



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

# Eenvoudig Beter in de praktijk

Crisis- en herstelwet projecten in beeld  
(5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> tranche)

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Eenvoudig Beter in de praktijk (5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> tranche)



Dit is een uitgave van het

**Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

**Interdepartementale programmadirectie  
Eenvoudig Beter**

**Programma Crisis- en herstelwet**

Postbus 20901 | 2500 EX Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl/ienm](http://www.rijksoverheid.nl/ienm)  
[omgevingswet.pleio.nl](http://omgevingswet.pleio.nl)

Juli 2013



# Eenvoudig Beter in de praktijk

Crisis- en herstelwet projecten in beeld  
(5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> tranche)



## Inhoudsopgave

Inleiding 5

Overzichtskaart projecten 6

**Interview** Hans Smits (Havenbedrijf Rotterdam) 8

Castricum en Den Haag: Particulier opdrachtgeverschap 10

Almere, Delft, Eindhoven, Haarlem, Haarlemmermeer, Schijndel en Zoetermeer: Vermindering regeldruk bouwwerken 12

Amsterdam, Beuningen, Den Helder, Maastricht, Overbetuwe, Tynaarlo (Platform31): Flexibele bestemmingsplannen 14

**Interview** Marrit van der Schaar (Platform31) en Gert-Jan Willemsen (gemeente Overbetuwe) 16

Assen: Havenkwartier 18

Bergambacht: Dijklaan 20

Eindhoven: Spoorzone 22

**Interview** Stefan van de Ven (bouwbedrijf Van de Ven) 24

Flevoland: Opschalen en saneren windturbinepark 26

Haarlemmermeer: Badhoevedorp-Centrum 28

Katwijk: Valkenburg 30

**Interview** Petra Meijboom (RVOB) en Aad Rustenhoven (gemeente Katwijk) 32

Nieuwegein: Blokhoeve 34

Rotterdam: Havengebied 36

Veghel: CHV-terrein 38

Meer informatie 40

Minister Melanie Schulz van Haegen met burgemeester Ina Adema over de toepassing van de Crisis- en herstelwet in de gemeente Veghel. Foto: © Mark Kamphuis | www.mkfotografie.nl



# Een nieuwe aanpak in de crisis

*‘Nieuw denken’ in de ruimtelijke ordening en bouw gaat uit van de gewenste oplossing. De regels staan niet voorop, wel het te bereiken resultaat. Om tot uitvoerbare plannen te komen is het soms nodig om de bestaande wet- en regelgeving flexibel in te zetten. Dat kan met de Crisis- en herstelwet. De ambitie zit in de te bereiken oplossing, de Chw maakt de weg daar naartoe vrij. In de Omgevingswet gaat dit nieuwe denken brede toepassing krijgen.*

*Monique Arnolds, programmamanager Implementatie Crisis- en herstelwet*

De Crisis- en herstelwet (Chw) is een reactie op de financiële en economische crisis van 2008. De wet geeft mogelijkheden om de procedures van ruimtelijke planontwikkeling en bouw versneld te doorlopen. Dat geeft direct lucht. Voldoende is het echter niet. De crisis vraagt niet alleen snelheid, maar ook verandering van aanpak. De Chw biedt vernieuwing in onder meer ontwikkelingsgebieden en innovatieve experimenten. In deze ‘bijzondere voorzieningen’ vinden gemeenten, provincies, bedrijven en maatschappelijke organisaties de sleutel om projecten in deze moeilijke tijden toch van de grond te krijgen. Die sleutel heet ‘nieuw denken’.

### Voorbeelden

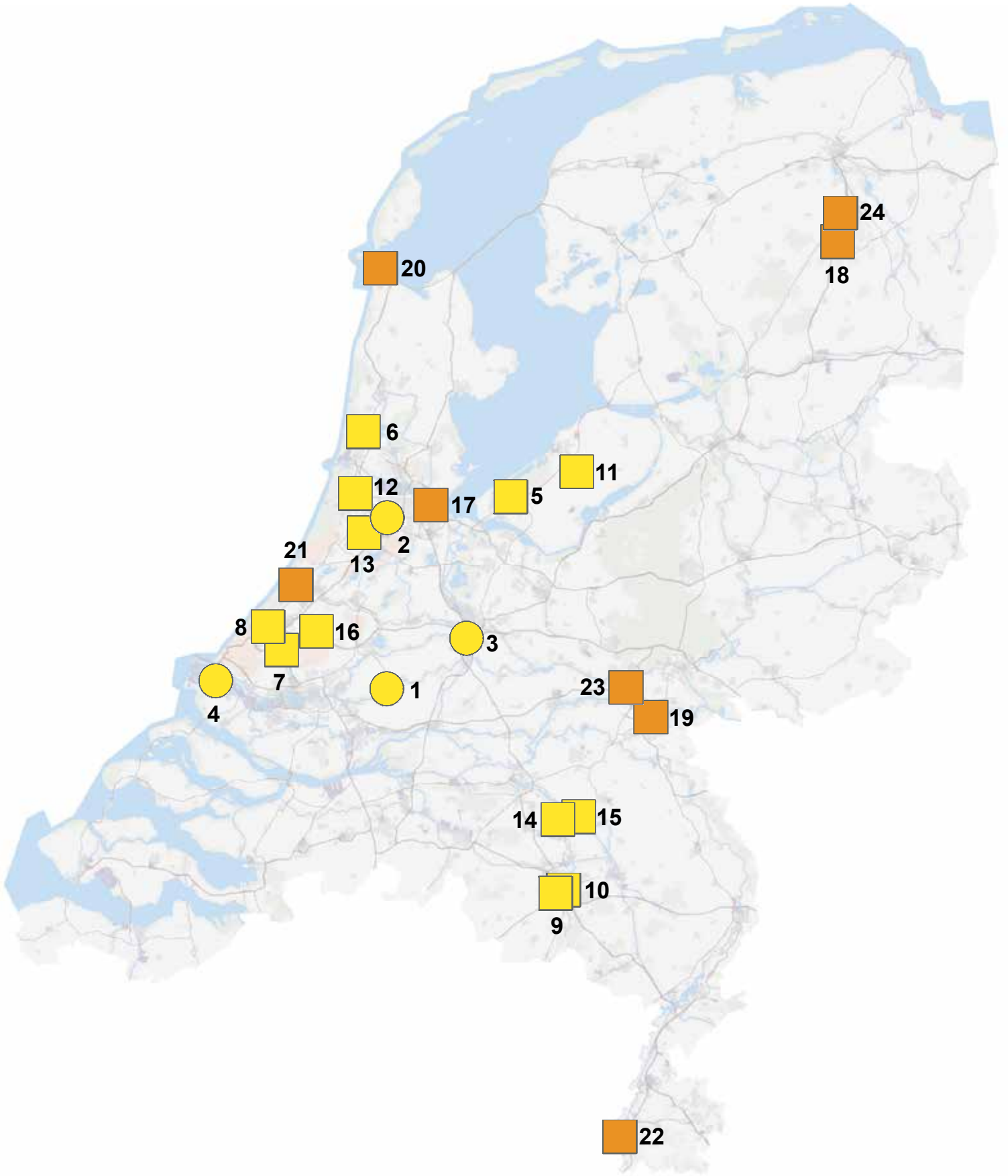
Veel gemeenten zijn de zoektocht al aangegaan. Sinds het van kracht worden van de Chw in maart 2010 maken al vele tientallen vernieuwende projecten gebruik van de ‘bijzondere voorzieningen’ van de Chw. Dat zijn ontwikkelingsgebieden waar de gemeente of provincie instrumenten krijgt om de milieugebruiksruimte gunstiger te verdelen. En het zijn innovatieve experimenten, waar ruimte wordt geboden om af te wijken van wettelijke regels als daarmee innovatieve duurzame oplossingen worden bereikt die bijdragen aan het bestrijden van de economische crisis.

De toepassing van de bijzondere voorzieningen vraagt extra zorgvuldigheid. De Chw schrijft voor dat de minister-president (of sinds april 2013 de minister van Infrastructuur en Milieu), de projecten aanwijst bij Algemene maatregel van bestuur. Dat gaat in clusters van projecten, ofwel ‘tranches’. Dit boekwerk geeft een beschrijving van de projecten in de 5e en 6e tranche. Over de projecten in de 1e en 2e en de projecten van de 3e en 4e tranche verschenen al eerder twee soortgelijke bundels.

### Kennis en inspiratie

De projecten laten zien welke mogelijkheden de Chw heeft om tot vernieuwing te komen. De voorbeelden verdienen navolging. De kennis uit de projecten kunt u soms één op één toepassen in de eigen situatie. Maar meer waarschijnlijk is dat het net wat anders moet in uw project. Of dat de voorbeelden u inspireren tot een geheel ander soort oplossing. De Chw maakt maatwerk vaak mogelijk.

Alle voorbeelden samen vormen een kennisbron voor de praktijk én voor de Omgevingswet.





# Crisis- en herstelwet projecten

## Ontwikkelingsgebieden

### ● 5<sup>e</sup> tranche

- 1 Bergambacht, Dijklaan
- 2 Haarlemmermeer, Badhoevedorp-centrum
- 3 Nieuwegein, Blokhoeve
- 4 Rotterdam, Havengebied

## Innovatief experiment

### ■ 5<sup>e</sup> tranche

- 5 Almere, vermindering regeldruk van bouwwerken
- 6 Castricum, particulier opdrachtgeverschap
- 7 Delft, vermindering regeldruk bouwwerken
- 8 Den Haag, particulier opdrachtgeverschap
- 9 Eindhoven, vermindering regeldruk van bouwwerken
- 10 Eindhoven, Spoorzone
- 11 Flevoland, opschalen en saneren van windturbinepark
- 12 Haarlem, vermindering regeldruk van bouwwerken
- 13 Haarlemmermeer, vermindering regeldruk van bouwwerken
- 14 Schijndel, vermindering regeldruk van bouwwerken
- 15 Veghel, CHV terrein
- 16 Zoetermeer, vermindering regeldruk bouwwerken

### ■ 6<sup>e</sup> tranche

- 17 Amsterdam, Cruquiusgebied
- 18 Assen, Havenkwartier
- 19 Beuningen, Laan 1914
- 20 Den Helder, Nieuw Den Helder
- 21 Katwijk, Valkenburg
- 22 Maastricht, voormalig NAVO-terrein,
- 23 Overbetuwe, kernen Zetten en Hemen
- 24 Tynaarlo, De Bronnen

Hans Smits, Directeur  
Havenbedrijf Rotterdam



“Met één gebiedsgericht  
plan voor de haven,  
tailor made, kunnen wij  
prima uit de voeten!”

Het uitzicht op de 16e verdieping van het Havengebouw is overweldigend: zo ongeveer het hele gebied dat volgens de Chw is aangewezen als ontwikkelingsgebied, oftewel de grootste haven van Europa, kan Hans Smits, CEO van het Havenbedrijf Rotterdam, vanuit zijn kamer in de gaten houden.

“De haven van Rotterdam is van nationale, ja van Europese betekenis. Alleen al om die reden is het van groot belang dat we slagvaardig kunnen inspelen op ontwikkelingen. Het moet allemaal een factor sneller, goedkoper kunnen. Een goed investeringsklimaat creëren is van levensbelang. En dat kán, met behoud van een goede balans in de leefomgeving.

Daarom ben ik heel blij dat het kabinet heeft besloten de Rotterdamse haven aan te wijzen als ontwikkelingsgebied. Daardoor kunnen we echt gebiedsgericht opereren. Het betekent een enorme vermindering van administratieve lasten, doordat een ondernemer die hier initiatieven wil ontplooiën maar één keer door de molen van de vergunningverlening hoeft. Dat scheelt heel veel tijd en geld, waardoor bedrijven zich sneller, goedkoper en gemakkelijker kunnen vestigen op bijvoorbeeld de Tweede Maasvlakte. Wij gaan hier nu mee aan de slag in dit gebied. Maar het is belangrijk dat we van deze aanpak leren.”

“Het goede van deze gang van zaken vind ik, is dat de verantwoordelijkheid voor een gebied wordt gelegd bij degene bij wie het hoort: in dit geval het Havenbedrijf, samen met het lokale gezag en op de achtergrond Den Haag. Zo leveren wij een gezamenlijke inspanning om tot een lagere milieubelasting te komen. Kortom, we hebben hier te maken met een win-win situatie qua duurzaamheid.”

Dit is nu al het derde Chw-project in Rotterdam.... “Ja, we leren natuurlijk ook van elkaar. Met het Central District-project hebben wij als Havenbedrijf nauwelijks iets te maken, maar bij het project Stadshavens waren en zijn we als Havenbedrijf nauw betrokken. We doen dat samen met de gemeente. We investeren als Rotterdamse haven honderden miljoenen in de economische ontwikkeling van dat gebied.”

“Het gaat nu alleen om de aspecten geluid en externe veiligheid waarbij via de Chw een gebiedsgerichte benadering mogelijk is. Maar wat mij betreft zou dat snel uitgebreid moeten worden met emissies en zaken die de Natuurwet betreffen. Bij de herziening van de drie bestemmingsplannen voor een groot deel van het havengebied hebben we daar al rekening mee gehouden: voor deze drie gebieden samen is één milieueffectrapportage gemaakt. Daardoor kunnen we de milieugebruiksruimte zo effectief mogelijk gebruiken.”

De Chw gaat uiteindelijk op in de Omgevingswet. “Een fundamentele stelselwijziging in het omgevingsrecht is hard nodig wil je slagvaardig kunnen zijn. Eigenlijk omdat er niets anders is, doen wij een beroep op de Chw. In de Omgevingswet die op stapel staat, kunnen we de lessen die we leren van de Chw, verwerken. Maar het is wel een erg ambitieuze tijdsplanning! Het is belangrijk te beseffen dat het om meer gaat dan alleen allerlei wetten en regels bij elkaar voegen, maar dat het gaat om een veel ingrijpender herziening. Misschien zou je voor een meer gefaseerde aanpak van de Omgevingswet moeten kiezen: nu eerst de hoofdproblemen identificeren en van daaruit de regelgeving aanpassen. Waar in ieder geval voor gewaakt moet worden is dat de complexiteit toeneemt. Maar met één gebiedsgericht plan voor de haven, tailor made, kunnen wij prima uit de voeten!”

# Castricum en Den Haag: Particulier opdrachtgeverschap

- ONTWIKKELINGSGBIED
  - INNOVATIEF EXPERIMENT
  - LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS
- 

*“Kansen voor zelfbouw onder eigen verantwoordelijkheid op mijn eigen stukje Den Haag”.*

*Marnix Norder, wethouder gemeente Den Haag*

## Situatie

De gemeente Almere is een experiment aangegaan om meer lokale keuzevrijheid te bieden in bouwregelgeving. De gemeenten Castricum en Den Haag sluiten zich bij dit experiment aan. Binnen het experiment zal niet of slechts globaal worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012 voor zover het gaat om de inrichting en afwerking van bouwwerken. Wel zal altijd moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bijvoorbeeld constructie en brandveiligheid. Ook blijven de voorschriften voor bestaande bouw – de minimale eisen uit het Bouwbesluit 2012, waaraan alle bestaande gebouwen moeten voldoen – van toepassing.

## Doelstelling

De gemeenten willen inspelen op de individualisering van de samenleving door de eigenaar zoveel mogelijk vrijheid en verantwoordelijkheid te geven bij de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor kan een nieuwe dynamiek ontstaan met als gevolg meer betrokkenheid, een versterking van de lokale economie en een stimulans voor de woningmarkt.

## Stand van zaken

De gemeenten Den Haag en Castricum sluiten zich aan bij het experiment van de gemeente Almere. In Almere en Castricum gaat het om nieuwe uitleggebieden; in Den Haag richt het experiment zich op de bestaande stad en kunnen ook bedrijfsruimten of andere kleinschalige gebouwen onder het experiment worden uitgevoerd. Ook brengt de gemeente Den Haag de mogelijkheden van duurzaam bouwen actief onder de aandacht van de particuliere opdrachtgevers.

## Volgende stappen

- Het is aan de particuliere opdrachtgevers om gebruik te maken van de extra keuzemogelijkheden die binnen het experiment aanwezig zijn. De gemeenten hebben een stimulerende en faciliterende rol.
- De gemeenten zullen het experiment monitoren en evalueren met als hoofdvraag of de verschuiving van verantwoordelijkheden leidt tot veranderingen in het bouwen. Ook zal worden meegenomen wat de relatie is tot de voorschriften voor bestaande bouw. Den Haag zal de toepassing in de bestaande stad extra aandacht geven in de evaluatie.

## Waarom Chw?

De gemeenten Castricum en Den Haag willen in navolging van de gemeente Almere de particuliere opdrachtgever aan minder regels binden. De gemeenten maken gebruik van de experimenteerbepaling van de Chw om toe te staan dat op onderdelen wordt afgeweken van het Bouwbesluit 2012.

## Meer info

- Den Haag, projectleider John van der Goes, [john.vandergoes@denhaag.nl](mailto:john.vandergoes@denhaag.nl)
- Castricum, projectleider Ton Koning, [tonkoning@castricum.nl](mailto:tonkoning@castricum.nl)
- Almere, projectleider Frank van Stek, [rfvstek@almere.nl](mailto:rfvstek@almere.nl)



# Almere, Delft, Eindhoven, Haarlem, Haarlemmermeer, Schijndel en Zoetermeer: Vermindering regeldruk bouwwerken

□ ONTWIKKELINGSGBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

*“Het is niet uit te leggen dat mensen voor kleine bouwwerken aan de achterzijde van een pand volledig verantwoordelijk zijn terwijl zij voor diezelfde bouwwerken aan de voorzijde ‘een zwaar examen’ moeten afleggen.”*

*Tineke Kronshorst, projectleider ‘Bouwen regel je zelf’*

## Situatie

Veranderingen aan bouwwerken worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is een splitsing aangebracht in bouwwerken waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd en voor bouwwerken waarvoor dit niet hoeft (vergunningvrije bouwwerken). Voor bijvoorbeeld een dakkapel geldt vrijstelling van een vergunning als de dakkapel in een dakvlak wordt aangebracht dat niet naar openbaar gebied is gericht en dat binnen maximale maten blijft. Deze vrijstelling is gebaseerd op ruimtelijke en welstandsmotieven. Voor ‘dezelfde’ dakkapel gericht naar openbaar toegankelijk gebied is wel een vergunning vereist.

## Doelstelling

Het experiment richt zich op de bouwwerken, die om ruimtelijke of welstandsmotieven vergunningplichtig zijn. In het experiment wordt alleen op deze ruimtelijke en welstandsmotieven getoetst en vervalt de verplichte technische toets. De vrijstelling voor de technische toets geldt samengevat voor het oprichten van een bijkomend bouwwerk (uitbreiding van een hoofdgebouw), het aanbrengen van een dakkapel, dakraam, zonnepaneel, zonwering, tuinmeubilair, speeltoestel, erfafscheiding of vlaggenmast. Het experiment vermindert de regeldruk, leidt tot lastenverlichting en versnelt de afhandelingstermijn van de genoemde kleine bouwwerken aanzienlijk. Bij het experiment wordt de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de technische eisen bij de initiatiefnemer gelegd, zoals dit ook voor dezelfde bouwwerken aan de ‘achterzijde’ geldt.

## Stand van zaken

De zeven gemeenten gaan een experiment aan om vergunningverlening voor kleine bouwwerken sterk te vereenvoudigen.

Als kleine vergunningplichtige bouwwerken alleen nog worden getoetst op ruimtelijke ordening en welstand, leiden de eenvoudige sneltoets- of loketcriteria tot een sterke vereenvoudiging van de procedures. Bij eenduidige sneltoetscriteria kan de toets aan de balie of direct via internet worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer moet er wel zelf voor zorgen dat het bouwwerk voldoet aan de regelgeving. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk. Als niet aan de technische vereisten wordt voldaan, dan kan het bevoegd gezag achteraf met een handhavingsbesluit optreden.

## Volgende stappen

De gemeenten stellen een lijst op van bouwwerken met sneltoetscriteria die in aanmerking komen voor een ‘balie-’ of ‘internetvergunning’. De gemeenten passen hun proces zo aan dat de meeste vergunningen voor kleine bouwwerken eenvoudig en snel kunnen worden gegeven. De gemeenten passen hun toetsingsprotocol zo aan dat niet meer wordt getoetst aan technische vereisten.

## Waarom Chw?

De gemeenten willen af van regels die zij niet nodig vinden. De Chw biedt de mogelijkheid om dit bij wijze van experiment uit te proberen voor kleine vergunningplichtige bouwwerken. Het experiment is gelijk voor de zeven deelnemende gemeenten.

## Meer info

- [www.doorbraakindienstverlening.nl](http://www.doorbraakindienstverlening.nl)  
project: bouwen op vertrouwen
- Projectleider: Tineke Kronshorst, gemeente Delft, [tkronshorst@delft.nl](mailto:tkronshorst@delft.nl)



# Amsterdam, Beuningen, Den Helder, Maastricht, Overbetuwe, Tynaarlo (Platform31): Flexibele bestemmingsplannen

□ ONTWIKKELINGSGEBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

*“Flexibele bestemmingsplannen: sneller inspringen op lokale ontwikkelingen, transparant en eenvoudig, minder regeldruk, lage proceskosten en uitnodigend om te investeren op klein schaalniveau.”*

Marrit van der Schaar, projectleider Platform31

## Situatie

Bestemmingsplannen kennen beperkingen als het gaat om snel en flexibel inspelen op nieuwe omstandigheden en veranderende wensen van de gebruikers. Zes gemeenten gaan in een experiment na of het ruimtegebruik meer flexibel valt te reguleren.

## Doelstelling

Het doel van het experiment ‘Flexibele bestemmingsplannen’ is om te onderzoeken waar en wanneer functies en regels kunnen worden ‘los’ gelaten om zo meer en sneller ruimte te maken voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven, zowel in bestaande bouw als op braakliggende terreinen. De experimenten volgen onder andere de gedachte van de uitnodigingsplanologie: ‘Alles mag, tenzij ...’. De experimenten zijn bedoeld om in de aangegeven gebieden ofwel een nieuwe gewenste ontwikkeling tot stand te brengen of de toegankelijkheid en eenvoud van de plannen te vergroten en om kennis op te doen voor de Omgevingswet.

## Stand van zaken

De experimenten gaan van start in de volgende gemeenten en gebieden:

- **Amsterdam: voormalig bedrijventerrein Cruquiusgebied**  
Door minimale eisen te stellen worden initiatiefnemers uitgenodigd en gestimuleerd om de transformatie van bedrijventerrein naar gemengd gebied vorm te geven.
- **Beuningen: het gebied van Laan 1945**  
Door meer planologische flexibiliteit te bieden hoopt de gemeente op initiatieven die leiden naar een ontwikkeling met meer voorzieningen en een centrumfunctie.
- **Den Helder: de wijk Nieuw Den Helder**  
De gemeente wil maatschappelijk initiatief mogelijk maken bij de

sloop c.q. nieuwbouw en toch regie blijven voeren. Naast wonen moet ruimte ontstaan voor andere functies.

- **Maastricht: Tapijn-terrein (voormalig NAVO-terrein)**  
In de komende 10-15 jaar wordt het terrein getransformeerd tot een gebied met onderwijs gerelateerde functies. De gemeente wil ruimte geven voor tijdelijk gebruik.
- **Overbetuwe: dorpen Zetten en Hemmen**  
Bij de actualisatie van het bestemmingsplan wil de gemeente flexibiliteit bieden met een standaardregeling voor het gebruik zonder strikt omschreven kwaliteitsbepalingen.
- **Tynaarlo: De Bronnen**  
De gemeente wil zich bij deze nieuwbouwwijk beperken tot een stedenbouwkundige structuur/visie en de invulling overlaten aan ontwikkelaars en particuliere bouwers.

## Volgende stappen

De gemeenten gaan in 2013 en 2014 experimenteren met de flexibele bestemmingsplannen onder begeleiding van Platform31. Het experiment wordt eind 2014 geëvalueerd.

## Waarom Chw?

De zes gemeenten gaan experimenteren met uitnodigingsplanologie. Via de Chw kan afgeweken worden van onder andere de Wro. Het is de verwachting dat deze benadering initiatiefnemers uitdaagt om zich meer met de ontwikkeling van het gebied bezig te houden. De gemeente zal daarbij wel kaders aangeven om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden en andere belanghebbenden.

- <http://sev.platform31.nl> onder projecten (rechter kolom) flexibele bestemmingsplannen
- Projectleider: Marrit van der Schaar, [marrit.vanderschaar@platform31.nl](mailto:marrit.vanderschaar@platform31.nl)







Marrit van der Schaar (Platform31) en Gert-Jan Willemsen (gemeente Overbetuwe)

“De regels zijn historisch gegroeid, maar ze worden hysterisch gehandhaafd”

Marrit van der Schaar werkt bij Platform31, voormalig SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting). Zij begeleidt meerdere experimenten bij Platform31. Waarom een experiment met flexibele bestemmingsplannen?

“Er is veel discussie in de wereld van de ruimtelijke ordening. Iedereen heeft er erover dat bestemmingsplannen te star zijn en dat het flexibeler moet. Met het experiment flexibele bestemmingsplannen bekijken we in de praktijk wat flexibiliteit inhoudt, wat nu belemmerend is en welke vormen dan wel werken. Uit 24 aanmeldingen hebben we er 6 geselecteerd. Platform31 begeleidt de experimenten, draagt bij aan de (onderlinge) kennisoverdracht en evalueert na 3 jaar de experimenten. We zitten nu nog in de beginfase waarin we met de experimentpartners nadenken hoe we de experimenten gaan vormgeven. De Chw hebben we daarbij nodig: voor bijvoorbeeld vrijstelling van de 10-jaarstermijn, voor meer vrijheid in de vorm van het bestemmingsplan en of we bestemmingen niet helemaal kunnen loslaten.

Eén van de 6 experimenten speelt zich af in de gemeente Overbetuwe. Gert-Jan Willemsen, medewerker bestemmingsplannen bij de afdeling realisatie van de gemeente over de beweegredenen van Overbetuwe om hieraan mee te doen: “In 2003 zijn we in de gemeente begonnen met het actualiseren van de bestemmingsplannen. Daar zijn we nu zo goed als mee klaar. Dan start normaliter een nieuwe actualisatieronde. Wij vroegen ons af: moeten we die actualisering weer op dezelfde manier doen? De kans bestaat dat er dan weer een dik pakket regels wordt opgesteld, die voor de leek lastig te begrijpen zijn. Wat ook meespeelt, in de huidige bestemmingsplannen worden nogal wat voorwaarden aan toegestane functies en gebouwen opgelegd. Er wordt als het ware uitgegaan van het negatieve. Wij willen meer uitgaan van het positieve en de voorwaarden beperken. Daarbij kwamen wij tot de conclusie dat het allemaal gemakkelijker, leesbaarder en eenvoudiger moet kunnen.

Maar er moet wel een product uitkomen waar we wat mee kunnen, ook als het experiment niet slaagt. Dat product kan dus uiteindelijk ook de vorm van een bestemmingsplan hebben. Het leuke van dit experiment is dat het alle kanten mag opgaan. De eerste stap wordt het in beeld brengen en bij elkaar zetten van alle betrokkenen. We kijken daarbij met een veel bredere blik dan we tot nu toe hebben gedaan bij het opstellen van onze actualisatieplannen.”

Marrit van der Schaar vult aan: “Op deze manier kun je vanaf het begin draagvlak creëren, de zogenoemde uitnodigingsplanologie. In Den Helder en Maastricht bijvoorbeeld doen ze dat ook. Daar wordt een gebied geherstructureerd en ze willen dat samen met alle stakeholders doen. Het doel van het experiment is om te kijken of flexibele bestemmingsplannen eenvoudiger, sneller zijn en meer investeringen kunnen losmaken of dat we helemaal zonder bestemmingsplan kunnen. De evaluatie van de experimenten kan als input gebruikt worden voor het omgevingsplan in de Omgevingswet. Zodat – als de Omgevingswet wordt ingevoerd – naadloos op dit systeem kan worden overgestapt.”

Op het moment van het interview is er een discussie gaande over het bestemmingsplan. Enkele VNG-vertegenwoordigers pleiten voor behoud van dit instrument in de Omgevingswet met als argument: je weet wel wat je hebt, maar niet wat je krijgt. Marrit: “Er zijn vast argumenten aan te dragen voor behoud van het bestemmingsplan, maar er zijn zeker zo veel argumenten om iets nieuws te proberen. Iedereen is het er toch wel over eens dat we het met zijn allen veel te ingewikkeld maken, zeker als je verwacht dat de burger meer initiatief moet tonen. Deze experimenten zijn de eerste praktijkexperimenten die laten zien wat er wel en niet mogelijk is met flexibilisering van bestemmingsplannen. Ik heb iemand eens bijzonder treffend horen verwoorden waar het omgevingsrecht nu staat. Zij zei: “De regels zijn historisch gegroeid, maar ze worden hysterisch gehandhaafd”, en daar ben ik het mee eens. Door alle regels sluit je ook mooie initiatieven uit. Vroeger hadden we ook niet van die conserverende bestemmingsplannen, dus het moet toch mogelijk zijn om het nu ook minder dichtgetimmerd te maken. Je wilt mensen weer uitnodigen om mee te denken over de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.”

Gert-Jan Willemsen: “Ook bij de lokale politiek leeft de wens dat bestemmingsplannen flexibeler moeten. Dat is wel belangrijk want er zullen ongetwijfeld reacties komen van belanghebbenden die geen flexibel bestemmingsplan willen. Daarom vind ik het goed dat het college van Overbetuwe zich achter deelname aan dit experiment heeft geschaard. Als ik het doel van het meedoen aan dit experiment in één zin zou moeten vatten dan is dat: ruimtelijke regels en de totstandkoming daarvan helder, leesbaar, eenvoudiger en transparant maken.”

# Assen: Havenkwartier

□ ONTWIKKELINGSGBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

---

*“De FlorijnAs is voor Assen een geweldige economische impuls. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om binnen ons programma FlorijnAs echt tempo te maken. Maar we ontwikkelen wel met verstand. Met dit experiment kunnen we beter anticiperen op de toekomst. Het vergroot de economische uitvoerbaarheid en kwaliteit van de plannen voor het Havenkwartier.”*

*Henk Matthijsse, wethouder economische zaken*

## Situatie

Het Havenkwartier is een voormalig bedrijventerrein langs het Havenkanaal en rond het oude veemarktterrein in Assen. Het gebied, dat in de overgang van centrum en buitengebied ligt, krijgt op termijn rond 1000 nieuwe woningen en woon-werk locaties en andere stedelijke functies. Het gebied maakt onderdeel uit van de grootschalige ontwikkeling in de ‘FlorijnAs’. De gemeente Assen ontwikkelt de FlorijnAs onder de Chw als een lokaal project met nationale betekenis. Kenmerk van dit type projecten is de forse investering tijdens de planvoorbereiding in het verkrijgen van bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak. Dat draagvlak moet leiden tot versnelling in de uitvoering. Deze nieuwe aanwijzing als innovatief experiment zorgt er voor dat de ontwikkeling van de FlorijnAs organischer kan verlopen.

## Doelstelling

Assen groeit. De gemeente wil aan de behoefte aan woningen tegemoet komen door binnenstedelijk nieuwe woningen te bouwen. Kleinschalig, stap voor stap en met verstand. Uitgegaan wordt van een bouwtempo van 75 woningen per jaar. Het tempo zal worden aangepast aan de omstandigheden.

## Volgende stappen

- Het masterplan Havenkwartier dateert van november 2012.
- Eerstvolgende stap is de uitwerking van het bestemmingsplan. Vaststelling is voorzien in 2013.
- Uitwerking samenwerking met marktpartijen in 2013.
- Start met tijdelijke invulling in 2013.
- Start van de uitvoering is voorzien in 2014.

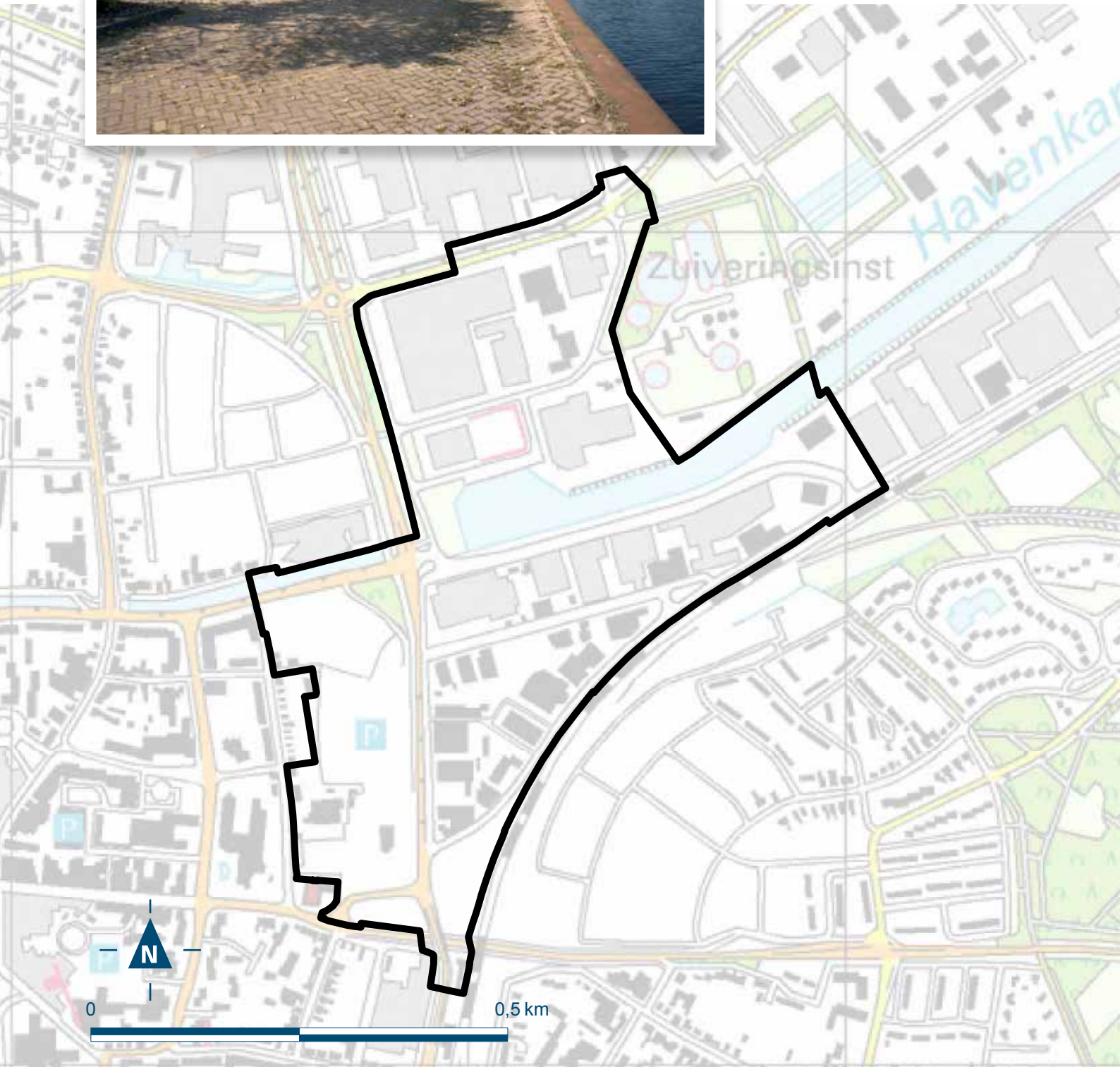
## Waarom Chw?

Mede vanwege de marktomstandigheden gaat de ontwikkeling van de woningbouw in het Havenkwartier meer dan 10 jaar in beslag nemen. De gebruikelijke geldigheidsduur van een bestemmingsplan (10 jaar) is in dat geval ontoereikend. De onderbouwing van de volledige ontwikkeling komt daarmee onder druk te staan. Splitsing van het plan in fasen, met twee achtereenvolgende bestemmingsplannen, is geen alternatief, omdat op die wijze de bovenplanse voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en duurzame energie, niet ten laste van het gehele plan kunnen worden gebracht. Daarnaast zal er sprake zijn van een organische ontwikkeling, waarbij op voorhand niet exact aan te geven is in welke volgorde de diverse plandelen tot ontwikkeling zullen komen. Dat maakt het niet goed mogelijk om de economische uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen en levert voor de betrokken gemeenten een financieel risico op.

Verlenging van de geldigheidsduur van het bestemmingsplan biedt wel een oplossing. Met gebruikmaking van de Chw krijgt de gemeente toestemming een bestemmingsplan op te stellen met een looptijd van 20 jaar.

## Meer info

- [www.florijnas.com](http://www.florijnas.com)
- Projectleider: Wim Kamminga, [w.kamminga@assen.nl](mailto:w.kamminga@assen.nl)



# Bergambacht: Dijklaan

■ ONTWIKKELINGSGBIED

□ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

---

*“Eindelijk komt het project – na 10 jaar stilstand – door de Crisis- en herstelwet in beweging.”*

*Gert Bruggeman, projectleider*

## Situatie

Aan de Dijklaan 83, 85 en 87 in Bergambacht lagen voorheen drie timmerfabrieken. Twee daarvan zijn tien jaar geleden gestopt, de derde fabriek bestaat nog, maar kent weinig bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf legt een – vooral ‘papieren’ – geluidcontour over het gebied. Het gebied is verpauperd en de omliggende woningbouw heeft last van de desolate aanblik. In de voormalige bedrijfsgebouwen is asbest gebruikt en de bodem is vervuild. De ontwikkeling tot woningbouw komt niet van de grond omdat het betreffende bedrijf niet bereid is mee te werken door middel van uitkoop of verplaatsing. Daarnaast ondervindt een deel van het gebied enige geluidsoverlast van een meubelfabriek vlak buiten het te ontwikkelen gebied.

## Doelstelling

De gemeente wil de al tien jaar durende stagnatie doorbreken. Tot nu toe ontbreken daartoe de wettelijke mogelijkheden. Anders dan bij een vergunning, is het niet mogelijk om een melding op basis van het Activiteitenbesluit in te trekken.

## Volgende stappen

- Voorbereiden van een bestemmingsplan (voor in elk geval Dijklaan 85).
- Opstellen van een anterieure overeenkomst voor Dijklaan 83 en 87 met de projectontwikkelaar
- Aankoop van Dijklaan 85, minnelijk of via onteigening
- Aanvang van de eerste fase van de uitvoering: de bouw van starterswoningen vanaf eind 2013

## Waarom Chw?

De geluidruimte zoals die geldt op grond van het Activiteitenbesluit leidt ertoe dat woningbouw niet is toegestaan. De gemeente wil met toepassing van de Chw de bevoegdheid krijgen om de milieugebruiksruimte opnieuw te verdelen en tijdelijk meer dan 50 dB(A) op de gevel van de nieuw te bouwen woningen toe te staan. Het bestemmingsplan kan bovendien tot stand komen, vooruitlopend op de voorgenomen verwerving van de timmerfabriek, zo nodig via onteigening.

## Meer info

- [www.bergambacht.nl](http://www.bergambacht.nl)
- Projectleider: Gert Bruggeman, [g.bruggeman@bergambacht.nl](mailto:g.bruggeman@bergambacht.nl)



# Eindhoven: Spoorzone

□ ONTWIKKELINGSGBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

---

*“De gemeente wil de ‘Chw-vruchten’ van Strijp S in de hele Spoorzone van Eindhoven plukken.”*

*Rien van Asten, programmamanager*

## Situatie

De gemeente Eindhoven heeft de Spoorzone aangemerkt als geprioriteerd te ontwikkelen gebied. Het gebied ligt circa 300 meter aan weerszijden van het spoor en loopt vanaf het Wasven, via het Stationsdistrict, het Stadionkwartier tot Strijp S en Strijp T. Veel gebouwen en functies zijn de komende jaren toe aan herijking en herontwikkeling. Deze ontwikkeling is al in gang gezet in Strijp S.

## Doelstelling

- Een toekomstgerichte ontwikkeling van de ‘vervoersaorta’ van Eindhoven met het centraal station, stads- en streekvervoer en infrastructuur voor auto, fiets en voetgangers.
- Langs deze verkeersader een mix van werken, winkelen, wonen, educatie, uitgaan en waar mogelijk andere, nieuwe functies.
- Innovatieve maatregelen om de diverse functies goed te combineren binnen de context van een verantwoord niveau van veiligheid en geluid.

## Stand van zaken

Strijp S heeft al 350 kleinere en grotere bedrijven en instellingen aangetrokken met werk voor 1700 personen. Strijp S wordt in toenemende mate een begrip en biedt toegevoegde waarde aan de Brainport Eindhoven.

Met een drietal experimenten plukt de gemeente Eindhoven in Strijp S al de vruchten van de Chw: ontheffing van het bestemmingsplan voor tijdelijk gebruik gedurende 15 jaar, een snelle procedure om daarvoor vergunning te verkrijgen (8 in plaats van 26 weken) en verruimde mogelijkheden voor gebiedsgericht bodembeheer. Op basis van de Chw wordt binnenkort voor meerdere gebouwen op Strijp S het ‘gebruik in strijd met bestemmingsplan’ met een aantal jaren verlengd.

Ook in de Spoorzone als geheel komen in de komende jaren panden vrij voor hergebruik en nieuwe functies. Of panden worden gesloopt ten gunste van nieuwbouw (en bij dit laatste kan sprake zijn van verontreinigde grond die verwerkt/opgeslagen moet worden).

## Volgende stappen

Hoewel de omvang van de transformatie in de hele Spoorzone minder ‘massief in één keer’ zal zijn dan in Strijp S, zijn de kenmerken overeenkomstig. Om een gelijk speelveld te verkrijgen in de hele Spoorzone wil de gemeente de experimenten van Strijp S in de hele Spoorzone kunnen toepassen. Zo ontstaat een evenwichtige ontwikkeling in de hele Spoorzone.

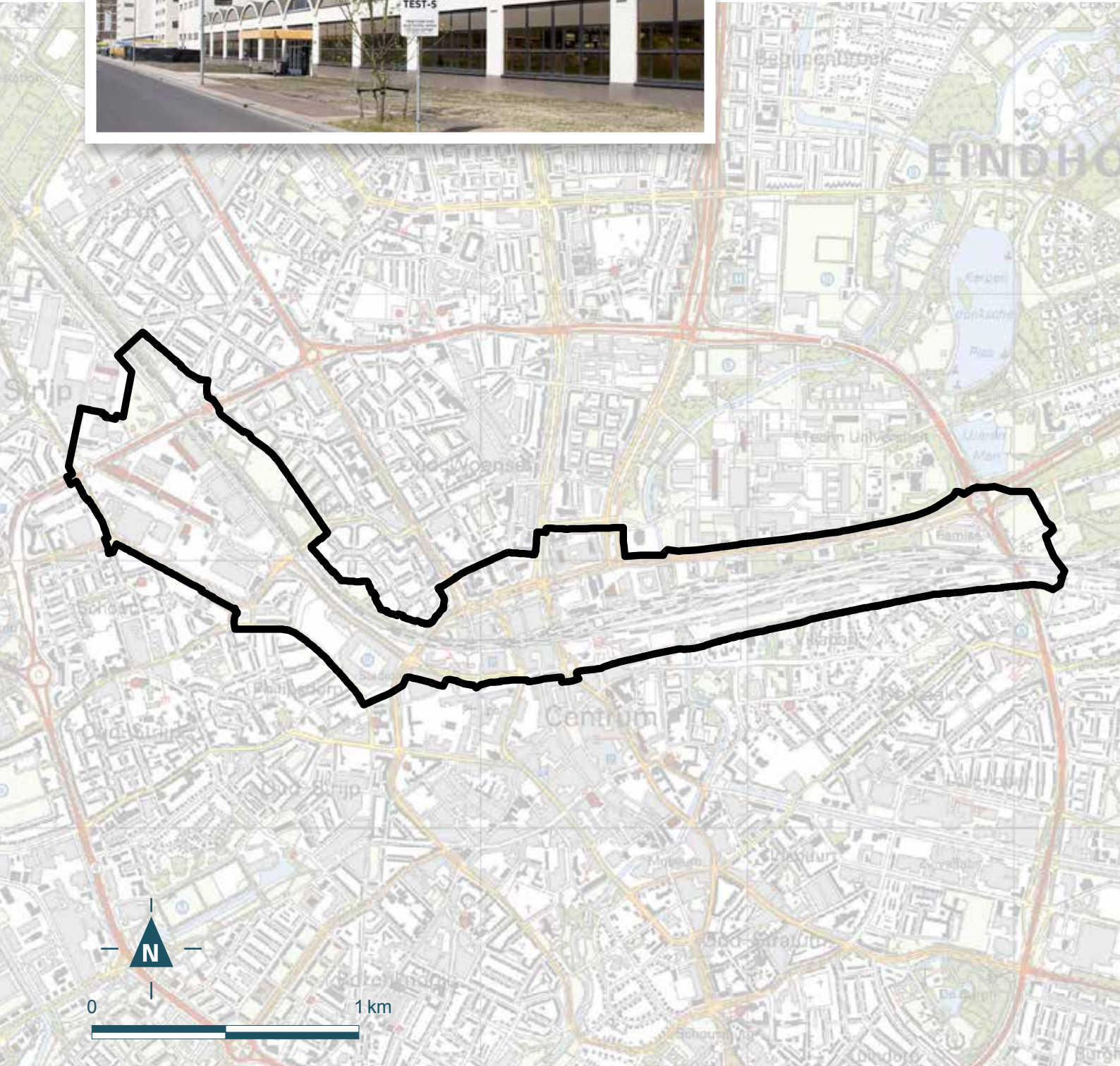
## Waarom Chw?

De dynamiek in de Spoorzone brengt ook het verdwijnen van bestaande functies en gebouwen met zich mee. Andere gewenste nieuwe functies, die niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan dienen zich aan. Om te kunnen inspelen op maatschappelijke initiatieven én om snel te kunnen reageren is het nodig om tijdelijk – maar wel voor een rendabele periode – te kunnen afwijken van het bestemmingsplan. De experimenten van de Chw ondersteunen een dynamisch én duurzaam gebruik van de Spoorzone.

## Meer info

- [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl)
- Programmateam Spoorzone: Rien van Asten, [r.van.asten@eindhoven.nl](mailto:r.van.asten@eindhoven.nl)







Stefan van de Ven,  
directeur bouwbedrijf  
Van de Ven

“Dit wordt echt  
een voorbeeld  
van organische  
groei en  
ontwikkeling!”

Voor je het weet zit je uren met Stefan van de Ven om de tafel. Het ene na het andere enthousiaste verhaal komt uit de mond van de Veghelse bouwondernemer die er een sport van maakt om zo veel mogelijk te halen uit de herstructurering van het voormalige CHV-terrein in Veghel.

“Hoe langzaam het ook allemaal gaat, dit is wel de toekomst. Vroeger zette je eerst alles op papier in een mooie brochure, en dan ging je je klanten erbij zoeken. Nu bewandelen we de omgekeerde weg: je gaat eerst samen met anderen kijken wat er allemaal mogelijk is, en dan pas ga je stapje voor stapje toewerken naar je doel. En dat doel is om Veghel beter op de kaart te zetten, als stad om te wonen, te werken en je als bedrijf te vestigen.

We hadden het gevoel dat Veghel eigenlijk de aansluiting met de B5 (de 5 grootste Brabantse gemeenten. red.) miste. En dat terwijl er zoveel gebeurt. Er zitten toonaangevende bedrijven, er gaat heel veel om. Hier vlakbij zit bijvoorbeeld het hoofdkantoor van Jumbo. Dat is wél een bedrijf dat zo'n 7,5 miljard per jaar omzet. Even verderop rollen jaarlijks miljoenen Marsen van de lopende band in de grootste chocoladefabriek ter wereld. Bij de ontwikkeling van het terrein hebben we 'food' als uitgangspunt gekozen, omdat veel van de bedrijven in Veghel zich hiermee op de een of andere manier bezighouden. Je kunt wel zeggen dat Veghel hét centrum van de voedingsmiddelenindustrie is in deze regio. En ook met het oog op de geschiedenis van dit terrein natuurlijk. De Coöperatieve Handelsvereniging hield hier kantoor en bouwde er een mengvoederfabriek. Ons uiteindelijke doel is dat op het opnieuw ontwikkelde CHV-terrein een brug wordt geslagen tussen de foodsector en de consument.

Het CHV-terrein is 10 ha groot en ons bouwbedrijf heeft ongeveer 6 hectare in bezit. Het ligt natuurlijk fantastisch, maakt onderdeel uit van het centrum van Veghel. Er staat fantastisch industrieel erfgoed dat bewaard moet blijven. Het is echt een uitdaging om dit gebied te transformeren tot een bruisend centrum, waar je kunt wonen, werken, uitgaan, sporten, genieten van cultuur, noem maar op.

In 2008 zijn we hier begonnen op het CHV-terrein, met het industrieel museum. Zo langzamerhand breiden we het uit met andere voorzieningen. De service-bioscoop draait sinds kort, het cultuurcafé wordt voor allerlei doeleinden gebruikt. Zo vorderen we stap voor stap met de herontwikkeling van het terrein. Je kunt nu eenmaal niet alles tegelijk doen. En het is heel belangrijk dat je draagvlak hebt en houdt bij de bevolking. Alle plannen zijn in overleg met de gemeente Veghel en andere betrokkenen in de regio gemaakt; er zijn heel veel vrijwilligers betrokken bij de activiteiten die hier plaatsvinden. Gemeente en provincie zijn ook bereid om hier geld in te stoppen.”

En de Chw, was die perse nodig om het doel te bereiken? “In het begin wisten we niet precies wat we met het terrein wilden. We hebben ettelijke dwangsommen aan onze broek gehad. Maar langzamerhand groeide het besef waar we naar toe wilden. En de Chw is daarbij heel behulpzaam. Daarmee kun je veel meer. Dit terrein is aangewezen als ontwikkelingsgebied en als innovatief project volgens de Chw. Dat betekent dat je bijvoorbeeld tijdelijke bestemmingen kunt realiseren, die ook langer dan 5 jaar kunnen blijven draaien. Procedures zijn verkort van 26 naar 8 weken. Op het gebied van handhaving vind ik het belangrijk dat het zo geregeld wordt dat in alle redelijkheid op dit terrein goed gefunctioneerd kan worden. Als je alles met wetgeving dichttimmerd, is er niemand meer die risico's wil nemen en die hier iets durft te beginnen. Natuurlijk blijft de veiligheid wel voorop staan.”

En wanneer is het CHV-terrein af? “Dat gaat nog wel even duren, we hebben geen haast. Dit wordt echt een voorbeeld van organische groei en ontwikkeling.” En weer volgt een stroom ideeën: over foodbeleving, het tweejaarlijkse 'slokdarmfestival' en 'iets doen' met de specialiteiten van deze regio, aardbeien en asperges... Komt dat zien de komende jaren, het 50e project van de Chw !

# Flevoland: Opschalen en saneren windturbinepark

□ ONTWIKKELINGSGEBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

---

*“Het energievraagstuk vraagt om passend ruimtelijk instrumentarium. De Chw kan daarin een sleutelrol vervullen.”*

*Jolanka van der Perk, senior beleidsmedewerker ruimte, wonen en natuur provincie Flevoland*

## Situatie

Flevoland profileert zich als de windprovincie van Nederland. In 2012 had Flevoland 600 turbines met een opgesteld vermogen van 600 MW. De komende jaren is een uitbreiding voorzien met circa 125 windturbines en een groei van het vermogen in 2015 naar 1170 MW. Dat is bijna 20% van de nationale ambitie voor windenergie op land. De ruimtelijke mogelijkheden in Flevoland voor de plaatsing van turbines zijn daarmee volledig benut. Binnen deze bestaande ruimte voor wind kan de energieproductie nog toenemen door sanering en modernisering van bestaande turbines.

## Doelstelling

Inzet is om naast de al geplande uitbreiding met 125 windturbines in Flevoland nog eens 600 verouderde windturbines te slopen. Daarvoor in de plaats moeten 250 - 300 moderne turbines worden geplaatst, goed voor een extra groei van het opgewekte vermogen met 600 MW in 2025. De totale investering in de sanering en vervanging bedraagt circa 1,5 miljard euro.

## Stand van zaken

De provincie Flevoland is samen met de gemeenten in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland en de windondernemers een regionaal planproces gestart voor de sanering van bestaande, verouderde windturbines en de vervanging door moderne turbines. Dit programma komt alleen van de grond als de overheden over de nodige instrumenten beschikken.

## Volgende stappen

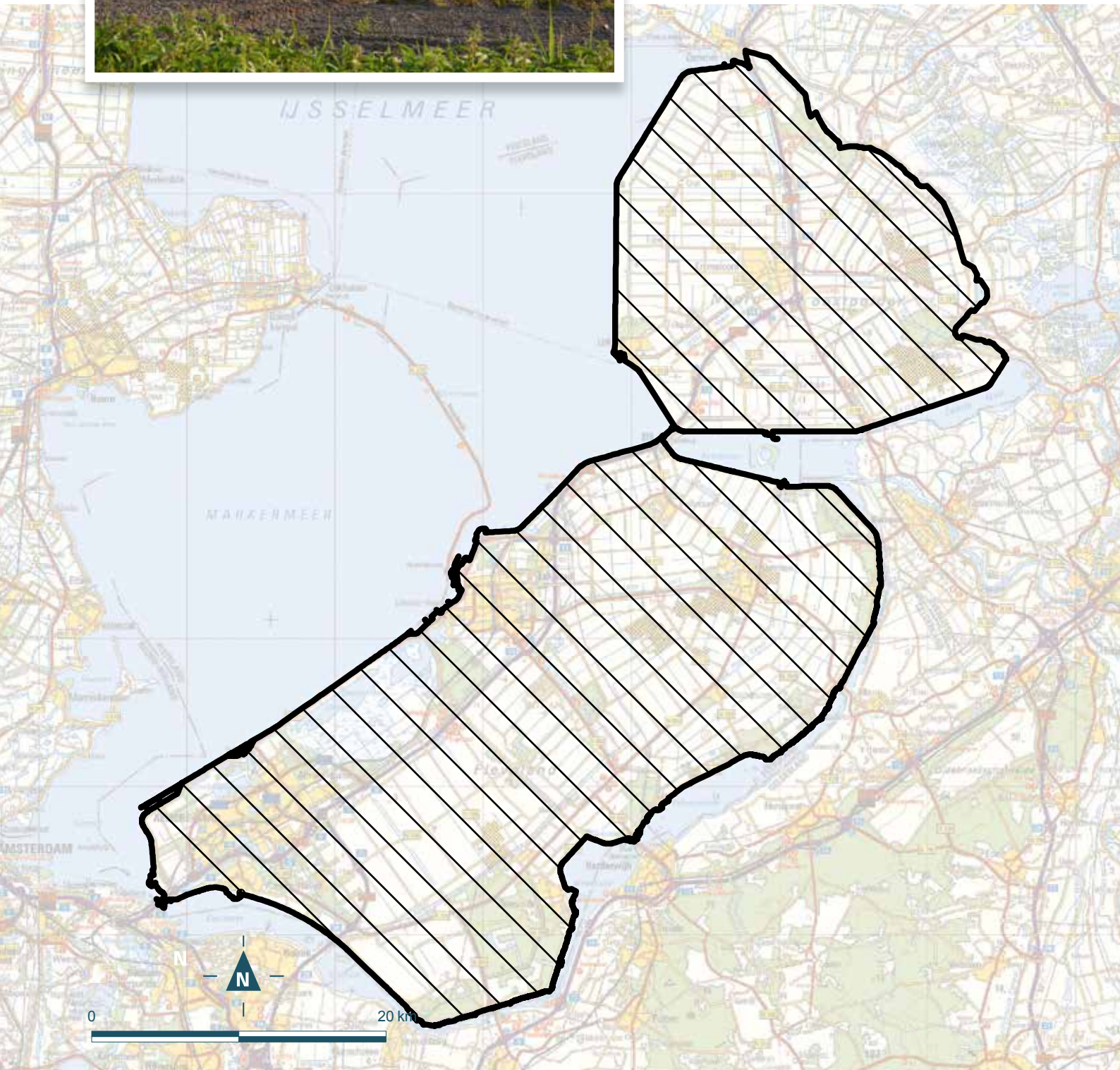
De provincie ontwikkelt een programmatische aanpak die met de betrokken gemeenten en windondernemers wordt verfijnd per deelgebied. Het is de bedoeling binnen elk deelgebied tot een volledige herstructurering te komen, waarbij de oude turbines binnen een overgangperiode verdwijnen en nieuwe turbines worden geplaatst. De totale herstructurering moet in 2025 zijn afgerond.

## Waarom Chw?

Het huidige windenergielandschap in Flevoland leert dat de inzichten en de technische mogelijkheden van windenergie veranderen. Over 25 jaar zal er anders tegen de tweede generatie windparken worden aangekeken. Dit vereist flexibiliteit in het ruimtegebruik, ook omdat de samenleving zich midden in de energietransitie van grijs naar groen bevindt. Door windparken tijdelijk te bestemmen kan doeltreffend met deze veranderende context worden omgegaan. De huidige wettelijke regelingen bieden niet de mogelijkheid om deze termijn in de vergunning op te nemen. De Chw maakt hierop voor windturbines in de provincie Flevoland een uitzondering door de vergunning voor windturbines voor ten hoogste 25 jaar te verlenen.

## Meer info

- [www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl)
- [www.duurzaamflevoland.nl](http://www.duurzaamflevoland.nl)
- Jolanka van der Perk, senior beleidsmedewerker ruimte, wonen en natuur provincie Flevoland, [jolanka.van.der.perk@flevoland.nl](mailto:jolanka.van.der.perk@flevoland.nl)



# Haarlemmermeer: Badhoevedorp-Centrum

- ONTWIKKELINGSGEBIED
  - INNOVATIEF EXPERIMENT
  - LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS
- 

*“Badhoevedorp is door de rijksweg A9 in twee stukken uiteen gevallen. Door deze op een slimme manier aan elkaar te lijmen, knapt het dorp in alle opzichten op”*

*Nils Lamme, projectleider*

## Situatie

Het huidige tracé van de rijksweg A9 zorgt, door zijn ligging midden door Badhoevedorp, voor milieu- en leefbaarheidsproblemen en congestie. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in het Tracébesluit omliegging A9 besloten het tracé van de A9 te wijzigen, waardoor het woon- en leefklimaat in Badhoevedorp sterk zullen verbeteren, beide delen van het dorp weer bij elkaar worden gebracht en ruimte ontstaat voor nieuwe functies.

## Doelstelling

Badhoevedorp wil zo goed mogelijk gebruik maken van de kansen die ontstaan door de verlegging van de rijksweg A9. Het masterplan voorziet in een ingrijpende vernieuwing van de kern van Badhoevedorp met de bouw van maximaal 1775 woningen, hotelfuncties, vernieuwing van het winkelcentrum, een dorps huis, sportvelden en uitbreiding van het bedrijvenpark.

## Stand van zaken

De gemeente Haarlemmermeer heeft in aansluiting op het Tracébesluit voor rijksweg A9 een masterplan Badhoevedorp-Centrum tot stand gebracht voor de ontwikkeling van het ‘vrijgekomen’ gebied.

## Volgende stappen

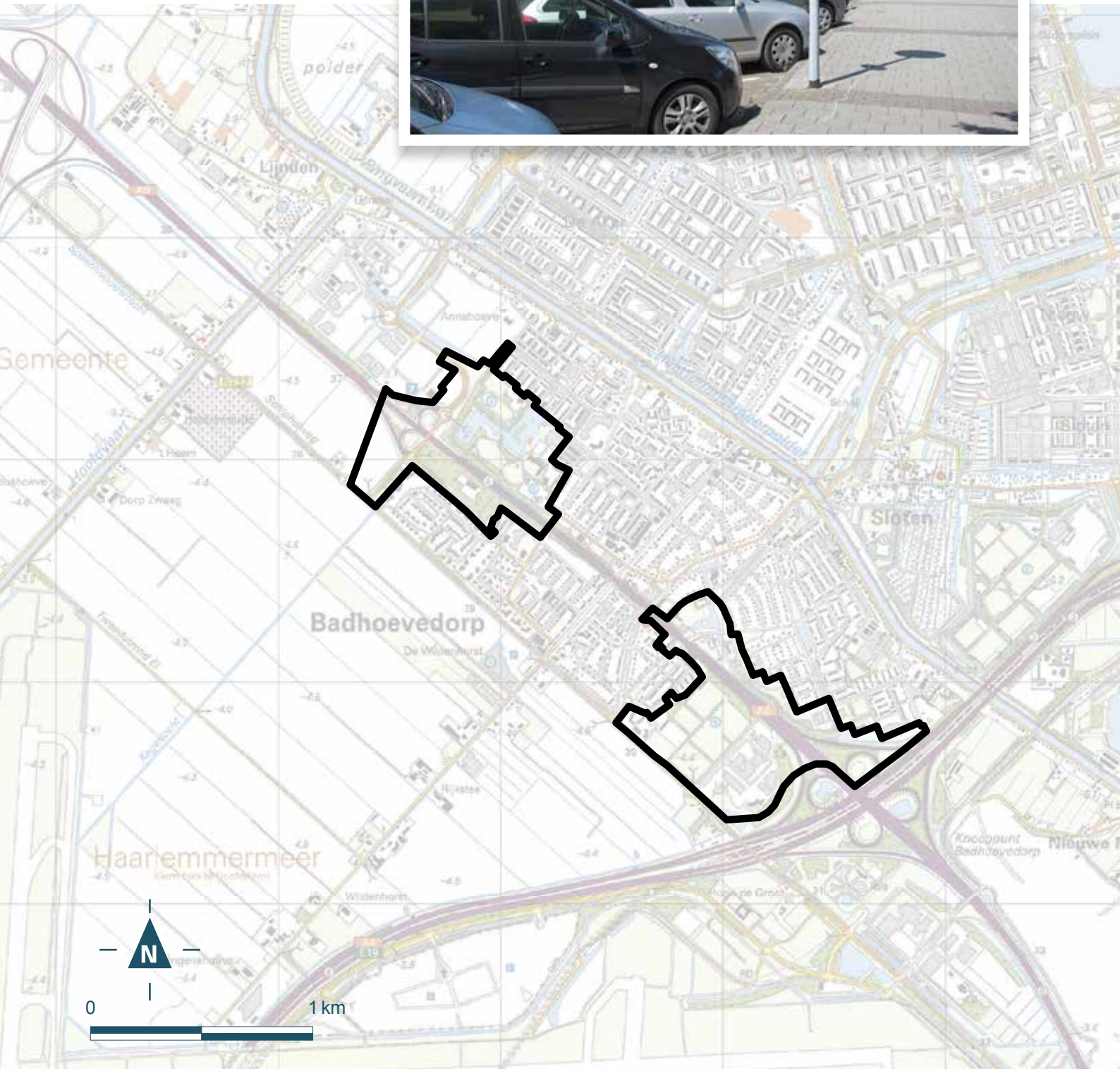
De gemeente wil het gebiedsontwikkelingsplan parallel met het bestemmingsplan voor Badhoevedorp en het op te stellen milieu-effectrapport in procedure brengen. De gemeente denkt deze plannen in 2013 vast te stellen.

## Waarom Chw

De omlegging van de A9 is gepland voor de periode 2013-2017 en de realisatie van het gemeentelijke masterplan voor de periode 2013-2023. Tot 2017 loopt de A9 nog volgens het huidige tracé met de daarbij behorende overlast voor het gebied van het masterplan. Dit leidt tot belemmeringen voor de realisatie van het woningbouwprogramma in relatie tot de geluidnormen en voor de realisatie van het dorps huis en een kinderdagopvang ten aanzien van de AMvB gevoelige bestemmingen (normen luchtkwaliteit). Om meer beweegruimte te verkrijgen in de fasering van het programma en de realisatie van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp volgens planning tot stand te kunnen brengen, wil de gemeente gebruik maken van het instrumentarium van het gebiedsontwikkelingsplan.

## Meer info

- [www.haarlemmermeer.nl/badhoevedorp](http://www.haarlemmermeer.nl/badhoevedorp)
- Projectleiders: Nils Lamme en Laurence Herveille, [nils.lamme@haarlemmermeer.nl](mailto:nils.lamme@haarlemmermeer.nl) en [laurence.herveille@haarlemmermeer.nl](mailto:laurence.herveille@haarlemmermeer.nl)



# Katwijk: Valkenburg

□ ONTWIKKELINGSGEBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

---

*“De herontwikkeling van voormalig Marinevliegkamp Valkenburg is een unieke opgave. Ook de ligging van het gebied, net achter de duinen met vele Randstedelijke voorzieningen binnen handbereik, verplicht ons om met de nodige zorgvuldigheid de opgave te vervullen.”*

*Frank Voigt, projectmanager namens het Rijksvastgoed en -ontwikkelingsbedrijf (RVOB) en de gemeente Katwijk*

## Situatie

Op de Locatie Valkenburg zijn maximaal 5.000 woningen, 20 hectare hoogwaardig bedrijventerrein en grootschalige natuur- en recreatie-ontwikkeling gepland. Voor de ontsluiting van het gebied zijn de RijnlandRoute en het hoogwaardig openbaar vervoernet Zuid-Holland Noord van groot belang.

Het gebied omvat het voormalig Marinevliegkamp Valkenburg. De gemeente Katwijk en het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) voeren het project uit.

## Doelstelling

Het gebied moet in 15 tot 20 jaar geleidelijk uitgroeien tot een aantrekkelijk, energieneutraal en internationaal georiënteerd woon-, werk- en recreatiegebied.

Volgende stappen

- Het concept-Masterplan Locatie Valkenburg is in november 2012 gepubliceerd. Vaststelling van het definitieve Masterplan door de gemeenteraad van Katwijk is voorzien in het tweede kwartaal van 2013.
- Volgende stap is het opstellen van het bestemmingsplan en de MER. Vaststelling is voorzien in 2014.
- Start van de uitvoering is voorzien vanaf medio 2016.

## Waarom Chw?

Mede vanwege de marktomstandigheden kiest de gemeente er voor het gebied in 15 tot 20 jaar geheel te ontwikkelen. Het onderliggende bestemmingsplan is echter maar 10 jaar geldig. Splitsing in fasen, met twee achtereenvolgende bestemmingsplannen, is geen goed alternatief. De samenhang van het plan gaat verloren en bovenplanse voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en duurzame energie, kunnen niet ten laste van het gehele plan worden gebracht. De economische uitvoerbaarheid komt daarmee in het geding en de financiële risico's lopen op.

Verlenging van de geldigheidsduur van het bestemmingsplan biedt wel een oplossing. Met gebruikmaking van de Chw krijgt de gemeente toestemming een bestemmingsplan op te stellen met een looptijd van 20 jaar.

## Meer info

- [www.locatievalkenburg.nl](http://www.locatievalkenburg.nl)
- Projectleiders: Frank Voigt, projectmanager Locatie Valkenburg, [frank@duponvastgoed.nl](mailto:frank@duponvastgoed.nl), Jaap Jonker, gemeente Katwijk, [j.j.jonker@katwijk.nl](mailto:j.j.jonker@katwijk.nl) en Suzanne in 't Veld, [suzanne.intveld@rvob.nl](mailto:suzanne.intveld@rvob.nl)







Petra Meijboom (RVOB) en Aad Rustenhoven (gemeente Katwijk)

“Zo’n veelzijdig maar tegelijkertijd globaal bestemmingsplan is al helemaal in de geest van de Omgevingswet”

Op deze winterse dag ligt het voormalige vliegveld Valkenburg er uitgestrekt en maagdelijk wit bij. Het is nauwelijks voor te stellen dat hier over een aantal jaren grote aantallen woningen, een hoogwaardig werkpark en natuur- en recreatieontwikkeling gerealiseerd zullen zijn. Het gesprek vindt plaats in de voormalige koninklijke wachtkamer, een sober maar warm vertrek.

“Op dit moment is het masterplan bijna klaar. Het is globaal van aard. Dat wil zeggen dat nog niet tot in de details duidelijk is hoe de plannen in de praktijk zullen worden uitgevoerd,” aldus Petra Meijboom, betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Valkenburg namens het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf. “We gaan kijken hoe de vraag naar woningen zich ontwikkelt. Het masterplan geeft een beeld van hoe het hier zou kunnen worden. Een aantal zaken is wel hard. Om een voorbeeld te noemen: de barakken buiten de hekken en de boerderij aan de Zonneveldlaan blijven; dat zijn gemeentelijke monumenten die niet afgebroken mogen worden. Belangrijk is dat we bij de invulling van dit project gezamenlijk optrekken: het rijk (in casu het RVOB), omdat zij eigenaar zijn van het grondgebied, en de gemeente Katwijk. Als vervolg zal naar verwachting een samenwerkingsovereenkomst worden getekend. Inhoud: hoe gaan we de komende jaren met elkaar verder in dit project?”

“Het is de bedoeling dat de grond wordt uitgegeven en dat de openbare ruimte naar de gemeente Katwijk gaat”, vult Aad Rustenhoven aan. Hij werkt bij de gemeente Katwijk op de afdeling ruimte en veiligheid. “Het geheel moet natuurlijk planologisch verankerd worden, en dat is mijn pakkie-an. Er is nu nog geen bestemmingsplan, maar we hebben wel dat masterplan voor dit gebied. Nu nog een concept, maar dit voorjaar zal het worden vastgesteld. We gaan een globaal bestemmingsplan maken. Dat biedt meer mogelijkheden, waardoor een organische, flexibele ontwikkeling van het gebied mogelijk wordt.”

Daarbij is de verlenging van de 10-jaarstermijn naar 20 jaar die via de Chw mogelijk wordt, natuurlijk heel belangrijk”, valt Petra hem bij. “De financiële haalbaarheid wordt daardoor een stuk beter. Daarnaast is deze 20 jaar nodig omdat de afzet van de woningen een periode van 20 jaar omvat. We weten nog niet welk deel als eerste komt en daarom is het van belang om een langere periode aan te houden. En we hebben het hier over een innovatieve omgeving: dat past goed binnen de Chw. Dat innovatieve uit zich enerzijds in het streven dit gebied energieneutraal op te zetten. Aan de andere kant heeft de “inspraak nieuwe stijl” die we hier hanteren ook een innovatief karakter.”

En wat vinden de Katwijkers er zelf van? Aad Rustenhoven: “Op de consultatiebijeenkomsten die we eind vorig jaar hebben gehad waren niet alleen Katwijkers; de aanwezigen waren overwegend positief. In de reactieperiode die tussentijds liep hebben we wel de nodige kritische noties ontvangen. Het lijkt er soms op dat mensen maar slecht kunnen wennen aan het idee dat volgens hen deze rustige, groene oase in de Randstad veranderen zal in een woonwijk. Weliswaar met veel groen, maar toch.”

“De plannen werden uiteindelijk verrassend positief ontvangen. Mensen denken – en spreken dat ook uit – dat ze hier over een paar jaar in de achtertuin van hun nieuwe woning kunnen zitten. Maar zo ver is het natuurlijk nog lang niet.”

Petra Meijboom: “Er is veel aandacht voor een groene inpassing van de ontwikkeling, rekening houdend met de historie van het gebied en de bereikbaarheid. Er komt dus een combinatie van de functies wonen, werken en recreëren. Dat krijgt allemaal een plek in dat ene globale bestemmingsplan dat straks 20 jaar geldig is. Dat is al helemaal in de geest van de Omgevingswet. Voor 2016 moet het klaar zijn, want als alles loopt zoals we hopen, start dan de bouw.”

# Nieuwegein: Blokhoeve

- ONTWIKKELINGSGBIED
  - INNOVATIEF EXPERIMENT
  - LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS
- 

*“De Crisis- en herstelwet geeft ons meer tijd en flexibiliteit om integrale maatwerkoplossingen te realiseren voor de specifieke geluidsproblematiek in Blokhoeve.”*

Ruud Koch, projectmanager

## Situatie

De regio Utrecht heeft een tekort aan woningen en nieuwe bouwlocaties zijn schaars. De gemeente Nieuwegein wil de locatie Blokhoeve ontwikkelen met in totaal ruim 800 woningen. De wijk is al volop in ontwikkeling. Het deelgebied Het Blok ligt op korte afstand van bestaande bedrijven. De bedrijven in dat deelgebied zorgen voor een belasting van muziekgeluid tot 65 dB(A) op de gevel van nieuw te bouwen woningen, terwijl een maximum voor de geluidbelasting geldt van 50 dB(A).

## Doelstelling

De ontwikkeling van de groene wijk Blokhoeve, waar het goed wonen, werken en recreëren is. De wijk moet duurzaam en aanpasbaar worden gebouwd, moet goed bereikbaar en sociaal veilig zijn.

## Stand van zaken

Vanaf 2000 zijn diverse geluidonderzoeken uitgevoerd. Deze waren aanvankelijk gericht op het nemen van technische maatregelen om de geluidproductie aan de bron te beperken. In 2011 is ook onderzoek of de overdracht van het geluid kan worden beperkt in combinatie met het beperken van bepaalde bedrijfsactiviteiten. De conclusie is dat in het westelijke deel van het gebied de geluidbelasting te groot is, zelfs als ingrijpende maatregelen worden getroffen. In Het Blok-Oost is het mogelijk met een slimme combinatie van maatregelen aan de bron, bij de overdracht van geluid en aan de te bouwen woningen het geluidniveau terug te brengen tot 50-55 dB(A). De gemeente acht een maximaal niveau van 55 dB(A) acceptabel. Op basis van deze inzichten ontwikkelen de woningcorporaties en de gemeente een nieuw stedenbouwkundig plan voor Het Blok.

## Volgende stappen

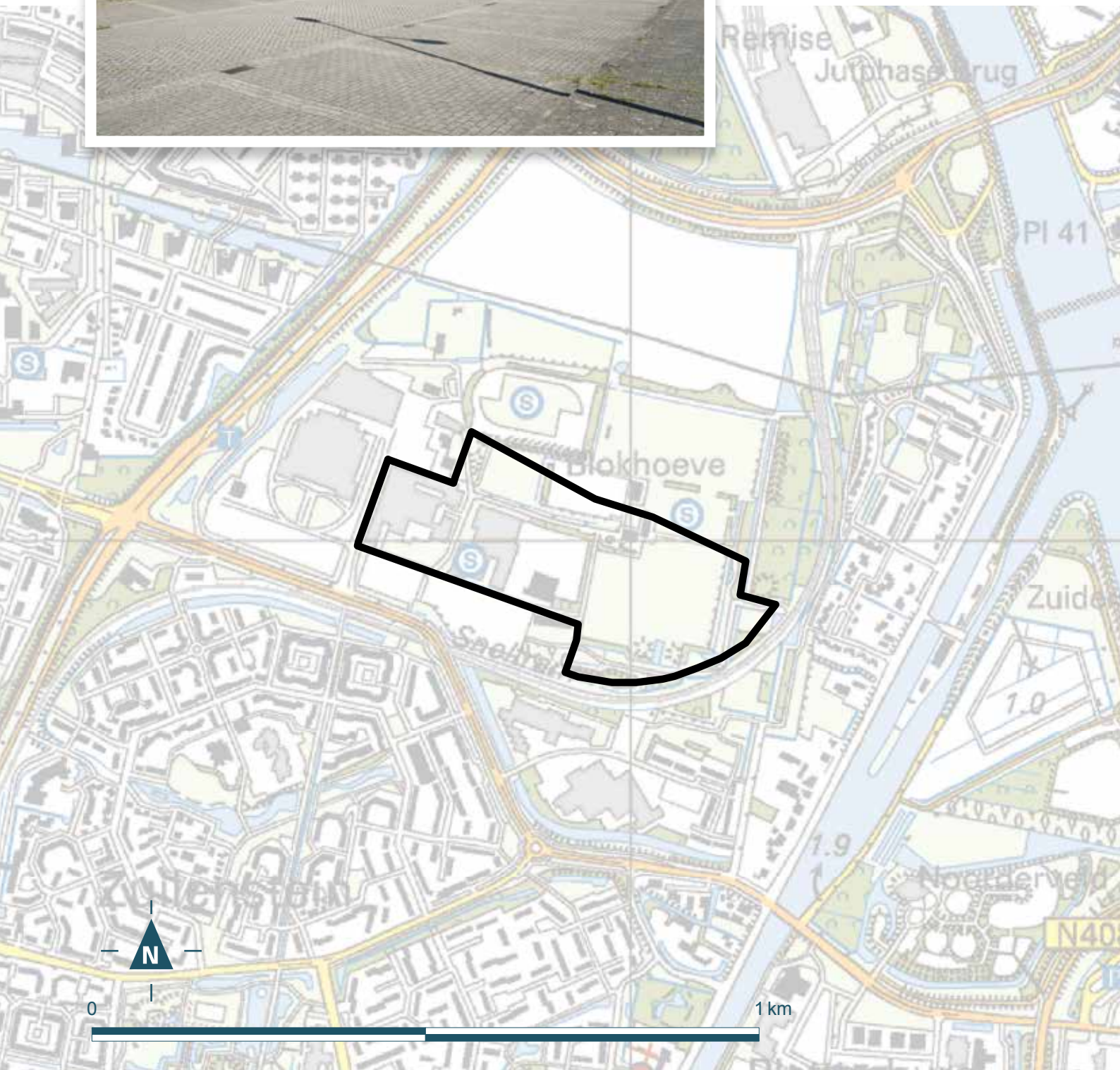
De gemeente streeft er naar uiterlijk juni 2013 het bestemmingsplan, met daaraan gekoppeld een gebiedsontwikkelingsplan, gereed te hebben.

## Waarom Chw?

Om de geluidoverlast te beperken is een palet aan maatregelen denkbaar zoals bronmaatregelen (isolatie, aanpassing bedrijfsvoering), beperking van de overdracht van geluid (afschermende bebouwing), maatregelen aan de woningen (minder bouwlagen, dove gevels) en andere maatwerkvoorschriften. Met de aanwijzing tot ontwikkelingsgebied krijgt de gemeente mogelijkheden om uit dit palet de meest geëigende maatregelen flexibel in te zetten en daarop aansluitend de bouw gefaseerd uit te voeren. De woningbouw kan bovendien plaatsvinden voordat de geluidproblematiek geheel is opgelost.

## Meer info

- [www.nieuwegein.nl](http://www.nieuwegein.nl)
- Projectmanager: Ruud Koch, [r.koch@nieuwegein.nl](mailto:r.koch@nieuwegein.nl)



# Rotterdam: Havengebied

- ONTWIKKELINGSGBIED
  - INNOVATIEF EXPERIMENT
  - LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS
- 

*“De haven van Rotterdam is koploper in Europa op het gebied van efficiëntie en duurzaamheid. Om dat te blijven, moet de haven ook omgevingsrechtelijk effectiever worden beheerd. Dat beheer moet gebiedsgericht zijn en oog hebben voor de inpasbaarheid van haven en omgeving. Door de aanwijzing als ontwikkelingsgebied ontstaan mogelijkheden om de haven meer gebiedsgericht en integraal te beheren.”*

*Joep Vermeulen, projectleider Havenbedrijf Rotterdam*

## Situatie

Het haven- en industriecomplex van Rotterdam is een omvangrijk en dynamisch economisch gebied. Voor een zo goed mogelijke exploitatie binnen de beschikbare milieugebruiksruimte is het nodig om niet alleen de bedrijfsactiviteiten afzonderlijk te beschouwen, maar ook in gebiedsgerichte samenhang. Hiervoor is onder meer een integraal en gebiedsgericht beheer van de milieugebruiksruimte nodig. Het klassieke bestemmingsplan is een ruimtelijk instrument dat niet altijd even geschikt is als beheerinstrument voor de emissies van de haven- en bedrijfsactiviteiten op gebiedsniveau. De vergunningverlening reageert op aanvragen voor afzonderlijke projecten of activiteiten. Dit leidt tot een ad hoc en projectgewijze behandeling op een schaalniveau dat gebiedsgericht beheer niet goed mogelijk maakt.

## Doelstelling

De gemeente Rotterdam en Havenbedrijf Rotterdam N.V. willen komen tot een meer integraal en gebiedsgericht beheer van de milieugebruiksruimte van het haven- en industriecomplex van Rotterdam. Dat komt ten goede aan de samenwerking tussen economisch gebruik en een goede omgevingskwaliteit. Afwijking van de wettelijke normen is niet aan de orde. Beoogd wordt een systeem dat meer zekerheid biedt aan de inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen en dat doeltreffender kan inspelen op de wensen van een voortdurend veranderende omgeving.

## Stand van zaken

De gemeente bereidt de herziening voor van de bestemmingsplannen voor een groot deel van het haven- en industriecomplex, te weten Botlek/Vondelingenplaat, Europoort en Maasvlakte 1. Deze herziening wordt onderbouwd met een milieueffectrapportage voor

deze drie gebieden samen. Het nieuwe instrumentarium van de Chw biedt mogelijkheden om het beheer van de milieugebruiksruimte in het gebied via de havenbestemmingsplannen verder te verbeteren en gebiedsgericht in te richten. Vooral op het terrein van geluid en externe veiligheid bestaat daaraan op dit moment behoefte; in het kader van de nieuwe havenbestemmingsplannen worden op dit gebied de eerste stappen gezet.

## Volgende stappen

In het kader van de havenbestemmingsplannen worden de mogelijkheden voor het optimaliseren van de beschikbare geluidruimte en het nader borgen van externe veiligheid onderzocht en waar mogelijk verankerd in de regels van de havenbestemmingsplannen. Afhankelijk van de ervaringen met en de resultaten van deze toepassing, wordt in de toekomst de toepassing waar mogelijk verder verbreed en kunnen ook andere milieuaspecten dan geluid en externe veiligheid worden betrokken.

## Waarom Chw?

De aanvraag heeft plaatsgevonden met als doel gebruik te maken van het instrumentarium ter verbetering van de milieugebruiksruimte. Dat instrumentarium maakt het mogelijk in een bestemmingsplan maatregelen op te nemen die zijn gericht op het optimaliseren van de milieugebruiksruimte waaronder mogelijkheden tot een betere verdeling van de beschikbare milieugebruiksruimte over het gebied.

## Meer info

- [www.portofrotterdam.com](http://www.portofrotterdam.com)
- Projectleider: Joep Vermeulen, [jj.vermeulen@portofrotterdam.com](mailto:jj.vermeulen@portofrotterdam.com)



# Veghel: CHV-terrein

□ ONTWIKKELINGSGBIED

■ INNOVATIEF EXPERIMENT

□ LOKAAL PROJECT MET NATIONALE BETEKENIS

---

*“Een potpourri van industrieel erfgoed, kunst, cultuur en food, bereid via ontwikkeling nieuwe stijl: CHV-terrein Veghel, een smaakmakend recept!”*

*Stefan van Bogget, projectmanager*

## Situatie

Langs de insteekhaven van de Zuid-Willemsvaart, op loopafstand van het centrum van Veghel, is een gedeelte van een gezoneerd industrieterrein vrijgekomen. Dit industrieterrein (6 ha) omvat een industrieel complex met gebouwen van cultuurhistorisch waarde, die bouwkundig in goede staat verkeren. Samen met de kop van de haven vormt dit terrein onderdeel van de gebiedsontwikkeling Heilig Hartplein & Noordkade (10 ha). Voor het plangebied is een masterplan ontwikkeld. Bij de bestemming wordt gezocht naar een bedrijfsmatige, educatieve en recreatieve invulling, waarbij het aanwezige cultuurhistorisch waardevol industrieel erfgoed wordt gerespecteerd en geïntegreerd in de nieuwe invulling. Het gebied groeit organisch over een langere periode.

## Doelstelling

- Herontwikkeling van het voormalige CHV-terrein als onderdeel van het centrumgebied
- Behoud en herbestemming van het cultuurhistorisch waardevol industrieel erfgoed

## Stand van zaken

- Er is een besluit genomen over de realisatie van een jeugd- en jongeren centrum als onderdeel van een kunst- en cultuurcluster (29 maart 2012).
- De gebiedsvisie “Masterplan CHV-terrein Veghel” is vastgesteld (5 juli 2012);
- Het gebied is aangewezen als ontwikkelingsgebied onder de Chw (24 juli 2012).

## Volgende stappen

- Voorbereiden besluitvorming voor realisatie kunst- en cultuurcluster (november 2012);
- Uitwerken concept “Foodworld”;
- Voorbereiden besluitvorming over risicodragende participatie.

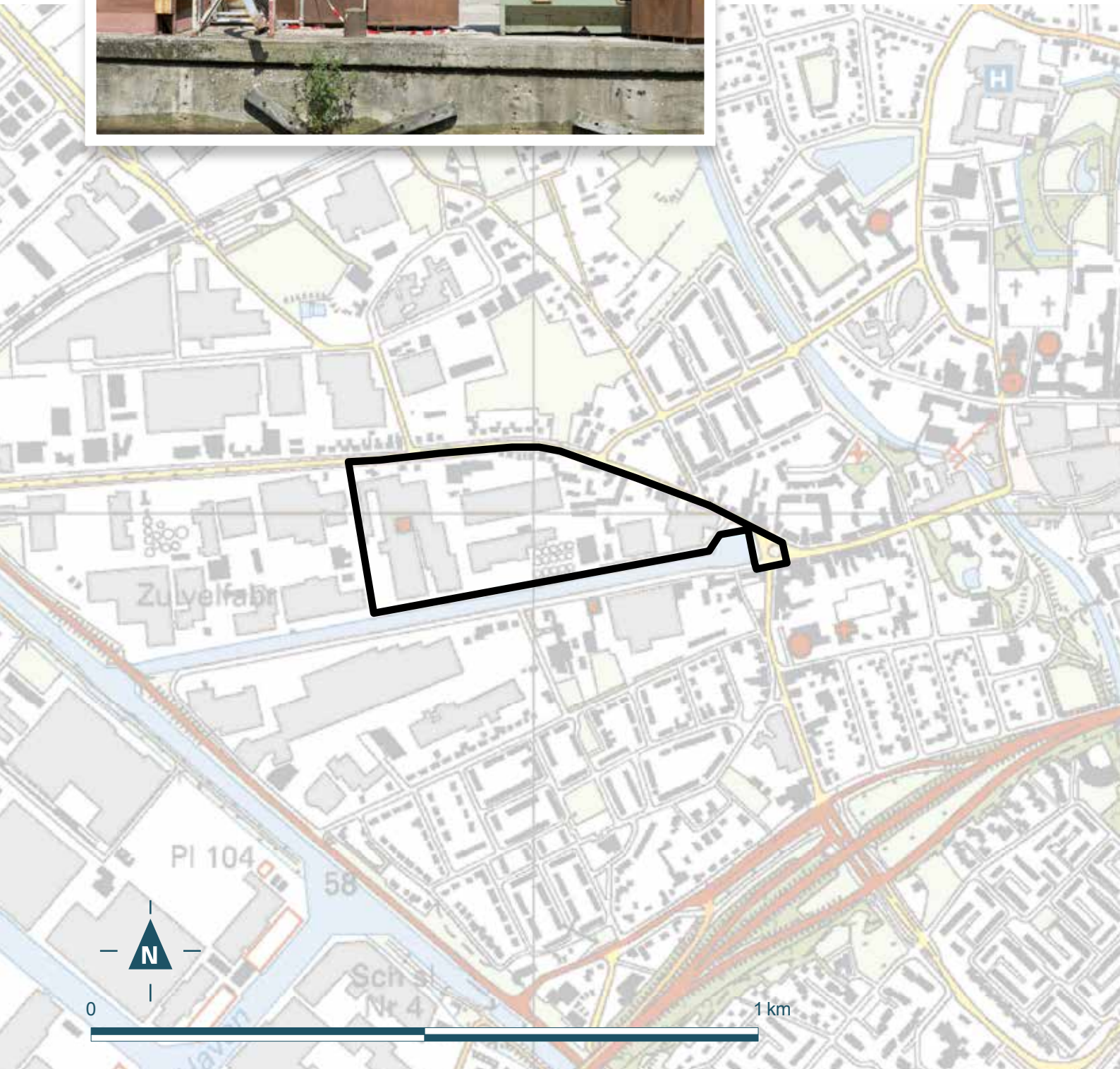
## Waarom Chw?

De economische crisis heeft het landschap van gebiedsontwikkelingen veranderd. In economisch moeilijke tijden is het onmogelijk om een gebied met een omvang van circa 10 hectare in één keer te ontwikkelen. Het is wenselijk om het terrein organisch en stapsgewijs te laten groeien naar het eindbeeld dat in het masterplan is geschetst. Tijdelijke initiatieven zijn daarbij van wezenlijk belang om het terrein leefbaar te houden, verloedering te voorkomen, creativiteit te stimuleren maar ook inkomsten te genereren om een verdere investering in het gebied mogelijk te maken. De gemeente wil flexibel kunnen inspelen op kansen die zich voordoen en heeft behoefte aan ruimere kaders voor tijdelijk gebruik dan de huidige Wet ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Het experiment onder de Chw voorziet hierin.

## Meer info

- [www.smaakmakendcentrum.nl](http://www.smaakmakendcentrum.nl)
- [www.veghel.nl](http://www.veghel.nl)
- Projectmanager: Stefan van Bogget, [stefan.van.bogget@veghel.nl](mailto:stefan.van.bogget@veghel.nl)





## Meer informatie

### Brochures

Praktijkervaringen Crisis- en herstelwet (voortgangsrapportage 2012-2013)

Crisis- en herstelwet: ontwikkelingsgebieden

Over de Crisis- en herstelwet

Eenvoudig Beter in de praktijk (Crisis- en herstelwet projecten in beeld, 3e en 4e tranche)

Praktijkervaringen Crisis- en herstelwet (voortgangsrapportage 2011-2012)

Eenvoudig Beter in de praktijk (Crisis- en herstelwet projecten in beeld, 1e en 2e tranche)

Rapportage praktijkervaringen Crisis- en herstelwet (Evaluatie 2010-2011)

### Internet

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/crisis-en-herstelwet>

<http://omgevingswet.pleio.nl>

<http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/crisis-herstelwet>

### Vragen

Algemene vragen, aanmelding van experimenten of extra exemplaren van deze brochure: [postbus.chw@minienm.nl](mailto:postbus.chw@minienm.nl)

Juridische vragen over de toepassing van de wet bij concrete projecten: [www.infomil.nl/chw](http://www.infomil.nl/chw)





Ministerie van Infrastructuur en Milieu

# Eenvoudig Beter in de praktijk

Crisis- en herstelwet projecten in beeld  
(5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> tranche)

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Eenvoudig Beter in de praktijk (5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> tranche)



Dit is een uitgave van het

**Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

**Interdepartementale programmadirectie  
Eenvoudig Beter**

**Programma Crisis- en herstelwet**

Postbus 20901 | 2500 EX Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl/ienm](http://www.rijksoverheid.nl/ienm)  
[omgevingswet.pleio.nl](http://omgevingswet.pleio.nl)

Juli 2013