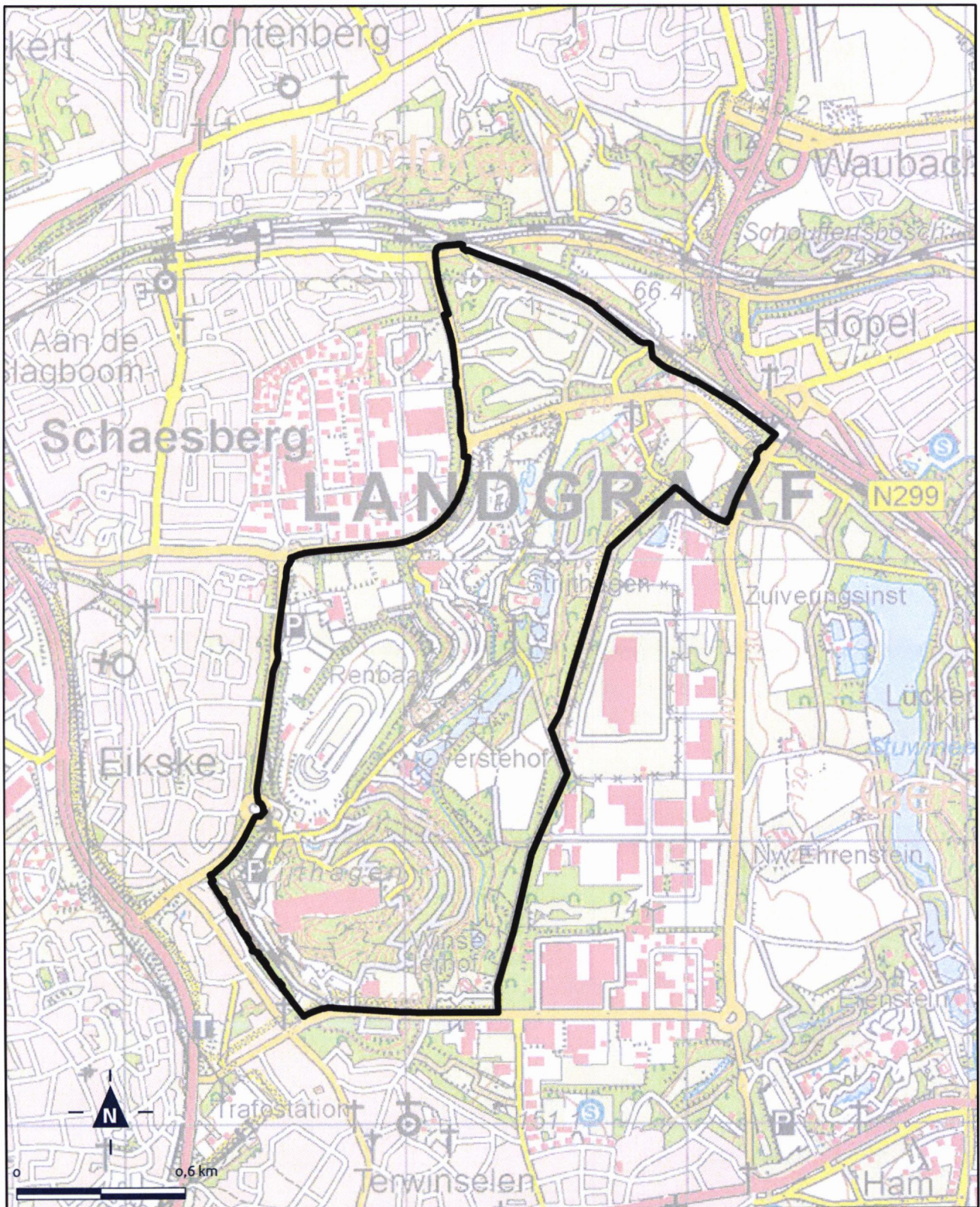
Start van het project: 1 maart 2017.

Verwachte uiterste einddatum van het project: 1 oktober 2019.



# Bijlage xx bij Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet

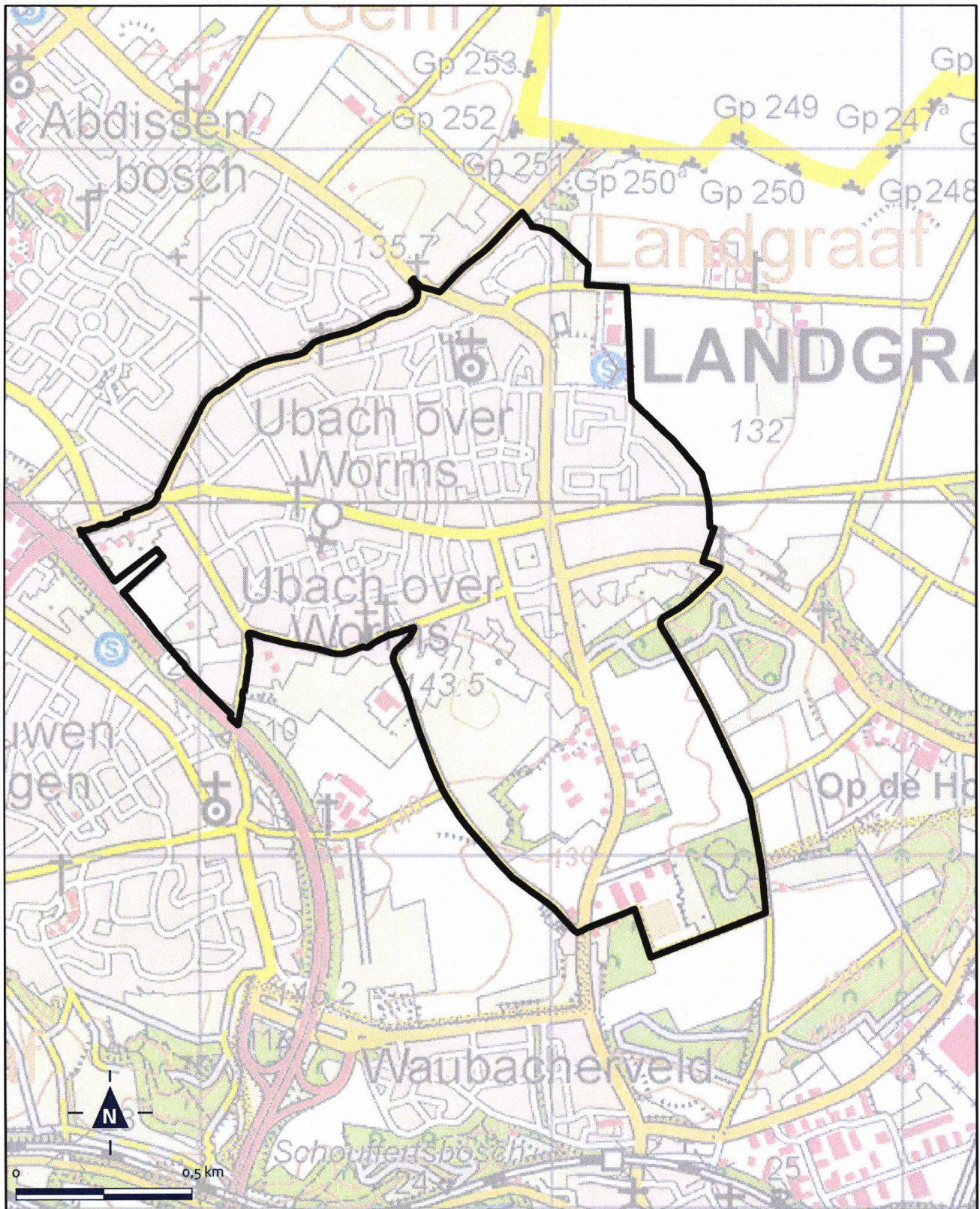
Kaart Landgraaf, Park Gravenrode





# Bijlage xx bij Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet

Kaart Landgraaf, Omgevingsplan Kern Waubach





Jehan Modastraat 6  
postbus 175 . 9670 AD Winschoten  
www.gemeente-oldambt.nl

g e m e e n t e  
O l d a m b t



Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Onderwerp	aanvraag voor 16e tranche van de Crisis- en herstelwet	Datum	9 januari 2017
Ons kenmerk	1 [redacted]	Uw brief	
Inlichtingen bij	[redacted]	Bijlage(n)	1

Hare excellentie mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus,

De Crisis- en herstelwet kent een experimenteerbepaling om nu al in de geest van de Omgevingswet te werken. Door het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt ervaring opgedaan met het werken met de nieuwe Omgevingswet. Wij willen deze ervaring graag opdoen met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het dorp Bad Nieuweschans gelegen in de gemeente Oldambt. Wij verzoeken u daarom om het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor Bad Nieuweschans op te nemen in de 16e tranche van de Crisis- en herstelwet. In deze bief informeren wij u verder over dit verzoek.

Bad Nieuweschans is een dorp in het noordoosten van Nederland. Het ligt op de grens met Duitsland en er is een kuuroord gevestigd. Het kuuroord ontvangt jaarlijks zo'n 200.000 bezoekers. Naast het kuuroord kent het dorp meerdere verschillende functies. Er is een regionaal bedrijventerrein, in het dorp is een kartonfabriek gevestigd en vanwege de vele historische gebouwen is het dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het dorp heeft verschillende dorpsfuncties zoals een supermarkt, cafés, museum et cetera. In het dorp staan verder nog een voormalige treinremise en een graansilo waarvoor nieuwe functies gezocht moeten worden. Vanuit de gemeente hebben we een actieprogramma Bad Nieuweschans opgesteld. Het dorp is zelf bezig met een dorpsvisie. Kortom een dorp waar veel gebeurt en waar veel functies samenkomen.

Een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening kent vooral strakke kaders om ontwikkelingen toe te laten. Het huidige bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans moet binnenkort worden geactualiseerd. Inhoudelijk willen we graag in het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nieuwe en bestaande beleidskeuzes voor ruimtelijke ordening en de fysieke leefomgeving vastleggen. Daarmee hebben we een plan dat ook na 2018 onder de Omgevingswet nog actueel is. Daarnaast willen we experimenteren en oefenen met de Omgevingswet en het omgevingsplan.

De Crisis- en herstelwet kent een experimenteerbepaling om nu al in de geest van de Omgevingswet te werken. Hierbij verzoeken wij u om voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor Bad Nieuweschans opgenomen te worden in de 16e tranche van de Crisis- en herstelwet.

Wij zien uit naar uw reactie.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met [redacted] via [redacted]

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

[redacted]  
Herman Groothuis  
Secretaris

[redacted]  
Pieter Smit  
Burgemeester



### 1. Titel project

Pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans

### 2. Indiener

Gemeente Oldambt

Contactpersonen: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

telefoonnummer: [REDACTED]

### 3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

De bestemmingsplannen die op dit moment voor het dorp Bad Nieuweschans gelden zijn ouder dan 10 jaar en moeten conform de wettelijke actualiseringsplicht op korte termijn geactualiseerd worden. In 2019 treedt de omgevingswet in werking. Ter voorbereiding op de komst van deze wet hebben wij een programma opgesteld. Onder dit programma is een pilot omgevingsplan één van de drie projecten. Omdat het bestemmingsplan Bad Nieuweschans moet worden herzien en wij een pilot omgevingsplan willen opzetten, willen wij deze twee combineren.

Bad Nieuweschans ligt in het noordoosten van Nederland en grenst direct aan Duitsland. Bad Nieuweschans is naar onze mening daarvoor een interessant project. We zijn bezig met een actieprogramma voor Bad Nieuweschans. Daarnaast zitten in Bad Nieuweschans diverse functies vlak bij elkaar: Bad Nieuweschans heeft een kuuroord / bronnenbad Fontana waar zo'n 200.000 bezoekers per jaar komen, er is een bedrijventerrein, een kartonnage fabriek, een beschermd dorpsgezicht. Voor enkele historische gebouwen wordt een nieuwe functie gezocht (voormalige graansilo en de voormalige remise) en een terrein van een voormalige fabriek waar plannen zijn voor herinrichting. Kortom een klein dorp, waar veel gebeurt.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaan we opstellen conform de gedachte van de Omgevingswet, in samenspraak met het dorp. Vanuit het dorp Bad Nieuweschans zullen we verschillende personen vragen mee te denken om te komen tot een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte die door het hele dorp wordt gedragen. Binnen de gemeente zal een projectgroep zorgdragen voor input vanuit de verschillende beleidsvelden. Samen met een stedenbouwkundig bureau zullen we een vorm zoeken hoe dit praktisch vormgegeven kan worden.

### 4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?

Met het plan willen we 'meer mogelijk maken' zonder dat hier lange procedures voor hoeven worden gevolgd (dereguleren). Op deze manier willen wij nieuwe economische ontwikkelingen stimuleren. Het bronnenbad Fontana trekt jaarlijks 200.000 bezoekers. We willen deze bezoekers verleiden om niet alleen naar het bronnenbad te gaan, maar ook het dorp Bad Nieuweschans te bezoeken, wat extra bedrijvigheid, horeca en detailhandel doet aantrekken.

Naar verwachting levert ook de herinvulling van de voormalige graansilo en remise werkgelegenheid op.

### 5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Het plan speelt in op de maatschappelijke wens om te dereguleren. Daarnaast verwachten we door meer bestuurlijke afwegingsruimte toe te kennen, dat we sneller op nieuwe / innovatieve ontwikkelingen kunnen inspelen. De verbrede reikwijdte willen we gebruiken om meer zaken in het bestemmingsplan te betrekken dan onder reguliere wetgeving mogelijk is. Zoals: veiligheid, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken, duurzaamheid en natuurbescherming. We willen in het kader van deze pilot de burgers meer direct gaan betrekken bij de opstelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De burgers kunnen direct participeren, waarbij de gemeente meer faciliterend zal zijn.

Daarnaast willen we met de pilot gaan kijken naar de relatie tussen omgevingsvisie en omgevingsplan.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Door beleid voor milieu, duurzaamheid en gebiedskwaliteiten op te nemen, worden de regels voor de fysieke leefomgeving geïntegreerd. Wij denken dat dit bijdraagt aan een betere borging van bestaande kwaliteiten. Door randvoorwaarden ten behoeve van duurzaamheid op te nemen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen verwachten we dat we hiermee een duurzame ontwikkeling stimuleren. In Bad Nieuweschans is een beschermd dorpsgezicht aangewezen.

We willen stimuleren dat de panden binnen het beschermde dorpsgezicht behouden blijven en waar nodig worden gerestaureerd. Daarnaast geldt voor alle panden dat er wordt gekeken naar de slechte woningen, als onderdeel van het huidig project 'Slechte woningen in het Oldambt'. Op basis hiervan zijn inmiddels woningen geselecteerd en op een dynamische lijst geplaatst die te slecht zijn om in de markt te houden. Wij gaan gesprekken aan met eigenaren om de woning, middels een subsidie van maximaal € 10.000,-, te slopen onder voorwaarde dat de 'woonbestemming' er af gaat en het perceel bijvoorbeeld ten goede komt aan het openbaar gebied.

De monumentale graansilo moet worden gerestaureerd en er moet een nieuwe invulling komen. Ook voor de monumentale remise moet een nieuwe functie worden gezocht.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**


Het project sluit aan op artikel 7c (pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) van het Besluit van 13 mei 2014 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en tot aanvulling van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

In de huidige situatie is een wijziging van gebruik of toegestaan, of vergunningplichtig. Wat wij wellicht in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte willen mogelijk maken is de tussenvorm om een meldingsplicht op te nemen voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Dit bespaart tijd voor een procedure, maar hiermee houden we wel zicht op wijzigingen in gebruik.

In een bestemmingsplan wordt beleid vertaald in juridische regels. Met de Crisis- en herstelwet willen we op onderdelen nadere regels opnemen. Ook willen we onderzoeken of aanverwant beleid zoals welstand, parkeerbeleid, monumentenbeleid en milieu in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden opgenomen. Deze regels kunnen dan als afzonderlijk besluit aan het plan worden toegevoegd. Deze nadere regels kunnen dan ook in een later stadium worden vastgesteld en eventueel tussentijds worden vervangen. Daarnaast willen we in het bestemmingsplan regels opnemen voor milieu, duurzaamheid en gebiedskwaliteiten (regels voor de fysieke leefomgeving).

**8. Tijdsplanning (start / einde)?**

Start: januari 2017  
Einde: vaststelling voorjaar 2018



Ministerie van infrastructuur en Milieu,  
Interdepartementaal programma Eenvoudig Beter  
t.a.v. mevrouw M. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

directie/afdeling  
dro/Ruimtelijk beleid en advies

telefoon

gouda

12 januari 2017

contactpersoon

uw kenmerk

ons kenmerk

onderwerp

verzonden

aanmelding 16e tranche Crisis- en herstelwet

15 FEB. 2017

Excellentie,

Met deze brief meldt de gemeente Gouda zich aan voor de 16e tranche van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De gemeente wil op het terrein aan de Gouderaksedijk 30a, 32 en 34 ruimte bieden voor de plannen van Stichting Goudasfalt om het gebied op een innovatieve wijze te transformeren van een eenzijdig bedrijventerrein tot een gebied met een diversiteit aan functies die een meerwaarde opleveren voor de stad Gouda. De gemeente wil dit faciliteren met een planologische regeling die een organische gebiedsontwikkeling mogelijk maakt en vooruitloopt op de Omgevingswet, inclusief de mogelijkheid van het realiseren van 'Tiny houses'.

Meer gegevens vindt u in de bijlagen. Voor verdere informatie kunt u contact op nemen met de [redacted] van de afdeling Ruimtelijk Beleid en Advies, bereikbaar op telefoonnummer [redacted] per mail [redacted]

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gouda,  
de secretaris, de burgemeester,

[redacted]  
Dr. E.M. Branderhorst Dr. M. Schoenmaker

Bijlagen:

- aanmeldingsformulier
- plangebied

Bijlagen



gemeente  
gouda

Postbus 1086, 2800 BB Gouda  
telefoon 14 0182  
e-mail [gemeente@gouda.nl](mailto:gemeente@gouda.nl)  
website [www.gouda.nl](http://www.gouda.nl)



**1. Titel project**

Koudasfalt-terrein

**2. Indiener**

Gemeente Gouda

Contactpersoon: [REDACTED]  
Afdeling Ruimtelijk Beleid en Advies  
Postbus 1086  
2800 BB Gouda  
Telefoon ([REDACTED])

**3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)**

Op het terrein aan de Gouderaksedijk 30a/32/34 te Gouda was tot 2013 een asfaltcentrale gevestigd. De locatie ligt aan de Hollandsche IJssel, tegenover de binnenstad van Gouda. Na de bedrijfsbeëindiging heeft de toenmalig eigenaar KWS het terrein te koop aangeboden. De gemeente heeft het terrein uiteindelijk gekocht om ruimte te bieden voor een transformatie van het terrein, die ook vergezeld dient te gaan met een herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij de industriefunctie verdwijnt. Nieuwe functies moeten een maatschappelijke meerwaarde bieden voor de stad en een verbinding leggen tussen binnenstad, rivier en Krimpenerwaard. De beoogde nieuwe functies zijn (o.a.): ambachten/werkplaatsen, toeristisch nachtverblijf en overstappunt, stadsstrand, stadslandbouw, horeca (theehuis en strandpaviljoen), wonen (tiny houses en woonschepen), evenementen, culturele, sportieve en maatschappelijke activiteiten (o.a. scouting).

De activiteiten zijn deels ook met vergunningen met afwijking van het bestemmingsplan realiseerbaar, al dan niet voor tijdelijk gebruik. Dit betekent echter dat initiatiefnemers van tevoren in onzekerheid verkeren over de mogelijkheden op het terrein en moeten voldoen aan gecompliceerde ruimtelijke regels. Een nieuw integraal afwegingskader voor het gebied schept moet meer duidelijkheid vooraf geven en moet initiatiefnemers uitnodigen. Bovendien kan hiermee de bestaande planologische ruimte voor zware bedrijvigheid worden geschrapt.

Het terrein is door de gemeente gekocht. Tussen stichting Goudasfalt en de gemeente Gouda is een huurovereenkomst gesloten. Sinds juli 2016 heeft de Stichting het beheer over het terrein.

**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Het terrein staat sinds 2013 leeg. Ook de jaren daarvoor was de bedrijfsvoering van de gevestigde asfaltcentrale moeizaam, vanwege problemen met de milieuvergunning. De transformatie van het terrein leidt tot nieuwe gebruikers van het terrein die een aanvulling vormen op de binnenstad van Gouda en de stad als geheel aantrekkelijker maken voor bezoekers.

De asfaltcentrale van KWS was zeer arbeidsextensief. Toen hij nog in bedrijf was werkten er hooguit tussen de 5 en 10 personen en dan ook nog vooral indien en voor zover er asfalt geproduceerd moest worden of er bevoorrading was (de laatste jaren zeker niet continue). De verwachting is dat in de nieuwe situatie, als burgerinitiatief Goudasfalt zijn ambities volledig weet in te vullen, er toch als snel tussen de 20 en 40 personen zullen werken, waarvan een deel ook via sociale werkvoorziening (Promen).

Als er evenementen zijn, zullen er nog veel meer mensen werkzaam zijn om op en af te bouwen en om het evenement te draaien. Daarmee heeft het initiatief een belangrijke maatschappelijke functie en kan het veel belangstelling en publiek trekken vanuit de stad.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

Het project wordt gedragen door een burgerinitiatief, verenigd in de Stichting Goudasfalt. Het is de wens te komen tot organische gebiedsontwikkeling in plaats van een blauwdruk vooraf. De overheid speelt een faciliterende rol.

Goudasfalt heeft een subsidie gekregen van het stimuleringsfonds creatieve industrie vanwege haar innovatieve aanpak van participatie volgens het principe 'bestemmen met burgers'. In het kader hiervan worden interactieve 'Stadslabs' georganiseerd waarbij belanghebbenden kunnen meedenken over de ontwikkeling. Ook zijn er inspiratiesessies gehouden over vergelijkbare projecten in Nederland. Deze aanpak moet leiden tot een publicatie 'Bestemmen met burgers'. Verder is Goudasfalt onderwerp van een promotieonderzoek van de Open Universiteit.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Een zware industriële en overlastgevende activiteit (asfaltcentrale) met o.a. een geluidzone in de direct omgeving van de binnenstad van Gouda maakt plaats voor diverse elkaar ondersteunende functies. Hiermee wordt bijgedragen aan de verbetering van het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit.

Met de ontwikkeling wordt aangestoten bij de identiteit van de locatie en wordt deze versterkt. De rivier Hollandsche IJssel wordt beter beleefbaar en de verbinding tussen stad, rivier en Krimpenewaard wordt versterkt.

De duurzaamheid betreft ook de wijze van organisatie: de ontwikkeling rust op een burgerinitiatief. Bij Goudasfalt is een groot aantal vrijwilligers betrokken, zowel uit de direct omgeving als Gouda als geheel. Goudasfalt wil het terrein gedeeltelijk vergroenen, stadslandbouw toepassen (900 m<sup>2</sup>) en onderzoekt de mogelijkheden van biosanering voor het vervuilde terrein.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

De onderzoekslasten die gepaard gaan met de planologische procedure vormen een zware belasting voor een burgerinitiatief. Bovendien past de verplichting om vooraf de maximale mogelijkheden te onderzoeken niet goed bij organische gebiedsontwikkeling, waarbij verschillende functies mogelijk worden gemaakt maar van tevoren niet vaststaan dat zij allemaal zullen worden gerealiseerd en in welke verhouding. Een planologische regeling waarbij gewerkt wordt met open normen die worden ingevuld met beleidsregels kan daarbij interessant zijn. Ook wil de gemeente Gouda onderzoeken of een integraal bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een goed instrument is om deze ontwikkeling te faciliteren. Van een aantal beoogde functies is niet op voorhand duidelijk of zij volledig kunnen voldoen aan de geldende wettelijke eisen. Dit zijn bijvoorbeeld de nieuwbouweisen van het bouwbesluit (vs Tiny houses) en de eisen van Rijkswaterstaat.

**8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Start opstellen bestemmingsplan (afhankelijk van businesscase): najaar 2017.  
Bestemmingsplanprocedure: 2018.



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam  
Telefoon [REDACTED]  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Mevrouw M. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Datum

Ons kenmerk

Behandeld door [REDACTED]

Onderwerp    Aanmelding gedeelte Amsterdamse binnenstad als duurzaam innovatief experiment  
Crisis- en herstelwet

Bijlagen     Aanmeldingsformulier projectformat innovatieve duurzame experimenten 16<sup>e</sup>  
tranche

Geachte mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus,

De gemeente Amsterdam verzoekt u middels deze brief om een gedeelte van Amsterdamse binnenstad in het kader van de 16<sup>e</sup> tranche Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aan te wijzen als duurzaam innovatief experiment als bedoeld in artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet. Als bijlagen bij deze brief treft u het ingevulde aanmeldingsformulier en de kaart met de begrenzing van het gebied dat wij aanmelden.

#### **Snel veranderende binnenstad van Amsterdam**

De binnenstad van Amsterdam verandert in hoog tempo. Belangrijkste aanleiding hiervoor is de jaarlijks toenemende stroom van toeristen en dagjesmensen die Amsterdam aandoen. In delen van het centrum is de invloed van de groeiende populariteit van Amsterdam bij toeristen en dagjesmensen steeds zichtbaarder in het winkel- en voorzieningenaanbod. Gevolg is dat de typerende diversiteit in het winkel- en horeca-aanbod afneemt, en er een eenzijdig aanbod ontstaat van toeristische voorzieningen en op snelle consumptiegerichte zaken.

Een routebeschrijving vindt u op [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl).



Een aantrekkelijke, gemengde binnenstad is van groot belang voor Amsterdam. Die aantrekkelijkheid is sterk bepalend voor het imago, de economische kracht en het internationaal aanzien. Een oververtegenwoordiging van toeristische voorzieningen en op snelle consumptiegerichte zaken is een steeds groter wordende bedreiging voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Deze ontwikkeling is binnen het centrum het meest zichtbaar binnen postcodegebied 1012. Voor dit gebied is in 2013 het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is na 5 jaar inmiddels aan vernieuwing toe vanwege de snel toenemende oriëntatie op toerisme in dit gebied.

#### **Waar lopen we tegenaan?**

Het project beoogt monofunctionaliteit tegen te gaan en de diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod te bevorderen. Doel hiervan is het centrum van Amsterdam op lange termijn voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers aantrekkelijk te houden. Een juiste balans tussen deze gebruikers van de binnenstad is van belang om deze ook op de lange termijn economisch aantrekkelijk te houden. Een aantrekkelijke binnenstad van Amsterdam is van groot belang, niet alleen voor bewoners en toeristen van die binnenstad zelf, maar ook voor de vestiging van (internationale) bedrijven en daarmee Amsterdam als geheel.

Een gemengde binnenstad met een mix van bewoners, werkenden en bezoekers is goed voor de aantrekkelijkheid van Amsterdam. Het doorslaan van een evenwichtige balans naar dominantie van bezoekers en alleen daarop georiënteerde branches kan bewoners afstoten door. Dit tast op de lange termijn de aantrekkelijkheid van de binnenstad aan.

#### **Reden voor gebruik verbrede reikwijdte en instrumentarium**

De huidige wet- en regelgeving is mogelijk ontoereikend om de gewenste mate van invloed uit te kunnen oefenen op de gewenste diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod. De Wet ruimtelijke ordening geeft weliswaar aan dat regels omtrent branchering in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen. Echter de motivering dit te doen mag

uitsluitend zijn gestoeld op ruimtelijke argumenten. De "kwaliteit van de fysieke leefomgeving" heeft een ruimere strekking. Introductie van bijvoorbeeld een vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede gebruik van maatwerkvoorschriften en de zorgplicht zouden helpend kunnen zijn de diversiteit te bevorderen respectievelijk de overlast van bestaande vestigingen van ongewenste branches te beteugelen.

Daarnaast werken de wettelijk verplichte overgangsbepalingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening belemmerend om de gewenste verandering te optimaliseren. Wanneer ongewenste branches zouden worden wegbestemd zullen de bestaande vestigingen van deze branches hierdoor verregaand worden beschermd. De gemeente Amsterdam heeft behoefte aan het kunnen bepalen van striktere overgangsregels die sneller kunnen leiden tot uitsterven van deze functies.

Wij zien uw reactie op ons aanmeldingsverzoek met belangstelling tegemoet

Hoogachtend

Burgemeester en Wethouder van Amsterdam,



Namens dezen,

Mevr. 

Directeur Ruimte en Duurzaamheid  
Gemeente Amsterdam

<b>1. Titel project</b>
Vernieuwing Bestemmingsplan Postcodegebied 1012, alsmede een aantal omliggende straten.
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Amsterdam
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>In delen van het centrum is de invloed van de groeiende populariteit van Amsterdam bij toeristen en dagjesmensen steeds zichtbaarder in het winkel- en voorzieningenaanbod. Gevolg is dat de typerende diversiteit in het winkel- en horeca-aanbod afneemt, en er een eenzijdig aanbod ontstaat van toeristische voorzieningen en op snelle consumptiegerichte zaken.</p> <p>Een aantrekkelijke, gemengde binnenstad is van groot belang voor Amsterdam. Die aantrekkelijkheid is sterk bepalend voor het imago, de economische kracht en het internationaal aanzien.</p> <p>Een oververtegenwoordiging van toeristische voorzieningen en op snelle consumptiegerichte zaken is een steeds groter wordende bedreiging voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad.</p> <p>Deze ontwikkeling is binnen het centrum het meest zichtbaar binnen postcodegebied 1012. Voor dit gebied is in 2013 het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt vernieuwd om de toenemende oriëntatie op het toerisme in dit gebied tegen te gaan. Doel van aanmelding is maximale ruimte te hebben om dit op een adequate wijze te kunnen doen.</p> <p>Het projectgebied omvat postcodegebied 1012 (zie kaart in de bijlage) alsmede de volgende omliggende straten; Leidsestraat, Koningsplein, Nieuwe Hoogstraat, Sint Antoniesbreestraat en Jodenbreestraat en radiaalstraten Haarlemmerstraat/Haarlemmerdijk, Nieuw Spiegelstraat, Vijzelstraat/Vijzelgracht/Nieuwe Vijzelstraat en de Utrechtsestraat. Deze straten hebben momenteel een divers, gemengd karakter, maar zijn vanwege hun ligging en door de groei van het toerisme zeer vatbaar voor een toename van op toerisme georiënteerde branches.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>
<p>Het gemengde binnenstadsmilieu kent een uitgekiende functiebalans, die in het algemeen wordt erkend als buitengewoon vitaal, lucratief en adaptief. De toename van het aantal bedrijven in de ICT en creatieve sector heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan de groei van de werkgelegenheid in de binnenstad. De bedrijven in deze sector hebben een voorkeur voor een centrale locatie, omdat zij graag in de buurt van andere creatieve bedrijven en stedelijke voorzieningen gevestigd zijn. Ontmoeting en uitwisseling zijn belangrijke voorwaarden voor mensen die in deze sector werkzaam zijn. De binnenstad biedt dat milieu. Om het gemengde binnenstadsmilieu in stand te houden is het van belang dat niet op een enkele doelgroep georiënteerde branches en formules verder gaan overheersen.</p> <p>Momenteel is in Amsterdam sprake van een sterke economische groei. De stad is erg in trek bij toeristen van over de hele wereld en dagjesmensen uit Nederland. Het aantal toeristen en dagjesmensen is de afgelopen jaren fors gestegen. Dit leidt in de binnenstad (met name binnen postcodegebied 1012) tot een oververtegenwoordiging van winkels en voorzieningen die zich hoofdzakelijk richten op deze doelgroep en hun aanbod (laagwaardige producten en producten voor snelle consumptie) hierop toespitsen. Het doorslaan van de balans naar dominantie van de toerist kan bewoners afstoten, en ook de binnenstad minder aantrekkelijk maken als vestigingsplaats voor bedrijven. Daarmee verliest de binnenstad zijn kracht als motor van de stad en de regio.</p> <p>Het project beoogt daarom monofunctionaliteit tegen te gaan en de diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod te bevorderen, om het centrum van Amsterdam op lange termijn voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers aantrekkelijk te houden.</p>
<b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b>

Binnen dit project is het innovatieve karakter gelegen in het experimenteren met de reikwijdte en het instrumentarium van de Omgevingswet. Enerzijds maakte de ruimere reikwijdte van de Omgevingswet het mogelijk dat regels worden gesteld met het oog op meer doelen dan alleen dat van goede ruimtelijke ordening. Anderzijds maakt het instrumentarium van de omgevingswet het mogelijk voor bepaalde vormen van gebruik een vergunningplicht te laten gelden.

De oplossing voor 1012 lijkt in een vorm van branchering te liggen, met een vergunningplicht zodat specifieke initiatieven vooraf op de mogelijke gevolgen kunnen worden getoetst. Amsterdam zou graag de beschikking hebben over alle mogelijkheden die artikel 7c van het Besluit Crisis- en herstelwet biedt of zal bieden. Onderstaand wordt voor een aantal mogelijkheden toegelicht welke meerwaarde deze met zich mee kunnen brengen voor het project.

#### Verbrede reikwijdte

Door middel van de bestemmingsomschrijving worden binnen de gegeven specifieke bestemming functies toegestaan. Bij branchering wordt een stap verder gegaan. Het gaat daarbij om het reguleren van bepaalde branches binnen een functie. Binnen de functie detailhandel wordt bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt naar product of doelgroep. In het huidige Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca. Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zullen hieraan altijd ruimtelijke motieven ten grondslag liggen. Ruimtelijke motieven kunnen zien op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien ruimtelijk kan worden onderbouwd dat brancheonderscheid is om een goed woon- en leefklimaat te borgen, dan lijkt branchering binnen de huidige wetgeving dus mogelijk.

De Omgevingswet kent echter een ruimere reikwijdte dan de Wro. Dit biedt meer mogelijkheden voor de motivering van branchebeperkingen.

De analyse van de problematiek in het gebied moet nog een verdiepingsslag krijgen. Welke factoren leiden nu precies tot de ontwikkelingen die als ongewenst worden ervaren? Welke achterliggende oorzaken zijn er en kan nauwkeuriger worden geïdentificeerd waarom de ontwikkelingen ongewenst zijn? Wat zijn de alternatieven, wat is het wensbeeld? De antwoorden op deze vragen vormen de onderlegger voor de nieuwe regeling.

Verwacht wordt dat de verbrede reikwijdte van de Omgevingswet meer ruimte geeft voor het tegengaan van de monocultuur en bevorderen van diversiteit. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties om daarmee een goede omgevingskwaliteit te bewerkstelligen lijkt ruimer te kunnen worden opgevat dan 'een goede ruimtelijke ordening'. De nog op te stellen gebiedsanalyse met verdiepingsslag die de onderlegger zal zijn, levert mogelijk argumenten op voor een regeling die met de verbrede reikwijdte van de Omgevingswet meer kans biedt het beoogde doel te bereiken.

Vergunning voor Omgevingsplanactiviteit Wanneer gekozen wordt voor een bepaalde mate of vorm van branchering, kan het wenselijk zijn voorafgaand aan vestiging te toetsen of een specifieke onderneming passend is. Een voorafgaande toets vraagt om een systeem waarbij voorafgaand aan vestiging een toestemming moet worden aangevraagd: een vergunningplicht. Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk een vorm van vergunningplicht voor bepaalde branches in het leven te roepen, namelijk door middel van een verbodsbepaling of niet direct positief bestemmen van bepaalde functies of branches. Met een afwijkingsvergunning kan dan toch toestemming worden gegeven. Onder de Omgevingswet kan een specifiek gebruik aan een voorafgaande vergunningplicht worden onderworpen. De wijze waarop het creëren van een voorafgaand toetsmoment het beste kan worden vormgegeven, en welke systeem dan de voorkeur heeft, is een kwestie van nadere uitwerking. Dit hangt mogelijk ook samen met de aspecten als overgangsrecht en planschade. Om in beeld te brengen welke wijze het beste werkt en de minste risico's met zich mee brengt, is het wenselijk beide opties te hebben.

#### Maatwerkvoorschriften en zorgplicht

Zoals gezegd is in het projectgebied sprake van een dominante aanwezigheid van bepaalde branches. Vooralsnog is niet voorzien dat budgetten beschikbaar worden gesteld om door middel van aankoop of onteigening tot terugdringen van deze branches te komen. Bestaande vestigingen van de branches zullen dan ook positief moeten worden bestemd. Dit betekent dat de effectiviteit van het

nieuwe bestemmingsplan relatief beperkt is. Om verschil te maken kunnen maatwerkvoorschriften en de introductie van een zorgplicht behulpzaam zijn om deze bestaande vestigingen meer aan banden te leggen.

Voor zover toch mogelijkheden worden gezien of geld ter beschikking wordt gesteld om bepaalde branches weg te bestemmen, werken de wettelijk bepaalde overgangsbepalingen belemmerend in het bereiken van effect.

Verzocht wordt bij wijze van experiment een zodanige regeling te mogen vastleggen dat enerzijds voldoende recht wordt gedaan aan gevestigde belangen en anderzijds meer perspectief wordt geboden om de doelstellingen van het project te behalen dan onder huidige wet- en regelgeving mogelijk is. Gedacht wordt daarbij aan een uitsterfregeling; een bestaande zaak wordt positief bestemd, maar in de regels wordt daaraan gekoppeld dat zodra het pand wordt ingevuld met een andere toegelaten functie, de positief bestemde functie niet mag worden hervat.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De inzet van het project beoogt een duurzaam behoud van het cultureel erfgoed van de binnenstad van Amsterdam. Dit cultureel erfgoed draagt in zeer belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Sinds 2010 staat de grachtengordel van Amsterdam op de Lijst van het Werelderfgoed. De gehele binnenstad, inclusief postcodegebied 1012 is rijksbeschermd stadsgezicht en maakt onderdeel uit van de voor een werelderfgoed noodzakelijke bufferzone.

Met de plaatsing op de lijst heeft de gemeente Amsterdam de (gedeelde) verantwoordelijkheid de uitzonderlijke waarde van de binnenstad in het algemeen en de grachtengordel in het bijzonder, duurzaam te beschermen. Dit betreft zowel materiële als immateriële waarden. De immateriële waarden zijn stadsideologie, vrijheid van opvattingen en godsdienst als katalysator van immigratie en basis voor economische ontwikkeling. Toeristen worden aangetrokken door het culturele en tolerante klimaat van de stad. Niet alleen de grote instellingen, maar ook veel kleinschalige initiatieven vormen, samen met de creatieve industrie, een belangrijke motor voor de Amsterdamse economie. De historische stedenbouwkundige structuur blijkt hiervoor een duurzame basis. De structuur van gesloten bouwblokken met pandsgewijze opbouw biedt ruimte voor dynamiek en diversiteit. Inzet op diversiteit leidt tot de noodzakelijke, breed gedragen verantwoordelijkheid voor het duurzaam behoud van het erfgoed onder bewoners, ondernemers, pandeigenaren en andere gebruikers van de binnenstad.

#### **7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

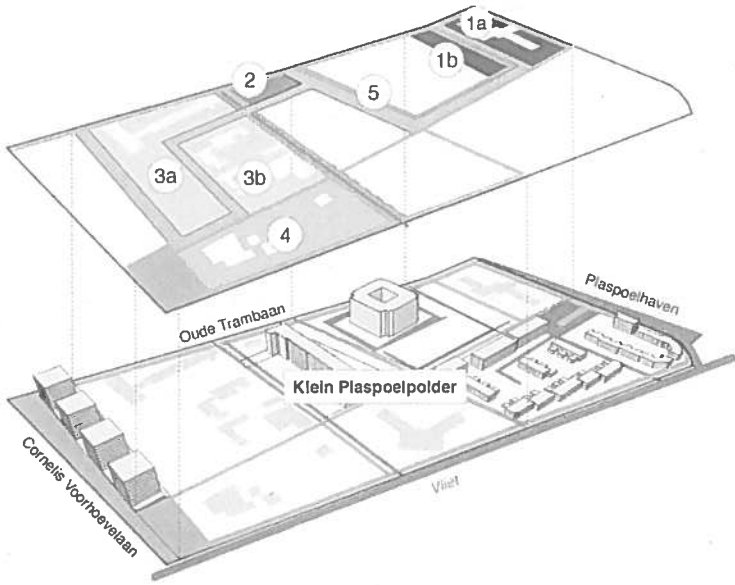



























1. De huidige wet- en regelgeving is mogelijk ontoereikend om de gewenste mate van invloed uit te kunnen oefenen op de gewenste diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod. De Wet ruimtelijke ordening geeft weliswaar aan dat regels omtrent branchering in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen. Echter de motivering dit te doen mag uitsluitend zijn gestoeld op ruimtelijke argumenten. De "kwaliteit van de fysieke leefomgeving" heeft een ruimere strekking. Introductie van bijvoorbeeld een vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede gebruik van maatwerkvoorschriften en de zorgplicht zouden helpend kunnen zijn de diversiteit te bevorderen respectievelijk de overlast van bestaande vestigingen van ongewenste branches te beteugelen.
2. Het positief (moeten) bestemmen van bestaande vestigingen van bepaalde branches als ook de wettelijk verplichte overgangsbepalingen in geval van wegbestemmen van die branches werken belemmerend om de gewenste diversiteit te optimaliseren. De gemeente Amsterdam heeft behoefte aan een regeling in het bestemmingsplan die enerzijds recht doet aan gevestigde rechten maar anderzijds minder bescherming biedt dan een positieve bestemming of de wettelijk verplichte overgangsbepalingen.

#### **8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Start voorbereiding 2017

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan 2018



<b>1. Titel project</b>																												
Klein Plaspoelpolder																												
<b>2. Indiener</b>																												
Gemeente Leidschendam-Voorburg																												
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>																												
<p>Klein Plaspoelpolder, gelegen aan de rand van het oude centrum van Leidschendam, is 50 jaar geleden ontwikkeld als een locatie met grote kantoren en bedrijven. In het verleden waren o.a. een ministerie, het hoofdkantoor van Total Europe en de Rijksgebouwendienst gevestigd in het gebied. Kenmerkend voor het huidige gebied zijn enkele grote leegstaande kantoorgebouwen en functies die binnenstedelijk onwenselijk zijn, zoals een betonfabriek en afvalinzamelpunt. In 2015 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder vastgesteld. Het doel van deze visie is om richting te geven aan de toekomstige invulling van het gebied. Klein Plaspoelpolder moet een prettig verblijfsgebied worden dat goed aansluit op zijn omgeving. Een groene omgeving met veel water, waar men prettig kan wonen en op plaatsen waar dat passend is ook kan werken.</p>																												
																												
<p>De volgende deellocaties* zijn gedefinieerd binnen Klein Plaspoelpolder:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>1. Noord</b></td> <td></td> <td><b>4 Voormalig MEBIN</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1a Billitonlocatie</td> <td></td> <td><b>5 Investerings openbare ruimte</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1b RVB-locatie</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>2 Entree-locatie</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>3 Zuid</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3a. Damsigtlocatie</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3b. Gemeentelocatie</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		<b>1. Noord</b>		<b>4 Voormalig MEBIN</b>		1a Billitonlocatie		<b>5 Investerings openbare ruimte</b>		1b RVB-locatie				<b>2 Entree-locatie</b>				<b>3 Zuid</b>				3a. Damsigtlocatie				3b. Gemeentelocatie		
	<b>1. Noord</b>		<b>4 Voormalig MEBIN</b>																									
	1a Billitonlocatie		<b>5 Investerings openbare ruimte</b>																									
	1b RVB-locatie																											
	<b>2 Entree-locatie</b>																											
	<b>3 Zuid</b>																											
	3a. Damsigtlocatie																											
	3b. Gemeentelocatie																											
<p>* Begrenzing deelgebieden is indicatief</p>																												
<p>De gemeente is zelf eigenaar van een drietal deellocaties (2, 3b en 4). Deellocatie 1a is eigendom van de ontwikkelcombinatie Schouten/BPD. Deellocatie 1b is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, maar zal op korte termijn worden verkocht aan een marktpartij. Deellocatie 3a is eigendom van Damsigt Development, een samenwerking van Volker Wessels en Green Real Estate. In het gebied bevinden zich daarnaast enkele woonfuncties (hoog- en laagbouw) en kantoorfuncties (zoals het Libanon Tribunaal dat eigendom is van het Rijk) die gehandhaafd zullen blijven.</p>																												



<p><b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b></p> <p>De transformatie van het gebied leidt tot een omvangrijke woningbouwopgave (300-400 woningen), die zorgt voor werkgelegenheid bij de betrokken partijen en doorstroming op de lokale woningmarkt. Daarnaast wordt een einde gemaakt aan de grootschalige kantorenleegstand in dit gebied (als zichtbaar restant van de economische crisis), door een aantrekkelijk gemengd woon-/werkmilieu te creëren.</p>
<p><b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b></p> <p>Het uiteindelijke doel is om van Klein Plaspoelpolder een prettig verblijfsgebied te maken in de vorm van een rustig stedelijk woonmilieu. De weg hiernaartoe en het moment van oplevering liggen niet vast. We werken op basis van organische gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat de uitgangspunten onderhevig zijn aan veranderingen, afhankelijk van de strategie van de grondeigenaren, de actuele stand van de woningmarkt en/of andere externe factoren. We werken van buiten naar binnen, wat betekent dat we omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden gedurende elke stap van het proces zoveel mogelijk invloed geven. De gemeente stuurt op de uitgangspunten van de ontwikkelvisie, met name een raamwerk in de openbare ruimte, maar biedt binnen de beschikbare ontwikkelkavels zoveel mogelijk ruimte om de betrokken marktpartijen uit te dagen met innovatieve en kwalitatief hoogstaande oplossingen te komen.</p>
<p><b>6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?</b></p> <p>Uitgangspunt van het project is om Klein Plaspoelpolder de duurzaamste plek van Leidschendam-Voorburg te maken. Hierbij benaderen we duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Waar mogelijk probeert de gemeente te sturen op aardgasloze woningbouw, hiervoor heeft de gemeente zich ook aangemeld als pilot voor de Green Deal Aardgasvrije Wijken. De aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte, met veel groenblauwe zones, nodigt uit tot beweging. Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats. Vanuit sociale duurzaamheid wordt een deel van de woningen levensloopgeschikt ontwikkeld en is het streven om gezinnen te bedienen door middel van een brede school/IKC. In combinatie met de ligging tegen het centrum van Leidschendam, met alle bijbehorende voorzieningen, wordt Klein Plaspoelpolder aantrekkelijk voor een mix van doelgroepen die past bij een rustig stedelijk woonmilieu.</p>
<p><b>7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?</b></p> <p>In verband met de aanstaande verkoop van de gemeentelijke grondposities is het wenselijk om op korte termijn het huidige bestemmingsplan aan te passen. Het feit dat er binnen de huidige regelgeving dan ook direct een gedetailleerd exploitatieplan moet worden vastgesteld past echter niet bij de organische werkwijze die de gemeente voor ogen heeft. De Crisis- en Herstelwet biedt de mogelijkheid om naast het bestemmingsplan ook het exploitatieplan globaal te houden en het kostenverhaal door te schuiven naar het moment dat een plan de vergunningsprocedure in gaat. De gemeente wil daarnaast graag experimenteren met de verbrede reikwijdte, door zoveel mogelijk onderdelen van de totale fysieke leefomgeving onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Tot op heden is gewerkt met spelregelkaarten, het streven is deze integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Op dit moment zijn er geen grote belemmeringen te verwachten op het gebied van milieuzonering, maar ook dat uitgangspunt kan nog wijzigen. Indien nodig betrekken we dat graag in het experiment, net als de mogelijkheid om specifieke onderzoeken door te schuiven en de plantermijn op te rekken naar 20 jaar. De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een routekaart vastgesteld voor de implementatie van de Omgevingswet en inmiddels zijn diverse pilotprojecten gestart om ervaring op te doen met de manier van werken. Ook de gebiedsvernieuwing in de Klein Plaspoelpolder biedt hiervoor een uitgelezen kans.</p>
<p><b>8. Tijdsplanning (start/ einde)?</b></p> <p>De ontwikkelvisie voor Klein Plaspoelpolder is in 2014 na een uitgebreid participatietraject vastgesteld door College en Raad. In 2015 en 2016 is gewerkt aan de ontwikkelstrategie en anterieure afspraken met de ontwikkelaars van 1A. Voor deze eerste deellocatie is eind 2016 een omgevingsvergunning met GRO ingediend. De overige deellocaties konden door interne en externe factoren nog niet worden opgepakt. Inmiddels kan echter ook worden gestart met de deellocaties 2,3 en 4. Om dit mogelijk te maken zal in de loop van 2017 worden gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Naar verwachting worden de eerste nieuwbouwwoningen op deellocatie 1A in 2018 opgeleverd. De overige deellocaties volgen in de jaren daarna.</p>





EINDHOVEN

VERZONDEN 16 MAART 2017

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Interdepartementaal Programma Eenvoudig Beter

Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

gemeente Eindhoven  
Ruimtelijke Expertise, Projectexpertise

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk 2

14 maart 2017

Betreft: Aanmelding Strijp-S en Strijp-T als pilots 16e tranche CHW

Geachte heer,

Gaarne melden wij bij deze Strijp-S en Strijp-T aan als 'Innovatieve duurzame experimenten' in het kader van de 16<sup>e</sup> tranche Crisis- en herstelwet zodat voor deze gebieden als pilot 'bestemmingsplannen met verruimde reikwijdte' kunnen worden opgesteld. Betreffende formats treft U als bijlage bij deze brief aan.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Eindhoven,

M.L. Wilke,  
Gemeentesecretaris

Bijlage(n): 2

<p><b>1. Titel project</b></p> <p><u>'Op weg naar toekomstgerichte, faciliterende bestemmingsplannen':</u>  <u>Deel 1: Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte voor Strijp S</u></p> <p>Toelichting bij dit project:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afgelopen jaren hebben meer dan te voren aangetoond dat de toekomst zich lastig laat voorspellen. Bestemmingsplannen dienen daarom meer visionair te zijn en ruimte scheppend (voor nieuwe nu nog niet te voorziene ontwikkelingen/initiatieven): in plaats van regel gestuurd en begrenzend,</li> <li>- dit project bevat twee deelprojecten:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte voor Strijp-S.</li> <li>• Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte voor Strijp-T.</li> </ul> </li> <li>- Toelichting bij deel 1: voortgaan met de rond 2000 gestarte herontwikkeling van dit voormalig Philips-bedrijventerrein naar een mix van wonen, werken en ontspannen. Functies die we decennialang op afstand van elkaar hebben bestemd en gerealiseerd zijn/worden binnen Strijp-S weer elkaars burens: die uitdaging zijn we circa 10 jaar geleden met succes aangegaan. Het nieuwe bestemmingsplan moet ons en alle partners in Strijp-S helpen om (ook) toekomstige uitdagingen/initiatieven efficiënt en verantwoord een plaats te geven binnen de verdere ontwikkeling van Strijp-S.</li> </ul>
<p><b>2. Indiener</b></p> <p>Gemeente Eindhoven</p>
<p><b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b></p> <p>Actualisatie bestemmingsplan Strijp S (2008): het nieuwe plan moet vooral faciliterend en waar nodig kaderstellend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. En dus ook van voldoende strategisch niveau om te kunnen blijven anticiperen (inhoudelijk en/of procesmatig) op nu nog onbekende ontwikkelingen.</p> <p>Betrokken partijen: Gemeente Eindhoven, Park Strijp Beheer, Stedebouwkundig Supervisor, Stakeholders in het gebied</p>
<p><b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b></p> <p>De (filosofie van de) CHW is in het verleden toegepast op Strijp S en mede daardoor is Strijp S een economische motor van Eindhoven geworden met jaarlijks meer dan een miljoen bezoekers, meer dan 500 bedrijven en een fors woningbouwprogramma. Dit willen we de komende jaren verder voortzetten. Strijp S is een uniek gebied waarin verschillende functies zoals wonen, werken, vrijetijdsbesteding en onderwijs samenkomen. Het gebied ligt tegen het spoor en naast een industrieterrein (Strijp-T). De CHW kan bijdragen aan het mogelijk maken van ontwikkelingen in dit gebied.</p>
<p><b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b></p> <p>Gezocht wordt onder andere naar oplossingen voor milieugevoelige functies in het gebied zoals wonen in relatie tot omgevingsgeluid en externe veiligheid.</p> <p>Tevens willen we onderzoek doen naar het plan 3D ontsluiten van het plan.</p>
<p><b>6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?</b></p> <p>Enkele voorbeelden: Mobility S (gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen en vormen van alternatief milieuvriendelijk vervoer), Warmtekoedeopslag, hergebruik gebouwen.</p>
<p><b>7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een aantal gebouwen op Strijp-S heeft in de afgelopen jaren een tijdelijke functie gekregen: die gebouwen en de functies blijken een succesvolle bijdrage te leveren aan Strijp-S. Daarom willen we die functies tenminste nog enkele jaren of 'zelfs voor altijd' in die gebouwen in stand houden. Bezien moet worden hoe dit inpasbaar is binnen de huidige wetgeving.</li> <li>- Geluid: er ligt een behoorlijke geluidscontour (vanuit Strijp-T) die forse investeringen vergt om de (binnen die geluidscontour) te realiseren gebouwen op Strijp-S te laten voldoen aan de geluidsnormen (op de gevel). In overleg met de houder van de vergunning van betreffen geluidscontour wordt naar een oplossing gezocht die vervolgens in het nieuwe bestemmingsplan moet worden verwerkt.</li> <li>- Om het bestemmingsplan (tevens) in 3D te ontsluiten (niet in de laatste plaats voor de initiatiefnemers op Strijp-S) moet mogelijk van RO-standaarden worden afgeweken.,</li> <li>- We willen met 'open normen' ('van norm naar nodig') en via delegatie aan college van B&amp;W beter kunnen gaan anticiperen op ontwikkelingen die we in Strijp-S mogelijk willen maken, maar die we nu nog niet direct kunnen voorzien,</li> </ul>

- Verkennen of regels uit lokale verordening kunnen worden meegenomen: zodat de diverse 'regels' en strategisch beleidslijnen beter op elkaar kunnen worden afgestemd en 'in gezamenlijkheid' ten gunste komen van de ontwikkeling van Strijp-S, Gelet op de tijdsdruk, hoge ambities en ontwikkelingen van Strijp-S willen we kunnen afwijken van het uitvoerbaarheidsvereiste zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro.

**8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Start: we zijn gestart met de voorbereiding.

Ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan: juni 2017

Vaststelling bestemmingsplan/omgevingsplan: uiterlijk februari 2018 (gelet op actualisatieplicht)

**1. Titel project**

Op weg naar toekomstgerichte, faciliterende bestemmingsplannen':  
Deel 2: Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte voor Strijp T

Toelichting bij dit project:

- de afgelopen jaren hebben meer dan te voren aangetoond dat de toekomst zich lastig laat voorspellen. Bestemmingsplannen dienen daarom meer visionair te zijn en ruimte scheppend (voor nieuwe nu nog niet te voorziene ontwikkelingen/initiatieven): in plaats van regel gestuurd en begrenzend,
- dit project bevat twee deelprojecten:
  - Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte voor Strijp-S.
  - Bestemmingsplan met verruimde reikwijdte voor Strijp-T.
- Toelichting bij deel 2: dit van oorsprong ook voormalig Philips-bedrijfsterrein staat aan de vooravond van een doorontwikkeling waarbij:
  - naast het voortbestaan van gevestigde (hoogwaardige) bedrijven van milieucategorie 3, 4 en 5,
  - ook ruimte gaat komen voor 'lichtere bedrijven/initiatieven',
  - én aangevuld (zoals bijvoorbeeld bij ASML en HTCE, maar ook elders ter wereld) met ondersteunende functies en activiteiten als 'bindmiddel' voor de 'bedrijfscommunity' op Strijp-T.

De voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor Strijp-T wordt 'getrokken' door de grootste grondeigenaar op Strijp-T: dat mag worden verstaan als het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid vanuit de ambitie om Strijp-T zodanig te ontwikkelen dat dit terrein tot in de verre toekomst een eigen identiteit krijgt en behoudt op basis van 'Make, Create & Innovate'.

**2. Indiener**

Gemeente Eindhoven in samenwerking met GEVA Vastgoed namens Goevaers Groep te Best

**3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)**

Strijp T betreft één van de drie voormalige Philips bedrijventerreinen in Eindhoven, gelegen in de stad langs het spoor. Doel is dit terrein met haar historisch industrieel karakter te transformeren naar een modern duurzaam groen bedrijvenpark. De verschillende karakteristieke Philips-gebouwen worden met respect voor sfeer en architectuur volledig gerenoveerd en geoptimaliseerd voor duurzame moderne bedrijfsvoering, gericht op innovatieve hightech industrie. Hierbij is aansluiting bij de planvorming van de directe omgeving zoals Strijp-S, van de volledige spoorzone van Eindhoven en de toekomstvisie van Eindhoven, het uitgangspunt. Nadrukkelijk wordt ingezoomd op het realiseren van de ontbrekende schakel in Eindhoven als het gaat om thematisch gerichte mogelijkheden tot bedrijfshuisvesting in Eindhoven.

Cruciaal is dan ook dat het nieuwe bestemmingsplan vooral faciliterend en waar nodig kaderstellend moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen. En dus ook van voldoende strategisch niveau om te kunnen blijven anticiperen (inhoudelijk en/of procesmatig) op nu nog onbekende ontwikkelingen.

Meer informatie is terug te vinden op [www.strijp-t.nl](http://www.strijp-t.nl)

**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Door de herontwikkeling en transformatie van Strijp-T ontstaat er in het spoorgebied een kwaliteitsimpuls omdat Strijp-T wordt ontwikkeld tot een kwalitatief hoog en duurzaam groen bedrijvenpark. Deze inspirerende omgeving biedt voor innovatieve technologische bedrijven een unieke aantrekkelijke bedrijfshuisvesting om daarmee de beste (internationale) medewerkers aan te trekken en te behouden (huisvesting als oplossing voor het winnen van de zogenoemde 'battle for talent' en daarmee het aantrekken en behouden van werkgelegenheid van hoog opgeleid technisch personeel). Tegelijkertijd geven de komende moderne bedrijfshuisvestingsmogelijkheden op Strijp T (potentiële) klanten automatisch een professionele indruk van de bedrijven die daar gevestigd zijn en versterken daarmee de concurrentiepositie van Eindhoven en Brainport. Strijp-T wordt een locatie met karakter, dichtbij de binnenstad en met een uitstekende bereikbaarheid. Een gebied met interessante partijen met volop mogelijkheden om zich door te ontwikkelen.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

In Eindhoven ontbreekt tot nu toe een specifieke plaats waar succesvolle technologische 'scale up-maak' bedrijven zich bij elkaar kunnen vestigen zodanig dat er een aantrekkelijke 'working community' ontstaat van gelijkgestemden, gebruik makend van shared facilities en van laagdrempelige onderlinge kennisuitwisseling en kruisbestuiving, als stimulans voor open innovatie. Concreet wordt de op Strijp T aanwezige voormalige energiecentrale nu al getransformeerd tot Innovation Power House. In het daarnaast gelegen (omvangrijke) pand TQ wordt de Innovation Factory gerealiseerd. Twee iconen met toegevoegde waarde voor het gehele Strijp gebied, dat ook

wel Innovation District van Eindhoven wordt genoemd.

In Striip-T gaat een landingsplaats ontstaan voor de innovatieve hightech creatieve maak-industrie waar verschillende innovatieve bedrijven een multidisciplinaire community gaan vormen en elkaar inspireren onder andere door gebruik te gaan maken van gedeelde living lab en experience-center faciliteiten voor design en techniek.

#### 6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

Duurzaamheid is één van uitgangspunten van de ontwikkelplannen van Striip T. Diverse bestaande panden worden gerenoveerd en geoptimaliseerd gericht op duurzame bedrijfsvoering. Daartoe worden onder andere de volgende activiteiten en maatregelen getroffen:

- Maatregelen nemen om Energielabel A te realiseren,
- Nader onderzoek uitvoeren op basis van BREEAM & GPR systematiek en Groenfinanciering.

Overige te nemen maatregelen zijn bijvoorbeeld:

- Circulair bouwen,
- Warmte opwekken m.b.v. elektrische warmtepompenoplossing en de on-site biomassacentrale,
- Gebouwen en omgeving voorzien van PV panelen en LED verlichting voorzien van daglicht gestuurde regeling en aanwezigheidsdetectie,
- Daar waar beschikbaar wordt aanwezige spouw thermisch geïsoleerd door injectie van HR++thermoparels,
- Bestaande stalen raamkozijnen vervangen door geïsoleerde aluminium raamkozijnen met isolerende beglazing,
- Dakisolatie & Daktuinen,
- Nieuwe regeltechniek,
- Dimbare buitenverlichting,
- Waterarme toiletten.

#### 7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Het huidige bestemmingsplan is te zeer gebaseerd op het model van voormalige 'geïsoleerde', klassieke bedrijventerreinen waarin bedrijfscategorieën centraal staan. De toekomst (en die dient zich vandaag al aan) stelt echter andere eisen aan bedrijventerreinen. Het is zaak hierop in te spelen.

- We willen de mogelijkheid krijgen om in het bestemmingsplan te experimenteren met een andere wijze van toestaan van bedrijfstypen, bijvoorbeeld in de vorm van een beleidsregel. We willen dan in de regels van het bestemmingsplan rechtstreeks kunnen verwijzen naar de beleidsregel. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregel kan worden gewijzigd door burgemeester en wethouders,
- Gelet op de tijdsdruk, hoge ambities en de gefaseerde ontwikkelingen van het gebied willen we kunnen afwijken van de uitvoerbaarheidsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro.,
- Hoewel de uitvoering van de herontwikkeling vooralsnog binnen een termijn van 10 jaar is voorzien, is er de kans aanwezig dat de uitvoering over een langere tijdsperiode gaat plaatsvinden. Om deze reden willen we de geldigheidsperiode van het bestemmingsplan graag verlengen tot maximaal 20 jaar (artikel 3.1 Wro).

#### 8. Tijdsplanning (start/einde)?

- Start: voorjaar 2017,
- Einde: circa 2022.



gemeente  
**WOERDEN**

De Bloek 10  
3447 CV Woerden  
Postbus 45  
3440 AA Woerden

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Interdepartementaal Programma Eenvoudig Beter  
t.a.v. mevrouw M. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG



Onderwerp: aanmelding Crisis- en Herstelwet

Uw Kenmerk

Uw brief van:  
geregistreerd onder nr.:

Datum 14 maart 2017

Ons Kenmerk

Doorkiesnummer/Behandeldr:

Verz. 15 MRT 2017



Excellentie,

Met deze brief meldt de gemeente Woerden zich aan voor de 16e tranche van de Crisis-en Herstelwet. Graag zouden wij voor ons landelijk gebied een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte willen voorbereiden met als doel dit plan – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – als omgevingsplan te kunnen vaststellen.

In de bijlage treft u de beschrijving van ons project aan. Het aanmeldingsformulier en het plangebied hebben wij op 27 februari 1017 al digitaal ingediend.

Heeft u nog vragen? U kunt contact opnemen met de [redacted] Hij is bereikbaar op telefoonnummer [redacted].

De secretaris



drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester



V. J. H. Molkenboer



Op alle leveringen en  
overeenkomsten zijn onze  
algemeen verkoopvoor-  
waarden van toepassing  
(www.woerden.nl)



<b>1. Titel project</b>
Omgevingsplan Landelijk gebied gemeente Woerden
<b>1. Indiener</b>
Gemeente Woerden
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p><i>Doel</i></p> <p>Doel is een nieuwe regeling voor de fysieke leefomgeving in het buitengebied, die ingericht is als Omgevingsplan in de nieuwe Omgevingswet. Het Omgevingsplan zal bovendien aansluiten op de Omgevingsvisie die de gemeente wil opstellen.</p> <p>Het plan is een pilot voor de gemeente om de noodzakelijke cultuurverandering binnen de gemeente te bewerkstelligen. Bij de cultuurverandering zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Integrale visievorming en samenwerking</i>                  Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau zal gewerkt moeten worden aan versterking van integrale beleidsvorming om te kunnen komen de gewenste afwegingskaders voor het ambitieniveau dat de gemeente voor het fysieke domein wil behalen.</li> <li>• <i>Cultuurverandering in het werkveld Fysieke leefomgeving</i>                  Het meer inspelen op initiatieven vanuit de samenleving en het kunnen omgaan met bredere afwegingskaders voor de beoordeling van die initiatieven gaat alleen lukken als de organisatie daarop is voorbereid.</li> <li>• <i>Deregulering en Ontslakken</i>                  De gemeente heeft afgelopen jaren actief stappen gezet in deregulering en heeft deelgenomen aan het landelijke project Ontslakken. Het omgevingsplan geeft de mogelijkheid nieuwe stappen in deregulering te zetten.</li> </ul> <p>Als we de mogelijkheden willen benutten die de nieuwe Omgevingswet ons biedt en die te gebruiken voor het nieuwe Omgevingsplan is het ook nodig om de ambities die we hebben verwoord in onze ruimtelijke structuurvisie om te zetten in een nieuwe Omgevingsvisie. Daaruit kunnen we dan de kern- of omgevingswaarden halen, die in het nieuwe Omgevingsplan voor het landelijk gebied een plaats moeten krijgen. Het is daarom wenselijk deze beide projecten parallel te laten starten.</p> <p><i>Locatie</i></p> <p>Het plangebied betreft het hele buitengebied van de gemeente Woerden.</p> <p><i>Betrokken partijen</i></p> <p>In de voorbereiding worden zoveel mogelijk belanghebbenden betrokken, zowel bewoners als belangenorganisaties en bedrijven. De voorbereiding van het plan sluit aan op de ontwikkeling van de omgevingsvisie, die in nauwe samenspraak met alle belanghebbenden wordt opgesteld. Het plan geeft de mogelijkheid voor de gemeente om te experimenteren met nieuwe vormen van participatie. Zo kan de planvorming integraal worden opgepakt. Dit geldt zowel intern voor de gemeente zelf als extern met belanghebbenden. Inwoners nemen steeds vaker initiatieven in het sociale en fysieke domein.</p> <p>Georganiseerde initiatieven (al dan niet digitaal) schieten als paddenstoelen uit de grond, kleinschalige activiteiten als koken-voor-elkaar en het onderhouden van een buurtpark worden steeds gewoner. Soms is daarbij de gemeente nodig, soms niet. Inwoners willen ook graag meedenken, meebeslissen en meedoen bij initiatieven van de overheid. Daarnaast vragen inwoners om heldere en duidelijke communicatie. De focus van de lokale overheid is de laatste jaren verschoven: de inwoner (particulier, vereniging, instelling of ondernemer) als actieve partner is het uitgangspunt. Samen geven we de samenleving vorm, waarbij de lokale overheid nadrukkelijk naast de inwoners staat. Daarbij past een uitnodigende houding van de gemeente (raad, college, ambtelijke organisatie) als inwoners initiatieven nemen of als de gemeente ze zelf neemt. Ons uitgangspunt is meedenken en mogelijk maken. We noemen dit: <i>Woerden zegt: "Ja, tenzij..."</i>.</p>

Voor alle betrokkenen in het bestuurlijk proces geeft dat aanleiding om na te denken over de eigen rol. Wat betekent dat in termen van houding en gedrag, processen, instrumenten en vaardigheden? Hoe komen we tot besluitvorming? Blijven we dat doen via de vertrouwde gebaande paden, of durven we ook grotere groepen inwoners, bijvoorbeeld via loting, te betrekken bij voorbereiding van besluitvorming? En zien we kansen om initiatieven van bewoners (bijvoorbeeld op het gebied van uitvoering en beheer) te omarmen en hen budget mee te geven om een taak uit te voeren? In de praktijk wordt vaak nog gewerkt vanuit oude gewoonten, structuren en processen. Logisch dat het soms schuurt. In het proces van 'samen doen' zullen altijd de nodige uitdagingen blijven. Initiatieven kunnen in strijd zijn met gemeentelijk beleid, er kan spanning zijn tussen het algemeen belang en een individueel belang, er kan weerstand komen etc. Bij ieder initiatief zijn dit punten waarover we met elkaar in gesprek gaan en wederzijds de verwachtingen uitspreken. Maar de grondhouding is daarbij steeds positief: "Ja, tenzij..."

#### 4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?

Door de gesprekken die wij met belanghebbenden aangaan, wordt inzichtelijk welke ontwikkelingswensen er leven. Hierdoor kunnen wij inspelen op de behoeften als deze aansluiten op de omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. Door de participatie ontstaan draagvlak en ontwikkelingsmogelijkheden waardoor initiatieven snel(ler) uitgevoerd kunnen worden en bedrijven zich kunnen ontwikkelen.

De aandacht gaat ook uit naar agrarische bedrijven in het plangebied, die een belangrijke economische drager in het buitengebied vormen. De agrarische bedrijven zitten in de verdrukking door milieuregels op het gebied van geuroverlast en luchtkwaliteit. Onderzocht wordt hoe agrarische bedrijven zich in deze omstandigheden toch kunnen blijven ontwikkelen. Hier komt bij dat een aantal boeren op termijn gaat stoppen terwijl anderen mogelijk willen groeien. Dit gegeven is ook van belang voor de werkgelegenheid.

In Woerden zijn 278 agrarische bedrijven actief. Wat betreft verschillende branches gaat het meestal om rundvee (190 bedrijven) of andere graasdieren (64 bedrijven), varkens (19 bedrijven) en pluimvee (2 bedrijven). Combinaties hiervan zijn natuurlijk ook mogelijk, maar totaal zijn 278 agrarische bedrijven bekend.

#### 5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Met de integrale benadering worden randvoorwaarden en uitvoeringsregels beoogd die bijdragen aan een duurzame fysieke leefomgeving met het oog op bijvoorbeeld energiegebruik en klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 6). Een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om te onderzoeken in hoeverre dergelijke aspecten geborgd kunnen of moeten worden in de regelgeving.

##### *Living Lab*

Provincie Utrecht, gemeente Woerden en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden willen samen ervaren wat de Omgevingswet betekent voor de onderlinge samenwerking en de samenwerking met niet-overheden. Het gaat hierbij met name om het aspect van gezamenlijke belangenafweging. Hiertoe richten wij één of meerdere Living Labs in als leeromgeving rond concrete lokale opgaven waarbij bodem, water en grondwater een rol spelen. We gaan aan de gang als ware de Omgevingswet reeds in werking getreden en betrekken naast overheden ook onderzoekers, ondernemers, onderwijsinstellingen en omwonenden (de 5-0's).

Tijdens het Living Lab worden de bouwstenen ontwikkeld die in de omgevingsvisie hun kader krijgen en de met een omgevingsplan, -vergunning (en indien nodig een verordening) hun beslag krijgen. Het project wordt ondersteund door de geografische dienst van Provincie Utrecht, zodat de Living Labs gebruik kunnen maken van actuele geografische informatie.

We onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om te experimenteren met regelgeving om het Living Lab uit te voeren. Voorbeeldprojecten zijn onderstaand projecten Agrologistiek en Drijvende woningen.

##### *Agrologistiek*

De wegen in het veenweidegebied, ook de Van Teylingenweg, zijn aangelegd in een tijd dat vooral landbouwverkeer over de weg reed, met lichtere voertuigen dan nu. De tijden zijn veranderd, landbouwmachines en vrachtwagens zijn zwaarder en breder geworden. De landbouw deelt de weg met veel andere gebruikers waaronder kwetsbaar fietsverkeer. Steeds vaker zijn er signalen dat

gebruikers elkaar letterlijk in de weg zitten. Met overlast en gevaarlijke situaties tot gevolg. Gemeente Woerden is veel geld kwijt aan het beheer en onderhoud van deze kwetsbare infrastructuur. Het gebied is historisch erfgoed. Er liggen hoogwatervoorzieningen. Een aantal boeren gaat op termijn stoppen terwijl anderen mogelijk willen groeien. Kortom een gebied met meerdere opgaven die op elkaar ingrijpen die ook sterk planologisch gerelateerd zijn.

Gemeente Woerden ontwikkelde samen met provincie Utrecht, de Gebiedscommissie Utrecht-West, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, het Veenweide Innovatiecentrum en agrarische ondernemersorganisatie LTO Noord een plan van aanpak om concrete gebiedservaring op te doen om het probleem van mobiliteit en infrastructuur aan te pakken. De samenwerkende partijen kozen het gebied rond de Van Teylingenweg als pilot, omdat rond deze weg veel van de bovengenoemde knelpunten samen komen. Daarvoor is een gebiedsproces gestart. Het doel is toe te werken naar duurzame oplossingen voor mobiliteit in het gebied rond de Van Teylingenweg. We willen onze gezamenlijke gebiedskennis en wijsheid gebruiken om structurele oplossingen te vinden voor de drukte op de weg én ruimte geven aan ondernemerschap en woongenot. Vragen daarbij zijn onder andere: hoe gaat de landbouwsector ontwikkelen, welke mobiliteit hoort hier bij, is de huidige wegstructuur voldoende om dit te faciliteren of kan het beter en dan ook gelijk bodemdalingbestendig aangepakt worden?

Het Omgevingsplan biedt mogelijkheden om te experimenteren met regels om maatregelen mogelijk te maken. Suggesties zijn het kunnen weren van bepaalde gebruikers van in dit geval wegen die anders te zwaar worden en het aanpassen of verleggen van wegen.

#### *Pilot drijvende woning in veenweidegebied*

In het kader van toekomstbestendig ontwikkelen wil gemeente Woerden nieuwbouwlocaties op slappe veengrond voortaan drijvend gaan ontwikkelen. Op dit moment is er een tweetal nieuwbouwprojecten waarbij deze randvoorwaarde aan de ontwikkelaar is meegegeven. De praktijk leert dat dit proces stroperig en moeizaam gaat. Daarom wil gemeente Woerden graag in eigen beheer een kleine drijvende pilot starten. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zou ons daarbij misschien extra mogelijkheden kunnen bieden indien er belemmeringen vanuit regelgeving optreden.

#### *Polderberaad Zegveld*

Vroeger regelden inwoners rond een polder met elkaar het beleid in zogeheten polderberaden. Dat werden later waterschappen en weer later werden die samengevoegd tot grote bestuurlijke eenheden. Beleid en praktische ingrepen werden de afgelopen decennia op afstand van de inwoners gemaakt maar de laatste jaren is er weer een kentering aan de gang. Inwoners willen en krijgen weer steeds meer zeggenschap. Samenwerking tussen partijen is het sleutelbegrip. Reden voor Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om samen met gemeente Woerden nieuw leven te blazen met het polderberaad Zegveld. Er worden deze winter een aantal verkennende gesprekken gevoerd met sleutelfiguren in de polder om te horen welke thema's er spelen in het gebied, waar behoefte aan is en waar het brede gesprek over zou moeten gaan. Eén van de onderwerpen is bijvoorbeeld klimaatadaptatie. Er ligt namelijk wel een concrete waterbergingsopgave die ingevuld moet worden, welke ruimtelijke ingrepen worden voorzien en zijn haalbaar op korte en lange termijn. Deze opgaven kunnen gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving en kunnen worden meegenomen in het Omgevingsplan.

## **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

### *Gebiedsontwikkeling*

Bij gebiedsontwikkeling Landelijk gebied Woerden zijn grote slagen te maken met betrekking tot duurzaamheid. Dit heeft te maken met het hogere schaalniveau en daarmee samenhangend de vele factoren die hier spelen en een raakvlak hebben met duurzaamheid. Waar het bij gebouwen vooral gaat om technische maatregelen, zoals duurzame materialen en energiezuinige systemen, spelen bij gebiedsontwikkeling hele andere aspecten die meer te maken hebben met het functioneren van het gebied als geheel. Deze zijn op een complexe manier met elkaar verbonden, dit verschilt per opgave.

Een duurzame ontwikkeling lijkt in veel gerealiseerde projecten synoniem te staan voor energiezuinige gebieden. Het grote nadeel van deze focus op energie is dat er een situatie kan ontstaan die op een aantal andere aspecten niet optimaal is. Het is dan ook de vraag of een dergelijk

gebied wel toekomstbestendig is. Bij duurzame gebiedsontwikkeling gaat de gemeente Woerden zo goed mogelijk naar alle aspecten kijken door een "groene bril". Dit biedt het meeste kans op succes. De publicatie "Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp" van TU Delft ([www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)) schetst volgens de gemeente Woerden een goed beeld over welke aspecten er kunnen spelen en wat het belang hiervan is in het kader van duurzaamheid.

In essentie gaat het bij duurzame gebiedsontwikkeling om een integraal plan te maken, waar alle aspecten op een samenhangende manier bijeenkomen, die aansluit bij de karakteristiek van de plek. Een goed plan maken dus. Daarmee is een groot gedeelte van de duurzaamheidsaspecten ingebed. Wat alleen nog ontbreekt is de focus op één of enkele duurzaamheidsaspecten, waarbij de verborgen "duurzame kansen" verzilverd kunnen worden. Daaraan kunnen ook eventueel technische maatregelen (energieopwekking e.d.) aan worden verbonden.

#### *Duurzaamheidsprogramma*

Onze raad heeft aangegeven in 2030 klimaat neutraal te willen zijn. In de Woerdense samenleving en binnen de gemeentelijke organisatie van Woerden borrelen daarnaast al veel initiatieven en projecten op het gebied van duurzaamheid. We willen de duurzaamheidsactiviteiten meer kracht bij zetten door ze te bundelen en gezamenlijk koers te zetten naar een integrale stip op de horizon. Het gaat om het vervlechten van de thema's CO2 neutraal in 2030, klimaatbestendig in 2050, het programma ontwikkeling veengebied (bodemdaling), circulaire economie en de gezonde samenleving.

Deze thema's worden in samenhang benaderd onder de noemer 'duurzaamheid tot in de haarvaten van de Woerdense samenleving'. Deze ambitie gaat de gemeente de komende jaren samen oppakken met inwoners, partijen uit de Woerdense samenleving, regionale partners en landelijke kennisinstellingen. Dit alles in de context van het klimaatakkoord van Parijs, de onlangs gehouden 22ste klimaatop in Marrakesh (COP22), het Energieakkoord, de Energieagenda, Structuurvisie Ondergrond (STRONG), de Nationale Adaptatie Strategie (NAS) en het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) van het rijk. Door het opstellen van lange termijn actieprogramma's geven we op een gestructureerde wijze uitvoering aan deze ambitie met een doorkijk naar de korte, middellange en lange termijn. Dit is op 1 april 2017 gereed waarna we concreet aan de slag gaan met projecten.

De duurzaamheidsprogramma's omvatten de volgende uitdagingen:

- CO<sub>2</sub>-neutraal (KN2030): het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en het opwekken van groene energie;
- Klimaatbestendig (KB2050): het omgaan met en bestand zijn tegen klimaatverandering; we krijgen te maken met vaker en meer wateroverlast, extreme hitte, droogte en een groter risico op overstromingen;
- Het programma ontwikkeling veengebied (POV): het omgaan met en bestand zijn tegen bodemdaling;
- Circulaire economie (CE): de zorg voor voldoende grondstoffen in de toekomst voor voedsel, onderdak, warmte en andere noodzakelijke goederen (van lineaire naar circulaire economie);
- Gezonde samenleving (GS): het gezond zijn en blijven van de samenleving met het oog op onder andere beweging, groene omgeving, luchtkwaliteit en geluidskwaliteit.

De inwonersparticipatie is gericht op het betrekken van de inwoners zonder specifiek belang. Mensen die onderdeel uitmaken van de samenleving van gemeente Woerden en die uiteindelijk nu al of op termijn met de genoemde duurzaamheidsthema's te maken krijgen. Dit participatieproces is erop gericht te ondervinden welke onderwerpen voor hen van belang zijn. Wat vinden ze belangrijke thema's? Wat weten ze en wat doen ze zelf al? En hoe denken ze zelf over het aanpassen van hun directe woonomgeving en eigen gedrag? Waar moeten we met z'n allen op inzetten?

De bovenstaande programma's kunnen leiden tot initiatieven en maatregelen waarvoor experimentele regels nodig zijn. Deze regels kunnen worden meegenomen in het Omgevingsplan.

#### *Herbestemmen vrijkomende bebouwing*

Ook het herbestemmen van leegkomende agrarische bebouwing is een vorm van duurzaamheid. Een nieuw gebruik van leegstaande panden draagt bij aan een duurzaam gebruik van de panden en invulling van het landelijk gebied. In het omgevingsplan worden flexibele regels opgenomen om panden duurzaam te gebruiken. Ook komt er een regeling om slopen van leegstaande bebouwing te

bevorderen om zo de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

*Brede reikwijdte van de Omgevingswet toepassen*

Artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beperkt de reikwijdte van het onderdeel 'omgevingsplan' van het project. In lijn met de toekomstige Omgevingswet is het de bedoeling om de regelingen over de fysieke leefomgeving samen te brengen in een bestemmingsplan dat de te actualiseren bestemmingsplannen vervangt, inclusief bijvoorbeeld welstand en het vaststellen van een hogere geluidswaarde.

*Beter bestemmen van ontwikkelingslocaties, beperking onderzoekslasten*

Huidige bestemmingsplannen moeten voor ontwikkelingsgerichte opgaven die in de nabije toekomst gerealiseerd worden aan een breed scala aan onderzoek en verplichtingen voldoen. Dit sluit niet goed aan bij organische en flexibele gebiedsontwikkeling. In een Omgevingsplan mogen onderzoekslasten eenvoudiger opgepakt worden en gefaseerd worden, bijvoorbeeld door het doorschuiven van onderzoeksvragen ('hoe-vraag') van plan- naar vergunningsfase.

*Optimaliseren van de (milieu)gebruiksruimte*

Het is wenselijk om de bredere reikwijdte van het omgevingsplan alvast te kunnen benutten. Op voorhand is moeilijk aan te geven welke milieuregeling gaat knellen. Voor een regeling voor ontwikkelingslocaties die innovatief is en initiatiefnemers uitnodigt en uitdaagt, is het wenselijk om artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet te kunnen toepassen.

*Overgangsrecht*

Bij verruiming van de reikwijdte kunnen de overgangsbepalingen van de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 van het Bro incompleet zijn.

Wij verwachten dat we bij het opstellen van ons nieuwe plan ertegen aan zullen lopen dat het huidige overgangsrecht te beperkt is en ons niet de gelegenheid geeft om ook regels die in bijvoorbeeld verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (zoals bijvoorbeeld de APV) zijn opgenomen mee te nemen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

*Samenvattend*

Voor efficiënte actualisering in de lijn van de Omgevingswet zou de gemeente gebruik willen maken van de artikelen 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, met de toestemming om de verplichte overgangsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening facultatief toe te passen.

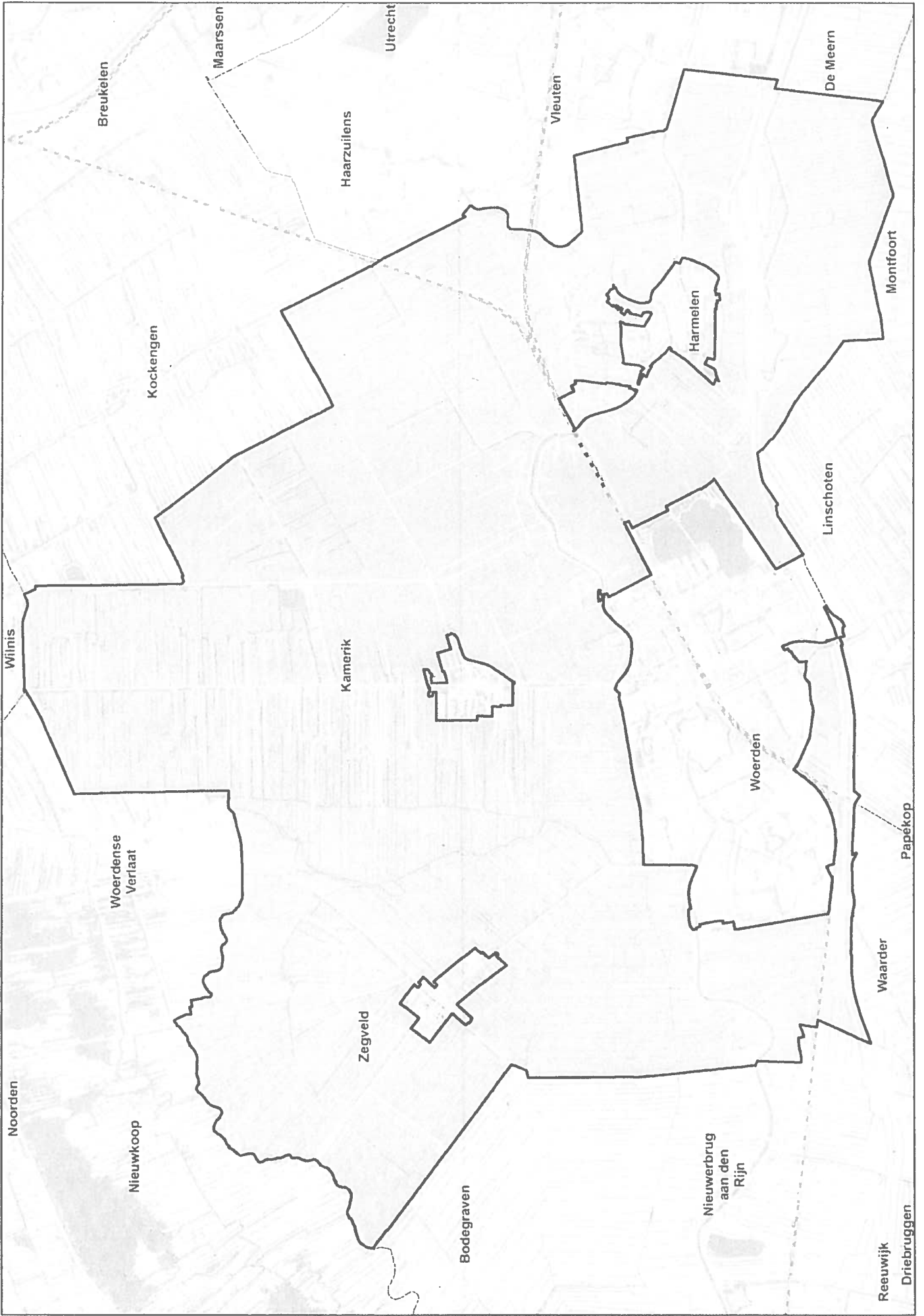
**8. Wanneer start het project?**

Start 2017; zie onderstaande planning.

**9. Tijdsplanning (start/ einde)?**

- Q1 2017: Start voorbereidingen Omgevingsvisie en Omgevingsplan
- Q4 2017: Start participatie Omgevingsvisie en Omgevingsplan
- Q3 2018 Ontwerp Omgevingsvisie en
- Q4 2018: Vaststelling Omgevingsvisie
- Q1 2019: Omgevingsplan ter inzage
- Q3 2019: Vaststelling Omgevingsplan

NB. Dit is een indicatieve planning.



Breukelen

Maarssen

Utrecht

Haarzuilens

Vleuten

De Meern

Montfoort

Harmelen

Kockengen

Linschoten

Wiinis

Kamerik

Woerden

Woerdense Verlaat

Papékop

Waarder

Noorden

Zegveld

Nieuwkoop

Bodegraven

Nieuwerbrug  
aan den Rijn

Reeuwijk

Driebruggen



DE FRYSKE MARREN

De Fryske Marren

t

e

i [www.defryskemarren.nl](http://www.defryskemarren.nl)

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Interdepartementaal  
Programma Eenvoudig Beter  
Mevrouw Schulz van Haegen - Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Joure, 15 februari 2017  
Verz.: 15 FEB 2017

Onderwerp:  
Aanmelding bestemmingsplan met verruimde reikwijdte 16e  
tranche Crisis- en herstelwet

Zaaknummer : [REDACTED]  
Uw kenmerk : [REDACTED]  
Beh. door : [REDACTED]  
Bijlage(n) : Aanvraagformulier

Excellentie,

Met deze brief meldt de gemeente De Fryske Marren zich aan voor de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet. De gemeente De Fryske Marren is een fusiegemeente die is ontstaan uit de voormalige gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân. Graag zouden wij voor het buitengebied van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte willen maken. In de bijlage hebben wij een omschrijving van het project opgenomen.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Piet Loonstra via telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]. Wilt u in uw contact met de gemeente het eventuele zaaknummer vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
afdelingshoofd ruimtelijke ontwikkeling

**1. Titel project**

Omgevingsplan Buitengebied gebied Gaasterlân-Sleat gemeente De Fryske Marren

**2. Indiener**

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren

Contactpersoon: [REDACTED] mail: [REDACTED] telefoonnummer: [REDACTED]

**3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)**

Korte beschrijving gebied en doel: Het grondgebied van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat (nu deel van de gemeente De Fryske Marren) is vanwege haar ligging en landschap uniek voor de provincie Fryslân. De ligging tussen de Friese meren en het IJsselmeer en een landschap met een kenmerkende afwisseling van openheid en beslotenheid op een reëlfrijke ondergrond. Een ruimtelijke opbouw die bestaat uit een besloten keileemrug met bossen, open veenweidegebieden en landschappelijk waardevolle randen met ieder een eigen specifiek gebruik, dynamiek, schaal en waarde. Deze ruimtelijke opbouw is over het hele gebied te herkennen. Een landschap ook dat niet doorkruist wordt door snelwegen en waarin geen grote plaatsen, met uitzondering van de regionale kern Balk, zijn gelegen. Door de Rijksoverheid was het gebied om die reden destijds aangewezen als nationaal landschap.

Het gebied kent wel een aantal kleine dorpen, de regiokern Balk met een beschermd dorpsgezicht en de stad Sloten met een beschermd stadsgezicht. Naast enkele verspreid liggende dorpen liggen er ook dorpen in het verlengde van elkaar als linten door het gebied. Aansluitend aan de dorpen kenmerkt een deel van het gebied zich door grootschalige openheid en een intensief landbouwkundig gebruik. Voorts kenmerkt het gebied zich vanwege de bijzonderheid ervan door een grote aantrekkingskracht op het toerisme. In de bosgebieden en aan de randen daarvan ligt een groot aantal recreatieterreinen passend in de aard en schaal van het gebied. De zuidelijke en oostelijke grens van het gebied vormt de kustlijn langs het IJsselmeer. Deze kenmerkende overgang als kliffenkust (uniek in Nederland) kent hoge natuurlijke waarden, maar is ook op plekken cultuurhistorisch van grote waarde. De west- en noordgrens sluiten aan op het Friese Merengebied. De gronden lopen daar mede over in het kenmerkende veenweidelandschap gelegen tussen de meren van de provincie Fryslân.

In het midden van het gebied ligt een omvangrijk bosgebied, dat in hoofdzaak als natuurbos in eigendom is bij natuurbeherende instanties. Wel hebben de bossen met name vanwege de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied als geheel in de meeste gevallen een meervoudige functie. Kenmerkend aan het bosgebied is niet de uitgestrekte dichtheid aan bospercelen, maar juist de afwisseling tussen openheid en beslotenheid in een lanenstructuur. De open percelen in de bosgebieden zijn veelal nog landbouwkundig in gebruik en op vele plaatsen ecologisch en landschappelijk van belangrijke waarde.

Het buitengebied van Gaasterlân-Sleat omvat het landelijk gebied van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat, met uitzondering van Balk, de grotere dorpen en de stad Sloten waarvoor aparte bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Het deel van het IJsselmeer, dat voorheen apart planologisch is geregeld, maakt nu deel uit van het plangebied vanwege de onlosmakelijke relatie met de kwaliteit van het landschap en de opgaven die er liggen. De gemeente De Fryske Marren moet het bestemmingsplan Buitengebied Gaasterlân-Sleat herzien.

Er is enige haast bij, het geldende bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld. Ter overbrugging is een beheersverordening in de maak, maar de gemeente acht een beheersverordening voor een dergelijk waardevol gebied en de ontwikkelingen en opgaven die er gaande zijn niet een wenselijk en passend instrument. Daarom wil de gemeente met enige voortvarendheid een actueel, modern en passend instrumentarium voor dit gebied vast stellen. Van groot belang daarbij is ook dat de gemeente inmiddels een traject naar een nieuwe Omgevingsvisie heeft ingeslagen. In dat traject wordt via participatie veel informatie opgehaald. De Omgevingsvisie zal bouwstenen bevatten voor het Omgevingsplan. Voor het buitengebied wil de gemeente De Fryske Marren daarbij dus graag vooruitlopen op de Omgevingswet en een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen om zodoende meteen vanuit een goede fysieke leefomgeving een passende en evenwichtige regelgeving te kunnen toepassen.

De gemeente wil bij dit project zowel extern als intern niet alleen met de 'geijkte' overlegpartners om tafel gaan. Zowel intern als extern zal gezocht worden naar nieuwe mensen en groeperingen



die vanuit een creatieve en innovatieve insteek kijken naar het gebied. De gemeente wil daarbij geïnspireerd worden om te kijken in hoeverre een andere wijze van regelgeving kan leiden tot een meer uitnodigende planologie, die recht doet aan de waarden en karakteristieken van het gebied en de ontwikkelingen en de opgaven die er spelen. Daarbij zullen evenwel ook de gebruikelijke partners deel van het proces worden, omdat het juist voor deze partners belangrijk is om mee te gaan in de andere manier van denken. Ook deze partners moeten een cultuuromslag maken vanuit een repressieve houding van reageren op gemeentelijke stukken naar een proactieve houding, waarbij de partners zelf komen met initiatieven, nieuwe ideeën en oplossingen, waarmee in het experiment Gaasterland al de nodige ervaring is opgedaan.

Locatie: Buitengebied voormalige gemeente Gaasterlân Sleat

Betrokken partijen: gemeente De Fryske Marren, provincie Fryslân, landbouwers, natuur- en milieuoorganisaties (grondeigenaren en lokale organisaties), de energiecorporaties, architecten, bouwers, burgers en welstand.

#### **4. Hoe draagt het project bij aan innovatieve en/of maatschappelijke ontwikkelingen?**

De thema's uit eerdere beleidstukken in het buitengebied van Gaasterlân-Sleat zijn natuur, water, landschap & cultuurhistorie en de economische dragers als landbouw en recreatie & toerisme. In het kader van de fysieke leefomgeving wil de gemeente ook inzetten op gezondheid, duurzaamheid en specifieke ontwikkelingen binnen de genoemde thema's. De gemeente wil voordat het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt opgesteld, samen met de actoren in het buitengebied de ontwikkelingskansen verkennen (zie enkele genoemde ontwikkelingen hierna).

Dit is een nieuwe werkwijze. De gemeente wil inventariseren wat er leeft in het buitengebied, welke waarden en kwaliteiten we willen beschermen, welke opgaven op welke wijze het meest passend kunnen worden ingepast en welke ruimtelijke ontwikkelingskansen we ruimte willen bieden. Naar aanleiding hiervan en het planMER dat wordt opgesteld worden in overleg de randvoorwaarden bepaald. Deze randvoorwaarden vormen het kader op basis waarvan de regels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden opgesteld.

Kansrijke initiatieven worden op voorhand zo min mogelijk verboden en beperkt, uiteraard gelden hiervoor wel bepaalde randvoorwaarden, ook vanuit de wet- en regelgeving. Initiatieven worden op hun eigen kwaliteit beoordeeld en afgewogen. De gemeente wil in plaats van concrete normen en maatregelen onderzoeken in hoeverre meer vanuit kwaliteitskaders beleidsdoelen geformuleerd kunnen worden. Daarnaast wil de gemeente nieuwe instrumenten ontwikkelen om tegenprestaties te borgen, zoals landschappelijke inpassing, duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde, innovatie, en dergelijke.

Hiermee wordt optimaal ingespeeld op de verandering van nee-tenzij naar ja-mits en op het uitgangspunt dat het om het initiatief gaat en niet om de norm. Deze vernieuwende werkwijze maakt het voor het bestuur mogelijk om afgewogen besluiten te nemen en om maatwerk mogelijk te maken die recht doet aan de waarden van het gebied. Uiteraard is bij het opstellen van het bestemmingsplan rechtszekerheid belangrijk. Voor initiatiefnemers en omwonenden moet duidelijk zijn welke functies mogelijk zijn en welke randvoorwaarden gelden voor nieuwe ontwikkelingen. De insteek is om in goed overleg met de actoren in het buitengebied te komen tot een juiste functietoedeling.

Binnen het gebied vinden er naast de gangbare ontwikkelingen in een buitengebied een aantal specifieke ontwikkelingen plaats die een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Zo is er het faciliteren van het Deltaprogramma (inmiddels Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie gedoopt) met de koppelkansen en natuurmaatregelen op de grens van land en (IJsselmeer)water. Het gaat hier met name om nieuwe natuur en het duurzaam faciliteren van de klimaatadaptatie en waterrobuustheid.

Daarnaast wil de gemeente met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte inspelen op en het faciliteren van ontwikkelingen in de landbouw. Binnen het gebied van Zuid-West Friesland is een gilde van boeren ontstaan die via natuurinclusieve landbouw bewustwording bij burgers wil vergroten en de teruggang van biodiversiteit een halt toe wil roepen. Deze ontwikkeling kan gepaard gaan met pilots voor en het ontwikkelen van een toolset voor de veenweideproblematiek waarbij de vraag reëel is in hoeverre intensieve landbouw nog duurzaam in de veenweidegebieden kan worden uitgeoefend. Vanuit deze ontwikkelingen in de landbouw wordt er ook gedacht aan, vergelijkbaar met de lokale dorpsgerichte energiecorporaties, om bij dorpen opnieuw kleine zuivelcorporaties te ontwikkelen om zodoende de plaatsgebondenheid van productie en

consumptie bij elkaar te brengen vanuit de bewustwording van de waarde van het gebied waarin mensen woonachtig zijn. Naast behoud van biodiversiteit en het creëren van een duurzame vorm van landbouw is daarbij ook het omgaan met de grond en het landschap van invloed op het welbevinden en de gezondheid van de burger.

Naast deze ontwikkeling naar een lokaalgebondenheid van de landbouw vindt er ook schaalvergroting en verbreding plaats. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil voor die ontwikkelingen eveneens passende en uitnodigende regels stellen omdat landbouw voor het beheer en behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied, met name de grootschalige open gebieden, van groot belang is. Een evenwichtige verhouding tot die waarden is daarbij een belangrijk spanningsveld.

Vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschap wil de gemeente onderzoeken in hoeverre het vanwege de negatieve impact op het landschap en de cultuurhistorie mogelijk is om in gebieden bijvoorbeeld maïsteelt, lilleteel of akkerbouw tegen te gaan. De waarden van landschap zijn bepalend voor de aantrekkelijkheid van het gebied, wat zijn weerslag heeft op de economische potenties van het gebied voor wat met name de recreatieve sector en de aantrekkelijkheid als woonomgeving betreft. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet dat een plek krijgen waarbij een evenwichtige toedeling van de functies recht moet doen aan de waarden van het landschap en de cultuurhistorie afgezet tegen het landbouwkundig gebruik en de landbouwkundige ontwikkelingen in het gebied.

#### **5. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Het bestemmingsplan met verruimde reikwijdte biedt ruimte aan initiatieven die passen binnen de ambities, ontwikkelingen, waarden en kwaliteiten van het gebied Gaasterlân-Sleat. Vanwege de ligging en inrichting van het gebied staat het gebied economisch gezien onder druk. De mogelijke initiatieven brengen veelal investeringen met zich mee, die met name ook op lokaal niveau mogelijkheden bieden. Deze investeringen stimuleren de (lokale) economie. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan het voor initiatiefnemers makkelijker wordt om initiatieven te ontplooiën in het buitengebied is het de verwachting dat projecten zoals duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen), specialisatie in de landbouw (bijvoorbeeld natuurinclusieve landbouw in combinatie met lokale ontwikkeling van producten en creëren van een lokale afzetmarkt) en verbrede gebruiksmogelijkheden voor agrarische percelen (zoals boerenwinkel, natuureducatie, mestvergistings, kinderboerderij, zorgboerderij) leiden tot een verhoogde activiteit in het buitengebied. Meer ruimte voor kansrijke initiatieven vooraf voorkomt lange afwijgingsprocedures waardoor potentiële initiatiefnemers mogelijk afhaken. Initiatieven worden op voorhand niet onnodig belemmerd. Bovendien kan er snel medewerking worden verleend. Wijzigingen en uitwerkingen zijn niet nodig. De verwachting is dat dit zal leiden tot een toename van de werkgelegenheid.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De gemeente De Fryske Marren zet in op de waarden en kwaliteiten van het buitengebied die tot uitdrukking komen in de thema's en ontwikkelingen zoals benoemd onder 4. Deze worden opgenomen in de kwaliteitskaders die gecombineerd worden met de zoveel mogelijk open gestelde normen. Daarnaast is dierenwelzijn, biodiversiteit en volksgezondheid erg belangrijk. Gezien de bijzondere ligging van Gaasterlân-Sleat en de nabijheid van Natura 2000-gebieden, alsmede algehele problematiek van mest, fosfaat en grondgebondenheid, zijn de mogelijkheden voor schaalvergroting in de landbouw beperkt. De gemeente wil met de landbouw kijken in hoeverre schaalvergroting betere kansen kan ontwikkelen in relatie tot een duurzame ontwikkeling. Naast het bestemmingsplan wordt een planmilieueffectrapportage procedure doorlopen voor de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. De gemeente De Fryske Marren staat ook open voor een pilot met de Commissie m.e.r.

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is dan ook volop aandacht voor landbouw-, natuur- en duurzaamheidsaspecten. Er wordt extra aandacht besteed aan het bieden van ruimte voor duurzame ontwikkeling van de landbouw, het kan hierbij gaan om natuurinclusieve landbouw, biologische bedrijfsvoering, energiebesparing en lokale duurzame energieopwekking (mest-vergistings, zonnepanelen, kleinschalige windturbines). De gemeente De Fryske Marren gaat onderzoeken in hoeverre duurzaamheid gestimuleerd kan worden bij nieuwe initiatieven vanuit de noodzakelijke energietransitie.

De gemeente De Fryske Marren ondersteunt duurzame initiatieven die in de gemeente ontstaan.

Zo zijn er recent lokale energiecorporaties opgericht. Deze corporaties hebben geen winstoogmerk. De opbrengsten komen ten goede van de deelnemende burgers. De doelstelling van de corporaties is om lokaal een energieneutraal gebruik te realiseren. De gemeente staat hier zeer positief tegenover en wil meedenken aan het realiseren van projecten die hieraan bijdragen. In overleg gaat de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om met het bestemmingsplan hieraan bij te dragen.

#### **7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

In het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente De Fryske Marren graag de volgende soorten regels opnemen:

- kwaliteitsregels voor het toetsen van activiteiten aan de thema's natuur, water, landschap & cultuurhistorie en de economische dragers als landbouw en recreatie & toerisme.
- regels voor duurzaam bouwen
- meldingsregels
- welstandsregels
- regels die nu zijn opgenomen in gemeentelijke verordeningen
- beleidsregels voor diverse onderwerpen
- voor nader te bepalen gebieden wordt gebruik gemaakt van de delegatiebevoegdheid
- wellicht andere wettelijke grenzen zoals deze naar voren zijn gekomen bij andere bestemmingsplannen met verruimde reikwijdte.

Naast de regels wil de gemeente instrumenten ontwikkelen die uitnodigen tot investeren en ontwikkelen, waarbij meer mogelijkheden ontstaan voor zover er meer geïnvesteerd wordt in draagvlak, maatschappelijke meerwaarde, versterking van de waarden, duurzaamheid, en innovatie.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan wordt volstaan met globaal onderzoek om kaders aan ontwikkeling te stellen. Ook het karakter van het planMER zal daardoor anders zijn dan normaal gesproken bij bestemmingsplannen Buitengebied, met uitzondering van het aspect natuur, dat onderzocht moet worden in relatie tot de eisen die daarvoor uit de Wet natuurbescherming voortvloeien (lees: stikstofproblematiek).

De gemeente wil graag gebruik maken van de ervaringen en oplossingen van andere gemeenten die een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het landelijk gebied maken. Hiermee wordt optimaal ingespeeld op het toekomstige omgevingsplan.

De gemeente zou bij het opstellen van het omgevingsplan graag gebruik willen maken van de verbrede reikwijdte ex **artikel 7c** van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet.

De bedoeling is om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen voor het buitengebied van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat. Het experiment maakt het evenwel nog niet mogelijk om vooruit te lopen op de AMvB's die momenteel in voorbereiding zijn. Wel wil de gemeente De Fryske Marren het omgevingsplan (ook digitaal) zo insteken dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet de betreffende milieuregels relatief eenvoudig in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen.

In het omgevingsplan worden daarnaast ook alle andere gemeentelijke verordeningen opgenomen (voor zover deze betrekking hebben op de fysieke leefomgeving) en tegelijk met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt de welstandsnota herzien.

Het plan Buitengebied Gaasterlân-Sleat leidt tot een integrale aanpak voor het buitengebied waarbij, naast de vele externe partners ook verschillende afdelingen binnen de gemeente zelf worden betrokken. De gemeente grijpt dit project aan om zich al werkende weg, parallel aan het proces van de Omgevingsvisie, voor te bereiden op de Omgevingswet en de buitenwacht en de organisatie daarbij in de volle breedte te betrekken. Naast een inhoudelijke slag is er ook aandacht voor de gevolgen van de Omgevingswet voor de cultuur en de werkwijzen. De gemeente De Fryske Marren wil graag goed voorbereid zijn als de Omgevingswet in werking treedt en ziet dit experiment als een belangrijk hulpmiddel daarbij!

#### **8. Wanneer start het experiment?**

Het project zal zo snel mogelijk na 1 maart 2017 worden gestart. Reden hiervoor is dat het bestemmingsplan dan in de pas kan lopen met het traject van de Omgevingsvisie, waarbij de informatie en uitgangspunten die daarin worden opgehaald c.q. worden uitgeschreven, meteen in een omgevingsplan kunnen worden uitgewerkt. Bovendien wil de gemeente dat dit karakteristieke en waardevolle gebied kan beschikken over een actueel en modern plan dat past binnen de doelen

van de Omgevingswet. De gemeente De Fryske Marren is in de zomer van 2016 gestart met een proces waarbij de gehele gemeentelijke organisatie bij het voorbereiden op de Omgevingswet wordt betrokken.

**9. Wat is de duur van het experiment?**

De verwachting is dat in het vierde kwartaal van 2018 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld door de gemeenteraad van De Fryske Marren.



Gemeente Nuenen

VERZONDEN 07 MAART 2017

Ministerie Infrastructuur & Milieu  
Interdepartementaal Programma Eenvoudig Beter  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Jan van Schijvenklaan 2

[REDACTED]  
www.nuenen.nl

Behandeld door : [REDACTED]  
Doorkiesnummer : [REDACTED]  
E-mailadres : [REDACTED]  
Onderwerp : [REDACTED]  
Datum : 7 maart 2017

Uw brief van : [REDACTED]  
Uw kenmerk : [REDACTED]  
Ons kenmerk : [REDACTED]  
Bijlage(n) : 1

Geachte [REDACTED]

De gemeente Nuenen wil het plangebied Nuenen West opstellen in de vorm van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In deze brief ontvangt u onze aanmelding en het aanmeldformulier voor de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet.

Bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Nuenen West lopen we tegen diverse wettelijke grenzen aan. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt ons de mogelijkheid om vooruitlopend op de Omgevingswet voor dit nieuwe woongebied op diverse manieren te experimenteren met diverse wet- en regelgeving. In de bijlage treft u het ingevulde aanmeldformulier. De aanmelding is ambtelijk op 17 februari 2017 per e-mail ingediend. Per e-mail van 21 februari 2017 heeft u de aanmelding bevestigd.

Wij verzoeken u om ingevolge artikel 7c van de Crisis- en Herstelwet deel te mogen nemen aan de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet, d.d. 1 maart 2017 voor het plangebied Nuenen West voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Nuenen,  
de secretaris,

[REDACTED]  
de burgemeester

[REDACTED]  
N.J.H. Scheltens

[REDACTED]  
M.J. Houben MBA

Bijlage:  
- Aanmeldformulier 16e tranche Nuenen-West (2017.03324)

**1. Titel project:**

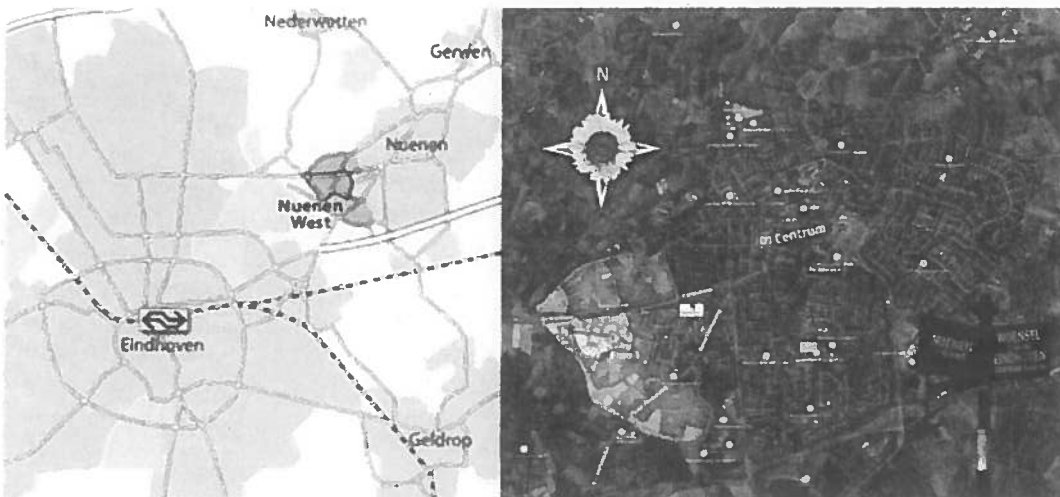
Nuenen West

**2. Indiener**

Gemeente Nuenen c.a.

**3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)**

Het realiseren van een uitbreidingswijk van 1575 woningen voor verschillende doelgroepen in een groene setting, grenzend aan het Dommeldal aan de westkant van Nuenen. Het plangebied is gelegen aan de oostkant van Eindhoven op korte afstand van alle centrumvoorzieningen en zal voor Eindhovenaren voorzien in de regionale behoefte om zich in een suburbaan woonmilieu te vestigen. Eindhoven zelf heeft op de middellange termijn geen uitbreidingswijken meer voor deze doelgroepen. Het project is als gevolg van de economisch crisis, door versnipperd eigendom en het niet aansluiten van het stelsel van voorwaarden en regels in het bestemmingsplan op de huidige markt, ernstig vertraagd. In dat verband zijn er thans met de gemeente afspraken gemaakt waarbij één marktpartij (BPD) bereid is om de gehele ontwikkeling van de woonwijk inclusief alle voorzieningen op risico te ontwikkelen, waarbij de gemeente faciliterend optreedt. BPD heeft inmiddels vrijwel alle marktpartijen met grondpositie uitgekocht; gemeente en BPD beschikken samen thans over ca. 85% van de gronden. BPD is bereid om minimaal 80 woningen per jaar op de markt te zetten, hiervoor de gronden van de gemeente af te nemen en het verdere ontwikkelproces van de woonwijk op te pakken.



**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

- Door de planologische zekerheid te creëren dat het hele plan gerealiseerd kan worden neemt de bereidheid aan de kant van marktpartijen om voorinvesteringen te doen toe. De afzetbaarheid van woningen neemt toe doordat potentiële bewoners beter ervaren wat de toekomstige kwaliteit van het gebied zal zijn.
- In het verleden heeft de gemeente veel gronden verworven in het gebied. De kosten hiervan zetten de gemeentelijke begroting onder druk. De betrokken ontwikkelaar is bereid een deel van deze kosten te dekken onder de voorwaarde dat zij zicht heeft op langjarige woningproductie. Hierdoor kunnen gemeentelijke middelen op andere plekken worden ingezet of leiden tot lagere lokale lasten.
- Ook in bredere zin draagt de bouw van Nuenen West bij aan bestrijding van de crisis. Zo schept het totale plan Nuenen-West, met vele nieuwe inwoners, ook perspectief voor het voorzieningenniveau en de winkelstructuur in Nuenen.
- De regio Eindhoven is een kennisintensieve regio met relatief veel buitenlandse werknemers. Het aantrekken van buitenlands talent draagt bij aan de concurrentiepositie van de ondernemingen in de regio. Met de bouw van Nuenen West versterken we het aantrekkelijke woon- en leefmilieu binnen de regio. Dit vormt een belangrijke voorwaarde voor het werven en binden van dit talent aan de Brainportregio Eindhoven.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

Eindhoven kan gezien worden als dé technologische kennisregio van ons land. Vanuit deze Brainport-gedachte wordt Nuenen West daarom ook uitgevoerd binnen een Smart City concept. Denk daar bij aan concepten op het gebied van smart mobility (bv. autodelen, onbemand vervoer), smart connectivity (bv. domotica) en smart energy (slim verbinden van energievraag en aanbod). De gedachten hierover zijn volop in ontwikkeling en samen met de provincie Noord Brabant, gemeente Nuenen, gemeente Eindhoven en BPD wordt dit concept ontwikkeld en geïntegreerd in de wijk.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De woonwijk zal duurzaam worden ontwikkeld met alle bekende maatregelen zoals een gescheiden stelsel, vertraagde afvoer hemelwater etc. Daarnaast worden duurzame alternatieven aangeboden door de ontwikkelaar, bijvoorbeeld ten aanzien van energieneutraliteit in de woningen. De bouw van Nuenen West draagt financieel en inhoudelijk bij aan de inrichting van het groene Dommeldal (NNN). Doel hiervan is de natuurkwaliteit te verhogen en het gebied voor huidige en toekomstige bewoners én andere gebruikers uit Nuenen en Eindhoven beter beleefbaar te maken.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

De ontwikkeling van Nuenen West is, plat gezegd, een opgave voor een woonwijk in een uitlegebied. In principe kan een dergelijke opgave via de huidige regels en het huidige ruimtelijke stelsel bestemd gaan worden, zou men kunnen verwachten. Echter, door de lange doorlooptijd (20 jaar, dus langer dan momenteel is toegestaan voor bestemmingsplannen), en de flexibiliteit in verschillende aspecten die gedurende de gehele doorlooptijd gewenst is om te komen tot een goede fysieke leefomgeving op korte, middellange en lange termijn, zijn er veel aspecten binnen het huidige wet- en regelstelsel die te beperkend zijn. Denk bijvoorbeeld aan het toestaan van functies/activiteiten (moet nu concreet worden vastgelegd), verankering van ruimtelijke kwaliteit (nu alleen via harde regels met weinig flexibiliteit), milieunormen en regionale programmering. Om gedurende de 20 jaar ontwikkeling te komen tot een wijk die werkt, waar het prettig wonen en leven is, en die aansluit bij de innovatieve ontwikkelingen in de Brainport regio, is flexibiliteit nodig op verschillende aspecten. Wij zien de mogelijkheden om te experimenteren richting Omgevingswet dan vooral ook als een kans: een kans om onnodige bureaucratie te voorkomen als er "alweer" afwijkingsbesluiten genomen moeten worden, een kans om meer te doen dan 'wettelijk nodig' en dit goed te kunnen faciliteren, een kans om te gaan voor zo hoog mogelijke kwaliteit, zo goed mogelijke fysieke leefomgeving, zo prettig wonende en levende wijk – in plaats van (vanuit beperkingen) te moeten werken met suboptimale oplossingen om aan alle sectorale gedetailleerde maar harde regels te moeten voldoen. Navolgend hebben wij aangegeven welke kansen wij zien voor het nieuwe bestemmingsplan, en waarom wij deze graag willen benutten.

**Experimenteren met meldingen / vergunningen voor activiteiten**

Wij zien goede mogelijkheden om te experimenteren met een omgevingsvergunning voor activiteiten. Dit kan zijn voor de activiteit 'wonen', maar wij zien met name mogelijkheden voor andere potentiële activiteiten, zoals maatschappelijke activiteiten, (kleinschalige vormen van) detailhandel, dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling van de wijk Nuenen West kent een lange doorlooptijd (ca. 20 jaar). Doordat de wijk geleidelijk wordt 'gevuld', zal er – naarmate de wijk verder uit breidt – meer behoefte zijn aan kleinschalige voorzieningen en services in de buurt. Denk hierbij aan een kleine kruidenier of lokale maatschappelijke voorzieningen. Op voorhand is niet exact te bepalen waar behoefte aan is, hoe groot deze is, en waar dergelijke activiteiten zouden kunnen landen. Dit betekent, dat nu in een 'regulier' bestemmingsplan niet vastgelegd kan worden of dergelijke voorzieningen er mogen komen en zo ja, waar. Door te experimenteren met een omgevingsvergunningplicht voor activiteiten, kunnen wij onderzoeken of een dergelijke flexibiliteit van activiteiten, binnen (in de toekomst bestaande) gebouwen, mogelijk is en of dit leidt tot een meerwaarde om te komen tot een goede, levendige en hoogwaardige woonwijk. Eén en ander dient uiteraard goed te passen binnen de ruimtelijke en milieuhygiënische kaders voor een woongebied, zodat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving geborgd blijft.

**Experimenteren met open normen en beleidsregels**

Een andere 'nieuwe' mogelijkheid in de Omgevingswet wordt het gebruiken van open normen, gekoppeld aan beleidsregels. Hiermee wordt de mogelijkheid geschapen om regels niet als hard kader op te nemen in het bestemmingsplan/omgevingsplan, maar om doelen vast te leggen. Om invulling te



geven aan die doelen, kunnen beleidsregels opgesteld worden die een handvat bieden in de beoordeling van initiatieven.

Dit experiment sluit uitermate goed aan bij Nuenen West. Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor deze wijk (uit 2008, 'pre-crisis') was in basis bedoeld als globaal en flexibel bestemmingsplan. Doelstelling was om met een globale beschrijving in hoofdlijnen en uitwerkingsregels zo veel mogelijk flexibiliteit te bieden voor verschillende uitwerkingsplannen. Echter, doordat de nodige waarborgen gesteld moesten worden ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling, zijn in de uitwerkingsregels dusdanig scherpe voorschriften gesteld, dat nu blijkt dat deze niet meer goed ingevuld kunnen worden. Dit komt mede, doordat de woningmarkt (ook in woonwensen) sinds de crisis is veranderd.

Voor de komende jaren (wij verwachten dat de wijk pas over 20 jaar 'klaar' is) kan een dergelijke kentering in de woningmarkt en in de woonwensen nogmaals optreden. Het is dan ook niet wenselijk om gedetailleerde regels te stellen voor de woningen. Aan de andere kant wil de gemeente wel graag kunnen sturen op de stedenbouwkundige kwaliteit. Wij zien dan ook goede mogelijkheden om deze discrepantie op te gaan vangen door open normen te stellen voor de stedenbouwkundige kwaliteit, waarna een stedenbouwkundig plan of een beeldkwaliteitsplan als beleidsregel kan gaan fungeren om te kunnen toetsen. Op deze manier is het mogelijk om enerzijds wel een toetskader te kunnen bieden voor initiatieven, maar anderzijds de mogelijkheid te creëren om deze regels periodiek te evalueren en indien nodig aan te passen. Daarmee kunnen we flexibiliteit in uitwerking behouden binnen de 'harde' regels, ook op langere termijn. Met deze wijze voorzien wij een verdere integratie van ruimtelijke regels en welstand, zodat de ruimtelijke kwaliteit op een integrale wijze getoetst kan worden.

Naast een experiment voor stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit zien wij dit experiment ook mogelijk voor andere onderwerpen die de komende jaren in ontwikkeling zijn, zoals energie op gebouwniveau, duurzaam groen etc. Vooral ten aanzien van de uitwerking van het Smart City concept kan het werken met open normen en beleidsregels uitkomst bieden: dit concept verkeert momenteel nog in een strategische en abstracte beginfase, maar het is wenselijk om in de komende jaren dit concept concreet uit te gaan werken – onder andere in Nuenen West.

#### **Experimenteren met milieunormen**

Wij willen graag gebruik maken van de mogelijkheid om te experimenteren in flexibiliteit in milieunormen; zo zien wij mogelijkheden om te gaan differentiëren in toegelaten geluidsniveaus: een hogere geluidsbelasting langs de Europalaan als grote verbinding tussen Nuenen en Eindhoven, lagere geluidsbelasting langs de landelijke randen van het gebied, richting het ecologisch waardevolle Dommeldal. De zogenaamde 'groenblauwe mantel', die vanuit de provinciale Verordening ruimte rondom het Dommeldal ligt, loopt momenteel deels binnen het plangebied van Nuenen West. Dit leidt tot beperkingen in de ontwikkeling van woningen, daarom overleggen wij momenteel met de provincie over aanpassing van de Groenblauwe mantel. Het 'inleveren' van oppervlak aan Groenblauwe mantel binnen het plangebied moet gecompenseerd worden; dit zoeken wij in een kwaliteitsverbetering van en landschappelijke investering in het landelijk gebied langs het Dommeldal, waarmee de ecologische en landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd. Door vanuit het bestemmingsplan regels te kunnen stellen aan bijvoorbeeld de milieubelasting op de groene delen in dit gebied, kunnen we ook voor langere termijn zorgen dat de gebieden hun natuurwaarden behouden en de kwaliteitsverbetering borgen. De huidige wetgeving biedt deze mogelijkheden niet.

Experimenteren met milieunormen houdt ook in dat wij willen experimenteren met het moment waarop getoetst en onderzocht wordt. De lange looptijd en de gewenste flexibiliteit maken het onmogelijk om op voorhand alle potentiële omgevings- en milieueffecten concreet in beeld te hebben. Het doen van het juiste onderzoek, op het juiste detailniveau, op het juiste moment is in onze optiek juist een goede manier om 'van grof naar fijn' de ontwikkeling in te kunnen kaderen en te kunnen toetsen.

#### **Experimenteren met kwalitatieve woningbouwprogrammering**

Parallel aan de ontwikkeling van Nuenen West speelt in de regio een discussie over de regionale woningbouw-programmering. Geconstateerd is dat er sprake is van een kwantitatief overaanbod van woningbouwplannen, maar in kwalitatief opzicht (woningtypen en doelgroepen) dient dit overaanbod genuanceerd te worden. Vanuit een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan in regionaal opzicht onderzocht worden hoe de kwantitatieve én kwalitatieve regionale woningbouwprogrammering er uit zou moeten zien. Concreet betekent dit voor Nuenen West, dat de combinatie van

een lange doorlooptijd en het richten op de juiste doelgroepen (en daarmee het realiseren van de juiste woningproducten) kan maken dat de wijk onderscheidend is ten opzichte van andere woningbouwontwikkelingen in de regio. Het is op dit moment echter niet mogelijk om resultaten van een dergelijk onderzoek te concretiseren en vast te leggen in bestemmingsregel, omdat het onderscheidend vermogen niet altijd ruimtelijk relevant is. Met de nieuwe Omgevingswet moet het mogelijk gaan worden om deze kwalitatieve aspecten wel vast te leggen, zodat het onderscheidend vermogen van een wijk benadrukt kan worden en er daarmee een evenwicht gerealiseerd kan worden in de regionale woningmarktvraag en -aanbod. Vanwege de regionale discussie wensen wij graag te experimenteren met de mogelijkheden om de kwalitatieve aspecten van de regionale woningbouwprogrammering vast te kunnen gaan leggen in het bestemmingsplan.

#### **Experimenteren met de looptijd**

Op dit moment voorzien wij dat de ontwikkeling van geheel Nuenen West ca. 20 jaar zal duren. Dit is langer dan de nu (nog) geldende termijn van 10 jaar voor een bestemmingsplan. De 20 jaar is voor ons noodzakelijk om een gefaseerde ontwikkeling, afgestemd op de regionale vraag, te kunnen uitvoeren. Recentelijk is door de Minister het wetsvoorstel gepubliceerd, waarmee de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen vervalt. Dit wetsvoorstel geeft, afgezien van het feit dat dit voorstel nog niet is aangenomen, echter onduidelijkheden in hoe omgegaan moet worden met aspecten die zijn gebaseerd op de '10-jaars termijn', zoals kostenverhaal en Wvg. Mede in relatie tot de voornoemde experimenten, is het voor ons dus belangrijk om te onderzoeken op welke wijze de lange looptijd gecombineerd kan worden met maatschappelijke en economische veranderingen en de wijze waarop hiermee omgegaan kan worden. Gezien de huidige status van het voornoemde wetsvoorstel, wensen wij daarom de langere looptijd van 20 jaar mee te nemen in onze experimenten.

Daarnaast speelt de langere looptijd (20 jaar) een belangrijke rol in de regionale discussie inzake de woningbouwprogrammering. Naast de kwalitatieve aspecten (zie vorige paragraaf), is ook de kwantitatieve discussie in de regio belangrijk. Door uit te kunnen gaan van een lagere looptijd (20 jaar) voor het programma van Nuenen West, vormt het plan een minder grote 'concurrent' van andere projecten in de regio, en is het mogelijk om de regionale programmering beter af te kunnen stemmen.

#### **8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

In 2008 is reeds een bestemmingsplan voor de ontwikkeling vastgesteld (nog onder de oude WRO). Door onder andere de crisis en gevolgen hiervan voor de woningmarkt, is (zoals aangegeven) het oorspronkelijk voorziene ontwikkeltempo niet behaald. In de woonwijk zijn reeds 85 woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen zullen in een ontwikkeltempo van ca. 80 woningen per jaar worden gerealiseerd. Op basis van deze huidige prognose verwachten wij dat het project gereed is in 2034.



Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 20904  
2500 EX DEN HAAG

Behandeld door: [REDACTED]  
Telefoonnummer: [REDACTED]  
Bijlage(n) 2.  
Onderwerp: Aanmelding project Omgevingsvisie  
en Omgevingsplan buitengebied  
Bernheze t.b.v. 16<sup>e</sup> tranche Crisis-  
en Herstelwet

Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Registratienummer: [REDACTED]  
Datum: 15 februari 2017

Beste [REDACTED]

In aansluiting op het ambtelijk vooroverleg op 3 februari 2017 zenden wij hierbij de formele  
aanmelding van bovengenoemd project voor opname in de 16<sup>e</sup> tranche Crisis- en Herstelwet.  
In het vooroverleg werd u het door ons vastgestelde Plan van Aanpak al verstrekt.

Als bijlagen zenden wij u – eveneens digitaal- de voor u noodzakelijke, overige bescheiden:

1. Het ingevulde aanmeldformulier volgens uw format.
2. De gebiedsaanduiding in de vereiste extensie (shp. file).

Voor eventuele aanvullende vragen of informatie kunt u contact opnemen met bovenvermelde  
behandelend ambtenaar. Wij gaan er vanuit dat het vervolgproces verder verloopt volgens  
verwachting.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeentehuis: De Misse 6  
Postbus 10 5384 ZG Heesch

[REDACTED]  
gemeente@bernheze.org

Meteen aan de beurt op het moment dat  
het u het beste uitkomt: maak een afspraak!  
De gemeente Bernheze werkt voor het  
gemeentehuis in Heesch alleen op afspraak.

### 1. Titel project

Project "Omgevingsvisie en Omgevingsplan Buitengebied Bernheze"

### 2. Indiener

Gemeente Bernheze, college van burgemeester en wethouders

Bezoekadres: [REDACTED]

Postadres: [REDACTED]

Algemeen telefoonnummer: [REDACTED]

Emailadres: [REDACTED]

### 3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

#### Inleiding/aanleiding:

De gemeente Bernheze is een plattelandsgemeente in Oost-Brabant, gelegen tussen de wat meer stedelijke gemeenten Oss, 's-Hertogenbosch, Meijerstad en Uden. De gemeente is rijk aan natuur (De Maashorst, beekdal de Aa), bezit belangrijk cultuurhistorisch erfgoed (o.a. Kasteel Heeswijk) en een beduidende agrarische sector. De gemeente ziet zich geplaatst voor actuele uitdagingen maar ook knelpunten die voortvloeien vanuit de transitie in de Landbouw.

Recreatie en Landbouw zijn door de gemeenteraad benoemde speerpunten waarop Bernheze zich naar de toekomst wil onderscheiden. Deze speerpunten verlangen een integrale benadering en afweging om te komen tot een eveneens beoogde duurzame toekomst van de fysieke leefomgeving. Het project legt daarom de focus op het Buitengebied. Tegen de achtergrond van het feit dat de Q-koorts een forse impact had in Bernheze, vormt volksgezondheid een extra bestuurlijk aandachtspunt in het bepalen van (de koers naar) die toekomst.

#### Doel:

Bernheze heeft het instrumentarium van de toekomstige Omgevingswet aangegrepen om tussen nu (2017) en 2019 te komen tot een Omgevingsvisie en Omgevingsplan Buitengebied Bernheze waarmee een duurzaam toekomstperspectief wordt geboden. Het werken "in de geest" van de Omgevingswet heeft bovendien tot doel om synchroon met voorgaande inhoudelijk traject het proces van implementatie van de Omgevingswet te doorlopen, inclusief de cultuuromslag die de Omgevingswet van de (gemeentelijke) overheid vraagt.

#### Locatie/gebied:

Het Buitengebied van Bernheze, zoals aangegeven op bijgaande kaart. Deze kaart omvat het gehele gebied dat in 2012 deel uitmaakte van het vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

#### Betrokkenen/Actoren:

De gehele gemeentelijke organisatie, zowel ambtelijk als bestuurlijk (college van B&W en gemeenteraad)

Vertegenwoordigers van belanghebbende instellingen en partijen in het buitengebied (Ondernemersvereniging, Landbouwstandsorganisatie/ZLTO, "De Bernhezer Buitenwacht", IVN, WBE, dorpsraden) zoals geïnstitutionaliseerd in een specifiek, regulier overlegorgaan met de gemeente, het z.g. "Partneroverleg".

De bevolking van Bernheze

De regio Brabant Noordoost (Agri&Food Capital)

De provincie Noord Brabant

OBBDN (omgevingsdienst Brabant Noordoost), Waterschap Aa en Maas, GGD

#### Organisatie:

Het project gaat uit van een fasegewijze aanpak en is organisatorisch zowel bestuurlijk als ambtelijk geborgd in een bestuurlijk vastgesteld Plan van Aanpak. Externe bureaus zijn/worden ingeschakeld

voor inhoudelijke en procesmatige begeleiding. Het "learning by doing" moet via de weg van geleidelijkheid tegelijkertijd zorgen voor een soepele, beklijvende implementatie van de Omgevingswet.

**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

De economische crisis werkt(e) als een katalysator in de transitie van de Landbouw. Dit impliceert dat een aantal ontwikkelingen in een stroomversnelling zijn gekomen. Ontwikkelingen die actuele, oplossingsgerichte aandacht vragen. Niet enkel voor ontwikkelingen binnen de Landbouwsector zelf maar ook voor zaken zoals onder meer vrijkomende agrarische bebouwing en verbrede landbouw (landbouw in combinatie met recreatie, wonen/zorg). Ad hoc of individuele oplossingen ontberen op dit moment een op de gehele fysieke leefomgeving afgestemde, integrale visie en bijbehorende tools om tot volwaardige afwegingen en een toekomstbestendige gebiedsbenadering te kunnen komen. De inhoudelijke en/of procesmatige onzekerheden leiden tot terughoudendheid bij initiatiefnemers om te investeren. De echter eveneens wenselijk geachte ontwikkelingen, speciaal op gebied van de volksgezondheid of duurzaamheid (incl. voedselproductie), worden daardoor evenzeer getroffen. Het project beoogt daaraan tegemoet te komen. Bernheze ziet zichzelf als exponent in de Agri&Food sector, waartoe de regio Brabant Noordoost ( Agri & Food Capital ) een nadrukkelijk verbindende rol vervult.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

De transitie in de Landbouw vraagt om creatieve oplossingen, experimenteerruimte en daarom de mogelijkheid van maatwerk. Om daaraan tegemoet te kunnen komen is flexibiliteit gewenst. Flexibiliteit vraagt minder starre regels dan binnen bestaande planvormen nu mogelijk is. De faseaanpak van het project biedt stapsgewijs als eindproduct een nieuwe planvorm waarin deze creativiteit wel gestimuleerd en gehonoreerd kan worden.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Qua ambities op gebied van duurzaamheid c.q. duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ligt de lat in de gemeente Bernheze hoog. De vertaling van die ambities vraagt inspanningen van alle spelers in de fysieke leefomgeving. De gemeente neemt daarbij haar regierol serieus, door onder meer randvoorwaarden te scheppen of initiatieven te entameren (e-mobiliteit/ glasvezel, ook in buitengebied). Het project zal bijdragen aan duurzaamheid door het (beter) laten samengaan van innovatieve investeringen met concrete duurzaamheidsmaatregelen (duurzame voedselproductie, duurzame energie bijvoorbeeld door koppelen van verwijderen asbestdaken op stallen met leggen van zonnepanelen, ketenbeheer in de mestverwerking/ toepassing biogas, etc.).

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Niet enkel de scope van de Wet ruimtelijke ordening ( " een goede ruimtelijke ordening" ) levert een beperking op, ook het instrumentarium (incl. Verordening Ruimte provincie) sluit niet meer aan bij de uitdagingen die de huidige tijd stelt aan de (gemeentelijke) overheid. Een overheid met een veranderde en veranderende rol. Een rol als samenwerkingspartner, regisseur of facilitator. Beschermen waar nodig, loslaten waar mogelijk.

**8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

De projectrealisatie vindt plaats in 3 successievelijke fases, tussen nu (2017) en 2019.

- Fase 1. Bepalen Koers (Uitgangspunten en rolbepaling), voorjaar 2017 - medio 2017
- Fase 2. Omgevingsvisie Buitengebied, medio 2017- medio 2018
- Fase 3. Omgevingsplan Buitengebied, 2018- medio 2019

GEMEENTE



NOORDENVELD

BEZOEKADRES



Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109

9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.gemeentenoordenveld.nl

postbus@gemeentenoordenveld.nl

TELEFOON



T 14 050

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

t.a.v. [REDACTED]

POSTBUS 20901

2500 EX DEN HAAG

UW BRIEF VAN

ONDERWERP

Aanmelding Oosterveld Crisis- en  
herstelwet

UW KENMERK

ONS KENMERK

[REDACTED]

RODEN

23 februari 2017

Geachte [REDACTED]

Middels bijgevoegd projectformat willen wij graag het project Oosterveld aanmelden als pilot voor de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet. Wij zouden graag gebruik maken van de verruimde mogelijkheden die er onder de Crisis- en herstelwet gelden voor een bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan met verruimde reikwijdte willen we de organische gebiedsontwikkeling die we hier voorstaan faciliteren. Naast de analoge toezending wordt het projectformat u ook digitaal toegestuurd. Bij de digitale toezending ontvangt u ook het plangebied als shapefile.

### Vragen

Wanneer u nog vragen heeft, neem dan gerust contact op met de heer E. Mosterman van de vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw via telefoonnummer 14 050.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, burgemeester

M. van der Wal, directeur - secretaris

U17.01507



Bijlagen: projectformat

**1. Titel project**

Omgevingsplan Norg - woningbouwlocatie Oosterveld

**2. Indiener**

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld

Contactpersoon: [REDACTED] mail: [REDACTED]  
 telefoonnummer: [REDACTED]

**3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)**

Ten oosten van het dorp Norg wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd, Oosterveld. Voor dit gebied geldt momenteel het bestemmingsplan Oosterveld. Het bestemmingsplan kent een bestemming "Woongebied" waar bij recht woningen gebouwd mogen worden. Deze bestemming ligt het dichtst tegen de huidige bebouwing aan, binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" (de Oosterveldweg). Verder van de huidige bebouwing af ligt de bestemming "Uit te werken woongebied". Voor dit gebied geldt er geen direct bouwrecht, maar moet eerst een uitwerkingsplan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In het gehele plangebied van Oosterveld kunnen 225 woningen worden gebouwd.

Voor het gebied binnen de Oosterveldweg geldt dus een direct bouwrecht. Op korte termijn gaan we hier kavels uitgeven. Binnen de Oosterveldweg mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Om ook de interesse in andere woningtypen te faciliteren willen we ook een direct bouwrecht creëren buiten de Oosterveldweg. Voor een deel van dit gebied (fase 1B) wordt momenteel een uitwerkingsplan opgesteld. De wijk is dan echter nog niet uit ontwikkeld. Wanneer de volgende twee fasen worden ontwikkeld is op dit moment nog niet met zekerheid te zeggen. Dat is natuurlijk ook afhankelijk van de markt.

De wens van de gemeente Noordenveld is om de nieuwe woonwijk Oosterveld organisch te ontwikkelen. Hoe en wanneer is op dit moment dus nog niet duidelijk. Voor de korte termijn wordt zoals gezegd een uitwerkingsplan vastgesteld, voor de (middel)lange termijn wil de gemeente een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaan opstellen. Enerzijds vanuit het interne programma Implementatie Omgevingswet, anderzijds vanuit de wens om te oefenen met een omgevingsplan voor een ontwikkellocatie. Bij de totstandkoming hiervan zal nauw worden samengewerkt met de ontwikkelaar van een deel van het plangebied, Heijmans Vastgoed BV.

Ook de gemeente Noordenveld bereidt zich voor op de Omgevingswet, in dit kader wordt gewerkt aan het programma Implementatie Omgevingswet. Onderdeel hiervan is het werken met experimenten. Zo is de gemeente al gestart met een Omgevingsvisie en de organisatie wil nu graag al werkende weg aan de slag met het instrument Omgevingsplan. Een ontwikkellocatie als Oosterveld lijkt een geschikt gebied om mee te oefenen en gelijk te profiteren van de voordelen van de mogelijkheden die het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet biedt. Bovendien wil de gemeente in het kader van de Implementatie Omgevingswet niet alleen intern aan de slag met het omgevingsplan, maar wordt ook de ontwikkelaar bij de planvorming betrokken. Hiermee kan gelijk een toets in de markt plaatsvinden. Voor de concrete bouwprojecten wordt eerst een uitwerkingsplan vastgesteld, zodat er wat minder druk ligt op het vervolg. Hiervoor is voldoende tijd om goed aan de slag te gaan met het experiment.

Locatie: De nieuw te realiseren woonwijk Oosterveld, aan de oostzijde van Norg (zie bijgevoegde kaart)

Betrokken partijen: gemeente Noordenveld, Heijmans Vastgoed BV, bouwers, inwoners en toekomstige bewoners Oosterveld

**4. Hoe draagt het project bij aan innovatieve en/of maatschappelijke ontwikkelingen?**

In het gebied is in totaal ruimte voor 225 woningen. Deze woningen zullen niet in één keer gebouwd worden. Het is de bedoeling om het gebied organisch te ontwikkelen. Afhankelijk van de vraag vanuit de markt kunnen steeds nieuwe gebiedjes tot ontwikkeling komen. Het bestemmingsplan wordt globaal en flexibel van karakter, zodat verschillende soorten vragen vanuit de markt gefaciliteerd kunnen worden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan CPO-

projecten en verschillende woonvormen. Omdat niet alle woningen in een korte periode ontwikkeld worden is het van belang om na iedere bouwfase een afgerond geheel te krijgen. Dit zodat het gebied er wel steeds "af" uitziet. Deze verschillende deelgebieden dienen in de totale woonwijk ook weer als eenheid ervaren te worden. Het is de bedoeling om dit te realiseren met veel houtwallen in de wijk, waardoor de wijk een groen karakter krijgt. In de stedenbouwkundige schets is hiermee rekening gehouden.

#### **5. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Als gevolg van dit project kunnen er 225 woningen worden gebouwd. Heijmans heeft samen met de gemeente grondposities en zal 1/3 deel van het gebied ontwikkelen. De gemeente heeft 2/3 deel van de grond in eigendom. De gemeente zal deze gebieden organisch laten ontwikkelen, waarbij woningbouwcorporaties en plaatselijke bouwbedrijven de kans krijgen woningen in het gebied te bouwen. Deze woningbouwproductie zorgt voor een stevige economische spinoff. Daarnaast wordt gekozen voor een globale en flexibele opzet van het bestemmingsplan, waardoor er mogelijkheden zijn om op de actuele marktsituatie in te spelen en kan goed op de wensen vanuit bouwers en toekomstige bewoners worden ingespeeld.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

In de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 is een stevige duurzaamheidsambitie neergelegd. Zo is bijvoorbeeld de ambitie opgenomen om vanaf 2020 nieuwe woningen energieneutraal te bouwen, waarbij wordt gestimuleerd om niet meer aan te sluiten op het aardgasnet.

Ook in het Oosterveld is er volop aandacht voor duurzaamheid. Zo is het de bedoeling om verharding tot een minimum te beperken en veel aandacht te hebben voor water en groen. Ook is het de bedoeling om bij het bouwrijp maken van het terrein zo weinig mogelijk te vergraven. Er wordt aansluiting gezocht bij het natuurlijke maaiveld. Het plangebied betreft een es, die op het midden hoger is dan de randen. Dit betekent bijvoorbeeld dat het water zoveel mogelijk langs de randen van het plangebied wordt opgevangen. Ook is het de intentie om zoveel mogelijk zongericht te verkavelen, zodat woningen een optimale bezonning kunnen krijgen. In de praktijk komt dit neer op een overwegend oost-west gerichte verkaveling. Het plangebied leent zich hier goed voor, aangezien er 2 te behouden zandwegen door het gebied lopen die ook oost-west georiënteerd zijn. Bij het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaan we onderzoeken in hoeverre we een soort verdienmodel kunnen opnemen waarbij duurzaamheidsmaatregelen worden beloond. Bijvoorbeeld meer mogelijkheden bij meer duurzaamheid. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen door te werken met het BREEAM-NL keurmerk.

#### **7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Bij een regulier bestemmingsplan of uitwerkingsplan moet de economische uitvoerbaarheid worden gemotiveerd, uitgaande van een periode van 10 jaar. Voor de nieuwe woonwijk Oosterveld is het lastig om het gehele gebied te onderbouwen binnen een periode van 10 jaar, omdat op dit moment nog niet zeker is wanneer de wijk wordt ontwikkeld en op welke wijze. Met een bestemmingsplan verbrede reikwijdte is deze periode 20 jaar. Hiermee is er voldoende tijd om de wijk organisch te laten ontwikkelen en met een flexibele en globale opzet in te kunnen spelen op de markt.

In het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Noordenveld verkennen of de volgende soorten regels opgenomen kunnen worden:

- regels voor duurzaam bouwen;
- meldingsregels;
- welstandsregels;
- regels die nu zijn opgenomen in gemeentelijke verordeningen;
- beleidsregels voor diverse onderwerpen;
- kostenverhaal uitstellen tot de vergunning;
- voor nader te bepalen gebieden wordt misschien gebruik gemaakt van de delegatiebevoegdheid;
- verdergaande regels voor vergunningsvrij bouwen binnen bepaalde kaders;
- wellicht andere wettelijke grenzen zoals deze naar voren zijn gekomen bij andere bestemmingsplannen met verruimde reikwijdte.



Naast de regels wil de gemeente instrumenten ontwikkelen die uitnodigen tot investeren en ontwikkelen, waarbij meer mogelijkheden ontstaan voor zover er meer geïnvesteerd wordt in draagvlak, maatschappelijke meerwaarde, versterking van de waarden, duurzaamheid en innovatie.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan wordt volstaan met globaal onderzoek om kaders aan ontwikkeling te stellen.

De gemeente wil graag gebruik maken van de ervaringen en oplossingen van andere gemeenten die een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maken. Hiermee wordt optimaal ingespeeld op het toekomstige omgevingsplan.

De gemeente zou bij het opstellen van het omgevingsplan graag gebruik willen maken van de verbrede reikwijdte ex **artikel 7c** van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet. De bedoeling is om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen voor de nieuwe woonwijk Oosterveld in Norg. In het omgevingsplan worden daarnaast ook alle andere gemeentelijke verordeningen opgenomen (voor zover deze betrekking hebben op de fysieke leefomgeving) en tegelijk met de herziening van het bestemmingsplan worden ook welstandsregels meegenomen.

Het plan voor de nieuwe woonwijk Oosterveld in Norg leidt tot een integrale aanpak voor deze wijk waarbij, naast de vele externe partners ook verschillende afdelingen binnen de gemeente zelf worden betrokken. De gemeente grijpt dit project aan om zich al werkende weg, parallel aan het proces van de Omgevingsvisie, voor te bereiden op de Omgevingswet en de buitenwacht en de organisatie daarbij in de volle breedte te betrekken. Naast een inhoudelijke slag is er ook aandacht voor de gevolgen van de Omgevingswet voor de cultuur en de werkwijzen.

De gemeente Noordenveld wil graag goed voorbereid zijn als de Omgevingswet in werking treedt en ziet dit experiment als een belangrijk hulpmiddel daarbij!

#### **8. Wanneer start het experiment?**

Medio 2017

#### **9. Wat is de duur van het experiment?**

Het is de bedoeling om het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte binnen een periode van 1 tot 1,5 jaar vast te stellen.



Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Interdepartementaal Programma  
Eenvoudig Beter  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Telefoon [redacted]

Telefax [redacted]

E-mail [redacted]

Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Datum

**22 FEB 2017**

Onderwerp

Aanmelding pilot Nijmegen Dukenburg

Ons kenmerk

[redacted]

Datum uw brief

Contactpersoon

[redacted]

Doorkiesnummer

[redacted]

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij graag Nijmegen Dukenburg aanmelden als pilot in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Met de pilot Nijmegen Dukenburg zouden we gebruik willen maken van de mogelijkheid uit het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen (artikel 7c). Voor verdere gegevens verwijzen wij u naar het bijgevoegde "projectformat Innovatieve duurzame experimenten (16e tranche)".

Hoogachtend,  
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

[redacted]

drs. H.M.F. Bruls

De Gemeentesecretaris

[redacted]

mr. drs. A.H. van Hout

Aantal Bijlagen: projectformat

<b>1. Titel project</b>
Pilot Nijmegen Dukenburg
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Nijmegen Afdeling Projectmanagement en Ruimtelijke Kwaliteit [REDACTED] 6500 HG Nijmegen [REDACTED]
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>In 2016 vierde Dukenburg haar 50e verjaardag. Een moment om te vieren en terug te blikken, maar vooral ook om vooruit te kijken. Want waar staat Dukenburg nu eigenlijk?</p> <p>In de jaren 60 en 70 gebouwd als ruim en groen toevluchtsoord voor Nijmegenaren uit de verouderde, krappe volkswijken. Hier wilde je graag wonen, in een ruime en betaalbare woning met een grote tuin, veel openbare ruimte en alle dagelijkse voorzieningen (openbaar vervoer, scholen, winkels, sportfaciliteiten) binnen handbereik. Maar nu, 50 jaar later, staat Dukenburg vooral bekend als aandachtsgebied, met veel kwetsbare bewoners, en heeft het een negatief imago bij niet-Dukenburgers. Het merendeel van de gebouwen in Dukenburg is inmiddels 40 tot 50 jaar oud, en toe aan renovatie dan wel nieuwbouw. Dat geldt voor de woningen, maar ook voor de winkels, scholen, zorgcomplexen en maatschappelijk en commercieel vastgoed. Er wordt veel geïnvesteerd, met name door corporaties en zorgpartijen, maar er zijn zorgen om leegstand, braakliggende terreinen en de kwetsbare bewoners. Dit is het moment om Dukenburg eens breed te beschouwen, samen met de bewoners en andere partijen, om vervolgens de opgaven en inzet voor de nabije en iets langere toekomst met elkaar te bepalen. Hiervoor zal een toekomstvisie worden opgesteld. Daarbij spelen thema's op maatschappelijk gebied (zoals eenzaamheid, gezonde levensstijl en armoede) en de fysieke leefomgeving (zoals leegstand, braakliggende locaties).</p> <p>Door Dukenburg aan te melden als pilot in het kader van de Crisis en Herstelwet (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) kan worden onderzocht in hoeverre een koppeling tussen de maatschappelijke thema's en fysieke thema's mogelijk is. Tevens zal worden ingegaan op de thema's gezondheid en zelfvoorzienende stad.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>
Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan bijdragen aan het oplossen van de knelpunten bij de verdere ontwikkeling van Dukenburg. Het gaat daarbij vooral om het bestrijden van de leegstand en de ontwikkeling van vrijkomende locaties. Door een gebrek aan flexibiliteit van het vigerende bestemmingsplan is het niet goed mogelijk is om snel op nieuwe initiatieven in te spelen. Het is wenselijk om ruime gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, waarbij de ruimtelijke onderbouwing kan worden uitgesteld tot het moment dat zich een concreet initiatief voordoet.
<b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b>
Voor Dukenburg wordt een <b>toekomstvisie</b> opgesteld. Daarbij spelen enkele belangrijke thema's:
<u>Gezondheid</u> Op het brede maatschappelijke gebied zijn de volgende hoofdthema's te onderscheiden:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Eenzaamheid</li><li>- Gezonde levensstijl</li><li>- Armoede</li></ul>
Deze thema's komen voort uit de ervaringen van bewoners, wijkprofessionals en gemeente, en worden bevestigd door onderzoeken als de Stads- en Wijkmonitor en de gezondheidsmonitor (GGD).

De genoemde thema's hebben relatie met of zijn (deels) het gevolg van onder meer de lage sociaal-economische positie van veel Dukenburgers en de al vergevorderde vergrijzing in dit gebied. Tevens zal gebruik worden gemaakt van de Gelderse Gezondheidswijzer (provincie Gelderland, GGD) om de gezondheidswaarde van Dukenburg in beeld te brengen.

**Fysieke leefomgeving**

In Dukenburg zijn er veel locaties die op dit moment aandacht behoeven, vanwege langdurige leegstand, herstructurering of anderszins. Als knelpunten kunnen worden genoemd:

- Leegstand door vrijkomende kantoor-, school-, zorg-, winkel- en bedrijfslocaties
- Een alternatieve invulling van leegstaande locaties is niet altijd goed mogelijk.
- Planchaderisico bij schrappen van bouw- en gebruiksmogelijkheden
- Soms is sprake van incurante, moeilijk te ontwikkelen locaties
- Versnipperd eigendom en verschillende belangen waardoor ontwikkelingen niet van de grond komen (belemmert bijvoorbeeld de herstructurering van de winkelcentra)
- Gebrek aan flexibiliteit waardoor het niet goed mogelijk is om snel op nieuwe initiatieven in te spelen

De discussie over deze locaties moet intern en extern worden opgepakt. Daarbij kunnen de opgaven gekoppeld worden aan de opgaven die in het zorg- en welzijnsdomein zijn geformuleerd. Zo is er behoefte aan laagdrempelige accommodaties voor ontmoeting, activiteiten en eventueel beweegmogelijkheden. Tevens is verbetering van de groenwaarde wenselijk.

**Omgevingsvisie Nijmegen**

Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt een omgevingsvisie voor Nijmegen opgesteld. In de omgevingsvisie wordt ingegaan op de thema's gezonde stad en zelfvoorzienende stad. Met de pilot Dukenburg kan op de omgevingsvisie worden aangesloten en kunnen deze thema's verder worden uitgewerkt.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt een omgevingsvisie voor Nijmegen opgesteld. In de omgevingsvisie wordt ingegaan op de thema's gezonde stad en zelfvoorzienende stad. Hierbij wordt aangesloten bij de Duurzaamheidsagenda waarin is aangegeven dat Nijmegen een stad is die verantwoordelijkheid neemt in het klimaat- en energievraagstuk en duurzaamheid ziet als een kans voor economische groei. Als lange termijn doelstelling is gesteld dat Nijmegen in 2045 energieneutraal is. De thema's worden als volgt uitgewerkt:

1. Thema Gezonde stad
  - a. Gezonde leefstijl (incl. gezondheidssector)
  - b. Sport, spel en ontmoeting
  - c. Groen, Bodem en Water (incl. klimaatadaptatie)
  - d. Mobiliteit (incl. lucht en geluid)
2. Thema Zelfvoorzienende stad
  - a. Van het gas los (incl. energiebesparing)
  - b. Van het afval af
  - c. Eigen energie-opwekking (coöperaties)
  - d. Lokale en regionale voedselproductie

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

De pilot Nijmegen Dukenburg zou gebruik willen maken van de mogelijkheid uit het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen (artikel 7c). In deze pilot gaat het daarbij om de volgende afwijkingsmogelijkheden:

- uitgebreide doelstelling: alle aspecten uit de nog op te stellen toekomstvisie voor Dukenburg die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen worden meegenomen;

- flexibel bestemmen: ontwikkelingslocaties kunnen makkelijker worden ingepast doordat de onderzoeksverplichting uitgesteld wordt tot de aanvraag omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de financiële uitvoerbaarheid;
- toevoegen van lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving;
- mogelijkheid tot het stellen van open normen, waarbij wordt verwezen naar beleidsregels;
- mogelijkheid tot het vaststellen van een exploitatieplan bij de omgevingsvergunning;
- beperken planschaderisico: planschade is voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen;
- de looptijd van het bestemmingsplan kan worden verlengd van 10 naar 20 jaar;
- er kunnen voorlopige bestemmingen worden opgenomen met een looptijd van 10 ipv 5 jaar.
- afwijken van de RO-standaard (SVBP 2012): mogelijk kan al gebruik worden gemaakt van de nieuwe digitale standaarden voor omgevingsdocumenten (TPOD).

#### **8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Deze pilot wordt nu al opgestart. Vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan niet eerder plaatsvinden dan nadat bekend is dat Nijmegen Dukenburg wordt aangemerkt als pilot in het kader van de Crisis- en Herstelwet. De bedoeling is om voorjaar 2018 het omgevingsplan door de gemeenteraad te laten vaststellen.





Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Programmadirectie Eenvoudig Beter - IPC 365  
Postbus 20951  
2500 EZ DEN HAAG

Verzenddatum 27 maart 2017  
Ons kenmerk U17.02278  
Uw brief van

Afdeling  
**Ruimtelijke Ontwikkeling**  
Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

████████████████████

Telefoon

██████████

E-mail

██

Fax

████████████████████

Onderwerp **Aanmelding 16e tranche Crisis en  
herstelwet ten behoeve van  
Lint-Zuid**

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Wij hebben als gemeente met interesse kennisgenomen van de mogelijkheid om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van de Crisis en herstelwet op te stellen. In deze brief geven wij aan waarom wij voor Lint-Zuid in Berkel en Rodenrijs mee willen doen aan dit experiment.

#### *Programma Omgevingswet*

In Lansingerland werken wij, in voorbereiding op de Omgevingswet, aan een programma gericht op een soepele overgang van de Wet ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet in 2019. Onderdeel van dit programma is dat we met diverse pilots ervaring willen opdoen met het werken op basis van de Omgevingswet. Eén van de pilots is het maken van een Omgevingsplan Lint-Zuid, dat zoveel mogelijk gebaseerd is op de regelgeving zoals die dadelijk geldt onder de Omgevingswet.

#### *Pilot Lint-Zuid*

De gemeente Lansingerland heeft de afgelopen maanden samen met KuiperCompagnons de eerste stap gezet voor het gebied 'Lint-Zuid' om- vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet- een omgevingsplan op te stellen.

Met het Omgevingsplan Lint-Zuid wordt geëxperimenteerd met: de juridische inhoud die het nieuwe instrumentarium gaat bieden, op welke wijze de overheidsketen kan worden betrokken en op welke wijze de gemeentelijke regels samengebracht kunnen worden in één integraal plan. Om het omgevingsplan te ontsluiten zal er geëxperimenteerd worden met een eigen viewer waarmee het omgevingsplan Lint-Zuid eenvoudig toegankelijk is voor onze inwoners.

Wij zien de volgende voordelen van het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor Lint-Zuid, waarbij we onderzoeken:

- waar deregulering mogelijk is, ook als het gaat om de regels van andere overheden;
- hoe we de besluitvorming voor initiatieven kunnen versnellen;
- op welke wijze we de integrale beleidsafwegingen kunnen vertalen naar een concreet Omgevingsplan;
- welke lokale verordeningen op kunnen gaan in het Omgevingsplan, waardoor het voor een initiatiefnemer gemakkelijk is om te weten waar hij rekening mee moet houden;
- waar gebiedsgerichte milieuregels een meerwaarde bieden.

#### *Vervolg op de pilot*

Naar verwachting zal in de Invoeringswet Omgevingswet een overgangstermijn van 10 jaar worden gehanteerd, waar binnen gemeenten de huidige bestemmingsplannen om dienen te zetten naar één volledig gemeente dekkend omgevingsplan. Het omzetten van de bestemmingsplannen naar één omgevingsplan houdt meer in dan het samenvoegen van de huidige bestemmingsplannen. Daarnaast zullen diverse gemeentelijke verordeningen opgenomen worden in het omgevingsplan. Beoogd wordt om met het omgevingsplan Lint-Zuid via de beleidscyclus, zoals die voorzien is in de Omgevingswet, successievelijk het Omgevingsplan uit te breiden door andere plangebieden toe te voegen. Maar het is ook de bedoeling steeds meer beleid en regels toe te voegen. Hierdoor zal vanaf 2019 het Omgevingsplan Lint-Zuid gestaag uitgroeien tot een volwaardig Omgevingsplan van de gemeente Lansingerland.

#### *Verzoek*

Wij verzoeken u om het experiment Omgevingsplan Lint-Zuid op te nemen in de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en Herstelwet. Wij zijn van mening dat er behoefte is aan toepassing artikel 2.4 Chw en artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw.

Het aanmeldformulier met daarin de volledige projectbeschrijving en onderbouwing dat ten grondslag ligt aan ons verzoek, treft u hierbij aan.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de [REDACTED] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling op telefoonnummer [REDACTED]. In afwachting van uw reactie,

Met een vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Lansingerland

[REDACTED]

drs. ing. Ad Eijkenaar  
Secretaris

[REDACTED]

drs. Pieter van de Stadt  
Burgemeester

#### Bijlage(n):

- Aanmeldformulier Crisis- en herstelwet (T17.02334)

## Project voor de Crisis- en Herstelwet

<b>Titel project</b>
Omgevingsplan Lint-Zuid
<b>Indiener (organisatie, contactpersoon, email &amp; telefoonnummer)</b>
Gemeente Lansingerland Contactpersoon: ██████████ e-mail: ██████████ Telefoon: 0 ██████████ Bezoekadres: Tobias Asserlaan 1 2662 SB Bergschenhoek  Postadres: Postbus 1 ██████████
<b>Projectbeschrijving (korte beschrijving doel project, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p><b>Doel</b></p> <p>Het bestemmingsplan Lint-Zuid dient herzien te worden, omdat de termijn van 10 jaar zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 2 Wro is verlopen. De gemeente Lansingerland heeft ervoor gekozen om de actualisatie van het bestemmingsplan als omgevingsplan op te pakken. Hiervoor is gekozen omdat in 2019 de Omgevingswet in werking treedt en wij het opstellen van een omgevingsplan in dit stadium een uitstekende voorbereiding vinden op de komst van de Omgevingswet. Bovendien stimuleert het Rijk gemeenten om nu al ervaring op te doen met het nieuwe instrumentarium. .</p> <p>Met het Omgevingsplan Lint-Zuid wordt geëxperimenteerd met de juridische inhoud die het nieuwe instrumentarium gaat bieden, wordt gekeken op welke wijze stakeholders in de overheidsketen kunnen worden betrokken en op welke wijze de gemeentelijke regels samengebracht kunnen worden tot één integraal plan. Om het omgevingsplan te ontsluiten zal er geëxperimenteerd worden met een eigen viewer waarmee het omgevingsplan Lint-Zuid eenvoudig toegankelijk is voor onze inwoners.</p> <p>De gemeente wil met het Omgevingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een integrale benadering van de leefomgeving opnemen,</li> <li>• de mogelijkheden voor deregulering onderzoeken,</li> <li>• de besluitvorming voor initiatieven versnellen.</li> </ul> <p>De eerste resultaten van het Omgevingsplan zij terug te vinden op <a href="http://lansingerland.dev.crotec-omgevingsplan.nl">http://lansingerland.dev.crotec-omgevingsplan.nl</a></p> <p>Het Omgevingsplan Lint-Zuid wordt vooruitlopend op de nog op te stellen gemeente dekkende Omgevingsvisie opgesteld. Voor de inhoud van het Omgevingsplan Lint-Zuid kan daarmee niet geput worden uit de Omgevingsvisie. Als onderlegger voor het Omgevingsplan 'Lint-Zuid' wordt dan ook gebruik gemaakt van de bestaande beleidsdocumenten en visies.</p> <p>Het Omgevingsplan Lint-Zuid zal bestaan uit planregels en daaraan gekoppeld een ruimtelijk afwegingskader waaraan initiatieven worden getoetst, het zogenaamde gebiedsprofiel. Het gebiedsprofiel bevat de kernwaarden die ten grondslag liggen aan Lint-Zuid. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de regels in het Omgevingsplan en laten tegelijkertijd zien waar er ruimte is om te dereguleren.</p> <p><b>Locatie</b></p> <p>Lint-Zuid Berkel en Rodenrijs zoals aangeven op de kaart in de bijlage.</p> <p><b>Locatie keuze</b></p>

Het beeld dat naar voren komt is dat Lint-Zuid een laag dynamisch gebied is, waar veel functiemenging aanwezig is. Hierdoor komen er diverse omgevingsaspecten bij elkaar op het gebied van bijvoorbeeld milieu, archeologie, water en cultuurhistorie. De huidige visie op het Lint is het uitgangspunt en is op een aantal punten aangescherpt.

In de visie op het Lint ligt de nadruk op kleinschaligheid, diversiteit in bebouwing en functies en kwaliteit/duurzaamheid. Onderscheid wordt gemaakt tussen het landelijke (de kamers) en stedelijke (villalint) deel van Lint-Zuid. De accenten daarbinnen liggen kortgezegd respectievelijk op functiemenging in het groen en hoge woonkwaliteit zonder verkeershinder. Een en ander wordt uitgewerkt in de gebiedsvisie Lint-Zuid.

Samen met de bewoners zal de visie op het Lint verder aangescherpt worden, waarbij ook aan bewoners wordt gevraagd wat de kernwaarde van het Lint zijn.

#### **Betrokken partijen**

Het Lint-Zuid is een gevarieerd gebied met diverse functies en met de aanwezigheid van een hoofdwatgang. Hierdoor is het plangebied relevant voor de DCMR en het Hoogheemraadschap. De DCMR is vanaf het begin betrokken bij de pilot. Het Hoogheemraadschap Delfland, de VRR, de Provincie Zuid-Holland, Dunea en Gasunie worden eveneens benaderd. Hiermee wordt een aanzet gegeven om na 2019 beter te gaan samenwerken in de keten en waar mogelijk worden de regels in het gemeentelijk Omgevingsplan afgestemd op de regels van Hoogheemraadschap en provincie.

Vanuit de overheidsketen zijn diverse partijen benaderd om deel te nemen aan de pilot:

- DCMR (milieudienst)
- Het Hoogheemraadschap Delfland
- De Provincie Zuid-Holland
- VRR
- Dunea
- Gasunie.

#### **Planologische uitdaging**

De Omgevingswet bevat instrumenten om in het omgevingsplan een nadere afwegingsruimte op te nemen. Bestemmingsplannen en e milieuwetgeving bevatten nu vaak gesloten normen die juridisch bindend zijn en weinig ruimte laten voor een nadere kwalitatieve afweging. Hierdoor zijn bestemmingsplannen vaak een blauwdruk die niet aansluit bij de beleving van de inwoners en initiatiefnemers. Het wijzigen van het bestemmingsplan is alleen mogelijk door een uitgebreide ruimtelijke procedure te volgen. De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om, binnen bepaalde grenzen, open normen op te nemen. Bij een concreet initiatief wordt gekeken of dit past binnen het gebiedsprofiel van Lint-Zuid. In de pilot wordt afgetast wat dit betekent voor de toekomstige rol van raad en college en welke nadere afwegingsruimte wenselijk is.

Door een gebiedsprofiel op te nemen in het Omgevingsplan, wordt het mogelijk een brede afweging te maken, waarbij de geformuleerde kernwaarden uit het gebiedsprofiel centraal staan bij de integrale afweging om wel of niet mee te werken aan een initiatief. Opgemerkt wordt gestreefd wordt om de grote bulk van de aanvragen vergunningsvrij of via een eenvoudige vergunning mogelijk te maken. De ambitie is om 90% van de vragen aan de 'balie' te toetsen.

#### **Hoe draagt het project bij aan innovatieve en/of maatschappelijke ontwikkelingen?**

De bedoeling is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te maken dat verordeningen integreert en de gehele fysieke leefomgeving bestrijkt. De opzet van het Omgevingsplan wordt zo ingericht dat een bepaald thema relatief eenvoudig aangepast kan worden. Het omgevingsplan past in een (cyclisch) beleidsproces. Als bijvoorbeeld blijkt dat het archeologie beleid wordt aangepast dan zal dit vertaald worden in het omgevingsplan. Door de gelaagde opzet van het Omgevingsplan kunnen eventuele andere (beleids-)regels gaande het proces ingepast worden. Onderstaand het gemeentelijk beleidsproces voor de fysieke omgeving na invoering van de Omgevingswet. Vanuit het omgevingsplan

<p>Lint-Zuid zal via de beleidscyclus het gebied uitgebreid worden (horizontale uitbreiding). Maar er zullen ook steeds meer regels en kaartlagen toegevoegd worden aan het omgevingsplan (verticale uitbreiding).</p> <p>Verwacht wordt dat het centraal stellen van kernkwaliteiten in de omgevingsvisie de ingrediënten biedt voor het afwegingskader in het omgevingsplan.</p>
<p><b>Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b></p> <p>Door te werken met een hoger doel voor een bepaald gebied is er wellicht meer mogelijk. De starre normatieve regels van het bestemmingsplan worden losgelaten.</p> <p>Door te werken met gebiedswaardes (kernkwaliteiten per deelgebied) kan er bijvoorbeeld maatwerk worden geleverd ten aanzien van verzoeken van bedrijven en bewoners die nu te maken hebben met vastgelegde functies. Met een omgevingsplan kan worden “meebewogen” met de ontwikkelingen in het Lint-Zuid zonder de kwaliteit van de fysieke leefomgeving uit het oog te verliezen.</p> <p>Ook kan met kwalitatieve randvoorwaarden meer ruimte worden gelaten aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat sprake is van maatschappelijke meerwaarde.</p>
<p><b>Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?</b></p> <p>Doordat het omgevingsplan een grotere mate van flexibiliteit en integraliteit kent ontstaat er een plan dat meer ruimte biedt voor een toekomstbestendig lint. Er kan een betere afweging gemaakt worden tussen de verschillende belangen. Op sommige punten kunnen bijvoorbeeld strengere milieueisen gesteld worden en op andere punten juist minder streng. In het Omgevingsplan ‘Lint-Zuid’ wordt op het gebied van duurzaamheid bestaand beleid opgenomen. In de toekomst zullen de ambities uit de Omgevingsvisie en programma’s vertaald worden in het (gemeente dekkende) Omgevingsplan. Met het opstellen van een omgevingsplan wordt vooruitgelopen op de omgevingswet. Hiermee ontstaat een toekomstbestendig plan.</p>
<p><b>Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan &amp; wat zou er aan wetten/regels moeten veranderen?</b></p> <p>De bedoeling is meer te werken met open normen en kwalitatieve randvoorwaarden gebaseerd op de Gebiedsvisie Lint-Zuid die nu wordt afgerond.</p> <p>Kijkende naar de afwijkingmogelijkheden op grond van artikel 7c Besluit uitvoering Chw willen wij gebruik gaan maken van de volgende mogelijkheden die het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Naast goede ruimtelijke ordening, ook regels ten behoeve van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.</li> <li>-Toevoegen van lokale verordeningen (daarbij gaat het om alle verordeningen die zien op de fysieke leefomgeving, van ruimtelijke aspecten van de APV tot aan de kapverordening) en beleid en een looptijd van 20 jaar. Door het tussentijds opnemen van de actuele verordeningen en beleid, blijft het bestemmingsplan actueel en zijn wij van mening dat het bestemmingsplan als eerste deel van het op te stellen omgevingsplan Lansingerland kan dienen.</li> <li>-Het afwijken van de standaarden (SVBP) biedt ook meer mogelijkheden innovatief in te spelen op de mogelijkheden van de Omgevingswet.</li> </ul> <p>Al met al kan zo het bestemmingsplan al sterk het karakter krijgen van een omgevingsplan.</p>
<p>Behoefte aan toepassing artikel 2.4 Chw en artikel 7c van het besluit uitvoering Chw</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) (artikel 7c lid 1 BuChw);</li> <li>• de planperiode van 10 jaar op te rekken naar 20 jaar (art. 7c lid 2 BuChw);</li> <li>• In afwijking van artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een voorlopige bestemming voor een termijn van ten hoogste tien jaar (art. 7c lid 3 BuChw);</li> <li>• De (financiële) uitvoerbaarheid van het plan hoeft niet te worden aangetoond en de wijze waarop de vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. (art. 7c lid 9 onder a sub ii);</li> <li>• het deels doorschuiven van onderzoeksplichten / werken met open normen (...)</li> <li>•</li> </ul>



**Artikel 7c (Cursief de artikelen die niet van toepassing hoeven te zijn op Lint-Zuid)**

1. In aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan ook regels worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:
  - a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
  - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.
2. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Artikel 3.1, derde tot en met vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is niet van toepassing.
3. *In afwijking van artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een voorlopige bestemming voor een termijn van ten hoogste tien jaar.*
4. Het bestemmingsplan kan de door het gemeentebestuur gestelde regels als bedoeld in artikel 108 van de Gemeentewet bevatten die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.
5. De regels in het bestemmingsplan kunnen voorts inhouden een verbod om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten.
6. In het bestemmingsplan kunnen tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.
7. Als de regels, bedoeld in het zesde lid, betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, stelt de raad de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit betrekking heeft. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden bouwwerken. In afwijking van artikel 12b van de Woningwet wordt het advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester slechts op die criteria gebaseerd.
8. Voor de in het experiment betrokken bestemmingsplannen geldt dat indien daarin onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd, de planschade in ieder geval als voorzienbaar in de zin van artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wordt aangemerkt, indien:
  - a. deze herziening ten minste drie jaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan is aangekondigd;
  - b. van de voorgenomen herziening kennis is gegeven aan de eigenaren in het gebied, en
  - c. gedurende deze termijn de mogelijkheid bestond de bouw- of gebruiksmogelijkheden te realiseren.
9. Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van:
  - a. de volgende artikelen van het Besluit ruimtelijke ordening:
    - i. 1°. 1.2.1, tweede lid, en 1.2.1a, onderdeel a, onder de voorwaarde dat het ontwerp van het bestemmingsplan of het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar wordt gesteld en blijft op een door de raad te bepalen internetadres. In dat geval bevat de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, een verwijzing naar dit internetadres;
    - ii. 2°. 3.1.6, eerste lid, onder f, en vijfde lid, onder c;
  - b. de bij de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, gestelde regels of nadere regels.
  - c. hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, met dien verstande dat:
    - i. 1°. in afwijking van afdeling 1 van dat hoofdstuk een besluit als bedoeld in artikel 110a van die wet deel kan uitmaken van het bestemmingsplan, en dat
    - ii. 2°. in afwijking van afdeling 2 van dat hoofdstuk de mate van detail van de ten behoeve van de vaststelling van de geluidbelasting te verrichten akoestische onderzoeken kan worden afgestemd op het detailniveau en de

<p>fase van voorbereiding van het bestemmingsplan;</p> <p>d. artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder, met dien verstande dat:</p> <p>i. 1°. een besluit als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder deel kan uitmaken van het bestemmingsplan en</p> <p>ii. 2°. de mate van detail van de ten behoeve van de vaststelling van de geluidbelasting te verrichten akoestische onderzoeken kan worden afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan.</p> <p>10. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.</p> <p>11. Artikel 8.42b van de Wet milieubeheer en artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn op het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing.</p> <p>12. De raad kan de bevoegdheid tot het wijzigen van onderdelen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.</p>
<b>Voor hoelang moet worden afgeweken (voor hoeveel jaren)</b>
Overeenkomend met de geldigheidsduur van het Omgevingsplan/ Bestemmingsplan (20 jaar)
<b>Zou het project voor 1 Juli 2017 kunnen starten?</b>
De voorbereidingen voor het omgevingsplan zijn al gestart. Wij hebben de wens om het omgevingsplan in de eerste helft van 2018 vast te laten stellen door de gemeenteraad. Aangezien we al gestart zijn met de omgevingsvisie kunnen we direct na de goedkeuring van het ministerie van I&M starten met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.



Gemeente Leerdam  
Stadskantoor  
Dokter Reilinghplein 1  
4141 DA Leerdam  
Postbus 15  
4140 AA Leerdam

info@leerdam.nl  
www.leerdam.nl

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
t.a.v. mevrouw M. Schultz van Haegen –  
Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

VERZONDEN 11 APR. 2017

Excellentie,

Wij hebben in onze vergadering van 28 maart 2017 besloten om het opstellen van het bestemmingsplan Broekgraaf aan te melden als experiment in het kader van de Crisis- en Herstelwet en als Ontwikkelingsgebied, zodat gebruik kan worden gemaakt van de ruimere mogelijkheden die hiermee geboden worden.

In 2010 heeft de gemeenteraad een op de geplande ontwikkeling afgestemd bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat grotendeels uit uit te werken bestemmingen. Inmiddels is met toepassing van de uitwerkingsmogelijkheid een deel van de infrastructuur aangelegd en zijn zo'n 150 woningen gebouwd.

Als gevolg van de economische crisis is het oorspronkelijk gedachte tempo in de realisering fors vertraagd. Thans wordt ingeschat dat de ontwikkeling doorloopt tot uiterlijk 2030. De ontwikkeling zal binnen die periode naar verwachting 'organisch' plaatsvinden. Welk deel van de ontwikkelingslocatie als volgende aan snee is, wordt voor een groot deel bepaald door 'de markt'.

Het nieuwe realiseringstempo heeft ook gevolgen voor de grondexploitatie en daarmee voor de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid kan nu niet meer binnen de planperiode (10 jaar) van één bestemmingsplan worden aangetoond.

Naast temporisering en fasering van het plan, is het plan ook inhoudelijk gewijzigd: het sportcomplex, dat volgens het vigerende bestemmingsplan verplaatst zou worden, blijft gehandhaafd en op de huidige locatie liggen, de verkeers- en ontsluitingsstructuur is gewijzigd en de stationshalte komt te vervallen. Ook het woningbouwprogramma (een verschuiving van duur naar meer middelduur) is als gevolg van de crisis gewijzigd. Behalve dat de financiële uitvoerbaarheid niet binnen de planperiode van 10 jaar gegarandeerd kan worden zijn deze inhoudelijke wijzigingen van het plan mede aanleiding om het bestemmingsplan integraal te herzien.



**onderwerp**  
Aanmelding Broekgraaf  
Chw Verbrede Reikwijdte  
en Ontwikkelingsgebied

**datum**  
Leerdam, 22 februari 2017

**uw kenmerk**

**uw brief**

**ons kenmerk**  
710-1001118  
Algemeen Uitgaand 17574

**Bijlage(n)**  
2

**Pagina**  
1/2

[Redacted contact information]

Door het plan aan te melden bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (Ministerie van IenM) als Crisis- en herstelwetplan met verbrede reikwijdte en als Ontwikkelingsgebied kan onder andere de looptijd van het bestemmingsplan opgerekt worden van 10 naar 20 jaar en kan de realisatie van woningen in Broekgraaf veilig gesteld worden door de reservering van de nodige stikstofdepositieruimte vast te leggen.

Over de aanmelding hebben we reeds contact gehad met Duncan van den Hoek van uw Ministerie. De shapefile van het plangebied voor de Verbrede Reikwijdte en voor het Ontwikkelingsgebied hebben we hem per mail gestuurd. We zien uw besluit met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leerdam,  
de secretaris,

de burgemeester,

[Redacted signature]  
drs. L.J.C. Huberts RC

[Redacted signature]  
/mr. T.P.J. Bruinsma



**1. Titel project**

Woningbouwontwikkeling locatie Broekgraaf, gemeente Leerdam

**2. Indiener**

College van B&W gemeente Leerdam  
 Postadres: Postbus 15, 4140 AA Leerdam  
 Contactpersoon: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

**3. Projectbeschrijving (korte beschrijving, doel, locatie, betrokken partijen etc.)**

Om te kunnen voldoen aan de woning- en leefgebiedbehoefte van de gemeente Leerdam is alleen een herstructurering van het bestaande stedelijk gebied niet genoeg. Om die reden is enige jaren terug de ontwikkeling van een nieuw woongebied gepland aan de westzijde van Leerdam: Broekgraaf. Het nieuwe woongebied Broekgraaf moet plek bieden aan circa 1.000 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals een verkeersontsluiting op de Parallelweg en de aanleg van een ecologische zone. De locatie heeft een omvang van circa 60 ha en wordt begrensd door de Spoorbaan Geldermalsen - Gorinchem, de Koendersweg, de Tiendweg en het bestaande woongebied Leerdam-West.

Afbeelding plangebied nog opnemen

De gemeente Leerdam heeft nagenoeg alle gronden benodigd voor de ontwikkeling, in eigendom verworven.

In 2010 heeft de gemeenteraad een op de geplande ontwikkeling afgestemd bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat grotendeels uit uit te werken bestemmingen. Inmiddels is met toepassing van de uitwerkingsmogelijkheid een deel van de infrastructuur aangelegd en is een 100-tal woningen gebouwd.

Als gevolg van de economische crisis is het oorspronkelijk gedachte tempo in de realisering fors vertraagd. Thans wordt ingeschat dat de ontwikkeling doorloopt tot uiterlijk 2030. De ontwikkeling zal binnen die periode naar verwachting 'organisch' plaatsvinden. Welk deel van de ontwikkelingslocatie als volgende aan snee is, wordt voor een groot deel bepaald door 'de markt'.

Het nieuwe realiseringstempo heeft ook gevolgen voor de grondexploitatie en daarmee voor de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid kan nu niet meer binnen de planperiode (10 jaar) van één bestemmingsplan worden aangetoond.

Naast temporisering en fasering van het plan, is het plan ook inhoudelijke gewijzigd: het sportcomplex, die volgens het vigerende bestemmingsplan verplaatst zou worden, blijft gehandhaafd en op de huidige locatie liggen, de verkeers- en ontsluitingsstructuur is gewijzigd en de de stationshalte komt te vervallen. Ook het woningbouwprogramma (een verschuiving van duur naar meer middelduur) is als gevolg van de crisis gewijzigd. Behalve dat de financiële uitvoerbaarheid niet binnen de planperiode van 10 jaar gegarandeerd kan worden zijn deze inhoudelijke wijzigingen van het plan mede aanleiding om het bestemmingsplan integraal te herzien.

**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

De realisering van het bestemmingsplan: de bouw van de woningen (nu geschat op 50 à 60 per jaar), de aanleg van wegen, watergangen, groenzones en overige infrastructuur, zal een substantiële bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in de sectoren bouw en civiel en de daarmee verbonden toeleveringssectoren.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

In het plangebied is een pilot 'energieneutrale woningen' gepland. Zie voor verdere uitleg hierna onder punt 6.

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

In 2012 heeft de gemeente Leerdam een duurzaamheidsbeleid vastgesteld. In dat kader zal in Broekgraaf gestart worden met een pilot van 'energieneutrale' woningen. Deze woningen krijgen geen aansluiting op het aardgasnet, maar worden aangesloten op een systeem van warmte-koude-opslag. Voor de stroomvoorziening wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen. Daarnaast vindt de verkaveling zo veel mogelijk zongericht plaats.

In het plangebied wordt een ecologische zone aangelegd. Deze ecologische zone maakt onderdeel uit van een groene zone aan de westrand van Leerdam, die de overgang vormt tussen het stedelijk gebied van het nieuwe woongebied 'Broekgraaf' en het landelijk gebied ten westen van de Koendersweg. Tot deze groene zone behoort ook het bosje van het Zuid Hollands Landschap waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten om de ecologische waarde in de toekomst te vergroten en toegankelijk te maken voor de bewoners van de Leerdam. Deze groene zone behoort tot het Plan Heikikker, dat beoogt een ecologische en recreatieve verbinding (met wandelpaden en fietsverbindingen) te maken tussen de Lingedijk en de Diefdijk. Een deel van dit plan wordt nu uitgevoerd. De ecologische zone wordt met de omvangrijke groen- en waterstructuren verbonden met en onderdeel van het woongebied.

De Broekgraafzone en de verlengde Esdoornstraat zijn de landschappelijke dragers van het plan en sluiten aan op de groene zone aan de westrand. Deze landschappelijke dragers vormen de fysieke verbindingen met de bestaande wijk Leerdam West. Door fiets- en wandelpaden in deze landschappelijke zones te situeren ontstaan er fysieke verbindingen tussen de bestaande en nieuwe wijk, maar wordt ook voor de bewoners van de bestaande wijk de toegankelijkheid van het buitengebied vergroot (een wens uit het wijkontwikkelingsplan Leerdam West, een herstructureringswijk).

De fietsverbindingen (met vrij liggende fietspaden) sluiten aan op de te nog te realiseren fietsverbindingen (inrichten van fietsstraten) in de bestaande wijk, waardoor de school – en andere voorzieningen en het station in het centrum voor met name het fietsverkeer vanuit Broekgraaf goed bereikbaar worden.

Met het oog op de woningbouw in Broekgraaf is een eerste quick scan uitgevoerd naar de duurzaamheidsscore van deze gebiedsontwikkeling volgens de BREEAM-systematiek. Hierbij is uitgegaan van de theoretische situatie waarbij de systematiek van BREEAM is gebruikt als objectieve beoordelingsmethodiek voor duurzaamheid. Uit deze quick scan bleek de mogelijkheid om voor Broekgraaf een score 'Good' te behalen. Bij de realisering van de ontwikkelingsplannen wordt hierbij aansluiting gezocht.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.  
 Over delen van het plangebied strekken zich enkele geluidhindercontouren (wegen, spoorweg, industrie) uit. Met het oog op de woningbouw zullen in het bestemmingsplan met betrekking tot deze contouren milieukwaliteitseisen worden opgenomen. Binnen de wettelijke kaders van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is dit nu niet mogelijk. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt die mogelijkheid wel, waardoor een

regeling gericht op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in het bestemmingsplan mogelijk is. Artikel 7c lid 1 Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet (verder: Uitvoeringsbesluit) opent de mogelijkheid om regels met betrekking tot deze aspecten te stellen. Bovendien biedt artikel 7c lid 9 van het Uitvoeringsbesluit de mogelijkheid om een besluit hogere waarde deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan. Een dergelijk besluit is nodig.

#### Looptijd bestemmingsplan

De geplande ontwikkeling betreft de bouw van 1.000 woningen, waarvan er circa 100 reeds zijn gebouwd. Hoewel van de eerstvolgende plannen wel bekend is waar realisering plaatsvindt, zal dat voor de daarop volgende plannen niet het geval zijn: de ontwikkeling zal organisch verlopen en de reguliere geldingsduur van een bestemmingsplan (artikel 3.1 lid 2 Wro) overschrijden.

Daardoor is het ook niet mogelijk om de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen voor die periode van 10 jaar.

In artikel 7c lid 2 van het Uitvoeringsbesluit wordt de mogelijkheid geboden om van deze wettelijke termijn af te wijken en wordt deze termijn bepaald op 20 jaar.

#### Melding aangewezen activiteit

In artikel 7c lid 5 van het Uitvoeringsbesluit wordt de mogelijkheid geboden om regels in het bestemmingsplan op te nemen die een verbod inhouden om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten. Binnen de kaders van de Wro/Bro bestaat deze mogelijkheid niet, terwijl de systematiek van het op te stellen bestemmingsplan, gericht op een organische ontwikkeling hier wel om vraagt of kan vragen. Het is de bedoeling om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Broekgraaf de meldingsplicht in de plaats te stellen van de uitwerkingsplicht, zoals deze in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Hiermee kan flexibel en slagvaardig medewerking worden verleend aan nieuwe bouwplannen, zonder dat een tijdrovende proceduregang hoeft te worden gevolgd.

#### Inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Binnen de kaders van Wro en Bro dient de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nagenoeg tot in detail te worden aangetoond, onder meer door onderzoeken van de diverse milieuaspecten.

Aangezien het in casu gaat om een organische ontwikkeling in een grote tijdspanne (tot 2030) is een op voorhand gedetailleerd aantonen van de uitvoerbaarheid wat betreft wat milieuaspecten niet mogelijk. Wel is met name op basis van de reeds in het kader van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan met onderzoek de algemene uitvoerbaarheid van de geplande woningbouwontwikkeling aangetoond. Lopende de ontwikkeling zal vervolgens per initiatief met onderzoeken worden aangetoond of dat initiatief ook daadwerkelijk past op de gekozen deellocatie. Het bestemmingsplan zal daartoe milieukwaliteitseisen bevatten.

De Wro/Bro biedt de mogelijkheid om dergelijke deelonderzoeken richting initiatieffase te verschuiven niet. Artikel 7c lid 9 sub a opent hiertoe wel de mogelijkheid, waarbij het de bedoeling is hiervan gebruik te maken.

#### Voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling bestemmingsplan

Onder meer vanwege het feit dat het aspect fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit in het bestemmingsplan een regeling dient te krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van milieukwaliteitseisen, is het niet mogelijk te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de landelijke standaard (SVPB) voor de inrichting van bestemmingsplannen. Om die reden is ook publicatie op de landelijke website niet mogelijk, maar wel op de gemeentelijke website. De Wro/Bro geven de gewenste speelruimte minder. Artikel 7c lid 9 van het Uitvoeringsbesluit biedt die mogelijkheid wel.

### **8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de eerste 100 woningen reeds gebouwd. De volgende bouwplannen zijn in voorbereiding en met de realisering daarvan zal begin 2017 worden gestart. Er wordt vanuit gegaan dat de ontwikkeling in haar geheel vóór 2030 zal zijn afgerond.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Mevrouw M. Schultz van Haegen - Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG



datum 28 februari 2017  
zender Aanmelding pilot  
Omgevingsplan voor 16e  
tranche Crisis- en  
herstelwet

bijlagen 1

uz doel van

referentie

behandeld door

doorkiesnummer

documentnummer

verzonden

28 FEB. 2017

Excellentie,

De gemeente Rijssen-Holten wil middels deze brief de pilot 'Omgevingsplan Rijssen-Holten' aanmelden voor de 16e tranche van de Crisis- en herstelwet.

#### Aanmelding

Wij hebben op 22 februari 2017 besloten om de pilot 'Omgevingsplan Rijssen-Holten' aan te melden bij uw ministerie voor de 16e tranche. Dit is een uitbreiding op de reeds lopende pilot voor het buitengebied. Naast het buitengebied willen wij ook voor de rest van de gemeente een omgevingsplan maken. Hiermee hebben wij dus een gemeentebrede pilot met betrekking tot het omgevingsplan. In deze pilot willen wij gebruik maken van de gehele breedte die de Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt. In het bijzonder voor de binnenstedelijke gebieden transformatie faciliteren en stimuleren.

Het doel van de verbrede pilot is dat initiatiefnemers online kennis kunnen nemen van de benodigde informatie voor hun perceel/object. Hiermee wordt de informatie laagdrempelig gepresenteerd en stimuleert dit ontwikkelingen in onze gemeente. Daarnaast zorgt een verbrede pilot voor een eenduidige werkwijze binnen de gemeente en kunnen wij experimenten of de ingezette werkwijze voor het buitengebied ook past voor de binnenstedelijke gebieden en de bedrijventereinen.

#### Voortraject

Bij het vormen van de visie op de implementatie van de Omgevingswet is onderzocht met welk ambitieniveau onze gemeente de implementatie van de Omgevingswet op wenst te pakken en op welke wijze wij het proces van veranderen richting Omgevingswet vorm willen geven. Hieruit is naar voren gekomen dat het verandertype onderscheidend het best passend blijkt bij onze gemeente. Deze wijze van implementeren kan vormgegeven worden door het oppakken van pilots voor de Omgevingswet zodat op onderdelen gewerkt wordt met de Omgevingswet. Dit sluit goed aan bij de reeds ingeslagen weg om te werken met pilots.

In februari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de pilot "Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten" aangemeld voor de 11e tranche. Aanleiding hiervoor was het door de gemeenteraad van Rijssen-Holten vastgestelde Nota van uitgangspunten in aanloop naar de herziening van het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Deze Nota gaat onder andere in op:

- functieverbreiding en functieverandering bieden aan agrariërs met behoud van de kwaliteiten van het landelijk gebied;
- ontwikkeling van toerisme waarbij de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aangetast en waar mogelijk versterkt worden;
- ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor niet-agrarische bedrijven binnen het bestaande perceel;
- voorzieningen ten behoeve van kleinschalige duurzame energiewinning perceelgericht mogelijk

maken;

Op basis van deze uitgangspunten hebben wij een concept Omgevingsplan opgesteld. Wij zijn enthousiast over het proces van tot stand komen van deze pilot voor ons buitengebied. Het heeft inzicht gegeven in de mogelijkheden van een pilot. Het is voor ons wenselijk dat de opgedane kennis uit dit proces breder gedeeld wordt. De argumenten hiertoe zijn:

- *Dit draagt bij aan de bewustwording richting het werken onder de Omgevingswet*

Zoals aangegeven is de implementatie van de Omgevingswet meer dan een juridische exercitie en gaat het over een andere manier van werken, kennis opdoen en delen. Deze gebiedsdekkende pilot heeft tot doel 'overige' collega's binnen onze gemeente mee te nemen in het opstellen van een Omgevingsplan onder de crisis- en herstelwet. Verwacht wordt dat het werken met de pilot bijdraagt in de bewustwording richting het werken onder de Omgevingswet. Het is de bedoeling hierbij een experimenteer en leeromgeving te creëren, waarin opgedane ervaring en kennis verder verspreid en ingebed raakt in de organisatie.

- *Hierdoor ontstaat een meer integrale benadering van onze leefomgeving*

Het Omgevingsplan buitengebied kent een objectgerichte ontsluiting van informatie. De vigerende bestemmingsplannen kennen nog de traditionele benadering van planregels en verbeelding. Hierdoor kennen we straks globaal gezien twee werkwijzen (Omgevingsplan/bestemmingsplan). Dit wordt niet als wenselijk gezien en komt een integrale benadering van onze leefomgeving niet ten goede. Een gemeentedeekkend Omgevingsplan zorgt zowel intern als extern voor een integrale benadering van onze leefomgeving.

- *Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om vanuit concrete situaties invulling te geven aan thema's uit de Omgevingswet*

De Omgevingswet vraagt een nadere uitwerking van verschillende thema's. Zo vragen de thema's als flexibiliteit en participatie een nadere uitwerking met bijvoorbeeld de gemeenteraad. Voor deze nu nog abstracte begrippen is gebleken dat het wenselijk is om deze thema's uit te werken vanuit concrete onderwerpen.

- *De uitwerking van de pilot kent een gefaseerde uitvoering*

Doel is uiteindelijk te komen tot een gemeentebreed/gebiedsdekkend Omgevingsplan. Dit betekent echter niet dat de gebiedsdekkende uitwerking in één keer kan en hoeft plaats te vinden. Besloten is om bij de uitwerking te kiezen voor onderstaande gefaseerde benadering, waarbij aangesloten wordt bij de huidige bestemmingsplan afbakening. Een gefaseerde benadering maakt de uitwerking voor ons behapbaar en resulteert weer in informatie/leermomenten voor de overige deelgebieden.

- *Binnen deze gefaseerde uitvoering wordt gestart met het centrum Rijssen*

Voor het centrum van Rijssen is een nieuwe structuurvisie gemaakt die naadloos aansluit op het 'nieuwe denken' onder de Omgevingswet. Het daarna vaststellen van een traditioneel bestemmingsplan doet geen recht aan de innovatie van deze structuurvisie. Het lag reeds in de planning om in 2017 te starten met een actueel bestemmingsplan voor het centrum van Rijssen. Het instrument Omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder Chw) zorgt ervoor dat optimaal gebruikt gemaakt kan worden van de keuzes die zijn gemaakt binnen deze structuurvisie en hiermee transformatie faciliteren en stimuleren.

### **Pilot 'Omgevingsplan Rijssen-Holten'**

Tijdens het proces om tot een Omgevingsplan buitengebied te komen en over de wijze waarop de uitgangspunten verwerkt zouden kunnen worden, kwam zowel bestuurlijk als ambtelijk de vraag naar voren of de ingezette werkwijze ook toepasbaar is op de overige gebieden binnen de gemeente. De verwachting is dat de nieuwe werkwijze bedrijfsontwikkeling, nieuw vestiging in leeg staande panden en ook herbestemming van panden kan stimuleren en faciliteren en daarmee beter c.q. meer integraal kunnen inspelen op ontwikkelingen van derden. Bovendien zou er bij de raadpleging van het plan meer informatie gegeven moet worden aan gebruikers. Niet alleen informatie qua gebruik- en bouwregels, maar ook de relevante beleidsstukken/regels, waaronder beleid vrijkomende agrarische bebouwing, welstand, geur, natuur en landschap, water en de beschikbare geo-informatie. Een pilot voor een gemeente dekkend Omgevingsplan in het kader van de Chw zou in de behoefte kunnen voorzien om te experimenteren of de opgezette werkwijze voor het buitengebied ook voor de binnenstedelijke gebieden toepasbaar is. De pilot kan laten zien hoe de door de Omgevingswet gewenste integratie van beleid in de

regels van een Omgevingsplan kan worden vormgegeven en hoe door onder andere (gebiedsgerichte) kwalitatieve regels, maatwerkvoorschriften, beoordelingsregels en delegatie beter ingespeeld kan worden op initiatieven van derden.

### Planning

Wij willen het gebied dekkende Omgevingsplan in fasen opstellen in nauwe samenwerking met onze gebiedspartners, inwoners en ondernemers binnen de gemeente. De duur van het project is naar verwachting tot eind 2021.

### Conclusie

Een gebiedsdekkend Omgevingsplan voor Rijssen en Holten kan ontwikkelingen bevorderen met behoud van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het is een dynamische en ondernemende gemeente waarbij een Omgevingsplan de vitaliteit kan ondersteunen door nieuwe ontwikkelingen op een integrale en vernieuwende wijze te regelen. Niet alleen planologisch heeft dit een meerwaarde, maar ook voor onze interne organisatie, waaronder de aanverwante vergunningverlening, aangezien er straks één loket is waarbij ondernemers en inwoners voor het buitengebied terecht kunnen. Deze meerwaarde heeft ertoe geleid dat de gemeente Rijssen-Holten de pilot 'Omgevingsplan Rijssen-Holten' aanmeldt voor de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders,

A.C. (Arie) van Eck  
gemeentesecretaris

A.C. (Arie) Hofland  
burgemeester





**Pilot 'Omgevingsplan Rijssen-Holten'**

Tijdens het proces om tot een Omgevingsplan buitengebied te komen en over de wijze waarop de uitgangspunten verwerkt zouden kunnen worden, kwam zowel bestuurlijk als ambtelijk de vraag naar voren of de ingezette werkwijze ook toepasbaar is op de overige gebieden binnen de gemeente. De verwachting is dat de nieuwe werkwijze bedrijfsontwikkeling, nieuw vestiging in leeg staande panden en ook herbestemming van panden kan stimuleren en faciliteren en daarmee beter c.q. meer integraal kunnen inspelen op ontwikkelingen van derden. Bovendien zou er bij de raadpleging van het plan meer informatie gegeven moet worden aan gebruikers. Niet alleen informatie qua gebruik- en bouwregels, maar ook de relevante beleidstukken/regels. Een pilot voor een gemeente dekkend Omgevingsplan in het kader van de Chw zou in de behoefte kunnen voorzien om te experimenteren of de opgezette werkwijze voor het buitengebied ook voor de binnenstedelijke gebieden toepasbaar is. De pilot kan laten zien hoe de door de Omgevingswet gewenste integratie van beleid in de regels van een Omgevingsplan kan worden vormgegeven en hoe door onder andere (gebiedsgerichte) kwalitatieve regels, maatwerkvoorschriften, beoordelingsregels en delegatie beter ingespeeld kan worden op initiatieven van derden. Daarnaast kan het de door ons gewenste transformatie faciliteren en stimuleren.

De betrokken partijen zijn:

- Ambtelijk projectteam gemeente Rijssen-Holten
- Bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden uit het plangebied
- Het college van burgemeester en wethouders gemeente Rijssen-Holten
- Gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten
- Provincie Overijssel
- Extern advies tbv PlanMER en de viewer

**4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Door ontwikkelingsperspectieven en flexibiliteit te bieden aan bedrijven zal dit de economische vitaliteit bevorderen. Het Omgevingsplan biedt meer mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan om met flexibele bestemmingen te werken. Op deze wijze kan de gemeente bedrijfsontwikkeling, nieuw vestiging in leeg staande panden en ook herbestemming van panden stimuleren en faciliteren.

**5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

Met een Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten wordt geanticipeerd op de nieuwe Omgevingswet. Een objectgerichte benadering qua informatie met gebruik van een digitale omgeving. Inwoners en bedrijven kunnen straks in één keer online inzien welke beleidsregels, milieuregels, gebruiksregels, bouwregels etc. gelden voor hun perceel. Ook kunnen zij de onderliggende geo-informatie zien. Dit sluit aan bij de gedachtegang omtrent het toekomstbestendige DSO.

Het Omgevingsplan is ook innovatief ten aanzien van de op te nemen regels en de optimale integratie van beleid. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de gebiedsgerichte benadering met gebiedsgerichte normen en regels. Met het Omgevingsplan wordt verder gegaan dan de traditionele toelatingsplanologie.

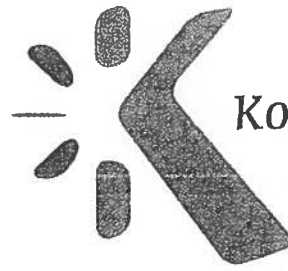
**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Veel regels van het vigerende bestemmingsplannen zijn verouderd en staan innovatieve ontwikkelingen gericht op duurzaamheid in de weg. De regels zijn ook niet direct gericht op duurzaamheid.

Het nieuwe omgevingsrecht ondersteunt en stimuleert juist de transitie naar een duurzame samenleving. Het Omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte dan het bestemmingsplan. Duurzaamheid kan beter en geïntegreerd worden geregeld. In het Omgevingsplan wordt onder andere gewerkt met een gebiedsgerichte benadering met gebiedsgerichte normen en regels waardoor een duurzame ontwikkeling en beheer van gebieden beter kan worden gewaarborgd en geregeld. Ook uit de integrale benadering (water, bodem, energie, landschap, natuur) kan een meerwaarde worden bereikt. Wellicht is het ook mogelijk om de duurzaamheid qua inrichting, ontwikkeling en bouw te reguleren via in het Omgevingsplan op te nemen omgevingswaarden of zorgplichten.

In de structuurvisie Rijssen-Holten is opgenomen dat de huidige ontwikkelpunten o.a. betreft toekomstbestendigheid waarbij er aandacht is voor ecologische, economische en sociale duurzaamheid. Het Omgevingsplan draagt bij aan het toepassen bij deze criteria bij planvorming. De verruimde reikwijdte van het Omgevingsplan maakt meer mogelijk.

<b>7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?</b>
De reikwijdte van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). En in het verlengde hiervan de mogelijkheid om een geïntegreerd pakket van regels op te stellen waarbij een directe relatie wordt gelegd met beleid(s)regels).
<b>8. Wanneer start het project?</b>
1 april 2017
<b>9. Wat is de duur van het experiment?</b>
April 2017 - december 2021



Koggenland

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Programmadirectie Eenvoudig Beter  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Middenhof 2 | De Goorn  
www.koggenland.nl



DATUM 3/2/2017  
UW BRIEF VAN 20/01/2017  
ONDERWERP Aanmelding Omgevingsplan Kernen Crisis- en Herstelwet  
ZAAKNUMMER ZK17000280

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Koggenland is al enige tijd bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen. Voor het landelijk gebied en de bedrijventerreinen is dit inmiddels gebeurd, voor de (dorps)kernen nog niet. De wens is om voor deze kernen een Omgevingsplan / Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. De reden hiervoor is dat we daarmee kunnen voorsorteren op de Omgevingswet, en straks een plan hebben dat, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, nog actueel is. Aan de hand van dit plan kunnen we de organisatie laten proeven aan de doelen van de Omgevingswet.

In bijgaand projectvoorstel wordt een projectbeschrijving gegeven en worden onze doelstellingen nader uiteengezet. Bij deze verzoeken wij u om artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (regeling bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) toe te passen en het project op te nemen in de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en Herstelwet.

Heeft u nog vragen of opmerkingen over de inhoud van deze brief? Neemt u dan contact op met [redacted] afdeling Wonen & Ondernemen, bereikbaar via telefoonnummer [redacted]

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Koggenland.

A.M.T. Beuker  
Gemeentesecretaris

R. Posthumus  
Burgemeester

Postadres  
Postbus 21 | 1633 ZG Avenhorn

Telefoon [redacted]

Fax [redacted]

E-mail  
info@koggenland.nl

Bankrekening [redacted]



ZAAKNUMMER: [REDACTED]

## Projectvoorstel Omgevingsplan/ Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Kernen Koggenland

<b>1. Titel project</b>
Omgevingsplan/Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Kernen Koggenland
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Koggenland Contactpersoon: [REDACTED] (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening) e-mail: [REDACTED] telefoonnummer: [REDACTED] - [REDACTED]
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>De gemeente Koggenland is al enige tijd bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen. Voor het landelijk gebied en de bedrijventerreinen is dit inmiddels gebeurd. Voor deze gebieden zijn in 2013 en 2015 nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Voor de (dorps)kernen moet dit nog gebeuren en worden de nodige voorbereidingen getroffen.</p> <p>Voor de (dorps)kernen geldt momenteel een 10-tal bestemmingsplannen. Hiervan moet, conform de wettelijke actualiseringsverplichting, nog een drietal bestemmingsplannen voor 2019 worden herzien. Nu de Omgevingswet steeds dichterbij komt, is het de wens om voor de kernen een Omgevingsplan / Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. De reden is dat we daarmee kunnen voorsorteren op nieuwe wetgeving en een plan kunnen maken dat ook, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, nog actueel is. Aan de hand van dit plan kunnen we de organisatie laten proeven aan de doelen van de Omgevingswet.</p> <p>De houdbaarheid en flexibiliteit van een regulier (conserverend) bestemmingsplan, zoals oorspronkelijk de bedoeling was, is te beperkt. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan beter inspelen op de opgaven waarvoor Koggenland zich gesteld ziet en sluit beter aan op onderstaande doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dereguleren: percelen ruimer/flexibeler en op een eenvoudiger en eenduidige wijze bestemmen. Hierdoor kunnen onnodige vergunningenprocedures worden voorkomen en wordt ruimte geboden aan het leveren van maatwerk.</li><li>- Grotere reikwijdte: aanverwant beleid zoals welstand, monumentenbeleid, APV en milieu in het plan opnemen. Bestaande regels integreren en alle regels voor de fysieke leefomgeving bij elkaar brengen en op elkaar afstemmen.</li><li>- Minder plannen: De insteek van de actualisatieronde was erop gericht om voor de gemeente Koggenland één plan voor het landelijk gebied, één voor de</li></ul>

bedrijventerreinen en één voor de kernen op te stellen. Het uitgangspunt voor een omgevingsplan is dat er één plan per gemeente wordt opgesteld. Een omgevingsplan voor het gehele grondgebied is op dit moment niet haalbaar. Bovendien zijn het landelijk gebied en de bedrijventerreinen net geactualiseerd. Daarom wordt ervoor gekozen om nu te starten met het gebied Kernen, waarvoor nog een actualiseringsverplichting geldt. Dit gebied heeft een zelfde typologie en kent dezelfde vraagstukken. Uiteindelijk zal er één Omgevingsplan, bestaande uit drie deelgebieden ontstaan.

#### *Plangebied*

De gemeente Koggenland is onderdeel van de regio West-Friesland. Het is een groene gemeente gelegen tussen twee verstedelijkte gebieden, HES (Hoorn-Enkhuizen-Stede Broec) en HAL (Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk). Karakteristiek is het samenhangend patroon van linten met daarachter een open, overwegend, agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing. Binnen de gemeente zijn diverse kernen gelegen. De grotere dorpskernen Obdam, Hensbroek, Avenhorn, De Goorn, Berkhout, Ursem, Spierdijk, Scharwoude en Zuidermeer maken onderdeel uit van het plangebied Kernen. De kleinere kernen/buurtschappen/linten Grosthuisen, Oudendijk, Rustenburg en Wogmeer zijn opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De ambitie van de kernen is gericht op het behouden van het eigen karakter, de leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen.

#### *Aanpak/betrokken partijen*

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaan we opstellen conform de gedachte van de Omgevingswet. Dit betekent in samenspraak met inwoners, ondernemers en stakeholders uit de dorpskernen. Uiteraard zullen ook de provincie, de Regionale Uitvoeringsdienst, de Veiligheidsregio en dergelijke bij het proces worden betrokken. Het is van belang om deze partners mee te krijgen in een andere manier van denken. Niet alleen binnen onze eigen organisatie, maar ook bij deze (overleg)partners moet een cultuuromslag plaatsvinden. Van belang is dat partners zelf komen met initiatieven, nieuwe ideeën en oplossingen (proactieve houding). De nadruk zou moeten liggen op meedenkend en oplossingsgericht aan het begin van het planproces in plaats van reageren, toetsen en beoordelen achteraf (repressieve houding).

Hierbij hoort ook dat we niet alleen met de 'geijkte' overlegpartners om tafel willen gaan, maar juist ook met nieuwe mensen/groeperingen die vanuit een creatieve en innovatieve insteek kijken naar het gebied. Wij willen graag geïnspireerd worden om te kijken in hoeverre een andere wijze van regelgeving kan leiden tot een meer uitnodigende planologie, die recht doet aan de waarden en karakteristieken van het gebied en de ontwikkelingen en de opgaven die er spelen.

Binnen de gemeente zal een projectgroep zorgdragen voor input vanuit de verschillende beleidsvelden. Van belang is dat verschillende afdelingen, vergunningverleners en handhavers al in een vroeg stadium met elkaar samenwerken.

Samen met een stedenbouwkundig bureau zal een vorm gezocht worden hoe dit alles praktisch vormgegeven kan worden.

De gemeente grijpt dit project aan om zich al werkende weg, parallel aan het gehele implementatietraject in de organisatie, voor te bereiden op de Omgevingswet. Naast de inhoudelijke slag is er dan ook nadrukkelijk aandacht voor de gevolgen van de Omgevingswet voor de cultuur en werkwijzen.



#### **4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

In de (dorps)kernen speelt een beheervraag: hoe kunnen we ontwikkelingen in de bestaande situatie goed faciliteren. Met het plan willen we voorkomen dat de kernen op planniveau 'op slot' worden gezet door een conserverend bestemmingsplan, om vervolgens op projectniveau op ad hoc basis ontwikkelingen al dan niet toe te staan. Het plan moet op voorhand zekerheid bieden over welke ontwikkelingen binnen de kernen mogelijk zijn, zodat initiatiefnemers een helder kader hebben voor hun planvorming. Voor initiatiefnemers wordt het dan makkelijker om (kansrijke) initiatieven te ontplooiën. Daarbij moet het plan 'meer mogelijk maken' zonder dat hier lange procedures voor hoeven worden gevolgd (dereguleren). Door te werken met meer open normen kan uitnodigingsplanologie gestimuleerd worden en ontstaat er meer ruimte voor gebiedsgericht maatwerk. Op deze manier willen wij nieuwe economische ontwikkelingen uitnodigen en stimuleren.

#### **5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

Het plan speelt in op de maatschappelijke wens om te dereguleren. Uitgangspunt is dat het om het initiatief gaat (ja, mits) en niet om de norm (nee, tenzij). De focus ligt op het ontwikkelen van gebiedsgericht/integraal beleid (kaders en regels) die ruimte geven aan ontwikkelingen en de kwaliteit van de leefomgeving beschermt waar nodig. Onderzocht zal worden in hoeverre meer vanuit kwaliteitskaders beleidsdoelen en open normen geformuleerd kunnen worden in plaats van te werken met concrete normen en maatregelen.

Deze vernieuwende werkwijze maakt het voor het bestuur mogelijk om afgewogen besluiten te nemen en om maatwerk mogelijk te maken die recht doet aan de waarden in het gebied. Uiteraard is bij het opstellen van het plan ook rechtszekerheid belangrijk. Voor initiatiefnemers en omwonenden moet duidelijk zijn welke functies mogelijk zijn en welke randvoorwaarden gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Het is een uitdaging om hier een goede balans in te vinden.

Doordat er meer bestuurlijke afwegingsruimte kan worden toegekend, verwachten we sneller op nieuwe / innovatieve ontwikkelingen te kunnen inspelen.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De verbrede reikwijdte willen we gebruiken om meer zaken in het bestemmingsplan te betrekken dan onder reguliere wetgeving mogelijk is. Hierbij gaat het om zaken als veiligheid, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken, natuurbescherming en duurzaamheid. Hierdoor worden de lokale regels op het terrein van de fysieke leefomgeving geïntegreerd en worden de bestaande kwaliteiten beter geborgd. Door randvoorwaarden ten behoeve van duurzaamheid op te nemen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen verwachten we duurzame ontwikkeling in/van de kernen te stimuleren.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Het project sluit aan op artikel 7c (pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) van het Besluit van 13 mei 2014 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en tot aanvulling van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

In het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente Koggenland graag diverse soorten regels voor de fysieke leefomgeving opnemen.

Hierbij wordt gedacht aan:

- Kwaliteitsregels voor specifieke thema's, zoals bijvoorbeeld cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit
- Regels voor duurzaam bouwen
- Meldingsregels (voor kleine afwijkingen)
- Welstandregels
- Regels die nu zijn opgenomen in gemeentelijke verordeningen
- Beleidsregels voor diverse onderwerpen

Vooraf de mogelijkheid om met een meldingsplicht te werken voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, spreekt ons aan. Hierdoor kunnen ruimere en flexibelere kaders worden gesteld en worden procedures bespaard, maar houdt de gemeente wel inzicht en controle.

Ook het werken met meer open normen, welke worden uitgewerkt in beleidsregels, heeft veel voordelen. Deze constructie biedt flexibiliteit en zorgt ervoor dat sneller ingespeeld kan worden op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen. Beleidsregels kunnen als afzonderlijk besluit aan het plan worden toegevoegd. Deze regels kunnen dan gemakkelijker worden vastgesteld en tussentijds worden vervangen/gewijzigd.

**8. Tijdsplanning (start / einde)?**

Start: medio 2017

Einde: vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte door de gemeenteraad  
eind 2018 / begin 2019



Minister van Infrastructuur en Milieu  
drs M.H. Schultz van Haegen- Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

<b>Onderwerp</b>	<b>Bijlage(n)</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Telefoon</b>	<b>Datum</b>	<b>Verzonden</b>
Aanvraag uitvoering Chw 16 <sup>e</sup> tranche	één	[REDACTED]	[REDACTED]	26 april 2017	26 APR 2017

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

De gemeente Ameland dient graag een aanvraag in voor de experimenteerregeling in het kader van de Crisis- en herstelwet. In deze brief, met bijlage, motiveren wij onze aanvraag. Deze aanvraag wordt binnen het Ministerie van Economische Zaken voorgelegd aan minister Kamp met het verzoek om deze te ondersteunen.

Op Ameland wordt hard gewerkt aan het realiseren van een betaalbare, betrouwbare en CO2-arme energievoorziening voor de inwoners, de gasten en het bedrijfsleven. Het eiland wil 20 jaar voorop lopen in de energietransitie en is nu al een voorbeeld voor andere gebieden in Nederland voor het realiseren van een duurzame energievoorziening.

Sinds 2007 bestaat het consortium Duurzaam Ameland waarin momenteel de gemeente Ameland, NAM, Eneco, GasTerra, Philips, Alliander en TNO actief zijn. Doelstelling van het convenant Duurzaam Ameland is om opschaalbare oplossingen en technieken op het gebied van duurzame energie te laten zien die later ook elders in Nederland toegepast kunnen worden. Daarnaast heeft de gemeente Ameland de doelstelling om in 2020 zelfvoorzienend te zijn op het gebied van energie en water. In dat verband zijn vele kleinere en grotere projecten al gerealiseerd zoals waterstof (H<sub>2</sub>) in de bebouwde omgeving, warmtepompen en meest recent de ingebruikname van het zonnepark Ameland.

Op dit moment loopt de volledige verduurzaming van Ameland tegen technische grenzen aan. De uitdagingen zitten vooral in het verduurzamen van de aanwezige industrie alsook in de verdere ontwikkeling van duurzame bronnen op en rond het eiland. De mogelijke oplossing ziet het consortium in een groot en ambitieus project, "Energienet Ameland" genaamd, waarin de industrie aan het elektriciteitsnet van het eiland moet worden gekoppeld. De gemeente Ameland en het consortium Duurzaam Ameland hebben daarom de wens om een project op significant grotere schaal op te starten.

Om te zorgen voor een betrouwbare energievoorziening ontwikkelt netbeheerder Liander samen met de convenantpartners een slim ingericht energienet voor Ameland waarbinnen alle duurzame energiestromen goed op elkaar aansluiten. Het is voor het eerst dat een dergelijk complex, innovatief energieplan voor een heel gebied wordt ontwikkeld. Dit energieplan moet ruimte bieden om in de toekomst een volledige verduurzaming van de energievoorziening van Ameland mogelijk te maken en tegelijkertijd te zorgen voor oplossingen die het energienet betaalbaar en betrouwbaar houden.

In de bijlage bij deze brief treft u het ingevulde format voor de Crisis- en herstelwet aan waarin onze aanvraag nog verder onderbouwd is.

Jelmeraweg 1  
9162 EA  
Ballum-Ameland



Postadres:  
Postbus 22  
9160 AA  
Holtum-Ameland

info@ameland.nl  
www.ameland.nl

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief neem dan gerust contact op met [redacted]  
[redacted] Hij is bereikbaar via [redacted]

Met vriendelijke groet,  
het college

[redacted]  
Albert de Hoop  
Burgemeester  
bijlage: format Crisis- en herstelwet

[redacted]  
Marloes van Rijswijk  
Secretaris-directeur

<b>1. Titel project</b>
Duurzaam Ameland: Energienet Ameland
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Ameland
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>Sinds 2007 bestaat het consortium Duurzaam Ameland waarin momenteel de gemeente Ameland, NAM, Eneco, Gastera, Philips, Alliander en TNO actief zijn. Doelstelling van het convenant Duurzaam Ameland is om opschaalbare oplossingen en technieken op het gebied van duurzame energie te laten zien die later ook elders in Nederland toegepast kunnen worden. Daarnaast heeft de gemeente Ameland de doelstelling om in 2020 zelfvoorzienend te zijn op het gebied van energie en water. In dat verband zijn vele kleinere en grotere projecten al gerealiseerd zoals waterstof (H<sub>2</sub>) in de bebouwde omgeving, warmtepompen en meest recent de Ingebruikname van het zonnepark Ameland.</p> <p>Op dit moment loopt de volledige verduurzaming van Ameland tegen technische grenzen aan. De uitdagingen zitten vooral in het verduurzamen van de aanwezige industrie alsook in de verdere ontwikkeling van duurzame bronnen op het eiland (zon/wind). De mogelijke oplossing ziet het consortium in een groot en ambitieus project waarin de industrie aan het elektriciteitsnet van het eiland moet worden gekoppeld. De gemeente Ameland en het consortium Duurzaam Ameland hebben daarom de wens om een project op significant grotere schaal op te starten. Dit project bestaat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- het realiseren van een massa-energieopslag in de vorm van een grote "batterij" op Ameland. Dit is, samen met het zonnepark en andere duurzame energieopwekking, nodig om (d.m.v. meer elektrificatie van de bebouwde omgeving, mobiliteit, etc.) te komen tot een duurzame en zelfvoorzienende energievoorziening;</li> <li>2- het elektrificeren van de offshore mijnbouwlocatie Ameland-Westgat (AWG). Hiermee wordt deze industriële site vrijwel emissieloos (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> etc). Hiervoor moet de energiebehoefte van AWG naar beneden worden gebracht; van de huidige 12 Megawatt naar 6 tot 8 Megawatt;</li> <li>3- het aansluiten van de mijnbouw landlocatie Ameland-Oost 1 (AME-1) aan de oostkant van het eiland op het elektriciteitsnet. Hierdoor kunnen werkzaamheden die momenteel op deze locatie worden uitgevoerd door gebruikmaking van fossiele brandstoffen in de toekomst elektrisch worden uitgevoerd, waardoor de stikstofdepositie op de Grijze Duinen van Ameland aanzienlijk zal afnemen. Daarnaast creëert deze elektrische aansluiting kansen door het aanbieden van elektriciteitsvoorzieningen op of nabij het fietspad langs Neerlands Reit.</li> </ol> <p>De komende periode zal de technische en financiële haalbaarheid van dit project nader worden onderzocht. Hierbij wordt tevens bekeken hoe het project zo efficiënt mogelijk kan worden uitgevoerd. Uiterlijk december 2018 dient er helderheid te bestaan over de technische haalbaarheid en financiering van het project; dat betreft tevens het GO/NOGO-moment voor het gehele project. In geval van NOGO wordt het project per direct beëindigd en zal NAM op zo kort mogelijke termijn de gasturbines op AWG moeten aanpassen zodat deze voldoen aan de dan geldende NOx-emissie-eis.</p> <p>Op dit moment worden al onderzoeken gedaan naar de mogelijke belasting van het elektriciteitsnetwerk van Ameland. Door de betrokken partijen daarnaast overleg gevoerd over de wijze waarop de samenwerking verder zal worden vormgegeven en uitgewerkt. Deze partijen betreffen zowel de convenantpartners van Duurzaam Ameland als diverse NGO's.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>
<p>Het project past goed binnen de initiatieven van Duurzaam Ameland en is een voorbeeld van goede samenwerking tussen de diverse op het eiland actieve stakeholders. De eerste indicaties wijzen erop dat dit project een investering van € 40 tot 80 miljoen met zich mee zal brengen, hetgeen op Ameland zal leiden tot de nodige economische activiteiten; dit betreft werkgelegenheid voor bedrijven op Ameland en voor gespecialiseerde bedrijven in de rest van Nederland. Daarnaast zal het mogelijk ook voor andere plekken in Nederland een opstap zijn voor de toepassing van meer grootschalige</p>

# Alphen aan den Rijn

Aan:

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Minister Schulz van Haegen-Maas Geesteranus  
Postbus 20901  
2500 EX 's-Gravenhage

Stadhuisplein 1  
Postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn  
Telefoon: [REDACTED]

website: [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl)

VERZONDEN 04 OKT. 2016

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk  
[REDACTED]

Datum

29 september 2016

Inlichtingen bij

Mevrouw T. van Alphen

Doorkiesnummer

Tel: [REDACTED]

Afdeling

Ruimtelijke & Economische  
Ontwikkeling

Onderwerp

Aanmelden tranche kostenverhaal

Geachte mevrouw Schulz van Haegen-Maas Geesteranus,

Graag melden wij het project Rijnhaven Oost aan voor het experiment kostenverhaal in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.

## Aanleiding

Gemeente Alphen aan den Rijn beoogt met de transformatie van bedrijventerrein Rijnhaven-Oost een kwaliteitsimpuls, zodat het gebied in de toekomst voor bestaande en nieuwe gebruikers aantrekkelijk blijft. Het is onze ambitie om het bedrijventerrein Rijnhaven-Oost te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Eén van de instrumenten daarin is het hebben van een flexibel planologisch kader. In 2014 is het project Rijnhaven Oost daarom aangemeld als experiment in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet artikel 7c om, vooruitlopend op de Omgevingswet, een Omgevingsplan op te stellen. Het resultaat hiervan is dat in oktober 2016 het Omgevingsplan Rijnhaven Oost vastgesteld zal worden.

Zodra het Omgevingsplan is vastgesteld kunnen er initiatieven ingediend worden. Met het experiment is een aantal zaken mogelijk gemaakt, waaronder de langere looptijd van het Omgevingsplan (20 jaar) en het verleggen van het moment van kostenverhaal naar het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor het verdere kostenverhaal geldt echter nog het huidige regime van kostenverhaal conform het huidige Bro. Dit regime sluit onvoldoende aan op de werking van het omgevingsplan.

## Vooruitlopen op het onderdeel kostenverhaal Omgevingswet

De gemeente wil graag experimenteren met het kostenverhaal omdat het huidige systeem van kostenverhaal onvoldoende mogelijkheden biedt. In de internetconsultatie Omgevingsbesluit en Aanvullingswet grondeigendom is een aantal wijzigingen opgenomen waar de gemeente gebruik van zou kunnen maken. Bovendien kan het project Omgevingsplan Rijnhaven-Oost als experiment gebruikt worden om het onderdeel kostenverhaal in de Omgevingswet verder uit te werken.

De belangrijkste redenen om mee te doen aan het experiment kostenverhaal worden hier toegelicht.



- Eenvoudigere rekensystematiek:  
Via het Besluit uitvoering Chw is geregeld dat het moment van kostenverhaal is verlegd naar het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen. Het kostenverhaal zelf dient nog uitgevoerd te worden via de huidige regels uit het Bro. Wel zijn in het Omgevingsplan Rijnhaven Oost rekenregels opgenomen voor het kostenverhaal. Maar als het kostenverhaal niet verzekerd is, dan staat in Omgevingsplan Rijnhaven Oost in artikel 11b dat een exploitatieplan wordt opgesteld. De gemeente kan op het moment van vergunningaanvraag dus geconfronteerd worden met het opstellen van een exploitatieplan. Door het verleggen van het moment naar de vergunningverlening betekent dit dat de gemeente, indien het kostenverhaal niet anderszinds is verzekerd, binnen 8 weken (met een eventuele verlenging) een exploitatieplan moet opstellen. Dit is een veel kortere voorbereidingstijd voor kostenverhaal dan wenselijk is, aangezien de huidige opzet van exploitatieplannen veel tijd vergt. Bovendien is het voor het Omgevingsplan Rijnhaven Oost, met een looptijd van 20 jaar waarin veel flexibiliteit geboden wordt, lastig om een exploitatieplan op te stellen. Graag zouden we via dit experiment de mogelijkheid krijgen om het kostenverhaal op een vereenvoudigde manier aan te pakken, zoals in de Omgevingswet wordt voorgesteld. In de Omgevingswet is het kostenverhaal nu nog onvoldoende uitgewerkt. Gemeente Alphen aan den Rijn wil graag tot aan de invoering Omgevingswet experimenteren met een eenvoudiger rekensystematiek om binnen de termijn van 8 weken het kostenverhaal rond te krijgen.
- Weigeringsgrond:  
Conform het Bro moet een exploitatieplan opgesteld worden als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In de Omgevingswet is het weigeren van de vergunning veel dwingender dan nu het geval is. Als de initiatiefnemer niet kan aantonen dat hij een haalbaar plan heeft inclusief het kostenverhaal, dan is dit een weigeringsgrond. Dat is nu nog niet het geval, omdat de gemeente nu een exploitatieplan moet opstellen. En dat biedt ook geen garanties voor kostenverhaal en een haalbaar plan. De gemeente zou via het experiment de mogelijkheid van deze weigeringsgrond alvast willen gebruiken.
- Groter gebied:  
Via de Chw is het niet mogelijk om van een groter gebied uit te gaan dan het gebied waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. De Omgevingswet biedt deze mogelijkheid wel.
- Kostenverhaal op basis van profijt:  
In de Omgevingswet is opgenomen dat kostenverhaal ook op basis van profijt kan plaatsvinden. Dit zou een optie voor gemeente Alphen aan den Rijn kunnen zijn om haar kosten te verhalen. Omdat een deel van de plannen nog niet bekend is, is het lastig te bepalen wat de opbrengsten zijn. Maar ook het begrip profijt is lastig te onderbouwen, het experiment biedt wellicht mogelijkheden om dit uit te zoeken. De inbrengwaarde is bij verdeling naar profijt niet meer van toepassing en dat biedt in een aantal gevallen een oplossing voor ontwikkelingen in Rijnhaven Oost.
- Het komen te vervallen van de macro-aftopping biedt kansen voor Rijnhaven Oost, omdat met een looptijd van 20 jaar de opbrengsten niet goed te bepalen zijn.
- Afzien van kostenverhaal:  
In de Omgevingswet wordt de mogelijkheid geboden om af te zien van kostenverhaal. Dat is onder het Bro nog niet mogelijk. De gemeente zou hier gebruik van kunnen maken om ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken. De gemeente kan dan zelf investeren in het gebied. Wel moet dan goed gekeken worden naar het aspect staatssteun.
- Functiewijziging:  
Bij functiewijziging staat een opsomming van functies waar Alphen aan den Rijn niet mee uit de voeten kan. Het gaat bijvoorbeeld om de functie leisure. Het zou mooi zijn als deze toevoeging via het experiment mogelijk wordt gemaakt.

# Alphen aan den Rijn

Ons kenmerk

Datum

Blad

29 september 2016

3

- Het kostenverhaal zoals in de Omgevingswet opgenomen, gaat per vergunningaanvraag. Dit maakt het voor Alphen aan den Rijn in een aantal gevallen lastig om de samenhang en de integraliteit van plannen te beoordelen/waarborgen. Via het experiment willen we kijken hoe dit in de praktijk uitpakt.
- Op basis van het Omgevingsplan Rijnhaven kan kostenverhaal alleen bij uitbreiding parkeren en bij bouwen, want dan wordt er een vergunning aangevraagd. Maar hoe vindt kostenverhaal plaats in alle andere gevallen, als er geen vergunning benodigd is en de initiatiefnemer op basis van het bredere Omgevingsplan kan bouwen? Er worden immers meer mogelijkheden geboden via het Omgevingsplan. Als een initiatief past, dan is geen vergunning nodig en is er geen check voor kostenverhaal. Via het experiment willen we de mogelijkheden hier voor onderzoeken.
- We willen het experiment aangrijpen om te kijken hoe eventuele planschadeclaims uitpakken.

## Tenslotte

Gemeente Alphen aan den Rijn is van mening dat het project Rijnhaven Oost de komende jaren een interessante casus is om de toepassing van het kostenverhaal in de praktijk te toetsen.

Wanneer er nog zaken ontbreken of wanneer er opmerkingen zijn kunt u contact opnemen met [redacted] planeconoom, [redacted] of e-mail

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

[redacted]  
I. Hoekstra  
Wethouder

Retouradres : Postbus 78, 2800 ME Delft

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
mevrouw drs. M.H. Schultz van Haegen  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Datum  
11-10-2016  
Ons kenmerk  
2871896  
Uw brief van

Onderwerp  
aanmelding Sciencepark Technopolis 15e tranche

Uw kenmerk

Bijlage  
1

Zeer geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Hierbij melden wij het project 'Sciencepark Technopolis' in de gemeente Delft aan voor de 15<sup>e</sup> tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

### Het project

In Delft wordt het Sciencepark Technopolis gerealiseerd. Het Sciencepark grenst aan de campus van de TU Delft en is onderdeel van de kennisas. De kennisas bestaat uit concentraties van kennisintensieve bedrijvigheid rondom universiteiten, kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven. Naast het Sciencepark maken (onder meer) de scienceparken Bio Science Park in Leiden, de TU-campus, DSM Delft en de Erasmus Universiteit deel uit van de kennisas.

Het Sciencepark is bestemd voor kennisintensieve bedrijven en kennisinstellingen. Op het terrein zijn inmiddels onder meer YES!Delft (een incubator voor startups), de protonenkliniek HollandPTC, 3M en Exact gevestigd. Daarnaast maken de kennisinstellingen VSL en Deltares deel uit van het Sciencepark. De komende jaren wordt het Sciencepark verder ontwikkeld.

### Kostenverhaal

De realisering van Technopolis is een complex gebiedsontwikkelingsproject met een lange looptijd en een groot aantal grondeigenaren. De huidige regeling voor kostenverhaal uit de Wet ruimtelijke ordening is bij dergelijke plannen niet goed toepasbaar. Een goede oplossing hiervoor biedt de alternatieve methode voor kostenverhaal die is opgenomen in de concept-Aanvullingswet grondeigendom. Van deze methode kan echter nog geen gebruik worden gemaakt omdat de Aanvullingswet voorlopig niet in werking zal treden. Naar ons oordeel is het project echter zeer geschikt om te experimenteren met de nieuwe methode en daarmee ervaring op te doen.

Datum  
11-10-2016

Om die reden verzoekt de gemeente Delft om het Sciencepark aan te wijzen als experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet en het mogelijk te maken om bij het project te experimenteren met de nieuwe methode voor kostenverhaal. In het bijgevoegde aanmeldingsformulier is dit verder toegelicht.

De ontwikkeling van het Sciencepark is een samenwerkingsproject van de TU Delft en de gemeente Delft. Het verzoek om het project aan te wijzen als experiment in het kader van de 15e tranche wordt ondersteund door de TU Delft.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Delft,

[Redacted signature area], burgemeester

A.H. Heijer l.b.

[Redacted address area]  
[Redacted address area]  
[Redacted address area]

<p><b>1. Titel project</b></p> <p>Sciencepark Technopolis</p>
<p><b>2. Indiener</b></p> <p>Derk van Rees                  Gemeente Delft  <a href="mailto:dvrees@delft.nl">dvrees@delft.nl</a>                  06-20779292</p>
<p><b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b></p> <p>In Delft wordt het sciencepark Technopolis gerealiseerd. Het sciencepark grenst aan de campus van de TU Delft en is onderdeel van de kennisas. De kennisas bestaat uit concentraties van kennisintensieve bedrijvigheid rondom universiteiten, kennisinstituten en kennisintensieve bedrijven. Naast het sciencepark maken (onder meer) de scienceparken Bio Science Park in Leiden, de TU-campus, DSM Delft en de Erasmus Universiteit deel uit van de kennisas.</p> <p>Het sciencepark is bestemd voor kennisintensieve bedrijven en kennisinstellingen. Op het terrein zijn inmiddels onder meer YES!Delft (een incubator voor startups), de protonenkliniek HollandPTC, 3M en Exact gevestigd. Daarnaast maken de kennisinstituten VSL en Deltares deel uit van het sciencepark. De komende jaren wordt het sciencepark verder ontwikkeld. In dat kader wordt een nieuw bestemmingsplan voor het gebied opgesteld.</p>
<p><b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b></p> <p>Om de concurrentiepositie van Nederland te behouden is landelijk ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat voor de topsectoren en wisselwerking tussen kennisinstituten en kennisintensieve bedrijven. De ontwikkeling van het sciencepark Technopolis is onderdeel van dit beleid. De TU Delft is het technologische en innovatieve hart van de regio Zuid-Holland. Het sciencepark grenst aan de TU-campus en biedt een hoogwaardig vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijven en kennisinstellingen in de directe omgeving van de TU Delft. Op het terrein is één van de meest succesvolle incubators voor technologische startups in Europa gevestigd (YES!Delft). Naast jonge bedrijven zijn op Technopolis volwassen topbedrijven gevestigd, zoals 3M, Applikon en Exact. Deze internationale ondernemingen vormen door de samenwerking met de TU Delft en de jonge bedrijven een technologisch netwerk dat veel verder gaat dan het sciencepark. Door de brede kennis van de TU en de andere kennisinstellingen en de samenwerking tussen de startende en gevestigde bedrijven en de TU is Technopolis de broedkamer voor technologisch ondernemerschap. Daardoor kan Technopolis een sterke bijdrage leveren aan de economische vernieuwingskracht van Zuid-Holland en Nederland.</p>
<p><b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b></p> <p>Het sciencepark maakt een clustering van innovatieve bedrijven en kennisinstituten bij de TU Delft mogelijk. Voorbeelden daarvan zijn de kennisinstellingen Deltares en VSL en de incubator YES!Delft, die een belangrijke rol speelt bij de ontwikkeling van nieuwe innovatieve technologische bedrijven. Een ander voorbeeld van een nieuwe innovatieve instelling op het terrein is de protonenkliniek HollandPTC die in het najaar van 2017 wordt geopend. HollandPTC is een kliniek en researchcentrum waarbinnen de TU Delft, het Leids Universitair Medisch Centrum en het Erasmus Medisch Centrum samenwerken aan innovatieve geneeskunde en grensverleggend onderzoek.</p>

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Bij een groot deel van de innovaties en kennisuitwisseling op het sciencepark gaat het om ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

De realisering van Technopolis is een complex gebiedsontwikkelingsproject met een lange looptijd en een groot aantal grondeigenaren. Voor het project wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld dat ruimte biedt voor de verdere ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt geen exact eindbeeld vastgelegd maar wordt uitgegaan van organische gebiedsontwikkeling en uitnodigingsplanologie. Zoals ook in de toelichting bij de concept-Aanvullingswet grondeigendom is geconstateerd, is de huidige regeling voor kostenverhaal uit de Wet ruimtelijke ordening bij dergelijke plannen niet goed toepasbaar. Omdat het eindbeeld niet wordt vastgelegd is vooraf niet goed te berekenen wat de opbrengsten zullen zijn en is een verdeling van de kosten in een exploitatieopzet niet goed mogelijk. Dit probleem doet zich ook voor bij de ontwikkeling van het sciencepark Technopolis. Een goede oplossing hiervoor biedt de alternatieve methode voor kostenverhaal die is opgenomen in de concept-Aanvullingswet grondeigendom. Van deze methode kan echter nog geen gebruik worden gemaakt omdat de Aanvullingswet voorlopig niet in werking zal treden. Naar ons oordeel is het project echter zeer geschikt om te experimenteren met de nieuwe methode en daarmee ervaring op te doen. Om die reden verzoekt de gemeente Delft om het sciencepark toe te voegen aan de in artikel 7c genoemde projecten en om aan artikel 7c een nieuw lid toe te voegen waarin wordt bepaald dat bij het project 'sciencepark Technopolis' kan worden afgeweken van afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het toevoegen van het project aan artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt ook een oplossing voor andere belemmeringen voor het project. In een bestemmingsplan mogen in beginsel alleen ontwikkelingen worden opgenomen die binnen tien jaar worden uitgevoerd. Het project heeft een aanzienlijke langere looptijd. Daarnaast moet bij een traditioneel bestemmingsplan de uitvoerbaarheid worden aangetoond en moet bij het milieuonderzoek uit worden gegaan van de maximale theoretische mogelijkheden van het plan. Bij een bestemmingsplan met een globaal karakter en een lange looptijd – zoals het bestemmingsplan voor Technopolis – is dat problematisch omdat de theoretische maximale mogelijkheden veel groter zijn dan de plannen die uiteindelijk worden gerealiseerd. Dat beperkt de ruimte om flexibel te kunnen bestemmen onnodig. Ook om die reden verzoeken wij u om het project toe te voegen aan artikel 7c en om het mogelijk te maken om voor het project een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen.

De ontwikkeling van het sciencepark is een samenwerkingsproject van de TU Delft en de gemeente Delft. Het verzoek om het project aan te wijzen als experiment in het kader van de 15<sup>e</sup> tranche wordt ondersteund door de TU Delft.

**8. Tijdsplanning (start / einde)?**

Wij verzoeken u om in het Besluit op te nemen dat tot vijf jaar na inwerkingtreding van de 15<sup>e</sup> tranche gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte.





gemeente  
Haarlemmermeer

Hare Excellentie drs. M.H. Schultz van Haegen  
Minister van Infrastructuur en Milieu

[REDACTED]  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres  
Raadhuisplein 1  
Hoofddorp

Telefoon [REDACTED]  
Telefax [REDACTED]

Cluster Projecten  
Contactpersoon [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
Uw brief n.v.t.  
Ons kenmerk [REDACTED]  
Bijlage(n) aanvraagformulier experiment 15e tranche Chw  
bestemmingsplan PARK21  
Onderwerp Aanvraag experiment 15e tranche Crisis- en Herstelwet  
betreffende bestemmingsplan PARK21

Hoofddorp 29 september 2016  
**28 SEP. 2016**

Hooggeachte mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus,

PARK21 is gelegen in het hart van de Haarlemmermeerpolder. Het betreft een gebied van 1.000 hectare, dat zich ontwikkelt tot een groene en recreatieve bestemming in de regio, waar stad en land elkaar ontmoeten. Het is een metropolitaans park, bedoeld voor intensief én veelzijdig gebruik, voor vertier en vermaak, rust en ontspanning. De basis voor PARK21 is het agrarische polderland. De parkontwikkeling is gebaseerd op uitnodigingsplanologie, in combinatie met organische gebiedsontwikkeling.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het masterplan in 2011 en een reeks daaropvolgende besluiten de koers voor de transformatie van het gebied uitgezet. Samen met betrokken agrariërs en partijen uit onder andere de leisure markt wordt hieraan nader vorm gegeven. Het betreft dan een proces dat sterk afhankelijk is van initiatieven en het ontstaan van nieuwe verbindingen.

Bijgevoegd treft u aan een aanvraag voor de 15<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en Herstelwet. In het proces van ontwikkeling hebben we geconstateerd dat de wet Ruimtelijke Ordening onvoldoende handvaten, maar ook ruimte biedt om deze ontwikkeling goed te laten verlopen. Dit heeft onder andere te maken met het vinden van een goede verhouding tussen flexibiliteit en zekerheid en de mogelijkheid kosten te verhalen binnen deze organische manier van ontwikkelen.

Graag verwijzen we naar de bijgevoegde onderbouwing en de concreet gevraagde wijze van experimenteren met ruimtelijke wetgeving. Op verzoek van het ministerie ziet de aanvraag zowel, en in de eerste plaats, op de ons bekende regelgeving, maar daarnaast ook op de komende omgevingswet.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris.

drs. Carel Brugman

de burgemeester.

drs. Theo Weterings

Definitief 23 september 2016

**1. Titel project**

Bestemmingsplan organische gebiedsontwikkeling PARK21 Haarlemmermeer

**2. Indiener**

Organisatie: gemeente Haarlemmermeer

Contactpersoon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Tel.nr.: [REDACTED]

**Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)**Achtergrond/huidige situatie

Tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep ligt circa 1000 hectare buitengebied, voornamelijk bestaand uit akkerbouwbedrijven, gemengd met andersoortige bedrijvigheid als een tuincentrum, een manege, een baggerdepot, een crematorium/uitvaartcentrum etc. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de A4 en aan de westzijde door de Drie Merenweg. De positionering van PARK21 binnen de gemeente Haarlemmermeer en de regio is weergegeven in onderstaande kaarten.



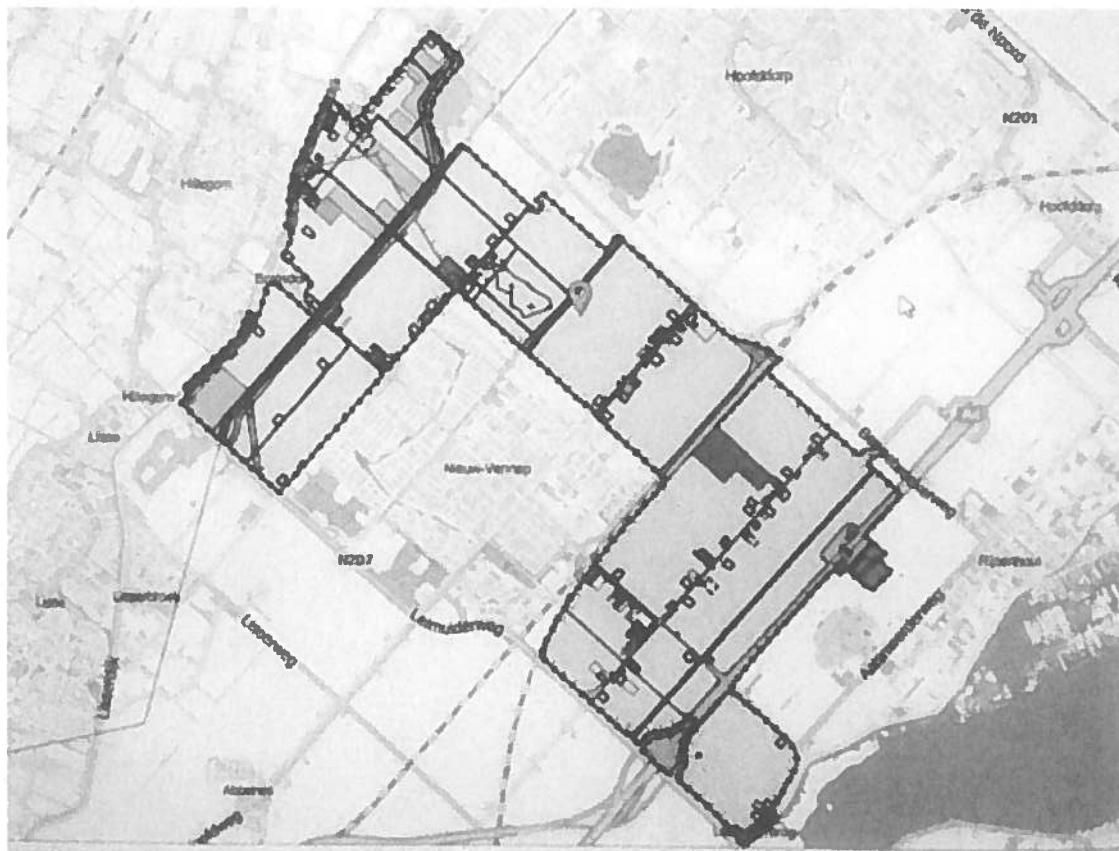
(Positie PARK21 binnen de regio)

Het gebied is verkaveld volgens de principes van de Haarlemmermeerpolder, een droogmakerij uit de periode 1849 - 1852, met een orthogonaal stelsel van sloten met hiertussen gelegen agrarische vlakken van 200 bij 1000 m<sup>2</sup>. Het gebied wordt in noord/zuidrichting doorsneden door de IJweg, de Hoofdvaart en de Rijnlanderweg waaraan alle erven zijn gelegen. Ook de spoorlijn Amsterdam/Den Haag en de busbaan tussen Nieuw-Vennep en Hoofddorp (Zuidtangent) doorsnijden in noord/zuidrichting het gebied.

Definitief 23 september 2016



(ligging PARK21 tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep met rood omkaderd en huidige infrastructuur)  
 Het gebied valt binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied Midden met als hoofdbestemming 'agrarisch'. Hierbinnen is beperkt recreatief medegebruik mogelijk. Zie onderstaande verbeelding en planregels (deels).



(Verbeelding buitengebied Midden waarbinnen de deelgebieden 2, 3 en 4 van PARK21 vallen)

Definitief 23 september 2016

*Artikel 3 Agrarisch**3.1 Bestemmingsomschrijving**De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderij, paardenfokkerij en paardenhouderij;*
- b. *t/m n .....*

*met daaraan ondergeschikt:*

- o. *aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;*
- p. *natuur- en landschapsbeheer;*
- q. *extensief recreatief medegebruik;*
- r. *kleinschalig kamperen;*
- s. *nevenactiviteiten in de vorm van educatie, zorg gerelateerde voorzieningen, verkoop van eigen of streekproducten, bed & breakfast, kinderopvang, met daarbij behorende ondersteunende horeca;*

*met daarbij behorend(e):*

- t. *t/m u .....*

Deelgebied 1 (zie kaart met toelichting deelgebieden verderop), waar als onderdeel van PARK21 reeds honkbalclub 'Pioniers' is gevestigd en een beperkt deel van het parklandschap reeds is aangelegd valt onder een ander bestemmingsplan: Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1 opgesteld in 2012. Dit was noodzakelijk om de verplaatsing van de honkbalclub naar deze locatie mogelijk te maken. Het openbare parkgedeelte van deelgebied 1 is bestemd als 'recreatie' op de oorspronkelijke wijze. De verbeelding met de functieaanduidingsvlakken "specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1" en "specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2" en de beschrijving van de planregels zijn onderstaand ingevoegd. Uit het bestemmingsplan volgt dat Zoals-dit-bestemmingsplan-laait-zien,-zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en gefixeerd zijn in beschrijving. Bebouwingsmogelijkheden zijn nagenoeg afwezig. Het is de nadrukkelijke wens om de deelgebieden 2, 3 en 4 flexibeler te bestemmen met meer mogelijkheden voor private initiatieven op basis van organische groei.

*Planregels uit bestemmingsplan Nieuw-Vennep deelgebied 1**Artikel 6 Recreatie**6.1 Bestemmingsomschrijving**De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *recreatieve voorzieningen;*
- b. *intensieve recreatie;*
- c. *extensieve recreatie;*

Definitief 23 september 2016

- d. nutsvoorzieningen;
- e. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- f. specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1';
- g. specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2';
- h. onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd';
- i. wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met (de) daarbij behorende:

- j. wandelpaden, fietspaden en ruiterspaden;
- k. parkeren;
- l. groen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met aan al het vorige ondergeschikt:

- n. kunstobjecten.

## 6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

## 6.3 Specifieke bouwregels

Ten behoeve van openluchtevenementen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2' tijdens openluchtevenementen en de daarbij behorende open afbouwperiode tijdelijke bouwwerken toegestaan, zoals tenten, installaties voor licht en bewegwijzering, podia, terreinafzettingen en communicatieapparatuur.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1' voor openluchtevenementen gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van openluchtevenementen.

Definitief 23 september 2016

<i>soort evenement</i>	<i>maximum aantal evenementen per kalenderjaar</i>	<i>gemiddeld aantal bezoekers per dag</i>	<i>duur per evenement (exclusief opbouw en afbouw)</i>
<i>klein</i>	<i>onbeperkt</i>	<i>tot 1.000</i>	<i>maximaal 1 dag</i>
<i>middelgroot</i>	<i>3</i>	<i>1.000 tot 5.000</i>	<i>maximaal 4 dagen</i>
<i>groot</i>	<i>3</i>	<i>5.000 tot 10.000</i>	<i>maximaal 4 dagen</i>
<i>zeer groot</i>	<i>1</i>	<i>10.000 tot 40.000</i>	<i>maximaal 5 dagen</i>

6.4.2 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2' voor openluchtevenementen gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van openluchtevenementen.

<i>soort evenement</i>	<i>maximum aantal evenementen per kalenderjaar</i>	<i>gemiddeld aantal bezoekers per dag</i>	<i>duur per evenement (exclusief opbouw en afbouw)</i>
<i>klein</i>	<i>onbeperkt</i>	<i>tot 1.000</i>	<i>maximaal 1 dag</i>
<i>middelgroot</i>	<i>3</i>	<i>1.000 tot 5.000</i>	<i>maximaal 4 dagen</i>

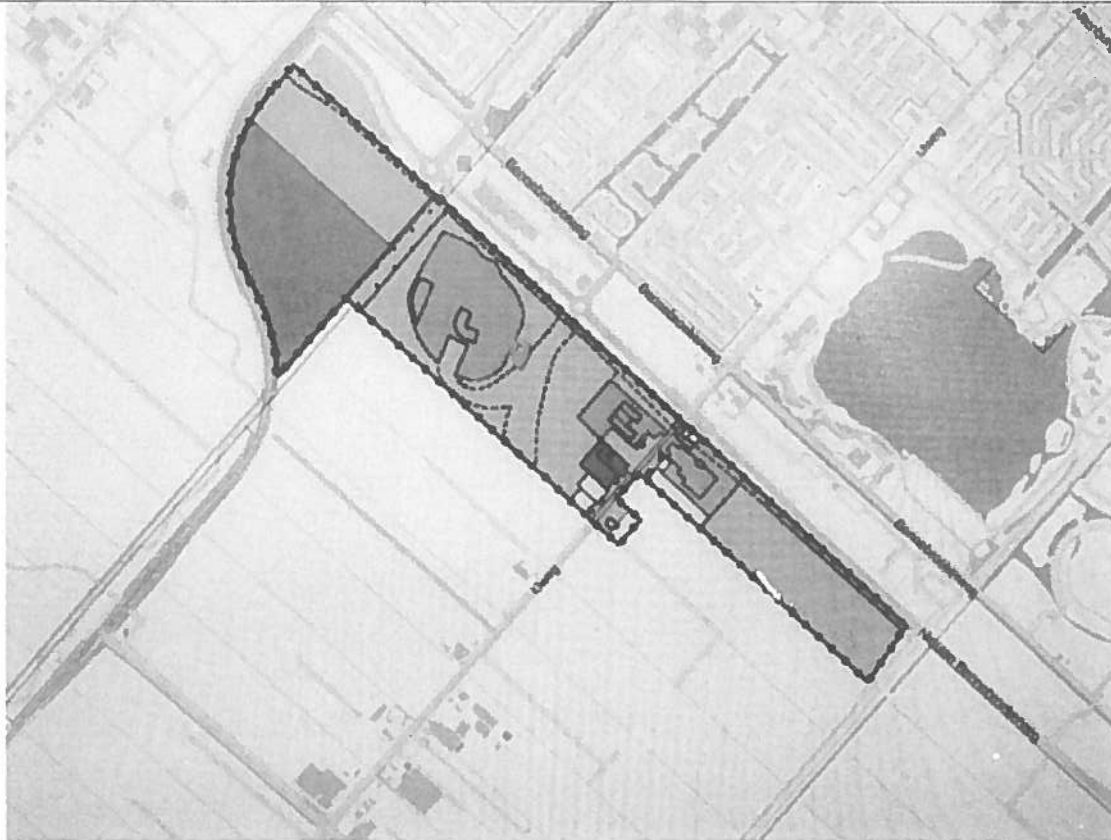
6.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn wegen toegestaan met een verhardingsbreedte van maximaal 8 meter per weg.

Zoals blijkt uit bovenstaande planregels van deelgebied 1 is er weinig sprake van flexibiliteit in bouw mogelijkheden en programma. Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor PARK21 zal deelgebied 1 dus meegenomen worden in het nieuwe flexibele bestemmingsplan.

De verbeelding van deelgebied 1 met de aanduidingsvlakken "evenemententerrein 1" en "evenemententerrein 2" zijn onderstaand bijgevoegd.



Definitief 23 september 2016

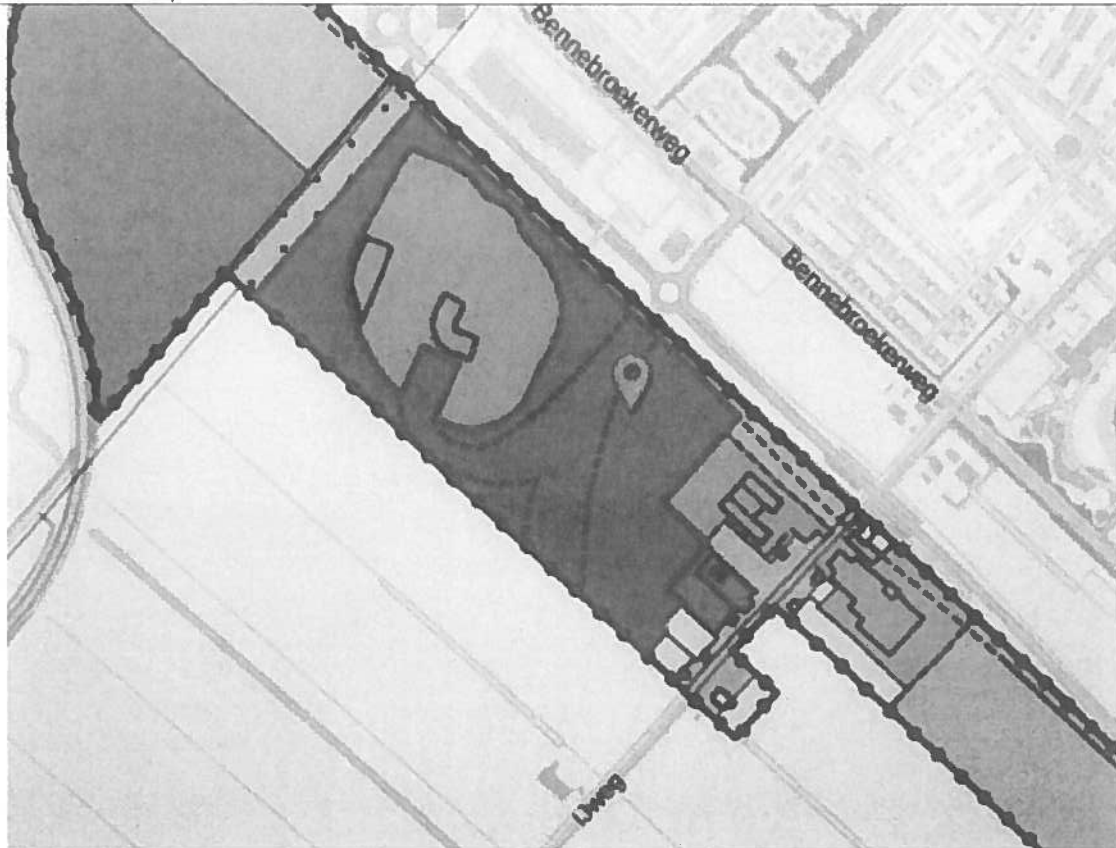


(Verbeelding deelgebied 1)



(Aanduidingsvlak 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2')

Definitief 23 september 2016

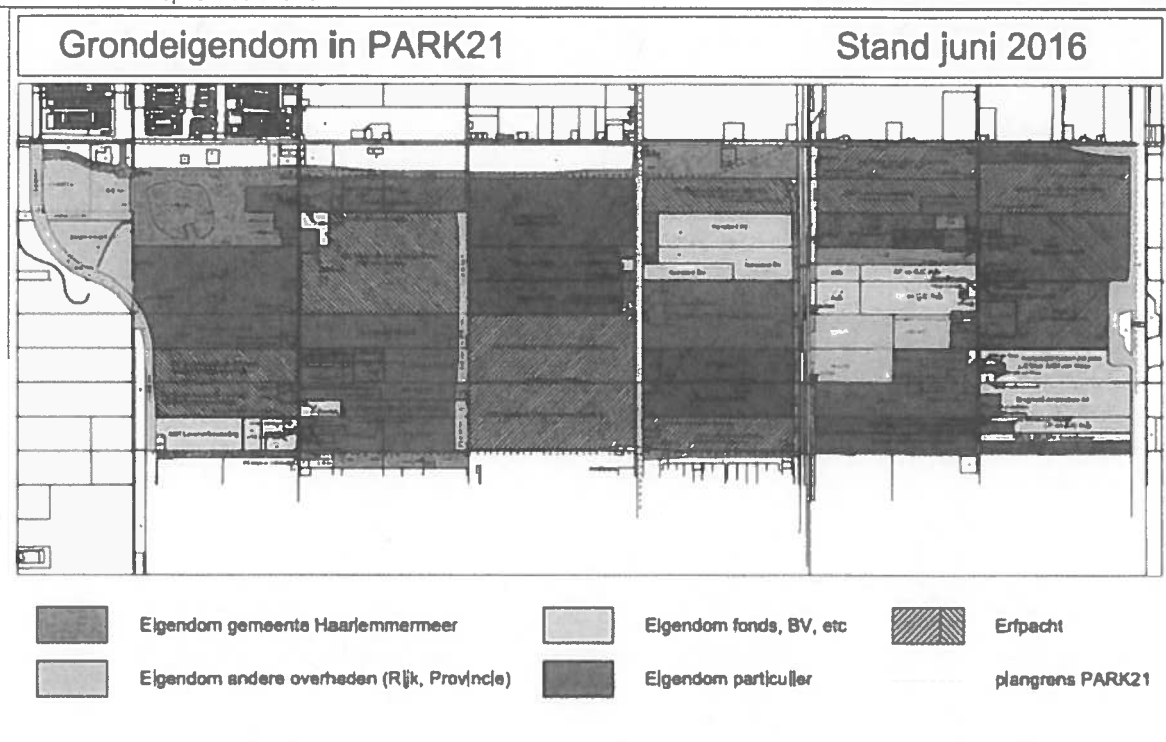


(Aanduidingsvlak 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1')

#### Eigendomsverhoudingen

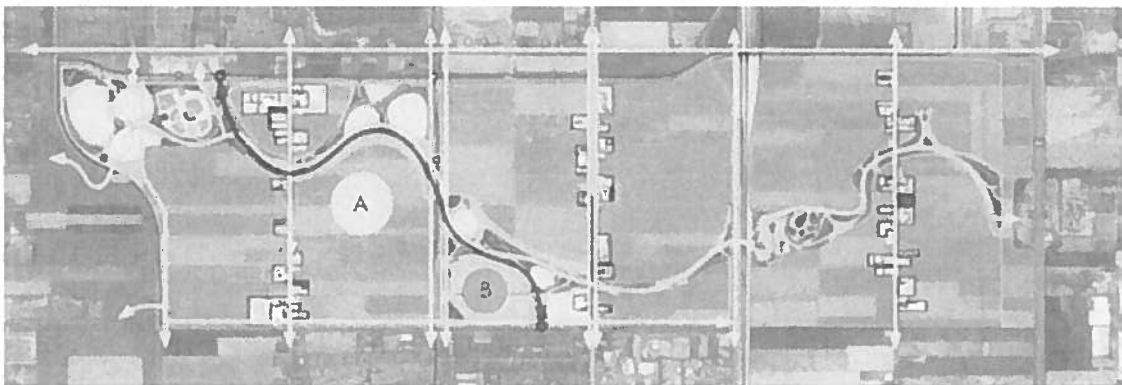
Bij de ontwikkeling van PARK21 zal beperkt sprake zijn van actieve verwerving van gronden door de gemeente Haarlemmermeer. De focus van de gemeentelijke actieve verwerving ligt op de basishoofdstructuur en op andere strategische locaties die de ontwikkeling van PARK21 kunnen stimuleren. Op dit moment is de grondpositie van de gemeente circa 6 %, in handen van andere (semi-)overheden (Rijk, Provincie, Staatsbosbeheer) is circa 8 %. Verwacht wordt dat binnenkort circa 85 hectare grond extra in eigendom zal worden verworven. Daarmee stijgt het percentage gemeentelijk grondeigendom naar 14 %. Het aandeel grond, in handen van private partijen, betreft 86 % en zal met de hiervoor genoemde aankoop dalen tot 78 %. De private grondeigendommen zijn verdeeld over circa 105 partijen. Een groot deel van deze grond wordt agrarisch verpacht. Verspreid over het gebied zijn circa 15 pachters actief. Naast eigenaren vormen dus ook de pachters een belangrijke aandachtsgroep. Zie onderstaande grondeigendomskaart.

Definitief 23 september 2016



De grondpositie van de gemeente zal worden ingezet voor diverse doelen:

1. aanleg basisstructuur en verbindingen (zie kaart hieronder)



2. Realisatie eerste initiatieven mede ter stimulering van vervolginiatieven
3. Inzet als ruilgrond voor agrariërs in PARK21 (binnen en buiten het park)

#### Vorgenomen planopzet Park 21

In het collegeprogramma 2006-2010 'Rood, Groen en Blauw: Meer in Balans' was opgenomen dat in die raadsperiode een besluit genomen diende te worden over de inrichting van, en gestart zou worden met de uitvoering van het Park van de 21ste Eeuw.

Hiertoe heeft de gemeenteraad in 2007 de startnotitie Masterplan Park van de 21ste Eeuw vastgesteld (kenmerk 2007.5895). In februari 2008 heeft de gemeenteraad het Plan van Aanpak voor PARK21 vastgesteld, inclusief de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het park (kenmerk 2007.180561). Later in 2008 is de opgave PARK21 verder gekanaliseerd middels het vaststellen van "De Nota de Opgave" (kenmerk 2008/100793).

In dat jaar heeft een wedstrijd voor een ontwerpvisie voor het park plaatsgevonden, op basis waarvan een parkconcept is geselecteerd. Op 16 juni 2011 heeft de gemeenteraad het Masterplan PARK21 vastgesteld als kadernota voor de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied tussen

Definitief 23 september 2016

Hoofddorp en Nieuw-Vennep (kenmerk 2011.11913). Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad op basis van een nadere financiële haalbaarheidsanalyse besloten het project te continueren en daarnaast tot uitvoering van het eerste deelgebied over te gaan (kenmerk 2012.9999). Deelgebied 1 is hierbij een zelfstandig project geworden.

Met de nota van B&W 'PARK21: functioneel leisure programma' heeft het college in februari 2014 de raad geïnformeerd over een uitwerking van het het leisureprogramma en de economische en ruimtelijke betekenis en aandachtspunten geschetst met betrekking tot de ontwikkeling van dit programma. Op 31 augustus 2016 is het college akkoord gegaan met een aangepaste ontwikkelstrategie voor PARK21, gebaseerd op de principes van uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling.

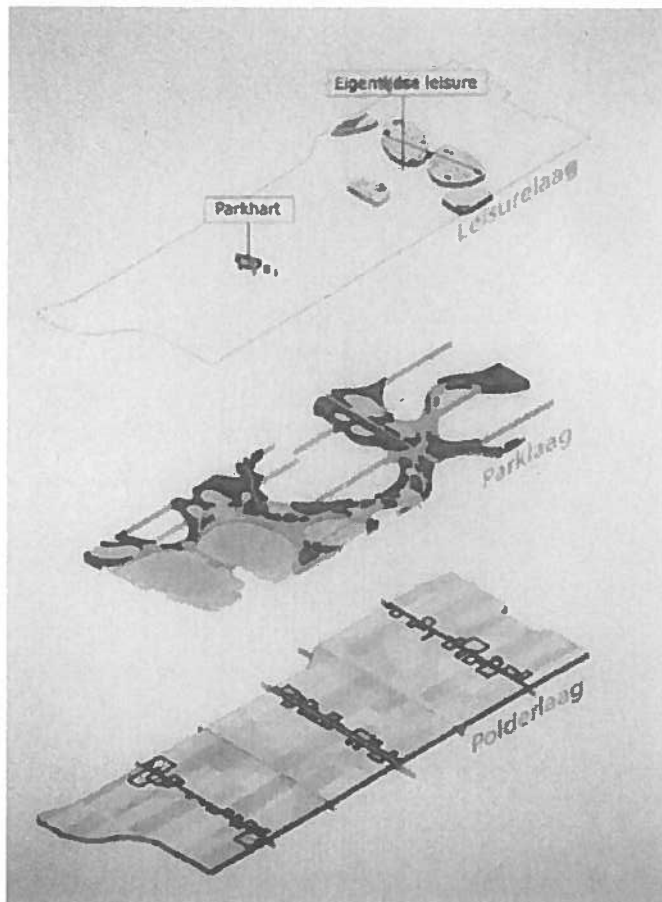
Centrale doelstelling is dat circa 1000 hectare akkerland via organische gebiedsontwikkeling op basis van uitnodigingsplanologie omgevormd wordt tot een nieuw metropolitaan park met regionale (focus op vrije tijdbesteding voor bevolking uit de regio) lokale, landelijke en internationale betekenis (ruimte biedend voor (inter)nationale bezoekers aan de regio Amsterdam). De nadere doelstellingen voor de ontwikkeling van PARK21 zijn divers:

- Ontwikkeling van een nieuw groen hart binnen Haarlemmermeer;
- Recreatie wordt steeds meer een basisbehoefte. PARK21 biedt hier ruimte voor. Er dient te worden voorzien in diverse behoeften: unieke belevingsrecreatie en grootschalige recreatie, maar rust, ruimte en kleinschaligheid;
- Het versterken van het vestigingsmilieu voor (internationale) bedrijven in Haarlemmermeer en een bijdrage leveren aan de (inter)nationale profilering van Haarlemmermeer en hiermee tevens het versterken van de Randstad;
- Het creëren van een nieuw landschap binnen de metropool Amsterdam. Naast de rust van het Groene Hart, de ruigte van de duinen en de weidsheid van Waterland: de beleving van de polder;
- Het maken van een plek dat het verhaal van de polder vertelt en daarmee het verstevigen van de identiteit van Haarlemmermeer. Het geeft een nieuwe identiteit aan het huidige open polderlanden het verbindt stad en platteland;
- Het maken van een verbinding tussen landgoederen en bossen in de binnenduinrand in het westen en de Westeinderplassen in het Groene Hart in het oosten van Haarlemmermeer.

PARK21 bestaat uit drie lagen:

- de parklaag bestaande uit een golvend, groen parklandschap (ophoging 1 á 3 meter) met hierin lager gelegen parkkamers met een divers programma aan vrije tijdbesteding. Te denken valt aan het recreatieve verenigingsleven, wellness een golfbaan etc. In de parklaag is tevens een zwemplas geprojecteerd (zwemmen, waveboard en waterski);
- de polderlaag, bestaande uit de structuur van het oorspronkelijke polderlandschap. Hierbinnen is ruimte voor agrarische transformatie als stadslandbouw, buitenplaats en moestuin voor Haarlemmermeer met ruimte voor attracties voor bezoekers;
- de leisurelaag bestaat uit het regionaal georiënteerde parkhart naast de zwemplas met leisurefuncties met hierin gebouwde functies op gebied van horeca, ondersteuning van de natte leisure van de plas en overige leisurefuncties als klimmuur, bioscoop etc. Tussen de hoofdvaart en het spoor is ruimte voor een grootschalige agrarische leisurefunctie (Farmpark, de nieuwe generatie Flevohof) en tussen het spoor en de A4 is ruimte voor grootschalige leisure (zowel gebouwd als buitenevenementen) met een (inter)nationale focus (gerelateerd aan Schiphol en de toeristische sector Amsterdam).

Definitief 23 september 2016

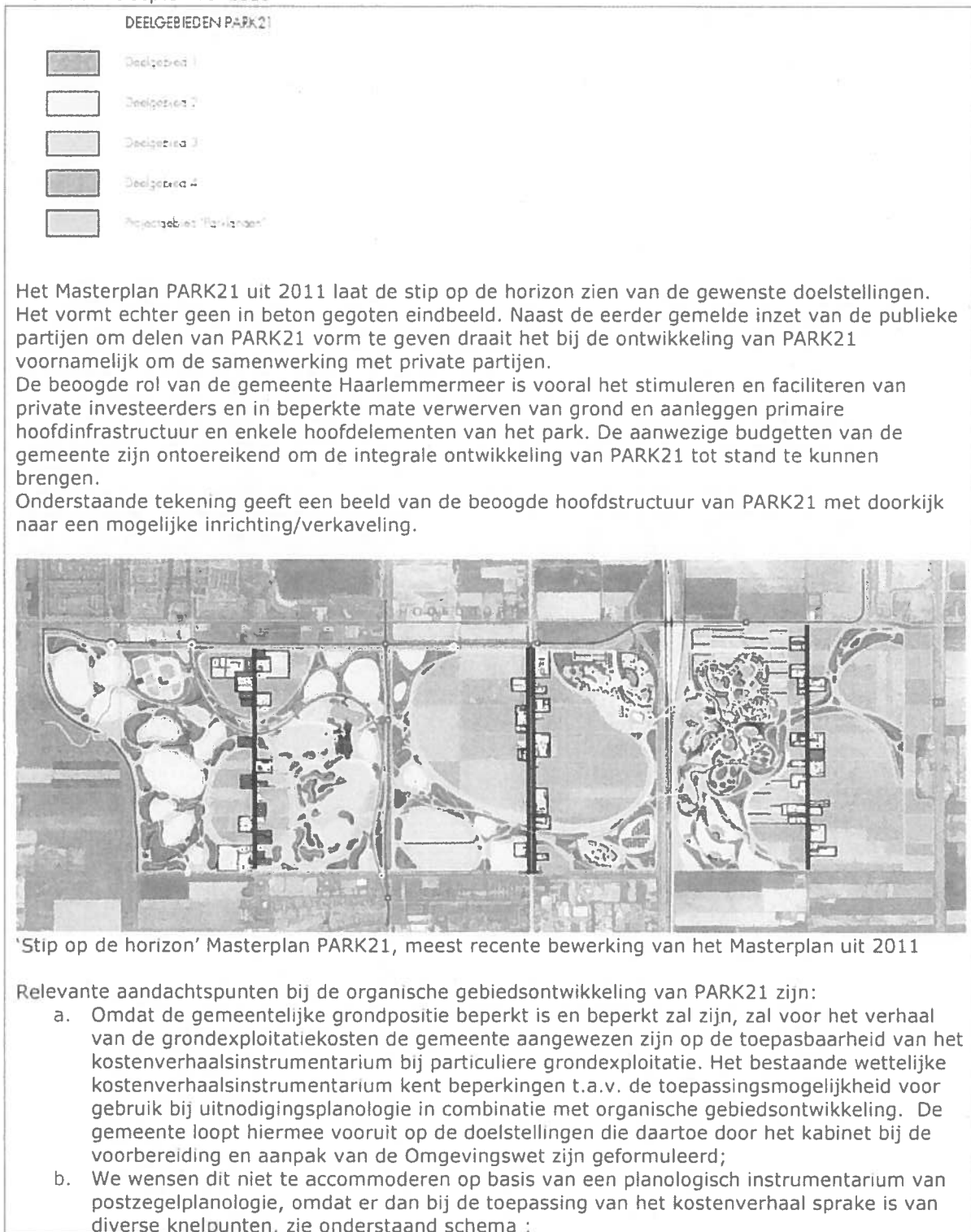


PARK21 kent 4 gebieden met een verschillende focus:

1. De combinatie van deelgebieden 1 en 2. In deze deelgebieden ligt de focus op de lokale en regionale recreatie met als kern de ondiepe waterplas en het parkhart met diverse gebouwde leisurfuncties;
2. In deelgebied 3 ligt de focus op de transformatie van de agrarische sector naar stadslandbouw en agrarische recreatie waarbij het agrarische bedrijf nog wel de motor blijft. In het oostelijk deel van deelgebied 3 (tegen deelgebied 4 aan) is ruimte voor grootschaliger agrarische leisure, zoals een agrarisch leisurepark zoals de voormalige Flevohof in zuidelijk Flevoland (in een hedendaagse uitvoering);
3. In deelgebied 4 ligt de focus op de (inter)nationale grootschalige leisure.



Definitief 23 september 2016





Definitief 23 september 2016

Schaalniveau investering	Eén bestemmingsplan voor deelgebied 2/3	Postzegelplanologie deelgebied 2 op bouwperceelniveau
Schaal bouwperceel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 criteria<sup>10</sup> leiden tot 100% verhaalbaarheid.<sup>11</sup></li> <li>• Alle bouwperceelkosten worden als totaal omgeslagen over bouwpercelen naar rato van opbrengstcapaciteit-verhoudingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 criteria leiden tot 100% verhaalbaarheid.<sup>12</sup></li> <li>• Bouwperceelkosten specifiek initiatief worden omgeslagen over louter het bouwperceel van het concrete initiatief.</li> </ul>
Schaalniveau deelgebied 2/3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 criteria leiden tot 100% verhaalbaarheid voor deelgebied 2/3, als er buiten deelgebied 2/3 geen profijt-hebbende locaties zijn gelegen (art. 6.13 lid 6 Wro).</li> <li>Niet relevant is of elk individueel bouwperceel profijt heeft.</li> <li>• Alle kosten worden als totaal omgeslagen over bouwpercelen naar rate van opbrengstcapaciteit-verhoudingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 criteria moeten per initiatief op bouwperceelniveau worden getoetst en onderbouwd. Kan betekenen dat bepaalde investeringen geen profijt opleveren voor bepaalde bouwpercelen.</li> <li>• Kan leiden tot verschillen in kostenverhaal tussen bouwpercelen.</li> </ul>
Schaalniveau PARK21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 criteria kunnen<sup>13</sup> leiden tot proportionele toerekening van kosten aan deelgebied 2/3. Niet relevant is of elk individueel bouwperceel binnen deelgebied 2/3 profijt heeft.</li> <li>• Alle kosten worden als totaal omgeslagen over bouwpercelen naar rato van opbrengstcapaciteit-verhoudingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 criteria moeten per initiatief of bouwperceelniveau worden getoetst en onderbouwd. Kan betekenen dat bepaalde investeringen geen profijt opleveren voor bepaalde bouwpercelen.</li> <li>• Kan leiden tot verschillen in kostenverhaal tussen bouwpercelen.</li> </ul>
Schaalniveau hoger dan PARK21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassing 3 criteria naar deelgebied 2/3 vereist dat daarbij ook kan worden voldaan aan het criterium toerekenbaarheid (causaliteit). Indien kan worden voldaan, dan kunnen<sup>14</sup> 3 criteria leiden tot proportionele toerekening van kosten aan deelgebied 2/3. Niet relevant is of elk individueel bouwperceel binnen deelgebied 2/3 profijt heeft.</li> <li>• Alle kosten worden als totaal omgeslagen over bouwpercelen naar rato van opbrengstcapaciteit-verhoudingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassing 3 criteria naar deelgebied 2/3 vereist dat daarbij ook kan worden voldaan aan het criterium toerekenbaarheid (causaliteit). Bewijslast is moeilijker t.o.v. een bestemmingsplan voor deelgebied 2/3</li> <li>• 3 criteria moeten voorts per initiatief of bouwperceelniveau worden getoetst en onderbouwd. Kan betekenen dat bepaalde investeringen geen profijt opleveren voor bepaalde bouwpercelen</li> <li>• Kan leiden tot verschillen in kostenverhaal tussen bouwpercelen</li> </ul>

c. De keuze van uitnodigingsplanologie biedt ineens een juridische titel voor gebruik en bouwen, maar daarbinnen zit een spanning tussen beoogde globaliteit/flexibiliteit enerzijds en benodigde regie op bepaalde waarborgen (zo dienen investeringen zoveel mogelijk gelijk op te lopen met initiatieven, zullen ongewenste deelontwikkelingen moeten worden voorkomen etc) anderzijds;

d. Er zijn veel zaken onbekend en veranderlijk. Zowel het ruimtelijk als kostenverhaalsinstrumentarium dient daarop te worden ingericht. Ruimte voor organisch gebiedsontwikkelen betekent weliswaar "loslaten" van enige regie maar het gaat ook om "gecontroleerd loslaten";

e. Specifiek voor PARK21 heeft de gemeente ook een kostenverhaalsinstrumentarium nodig dat bruikbaar is voor planologisch gebruik, waarbij geen sprake is van een benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen. Denk aan grote evenementen, die vragen om passende infrastructuur. Dit instrumentarium is thans in de Wro niet beschikbaar;

f. Wat hebben we nu direct aan instrumentarium nodig. Een wettelijke basis voor zowel planologisch-juridisch als kostenverhaalsinstrumentarium geschikt voor toepassing in uitnodigingsplanologie bij organische gebiedsontwikkeling. Daarbij de zekerheid dat de nu via een experiment toe te passen instrumenten ook bruikbaar zijn gedurende het tijdspad naar de invoering van de Omgevingswet maar ook daarna, omdat onzekerheden in het instrumentarium initiatieven kan afschrikken en verdér tot ongewenste (financiële)



Definitief 23 september 2016

gevolgen kan leiden.

**4. Hoe draagt het project bij aan innovatieve en/of maatschappelijke ontwikkelingen?**

De organische ontwikkeling van het gebied met veel mogelijkheden voor private investeerders vraagt om een planologische maatregel die veel flexibiliteit biedt met een beschikbaar kostenverhaalsinstrumentarium dat functioneel is maar niet te star is en daardoor niet belemmerend werkt voor initiatiefnemers. Sturing vanuit de gemeentelijke overheid vindt plaats op integrale kwaliteit en programmatische hoofddoelstellingen, naast het faciliteren met investeringen op het gebied van de openbare hoofdstructuur binnen het park en het faciliteren in planontwikkelingsproces, realisatieproces en in de beheerstructuur. Ondersteunende thema's als introductie van een duurzaam watersysteem, een faciliterend grondstromenbeleid, goede aansluitingen op de omringende infrastructuur, CO<sub>2</sub>-neutraliteit, ecologische verbindingen en een stimulerende communicatiestrategie worden door de gemeente pro-actief in samenwerking met de investeerders vormgegeven.

De transformatie van agrarisch gebied naar leisureparkgebied vraagt om flexibele dubbelbestemmingen die enerzijds voldoende handreikingen bieden voor de gewenste transformatie en anderzijds bestaande functies beschermen.

Bijzondere aspecten van de organische gebiedsontwikkeling PARK21 betreffen:

- Het bieden van een voldoende basis voor het verleiden tot private investeringen in vrije tijdsvoorzieningen en (grootschalige) leisure, een lastige markt met grote diversiteit in schaalgrootte en in effecten op de omgeving;
- Een flexibel kostenverhaalsysteem dat ook functioneel is voor de diverse niet-gebouwde programmadelen (zoals een evenemententerrein of een golfbaan);
- Het in de lucht kunnen houden van de bestaande agrarische sector, voor zover deze wenst te continueren binnen het gebied enerzijds. Anderzijds het goed faciliteren van de agrarische delen die transformatie naar geheel nieuwe leisurefuncties of beperkte transformatie naar agrarische leisedoelstellingen wensen.
- Kortom het faciliteren van een breed scala aan programmatische mogelijkheden van zowel agrarisch buitengebied als stedelijke bebouwing met hoge dichtheid (bijvoorbeeld een grootstedelijk hallencomplex). Daarnaast dus een breed scala wat betreft korrelgrootte, van kleine investeerders (bijvoorbeeld bed-and-breakfast met lunchroom op een bestaand erf) naar zeer grote functies met aaneengesloten bebouwing van diverse hectares groot.

- a. Op welke wijze draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?
- b. Op welke wijze draagt het project bij aan maatschappelijke ontwikkelingen?

Ad a.

Uitnodigingsplanologie als ontwikkelconcept is innovatief. De overheid faciliteert met organische gebiedsontwikkeling, dit is eveneens innovatief.

Daarnaast wordt ook van de investeerder/initiatiefnemer een vernieuwende positie en inbreng verwacht. Enerzijds wordt aan hem een grote vrijheid gelaten, maar de spiegel is dat ook sprake is van verantwoordelijkheden (een pionier kan lange tijd ook een eenling blijven, als er geen initiatieven volgen). Dit samenspel tussen overheid en initiatiefnemers dient goed te worden neergezet.

Innovatief is ook dat de gemeente geen blauwdruk als eindbeeld wenst, maar wel grenzen stelt aan niet gewenste eindbeelden.

Ad b.

Er zitten drie kanten aan deze vraag. Allereerst de maatschappelijke behoefte van de bewoners van de gemeente Haarlemmermeer. Voorts de economische behoefte van de agrarische sector. En verder de ontwikkelmogelijkheden van de nieuw toegedachte functie in de markt. PARK21 geeft een antwoord op de steeds meer groeiende behoefte aan diverse aspecten van recreatie. PARK21 biedt hiervoor een podium in een fraai vormgegeven vrijetijdslandschap.

Maar ook de agrarische sector krijgt planologisch de flexibiliteit om hierop in te spelen en hierbinnen een nieuw economisch agrarisch bedrijfsmodel te vinden. Diverse boeren binnen het gebied zijn al met deze zoektocht begonnen en de eerste voorzichtige resultaten zijn reeds zichtbaar. De beperkingen van de vigerende planologische systematiek blijken daarbij reeds een struikelblok. PARK21 is een metropolitaan park, dat op diverse niveaus, zowel buiten in het veld, als in grootschalige leisurevoorzieningen, het verhaal van Holland vertelt. Voor de regionale en

Definitief 23 september 2016

nationale bezoeker en voor de internationale toerist. Daarmee verrijkt het park het metropolitane landschap en voegt een trekker toe aan het toeristisch product Amsterdam.

#### 5. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?

Leisure is een nog steeds groeiende markt, waar dus vraag naar blijft, vooral in de omgeving van hoogstedelijk gebied zoals de regio Amsterdam en onder de rook van hoofdinfraknoop Schiphol. In de regio Amsterdam is de druk van bezoekers dermate groot dat expansie van leisureprogramma nadrukkelijk gewenst is om de groei van het aantal bezoekers te continueren en de overlast die dat met zich mee brengt te beperken.

Leisure en landschap spelen tevens een toenemende rol in het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (inter)nationale bedrijvigheid.

Daarnaast staat de agrarische sector onder druk, zeker in een randstedelijk gebied als in Haarlemmermeer onder de rook van Schiphol. Het Chw bestemmingsplan zal ruimte moeten bieden voor een brede agrarische transformatie.

PARK21 is onderdeel van de groen/blauwe structuur Haarlemmermeer 2030 met als doel om tegenwicht te bieden én als aanvulling op de verstedelijking in Haarlemmermeer. De bestaande groene uitloopgebieden zijn overvol. Daarmee zorgt PARK21 voor een aantrekkelijke omgeving voor bewoners en daarmee voor groei.

Al met al levert het project in brede zin, zowel binnen de gemeente Haarlemmermeer als binnen de regio een basis voor het bestrijden van de economische crisis door het behouden c.q. creëren van werkgelegenheid, waardestijging van onroerend goed en versterking van het investeringsklimaat.

#### 6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

Bij de ontwikkeling van PARK21 zijn duurzame doelstellingen:

- Bij alle investeringen het optimaal sluiten van energie-, water en materiaalkringlopen;
- Introductie van een klimaatbestendig watersysteem binnen het park, het Verbeterd Droogmakerij Systeem;
- Het leggen van ecologische verbindingen vanuit de Duin- en Bollenstreek aan de westzijde naar de Westeinderplassen aan de oostzijde.

Op het grootste duurzame schaalniveau betekent het leisurepark het creëren van een aantrekkelijke, duurzame leefomgeving voor de bestaande bewoners en bedrijven met daardoor mogelijk het vasthouden van reeds gedane investeringen.

#### 7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

De wettelijke grenzen waartegen aan wordt gelopen zijn planologisch-juridische knelpunten én knelpunten op het gebied van kostenverhaal. Elementen binnen het gewenste faciliterende kader voor het kunnen organiseren van de organische gebiedsontwikkeling PARK21 zijn:

##### *Planologisch-juridisch*

- Verlenging looptijd bestemmingsplan van 10 naar 20 jaar (vgl artikel 7c Besluit uitvoering Chw);
- Het kunnen opnemen van regels in het bestemmingsplan die niet louter zijn in het belang van 'goede ruimtelijke ordening, maar vooral dienen voor de zorg op de fysieke leefomgeving (vgl artikel 7c Besluit uitvoering Chw) (rechten en plichten, bijvoorbeeld een initiatiefnemer kan na investering geen rechten ontlenden aan een door hem gewenst eindbeeld van de gebiedsontwikkeling);
- Het verkrijgen van een wettelijke basis voor de vastlegging van de termijn van voorzienbaarheid van eventuele planschade bij het wegbestemmen van niet-tijdig benutte bouw- en gebruiksmogelijkheden (vgl artikel 7c Besluit uitvoering Chw) (in geval van gewijzigde inzichten op basis van de feitelijke stand van zaken van de ontwikkeling, waarbij het wenselijk is om concentratie van bepaalde soorten functies te kunnen verschuiven);
- Het kunnen beperken van de onderzoeksplicht bij bestemmingsplannen tot globaal onderzoek met het verschuiven van de onderzoeksplicht naar het moment van de vergunning- of gebruiksfase op basis van een concreet initiatief (vgl artikel 7c Besluit uitvoering Chw);
- Het verkrijgen van een wettelijke basis dat de regels zoals vermeld onder de tweede bullit

Definitief 23 september 2016

- ook kunnen inhouden dat er een verbod geldt een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit met functieverandering te verrichten zonder voorafgaande melding aan het bevoegd gezag (vgl meldingsplicht in artikel 4.4 Omgevingswet);
- Het verkrijgen van een wettelijke basis dat de regels zoals vermeld onder de tweede bullit ook kunnen inhouden dat met een bouwactiviteit respectievelijk een gebruiksactiviteit niet kan worden gestart dan nadat aan het bevoegd gezag is aangetoond dat de voor het perceel verschuldigde exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is, of, ter uitvoering van een exploitatieplan, de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning c.q. beschikking bestuursrechtelijke geldschuld onherroepelijk in werking is getreden (in lijn met de brief van de Minister van IenM van 25 november 2015 aan de Tweede Kamer over uitbreiding kostenverhaal over gebruiksactiviteiten) (van belang bij gebruik zonder dat een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, zoals een evenemententerrein);
  - Het planologisch faciliteren van de transformatie van het huidige agrarische gebruik, waarbij de keus wordt gefaciliteerd in 1 flexibele bestemming:
    - volledige gewijzigd gebruik naar leisure (grootschalig);
    - agrarische transformatie waarbij, naast continuering van de agrarische bedrijfsvoering nevengebruik in de vorm van leisure gewenst is (uitgebreider dan het bescheiden nevengebruik conform het vigerende bestemmingsplan);
    - behoud (vooralnog) van het huidig agrarisch gebruik.Dit in de vorm van zogenaamde "dubbele" bestemmingen.

#### *Kostenverhaal*

- Het verkrijgen van een wettelijke basis om het kostenverhaal niet alleen te koppelen aan bouwactiviteiten, maar ook aan gebruiksactiviteiten met functieverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (leisurefuncties zonder gebouwde onderdelen die wel profijt hebben c.q. dienen te beschikken over aan te leggen openbare infrastructuur, waterberging etc) (in lijn met de brief van de Minister van IenM van 25 november 2015 aan de Tweede Kamer over uitbreiding kostenverhaal over gebruiksactiviteiten);
- Het verkrijgen van een wettelijke basis om de verplichting van vaststelling van het exploitatieplan door te kunnen schuiven naar de fase van verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen c.q. (bij gebruiksactiviteiten) bij de melding van de start van een gebruiksactiviteit (in lijn met toepassing artikel 12.2 Omgevingswet). Bij organische gebiedsontwikkeling is er namelijk ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog geen goed en volledig inzicht in hoe de uitwerking van de gebiedsontwikkeling plaatsvindt naar inrichting openbare ruimte, uitgeefbaar gebied etc.;
- Het verkrijgen van een wettelijke basis om bij het doorschuiven van de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan uit te kunnen blijven gaan van het schaalniveau van het bestemmingsplan in plaats van het schaalniveau van de individuele ontwikkeling. Binnenplanse verevening voor geheel PARK21 is dus uitgangspunt voor de toerekening van locatiekosten. Voorts is van belang dat de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt op het niveau van het bestemmingsplangebied en niet op het niveau van (het doorgeschoven) vergunninggebied (vgl artikel 12.2 Omgevingswet);
- Het verkrijgen van een wettelijke basis voor het in een exploitatieplan kunnen toepassen van een methodiek van berekening die recht doet aan de acceptatie van onzekerheden over de uiteindelijk te maken kosten, de omvang van het aantal initiatieven en de verhouding kosten/opbrengsten (macroaftopping), waarbij het in ieder geval gaat om:
  - a. het kunnen hanteren van een voorlopige stelpost grondexploitatiekosten;
  - b. het mogen bepalen van de omvang van de voorlopige stelpost op een door de raad in het besluit van doorschuiven te bepalen % van de grond- en opstalwaarde na ontwikkeling (onder ontwikkeling wordt verstaan: een bouw- of gebruiksactiviteit);
  - c. het bij het besluit van doorschuiven kunnen volstaan met en globale opzet van te verwachten grondexploitatiekosten (met inzicht in verhalen kosten bovenwijkse voorzieningen op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, zie o.a. art 12.2 Omgevingswet) met de bevoegdheid die opzet tussentijds aan te mogen passen;
  - d. het op een nader te bepalen moment opmaken van een voorlopige eindbalans van de werkelijk gemaakte verhaalbare grondexploitatiekosten en waarbij de omslag kan worden gehanteerd op onderlinge waardeverhoudingen tussen percelen waar sprake is van ontwikkeling.

Definitief 23 september 2016

- De toepassing van de onderdelen a t/m d brengt mee dat als er geen sprake is van waardestijging maar van waardedaling, er dan sprake is van een tekort in een exploitatieplan.
- Het verkrijgen van een wettelijke basis om, bij het doorschuiven van de exploitatieplanplicht:
    - a. een omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen weigeren;
    - b. vast te kunnen stellen dat, bij een gebruiksactiviteit met functieverandering, niet wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting en dus niet gestart mag worden;
 indien er bij het opstellen van een exploitatieplan sprake is van een tekort dat niet door de gemeente wordt gedekt of de daaruit voortvloeiende exploitatiebijdrage achterblijft bij de eerder vastgestelde voorlopige bijdrage (vgl artikel 5.20 Omgevingswet).
  - Het gevolg hiervan is dat in dat geval de initiatiefnemer zelfstandig de afweging dient te maken of hij niet alsnog bereid is een overeenkomst met de gemeente aan te gaan, waarbij het kostenverhaal alsnog anderszins is verzekerd.
  - Het verkrijgen van een wettelijke basis dat de voor de toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal toegestane wettelijke aanpassingen en afwijkingen ook toepasbaar zijn in anterieure overeenkomsten.

### 8. Wanneer start het project?

De eerste investeringen in het gebied zijn reeds verricht, namelijk de hoofdstructuur van deelgebied 1 in de noordwesthoek van PARK21 met honkbalstadion Pioniers en een speeltuin. Daarnaast zijn de eerste agrariërs gestart met transformatie, waaronder de evenementenhal op een voormalig agrarisch erf in de zuidwesthoek en het agrarische samenwerkingsverband Parklanden waarbij in het agrarisch gebied evenementen worden georganiseerd zoals klompengolf, rooi/oogstdagen, bezoek aan de dansende koeien aan het begin van het buitenseizoen, een maisdoolhof etc. Binnenkort transformeert een agrarisch erf met omringende grond naar een landgoed met bijzondere bezoekbare functies.

Zoals echter blijkt uit de beschrijving onder punt 1 geeft het bestemmingsplan van deelgebied 1 onvoldoende basis voor de gewenste transformatie (bebouwing in de parkkamers is bijvoorbeeld niet mogelijk en de exacte vormgeving van de parklaag is vastgelegd, waardoor masterplan een hard ontwerp is geworden zonder flexibiliteit). Daarnaast blijkt het voor o.a. Parklanden lastig te zijn om diverse gewenste evenementen met bijbehorende voorzieningen binnen de vigerende agrarische bestemming gerealiseerd te krijgen. Het faciliteren van grotere private investeerders zit momenteel in de startfase en deze vallen geheel buiten de scope van de vigerende bestemmingsplannen. Voor de agrarische ondernemer die wil transformeren naar een landgoed lopen we al aan tegen de begrenzingen van de vigerende bestemming. Diverse potentiële initiatiefnemers willen graag aan de slag, maar de gemeente kan niet contracteren omdat er geen beschikking is over een passend wettelijk (kostenverhaal)instrumentarium. Om deze reden zijn enkele initiatiefnemers inmiddels al afgehaakt.

Een passende, flexibele faciliterende planologische maatregel met bijbehorende kostenverhaalinstrumentarium is inmiddels onontbeerlijk. Met het opstellen hiervan wil de gemeente z.s.m. in 2017 starten. Ter voorbereiding hierop is inmiddels gestart met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) van het MER.

### 9. Wat is de duur van het experiment?

De organische gebiedsontwikkeling van PARK21 valt niet hard te plannen wegens de afhankelijkheid van private investeerders. Een planologische maatregel met een houdbaarheid van 10 jaar is hiervoor ontoereikend. Vooralsnog wordt ingezet op 20 jaar. Bij organische gebiedsontwikkeling blijft het natuurlijk altijd onzeker of en zo ja wanneer de gebiedsontwikkeling integraal tot stand komt.



Nieuwegein



**Ruimtelijk Domein**

Contactpersoon [REDACTED]  
Telefoon [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]

Hare Excellentie drs. M.H. Schultz van Haegen  
Minister van Infrastructuur en Milieu  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

Datum 25 februari 2016  
Zaaknummer [REDACTED]  
Berichtnummer [REDACTED]  
Onderwerp Aanvraag 13<sup>e</sup> tranche  
Crisis-en Herstelwet

**VERZONDEN 26 FEB. 2016**

Hooggeachte mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus,

Het gebied Rijnhuizen is centraal gelegen in Nieuwegein. Dit gebied heeft momenteel te maken met een hoge leegstand van kantoren, daarnaast zijn er nog enkele onbebouwde kavels in het gebied te vinden. Wij zouden dit gebied op een organische wijze willen ontwikkelen naar een gemengd woon-werkgebied. Het aanwezige groen en cultuurhistorie maakt dat wij volop kansen daartoe zien.

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Gebiedsvisie Rijnhuizen de koers van transformatie van dit gebied nadrukkelijk ingezet. Samen met de eigenaren en ontwikkelaars is een plan gemaakt: welke gebiedsingenrepen nodig zijn, welke kosten daarmee gemoeid zijn en hoe iedereen daaraan gaat bijdragen.


Bijgevoegd treft u een aanvraag voor de 13<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet aan. De aanvraag is naar onze mening noodzakelijk omdat de huidige Wet ruimtelijke ordening onvoldoende tools geeft om deze ontwikkeling goed te laten verlopen. Dit heeft met name te maken met de mogelijkheden om kosten te verhalen voor een gebiedsbijdrage binnen deze organische manier van ontwikkelen. Graag verwijzen wij naar bijgevoegde onderbouwing en de concreet gevraagde wijze van experimenteren met ruimtelijke wetgeving. Op verzoek van het ministerie ziet de aanvraag zowel op de bij ons bekende regelgeving alsook op de komende Omgevingswet.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

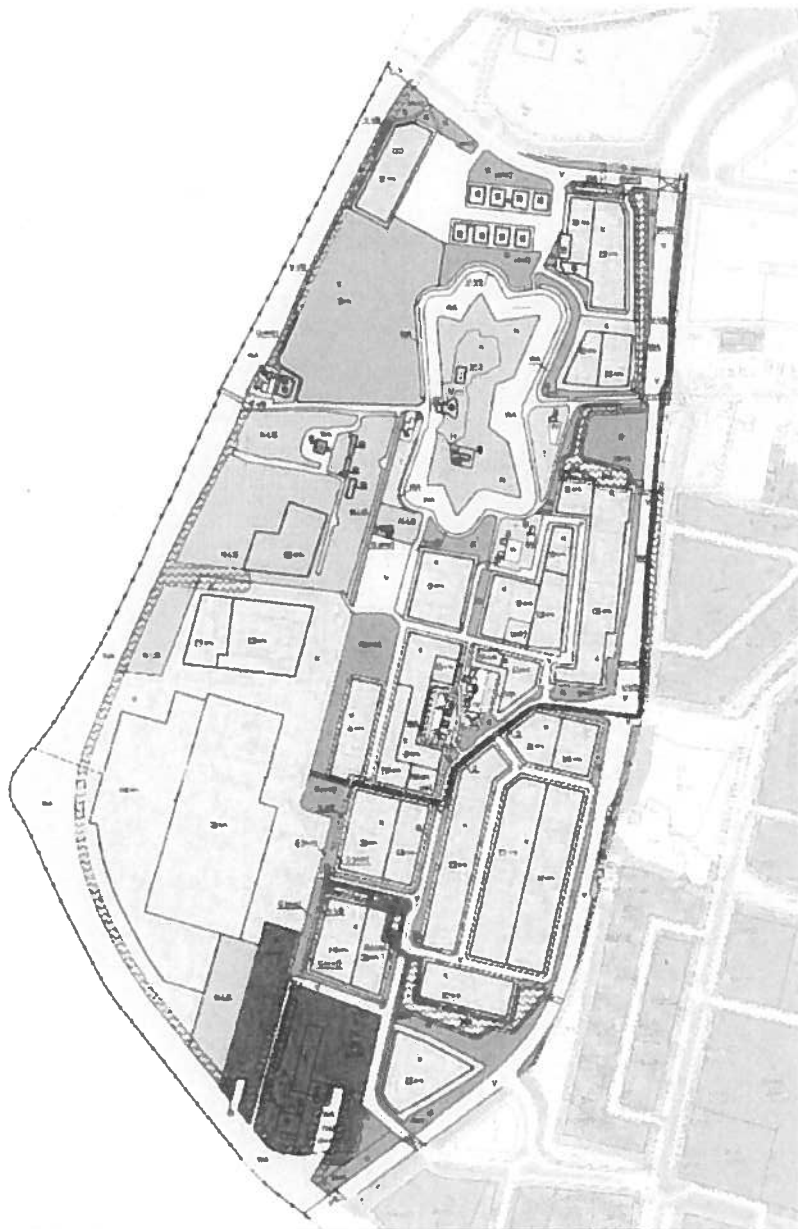
[REDACTED]  
P.J.M. Liebrechts  
secretaris

[REDACTED]  
F.T.J.M. Backhuijs  
Burgemeester

<b>1. Titel project</b>
Transformatie gebied Rijnhuizen (organische gebiedsontwikkeling Rijnhuizen)
<b>2. Indiener</b>
Organisatie: gemeente Nieuwegein
Contactpersoon: ██████████
E-mail: ██████████
Tel.nr.: ██████████
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<b>Achtergrond</b> Rijnhuizen is een gebied centraal gelegen in Nieuwegein aan het Merwedekanaal. Het gebied kent een rijke historie, wat blijkt uit het kasteel Rijnhuizen, het Fort Jutphaas, de waterwegen, de oude kasteellaan en restanten van het landgoed. Het gebied is nader aangeduid in figuur 1:

<i>Figuur 1</i>
Naast deze monumentale kwaliteiten wordt dit gebied gekenmerkt door een (nieuw) bedrijventerrein, een kantoorpark en door sportvoorzieningen. Rijnhuizen kent in de huidige inrichting weinig ruimtelijke samenhang en is een lappendeken van verschillende functies en van braakliggende terreinen binnen een diverse en versnipperde eigendomssituatie. De grondpositie van de gemeente in het gebied is (zeer) beperkt. Er is sprake van een aanzienlijke leegstand in bestaande kantoorgebouwen. Deze leegstand heeft een negatieve invloed op de omgevingskwaliteit van het plangebied.



Hieronder is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven:



bestemmingsplankuurt

Figuur 2

Er is dynamiek in het gebied; zo zijn verschillende initiatiefnemers in gesprek met de gemeente over (her)ontwikkeling van eigendom. Verschillende initiatieven richten zich op transformatie van (leegstaande) kantoorpanden. Die transformatie kan zich voltrekken door middel van sloop/nieuwbouw of door ver(nieuw)bouw.

De gemeente kent een grote woningbouwopgave voor de toekomst. Er is behoefte aan circa 3.000 nieuw te bouwen woningen tot 2025. Daarbij geldt dat de stad behoefte heeft aan een ander type woningen en een ander woonmilieu dan de betaalbare eengezinswoningen waar de Nieuwegeinse woningvoorraad op dit moment voornamelijk uit bestaat. De transformatieopgave van het gebied Rijnhuizen kan voorzien in deze doelstellingen en behoefte.

In de Structuurvisie 2030 is Rijnhuizen als gebied opgenomen, dat kansen heeft om te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied voor de functies wonen, werken en recreëren. In de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen van september 2014 is deze visie nader uitgewerkt. Deze gebiedsvisie is als bijlage bijgevoegd.

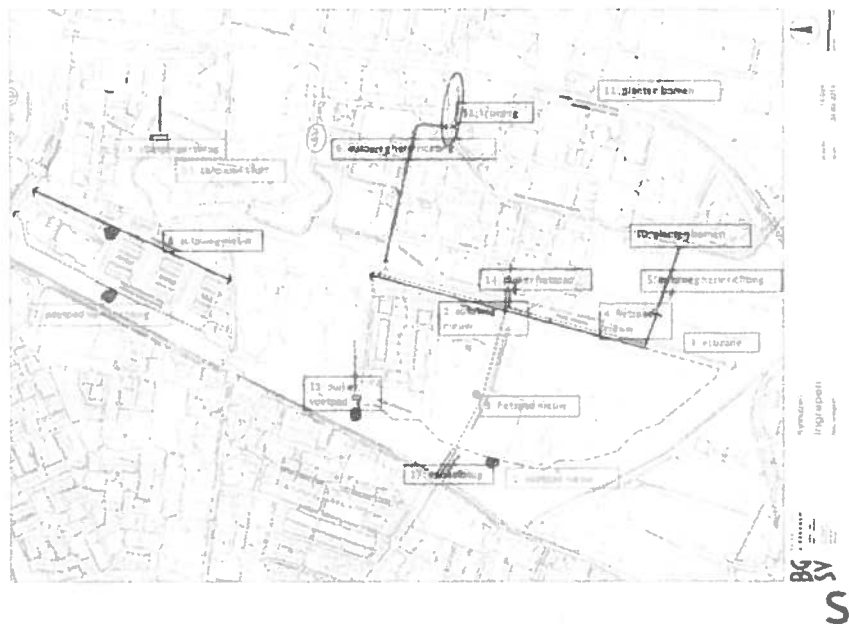
#### Strategie gebiedsontwikkeling

De gemeentelijke aanpak wordt gekenmerkt door het innemen van een faciliterende rol in een proces van organische gebiedsontwikkeling. De Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen is daarmee geen blauwdruk van het gewenste ruimtelijke en functionele eindbeeld van de ontwikkeling, maar een inspiratiebron om particuliere initiatieven voor (deel)ontwikkeling te stimuleren. Deze aanpak leidt ertoe dat de uitvoering van de visie een looptijd kent van langer dan tien jaar.

Het bieden van ruimte voor nieuwe initiatieven leidt ertoe dat forse investeringen nodig zullen zijn in de openbare ruimte. Genoemd kunnen worden (onder meer):

- a. langzaamverkeersbrug Merwedekanaal;
- b. aanleg groen-/ecologische structuren;
- c. aanleg verbindingswegen plangebied;
- d. aanleg langzaamverkeersverbinding brug Fort;
- e. aanpassing toegangskruising plangebied.

In figuur 3 is de aanduiding van deze aan te leggen c.q. aan te passen voorzieningen in de openbare ruimte weergegeven.



Figuur 3

De investeringen kennen in totaal een omvang van circa € 5,6 mln. exclusief btw.

Uitgevoerde analyses maken zichtbaar dat deze investeringen in de openbare ruimte van belang zijn om de gewenste kwaliteitsverandering in het gebied tot stand te brengen. Er is sprake van communicerende vaten waar het gaat om de investeringen in het openbaar gebied versus de organische groei van particuliere initiatieven tot herontwikkeling en transformatie.

De gemeente heeft niet de financiële middelen om te investeren in de aanpassingen in het openbaar gebied, anders dan haar taak vervangingsinvesteringen te doen ingeval bestaande openbare voorzieningen technisch afgeschreven zijn.

De ontwikkelingsstrategie is erop gericht de uit te voeren aanpassingen in de openbare ruimte in tempo van uitvoering af te stemmen op het aantal initiatieven voor organische gebiedsontwikkeling die daadwerkelijk zullen ontstaan. Dit vraagt om een zekere (publiekrechtelijke) nadere sturing in de volgorde van de zonering van initiële gebiedsontwikkelingen in Rijnhuizen.

#### Uitnodigingsplanologie

De gemeente staat een aanpak voor waarin een gebiedsdekkend bestemmingsplan wordt opgesteld, waarin de planologische uitnodiging voor mogelijke initiatieven tot transformatie en herontwikkeling, dit binnen de daarin aan te geven planologische kaders, wordt vastgelegd.

#### Noodzaak beschikbaarheid instrumentarium kostenverhaal dat geschikt is voor uitnodigingsplanologie bij een organische gebiedsontwikkeling

De voorgenomen aanpak valt en staat bij de beschikbaarheid van een wettelijk kostenverhaalsinstrumentarium bij particuliere grondexploitatie, dat bruikbaar is in een situatie van uitnodigingsplanologie gekoppeld aan een aanpak van organische gebiedsontwikkeling. De gemeente loopt hiermee vooruit op de doelstellingen die daarvoor door het kabinet bij de voorbereiding en aanpak van de toekomstige Omgevingswet zijn geformuleerd. Echter, wachten tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding per 1 januari 2018) is voor de gemeente geen optie. Hierdoor zouden kansen worden gemist. Er is nu de behoefte over een passend kostenverhaalsinstrumentarium te beschikken.

De behoefte om te kunnen beschikken over een passend wettelijk instrumentarium wordt voorts ingegeven door de volgende (neven)doelstellingen en uitgangspunten:

- a. Van belang is dat kan worden beschikt over een wettelijke basis voor de toepassing van zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk kostenverhaal in de onderhavige situatie van uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling. Uit verschillende analyses, maar ook uit de memorie van toelichting op het wetsvoorstel Omgevingswet, is duidelijk geworden dat het bestaande wettelijke kostenverhaalsinstrumentarium niet geschikt is voor toepassing in de voorliggende situatie. Is er geen adequaat wettelijk instrumentarium voorhanden, dan maakt dit dat de juridische en financiële risico's voor de gemeente bij het voeren van uitnodigingsplanologie in Rijnhuizen zodanig zullen zijn, dat de voorgestane aanpak van deze wijk onder druk komt te staan.
- b. De start van de ontwikkelingsfase van de transformatie/herontwikkeling in Rijnhuizen is voorzien in 2016, waarbij het einde van het ontwikkelingstijdvak ongewis is. Wel is zo goed als zeker dat het einde van dit tijdvak zal liggen na 1 januari 2018, en daarmee na de datum van de thans voorziene inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor de gemeente, maar ook voor de initiatiefnemers, is het van belang dat het kostenverhaalsinstrumentarium en de methodische uitwerking zo min mogelijk aan wijziging onderhevig is als gevolg van de geplande invoering van de Omgevingswet. Onzekerheden in het instrumentarium maar ook voorziene schoksgewijze veranderingen in dat instrumentarium zullen mogelijke initiatieven afschrikken en dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling.

#### **4. Hoe draagt het project bij aan innovatieve en/of maatschappelijke ontwikkelingen?**

Innovatief is het voeren van uitnodigingsplanologie als vorm van faciliterende gebiedsontwikkeling, waarbij de overheid ruimte biedt aan initiatieven tot gebiedsontwikkeling. Sturing vindt plaats op een aantal nader te bepalen kwaliteitseisen, waarbij ook rekening moet worden gehouden met 'dubbelbestemmen': een organische gebiedsontwikkeling maakt dat bestaande functies etc. niet worden wegbestemd, maar ook door eigenaren voortgezet kunnen worden. Er is qua functies ruimte voor 'meer' en voor 'diversiteit', en dit alles ter beoordeling van uiteindelijk de eigenaar/initiatiefnemer. Het samenspel en de optelsom van individuele

initiatieven maakt dat de individuele eigenaren zelf een grote mate van invloed hebben in de door hen gewenste wijze van functie-indeling en inrichting van Rijnhuizen. Een dergelijke aanpak waarbij de gemeente niet op een vooraf bepaalde blauwdruksituatie als gewenst eindbeeld van ontwikkeling wenst te koersen, is uitermate innovatief te noemen.

De uitvoering van de beoogde investeringen in het openbaar gebied, en daarbinnen ook de prioritering van die investeringen, wordt mede beïnvloed door de aard en omvang van de initiatieven van eigenaren/gebruikers. Deze wijze van afstemming, waarbij de uitvoering van investeringen in het openbaar gebied gelijke tred houdt met de omvang van de organische initiatieven, is als innovatief aan te merken.

De aanpak van uitnodigingsplanologie in combinatie met organische gebiedsontwikkeling speelt bij uitstek in op de maatschappelijk gewenste ontwikkelingen vanuit eigenaren en initiatiefnemers in deze wijk. De wijze waarop zij onderling in samenhang en mogelijke samenwerking tot een eindresultaat zullen komen, is afhankelijk van de inzet van alle betrokkenen: overheid en initiatiefnemers.

#### **5. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?**

Het bestemmingsplan waarin de transformatie en herontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, gaat ruimte bieden aan maximaal circa 800 tot 1.500 woningen. De herontwikkelings- en transformatieopgave creëert arbeidsplaatsen, zowel waar het gaat om de bouw van woningen als om de aanleg van infrastructuur. Bij dit laatste kan het gaan om louter lokale (d.w.z. zuiver bestemd voor een enkel initiatief) infrastructuur en om openbare voorzieningen die van belang zijn voor een gedeelte of voor het gehele gebied Rijnhuizen.

De inmiddels gehouden informatie- en inspraakavonden hebben getoond dat er een breed draagvlak is voor de doelstellingen van de gebiedsvisie, waarbij ook wordt onderkend het belang dat de overheid regie blijft voeren op een aantal cruciale kwaliteitseisen in het gebied. De bijzondere kwaliteit van cultuurhistorische en groene elementen dient bijvoorbeeld behouden te blijven in het gebied.

Ook is daarin duidelijk geworden dat initiatieven zich zullen uitspreiden over een lange periode, waarbij ook de rol van een aanjagende/stimulerende overheid en de katalysatorfunctie van de eerste (pionierende) initiatiefnemers niet kan worden gemist.

Een ander katalysatoreffect is dat met een toename van het aantal initiatieven het vastgoedrendement in gebruik en financiële omvang naar verwachting zal toenemen, wat het investeringsklimaat (verder) versterkt.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De ambities van de gemeente zijn vervat in de gebiedsvisie, waarin onder meer worden genoemd de aanleg van groen- en ecologische structuren, de transformatie van bestaande leegstaande gebouwen naar gewenste woonfuncties, het zichtbaar maken van culturele erfgoedelementen en het aanleggen van verbindingen met bestaande wijken, waardoor een goede inbedding mogelijk wordt in de bestaande samenleving van Nieuwegein.

Daarenboven heeft een initiatiefnemer (een in het gebied gevestigd adviesbureau) de ambitie om de initiatieven van duurzaam advies te voorzien. Dit in de vorm van een 'cadeau' aan het gebied/de gemeente. Deze ambities zijn vastgelegd in het document 'Mooi Rijnhuizen is ook duurzaam'.<sup>1</sup> Die ambities zijn te vervatten naar bouwstenen voor duurzaamheid, die passen in de door de gemeente beoogde kwaliteitsdoelen bij de transformatie/herontwikkeling van Rijnhuizen. De 'nul-op-de-meter'-ambitie van de gemeente (klimaatneutraal in 2040) sluit hierbij aan.

<sup>1</sup> Het document is te raadplegen via: <http://www.lbpsight.nl/rijnhuizen/>

Vanuit de rol van provincie en gemeente is er sprake van de inzet van kwartiermakers in het gebied, die mede tot doel hebben duurzame initiatieven onderling te verbinden en mogelijk ook verder op te schalen (denkbaar is een vorm van energiecoöperatie).

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

De wettelijke grenzen waartegen aan wordt gelopen, kunnen worden onderscheiden naar planologisch-juridische knelpunten en knelpunten van het instrumentarium van kostenverhaal.

Daarbij dient, als gevolg van de aankondiging van het kabinet in de brief aan de Tweede Kamer van 25 november 2015 (Kamerstukken II, 27581-33118, nr. 53), rekening te worden gehouden met het in die brief geuite voornemen, waarbij aan gemeenten een keuzemogelijkheid zou worden gelaten om, naast de bij amvb aangewezen vergunningsvrije bouwwerken, zelf te bepalen of een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is. De omgevingsvergunning voor het bouwen vormt, zowel onder de huidige Wro als in het wetsvoorstel Omgevingswet (33962, nr. A), een kernelement voor de uitvoering van het publiekrechtelijke kostenverhaals-instrumentarium. Er is een andere juridische verankering nodig voor het opleggen van de publiekrechtelijke kostenverhaalsverplichting, indien het instrument van de omgevingsvergunning voor het bouwen daartoe niet meer kan worden gebruikt.

Om die reden is in onderstaand overzicht onderscheid gemaakt in twee situaties:

1. de situatie dat de omgevingsvergunning voor het bouwen als instrument beschikbaar blijft;
2. de situatie waarin de omgevingsvergunning voor het bouwen als instrument niet langer beschikbaar is.

De gemeente gaat voor de periode 2016 tot aan de invoering van de Omgevingswet uit van situatie 1 (instrument omgevingsvergunning voor het bouwen blijft beschikbaar). Met de beschrijving onder situatie 2 wordt duidelijk dat, indien bij de invoering van de Omgevingswet het instrument van de omgevingsvergunning voor het bouwen niet meer beschikbaar zou zijn, toch de gekozen aanpak van kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling kan worden voortgezet, zij het met een aanpassing op grond van het alsdan beschikbare instrumentarium, dit met inachtneming van de onderdelen zoals die in situatie 2 zijn beschreven.

Het gaat hierbij, onderscheiden naar de situatie 1 en 2, om de volgende elementen.

**Situatie 1: De omgevingsvergunning voor het bouwen als instrument blijft beschikbaar**

**a. Planologisch-juridische knelpunten**

1. Het is van belang dat kan worden beschikt over een afwijking van artikel 3.1 Wro, waar het gaat om de wettelijke looptijdeis van tien jaar. Verzocht wordt toe te staan dat die looptijd kan worden verlengd naar twintig jaar.
2. Het verkrijgen van een wettelijke basis om regels (waaronder voorwaardelijke verplichtingen) in het bestemmingsplan op te kunnen nemen die niet louter in het belang zijn van goede ruimtelijke ordening, maar ook vooral dienen voor de zorg op de fysieke leefomgeving (vgl. artikel 7c lid 1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Zo is van belang publiekrechtelijk te borgen dat de ontwikkeling van initiatieven zo veel mogelijk gelijke tred houdt met de door de overheid te plegen investeringen in aanpassingen van de openbare ruimte. Ook hoort daarin te worden geborgd dat een initiatiefnemer op voorhand zelf ook geen rechten kan ontlenen aan het bereiken van een voor hem gewenste blauwdruksituatie als eindbeeld van de gebiedsontwikkeling, zowel waar het gaat om (het ontbreken van) initiatieven van anderen respectievelijk het alsnog niet realiseren van openbare voorzieningen, dit gezien de stand van de in uitvoering zijnde initiatieven.
3. Het verkrijgen van de wettelijke basis voor de vastlegging van de termijn van voorzienbaarheid van eventuele planschade bij het wegbestemmen van niet-tijdig benutte bouw- en of gebruiksmogelijkheden (conform artikel 7a lid 2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Dit in relatie tot de in onderdeel 4 genoemde gedachte aanpak van 'dubbelbestemmen'.
4. Het kunnen beperken van de onderzoeksplicht bij bestemmingsplannen tot globaal onderzoek met het verschuiven van de onderzoeksplicht naar het moment van de

vergunningfase op basis van een concreet initiatief (vgl. artikel 7a lid 1 onder b2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

**b. Knelpunten in het wettelijke instrumentarium van kostenverhaal**

1. Het belang om de verplichting een exploitatieplan vast te stellen door te kunnen schuiven van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan naar het moment van verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (afwijking artikel 6.12 Wro). Dit uitgangspunt is inmiddels ook in het wetsvoorstel Omgevingswet vastgelegd (vgl. artikel 12.2 wetsvoorstel Omgevingswet).
2. Het belang om bij dat doorschuiven uit te kunnen blijven gaan van het schaalniveau van het exploitatieplan op het niveau van het bestemmingsplan, dit omwille van de verhaalbaarheid van kosten. Dit uitgangspunt is inmiddels ook in het wetsvoorstel Omgevingswet vastgelegd als inherent gevolg van onderdeel b1 (vgl. artikel 12.2 wetsvoorstel Omgevingswet). Bij het doorschuiven van de exploitatieplanplicht wordt in het bestemmingsplan per exploitatiegebied reeds de omvang of methodiek van berekening van de voorlopige bijdrage, zoals hierna bedoeld onder b4 sub b, vastgelegd.
3. Het belang om bij dit doorschuiven een omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen weigeren, indien een op te stellen exploitatieplan bij die vergunning (zie b2) zou leiden tot een tekort dat niet door de gemeente wordt gedekt of de daaruit voortvloeiende verschuldigde bijdrage achterblijft bij de omvang van de voorlopige bijdrage zoals die bij de vaststelling van het bestemmingsplan is vastgesteld (zie hiervoor onder b2) en die nodig is ter minimale dekking van de kosten. Dit uitgangspunt is inmiddels ook in het wetsvoorstel Omgevingswet vastgelegd als inherent gevolg van onderdeel b1 (vgl. artikel 5.20 lid 2 sub c wetsvoorstel Omgevingswet). Hierdoor is thans sprake van een afwijking van artikel 2.10 Wabo.
4. Het in een exploitatieplan kunnen toepassen van een methodiek van berekening van een exploitatiebijdrage gekoppeld aan een concreet initiatief, die recht doet aan de acceptatie van de onzekerheden over de uiteindelijk te maken grondexploitatiekosten, de omvang van het aantal initiatieven (lees: uitgeefbare oppervlakte) en de verhouding kosten/opbrengsten van de grondexploitatie (macroaftopping, artikel 6.16 Wro). Verzocht wordt bij wet toe te staan dat in relatie tot deze onzekerheden in een exploitatieplan kan worden uitgegaan van:
  - a. een stelpost 'voorlopige grondexploitatiekosten voor artikel 6.2.3 Bro (voor zover het gaat om ondergrond openbare ruimte) en artikel 6.2.4 a tot en met n Bro' als 'voorlopige' exploitatiebijdrage in de te maken verhaalbare exploitatiekosten (afwijking van artikel 6.2.4 Bro), en:
  - b. waarbij de omvang van die voorlopige bijdrage per initiatief mag worden bepaald op een door de raad (bij de vaststelling van het exploitatieplan) te bepalen % van de grond- en opstalwaarde na de transformatie (functieverandering met behoud van casco bestaand gebouw)/herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) voor zover de waardestijging van de grond- en opstalwaarde voor en na transformatie/herontwikkeling daartoe voldoende ruimte biedt (het gaat hier dan om een afwijking van artikel 6.18 juncto 6.19 Wro), en:
  - c. waarbij op een nader te bepalen moment (bijv. vijftien jaar na start) een (voorlopige) eindbalans wordt opgemaakt van de werkelijk gemaakte verhaalbare kosten als bedoeld in de Wro, en waarbij de omslag kan worden gebaseerd op de onderlinge waardeverhoudingen tussen de ontwikkelde plandelen als bedoeld onder b4 sub b (afwijking artikel 6.18 Wro).

De toepassing van de onderdelen b4a tot en met b4c brengt met zich dat als er geen sprake is van een waardestijging als bedoeld onder b4b maar van een waardedaling, er dan sprake is van een tekort in een exploitatieplan als bedoeld onder b3.
5. Voor de mogelijkheid van anterieur contracteren een expliciete wettelijke basis te bieden dat de voor de toepassing van het publiekrechtelijke kostenverhaal toegestane wettelijke aanpassingen en afwijkingen (zoals bedoeld onder b1 tot en met b4) ook toepasbaar zijn in anterieure overeenkomsten.

**Situatie 2: De omgevingsvergunning voor het bouwen is als instrument niet langer beschikbaar**

De bij situatie 1, onder a respectievelijk b, beschreven knelpunten en daarmee verband houdende verzoeken tot aanpassing c.q. afwijking van bestaande wettelijke regels zijn van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van de volgende aanvullingen en aanpassingen.

Hierbij wordt onder a en b de nummerindeling gehanteerd, zoals die ook onder situatie 1 is gehanteerd.

**a. Planologisch-juridische knelpunten**

Ad 2. Ingeval de omgevingsvergunning voor het bouwen als instrument niet langer beschikbaar is in de uitvoering van het publiekrechtelijk kostenverhaal, is het van belang dat:

- de onder a2 genoemde regels kunnen inhouden dat er een verbod geldt een bouwactiviteit en/of gebruiksactiviteit met functieverandering (zie hierna onder b ad5 (nieuw)) te verrichten zonder voorafgaande melding aan het bevoegd gezag (vgl. artikel 4.4 wetsvoorstel Omgevingswet);
- er een wettelijke basis is voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, inhoudende dat met de bouwactiviteit respectievelijk gebruiksactiviteit niet kan worden begonnen dan nadat aan het bevoegd gezag is aangetoond dat de voor het perceel waarop de voorgenomen bouw- of gebruiksactiviteit betrekking heeft, verschuldigde exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor dat perceel overeengekomen en verzekerd is of, ter uitvoering van een exploitatieplan, een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld (titel 4.4. Awb) is vastgesteld en onherroepelijk in werking is getreden.

**b. Knelpunten in het wettelijke instrumentarium van kostenverhaal**

Ad 1. Het kunnen doorschuiven van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan naar het moment waarop de melding tot het voornemen van het starten van een bouwactiviteit door het bevoegd gezag is ontvangen.

Ad 3. In afwijking op b3 onder situatie 1 toe te staan dat kan worden vastgelegd dat niet aan de voorwaardelijke verplichting als bedoeld onder a ad 2 wordt voldaan, als bij toepassing van het exploitatieplan blijkt dat er sprake is van een tekort dat niet wordt gedekt of de daaruit voortvloeiende verschuldigde omvang van de exploitatiebijdrage achterblijft bij de omvang van de voorlopige bijdrage zoals bij de vaststelling van het bestemmingsplan is vastgesteld (zie hiervoor onder b2 bij situatie 1), en die nodig is ter minimale dekking van de kosten.

Ad 5 te vernummeren tot ad 6. De verwijzing naar b1 tot en met b4 hier wijzigen in b1 tot en met b5.

Ad 5 (nieuw) in te voegen als volgt: De toepassing van het exploitatieplan niet langer te beperken tot aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, maar uit te breiden met gebruiksactiviteit waarbij sprake is van een functieverandering (bijvoorbeeld gebruiksverandering van kantoor naar woningbouw, zonder dat een interne verbouwing nodig is).

*Ter toelichting van de onderdelen a en b in situatie 2 het volgende*

Belangrijke functie voor het kunnen toepassen van kostenverhaal in geval van uitnodigingsplanologie bij organische gebiedsontwikkeling is, uitgaande van de beschikbaarheid van het instrument van de omgevingsvergunning voor het bouwen, dat de huidige exploitatieplanverplichting van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan kan worden verlegd naar het moment van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Cruciaal daarin is het bepaalde in artikel 12.2 wetsvoorstel Omgevingswet: indien in dat geval een exploitatieplan leidt tot een niet-gedekt tekort, moet de bouwactiviteit alsnog kunnen worden geweigerd. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente gehouden wordt een tekort steeds zelf te dragen, wat tot gevolg heeft dat de gemeente met niet-verhaalbare kosten blijft zitten. Ook is belangrijk de passage uit de MvT Omgevingswet (33962, nr. 3, blz. 498), waarin de expliciete ruimte wordt geboden dat in het geval de aanvrager van de vergunning alsnog uit vrije wil kenbaar maakt dit tekort voor zijn rekening te nemen, het tekort als gedekt kan worden aangemerkt. Voor dit laatste is vereist het bereiken van wilsovereenstemming middels privaatrechtelijk kostenverhaal. Het is essentieel dat de met artikel 12.2 van het wetsvoorstel beoogde rechtstoestand geborgd blijft, ook als het instrument van de omgevingsvergunning voor het bouwen niet meer beschikbaar is.

Die borging kan naar de mening van de gemeente in dat geval plaatsvinden als volgt:

- Van belang is dat degene die een bouwactiviteit wenst te starten, hiertoe gehouden is een melding te doen aan het bevoegd gezag.



- Op basis van de melding kan het publiekrechtelijke kostenverhaalsinstrumentarium worden toegepast. Dit is vanzelfsprekend alleen aan de orde, indien op het moment van ontvangst van de melding het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door verkoop van een bouwkaavel door de gemeente) of er een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is.
- De toepassing van het publiekrechtelijk kostenverhaalsinstrumentarium vindt plaats vanuit het bij het bestemmingsplan reeds vastgestelde exploitatieplan of het met de vaststelling van het naar het moment van de melding doorgeschoven exploitatieplan. Dit exploitatieplan vormt de materiële basis voor de vast te stellen exploitatiebijdrage, op basis van een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld.
- Ingeval gebruik wordt gemaakt van het doorschuiven van het exploitatieplan, wordt reeds in het bestemmingsplan de omvang of methodiek van de verschuldigde voorlopige bijdrage (zie onder b sub 4b bij situatie 1) vastgesteld. Hierdoor weten initiatiefnemers op voorhand met welke voorlopige bijdrage zij rekening dienen te houden als een bouwactiviteit zou worden gestart. Dit uitgangspunt wijzigt dan ook niet ten opzichte van situatie 1.
- De in het bestemmingsplan op te nemen voorwaardelijke verplichting maakt dat, na de melding, de initiatiefnemer niet met de bouwactiviteit mag starten dan nadat is aangetoond dat het kostenverhaal voor het perceel waarop de melding betrekking heeft, anderszins is verzekerd, of de bijdrage is overeengekomen en verzekerd dan wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld is vastgesteld en onherroepelijk in werking is getreden. Onherroepelijkheid is vereist, omdat anders met de bouw kan worden begonnen en onderwijl nog kan worden geprocedeerd over zowel het exploitatieplan als de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld (vgl. artikel 3.5 Wabo, waarin ditzelfde uitgangspunt thans ook is vastgelegd).
- Als de toepassing van het exploitatieplan aan de orde is (het kostenverhaal is dus niet anderszins verzekerd en er is ook geen bijdrage overeengekomen en verzekerd), en die toepassing leidt ertoe dat er sprake is van een tekort (een negatieve exploitatiebijdrage) of dat de exploitatiebijdrage die voortvloeit uit het exploitatieplan, lager is dan de voorlopige bijdrage zoals die bij het bestemmingsplan is vastgesteld, dan wordt in dat geval niet voldaan aan de gestelde voorwaardelijke verplichting. In dat geval kan niet met de bouwactiviteit worden gestart.
- In de brief aan de Tweede Kamer van 25 november 2015 maakt het kabinet melding van het belang van toepassing van kostenverhaal in de situatie dat er geen sprake is van een bouwactiviteit maar van een verandering van gebruik (bijvoorbeeld bij functiewijziging). Wat hier in de toelichting is vermeld onder het 1<sup>e</sup> tot en met 6<sup>e</sup> gedachtestreepje, is van overeenkomstige toepassing op een gebruiksactiviteit inzake functieverandering, waarbij geen sprake is van een bouwactiviteit.

De aanpak vanuit de toelichting op artikel 12.2 van het wetsvoorstel blijft dan van toepassing: indien wordt gekomen tot de noodzaak een exploitatieplan vast te stellen en de omvang van daaruit voortvloeiende exploitatiebijdrage leidt voor de gemeente tot een tekort dat niet wordt gedekt (waaronder ook wordt verstaan dat de daaruit voortvloeiende bijdrage achterblijft bij de minimaal benodigde voorlopige bijdrage die bij het bestemmingsplan is vastgesteld), dan is het aan de initiatiefnemer om aan te geven of hij/zij alsnog bereid is, via privaatrechtelijk kostenverhaal, dit tekort voor zijn/haar rekening te nemen, waardoor alsnog aan die voorwaardelijke verplichting wordt gedaan.

De toepassing van de rechtsfiguur voorwaardelijke verplichting is nodig, omdat anders bouwen/of gebruiksactiviteiten kunnen worden gestart zonder adequaat kostenverhaal. Dit kan leiden tot de noodzaak dat er op enig moment voorzieningen in de openbare ruimte moeten worden getroffen waarvoor dekkingsmiddelen bij de gemeente ontbreken. Deze situatie moet worden voorkomen en vervolgens ook tot een adequate oplossing worden gebracht. Met de hier beschreven aanpak wordt in lijn gebleven bij de methodiek zoals die door het kabinet is gehanteerd bij handhaving van het instrumentarium omgevingsvergunning voor het bouwen in het wetsvoorstel Omgevingswet.

#### **8. Wanneer start het project?**

De gemeente heeft op dit moment reeds te maken met concrete initiatieven tot herontwikkeling en/of transformatie. Het opstellen van het bestemmingsplan is voorzien begin 2016.

**9. Wat is de duur van het experiment?**

De voorgestane wijze van organische gebiedsontwikkeling maakt, vanuit een overheid die aanjaagt, stimuleert en faciliteert, dat op voorhand niet duidelijk is wat de periode zal zijn van de gebiedsontwikkeling. Dit is inherent aan het beleidsconcept van uitnodigingsplanologie in combinatie met organische gebiedsontwikkeling. Rekening moet worden gehouden met een looptijd van ten minste twintig jaar, zo is de eerste inschatting.