

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2026-893867573

DOS-2026-0002557

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde

Staten

14 juli 2026

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Ontheffing Zuid-Hollandse Omgevingsverordening woningbouwproject Waardse Weelde in Haastrecht

Advies

1. Te verlenen de gevraagde ontheffing ex art 7.82 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wat betreft de molenbiotoop aan de gemeente Krimpenerwaard ten behoeve van woningbouwontwikkeling Waardse Weelde.
2. Vast te stellen de brief aan de gemeente Krimpenerwaard inzake de ontheffing ex art. 7.82 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, als omschreven in het advies onder 1.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de ontheffing ZHOV molenbiotoop voor woningbouwontwikkeling Waardse Weelde.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

- Verlening_ontheffing_Omgevingsverordening_en_toezendbrief_-_Haastrecht-Zuid
- GS Brief aan gemeente Krimpenerwaard inzake ontheffing ZHOV Waardse Weelde
- E-formulier
- Beeldkwaliteitsplan Haastrecht-Zuid – concept
- Stedenbouwkundige schets Haastrecht-Zuid
- Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht
- Onderbouwing etfal Waardse Weelde, Haastrecht_Buro SRO 29-5-2026
- Ligging Haastrecht-Zuid in omgeving
- Bouwhoogte tov molenbiotoop_Waardse Weelde_mei 2026
- Rapport Huidige Windvang
- Windvangonderzoek molen
- RV – NvU Eilandenrijk Haastrecht

1 Toelichting voor het College

Op 29 mei 2026 ontvingen wij van de gemeente Krimpenerwaard een ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 7.82 van Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV) ten behoeve van het woningbouwproject Waardse Weelde ten zuiden van de kern van Haastrecht. Het plangebied is 2,97 ha groot. De opzet van het plan is gebaseerd op een eilandenstructuur, waarin bebouwing en water elkaar afwisselen. Smalle groene en waterrijke stroken vormen de dragers van de verkaveling, waarmee wordt aangesloten op de karakteristieke langgerekte verkaveling van de Krimpenerwaard. Het plan voldoet aan het provinciale ruimtelijk kwaliteitsbeleid.



Figuur 1 locatie Waardse Weelde

Binnen het plangebied is ruimte voor 120 woningen, waarvan 34% in de categorie sociale huur en 33% in de categorie betaalbaar. Daarmee voldoet het plan aan ons beleid qua programmering.

Voor de kern Haastrecht zijn geen geschikte alternatieven voor woningbouw aanwezig. Haastrecht is vrijwel ingesloten door natuurgebied, een molenbiotop, landgoed Overtuin bij Bisdom van Vliet en sportvelden. Binnen de kern Haastrecht zijn mogelijke inbreiding/herontwikkelingslocaties reeds aangewend. Dit terwijl de gemeente Krimpenerwaard aangeeft voor haar opgave ten aanzien van woningbouw nog niet voldoende locaties heeft.

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de zone van de molenbiotoop van boezemmolen nummer 6 zoals aangewezen in de ZHOV. In de ZHOV zijn voor de omgeving van traditionele molens regels opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen (molenbiotoop). Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. In de ZHOV is bepaald waaraan een omgevingsplan moet voldoen voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. De 1:100 regel houdt in dat per 100 meter de toegestane hoogte voor bebouwing en beplanting met 1 meter toeneemt. Binnen dit plangebied zou het een maximale bouwhoogte inhouden van 2,19 meter aan de zijde van de molen en 7,31 meter aan de buitenrand van de 400-meterzone van de molenbiotoop.

De woningbouwontwikkeling Haastrecht-Zuid heeft een hogere bouwhoogte nodig dan op grond van de instructieregels voor de molenbiotoop mogelijk is. De gemeente Krimpenewaard heeft een windvangonderzoek uitgevoerd en dit heeft geleid tot keuzes in de opzet van het stedenbouwkundige plan. Uitgangspunt is een minimale verstoring van de molen, behoud van een goede windvang en, indien mogelijk, compensatie van de windvang.

Om de ruimtelijke ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet vanwege de verstoring van de molenbiotoop ontheffing verleend worden van de ZHOV. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de ontheffing gelet op de beperkte verstoring van de windvang en het belang van de woningbouw. Hierin speelt mee dat het redelijkerwijs aan mogelijkheden ontbreekt om de belemmering voor de molenbiotoop afdoende te kunnen compenseren met fysieke maatregelen in de omgeving en de Compensatieregeling molenbiotoop 2014 zal worden toegepast door in het besluit voor ontheffing een verbindende voorwaarde op te nemen die toeziet op een compensatievergoeding van €180.000,- voor de moleneigenaar (overeenkomend met de compensatievergoeding voor een 'middelmatische belemmering').

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling en de afweging tot het verlenen van ontheffing wordt verwezen naar de GS-brief aan de gemeente Krimpenewaard met daarbij het ontheffingsbesluit.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De ontheffing is gebaseerd artikel 2.32 van de Omgevingswet en de daarin opgenomen criteria op grond waarvan ontheffing van de ZHOV kan worden verleend. Provinciale Staten worden geïnformeerd door middel van bijgaande GS-brief aan PS. Deze brief is als bijlage bij dit voorstel voor besluitvorming gevoegd.

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 16.86, lid 1 Omgevingswet thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

2 Voorafgaande besluitvorming

In het kader van het informele vooroverleg heeft er meermaals overleg met de gemeente Krimpenewaard en de projectontwikkelaar plaatsgevonden. De voorgestelde ontwikkeling raakt aan de provinciale belangen van de molenbiotop en is daarmee strijdig. Er zijn diverse varianten uitgewerkt die uiteindelijk tot een voorkeursvariant voor de stedenbouwkundige opzet hebben geleid. Dit heeft geresulteerd in een formeel ontheffingsverzoek ingediend door de gemeente.

De gemeente Krimpenewaard is in contact met de moleneigenaar Het Zuid-Hollands Landschap, om hen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

3 Proces

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 16.86 lid 1 Ow thans geen beroep open. De gemeente zal de verleende ontheffing samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een ieder ter inzage leggen. Wel kan in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld. De gemeente heeft de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen maar wacht met verlenen tot de ontheffing door de provincie verleend is.

De ontheffing kan worden ingetrokken indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

4 Participatie en rolneming

Participatie maakt formeel geen deel uit van de procedure van GS om ontheffing te verlenen van de instructieregels van de ZHOV. Wanneer de ontheffing door de gemeente wordt toegepast ten behoeve van het opvolgende ruimtelijk besluit waarvoor de ontheffing is verleend, is er een mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen. In dit geval is het opvolgend ruimtelijk besluit een aanvraag omgevingsvergunning (BOPA). Belanghebbende kunnen zich dan dus richten op de omgevingsvergunning en ook het door GS genomen ontheffingsbesluit.

De gemeente voert overigens wel participatie uit in het kader van de omgevingsvergunning procedure.

5 Communicatiestrategie

De gemeente Krimpenewaard wordt per brief geïnformeerd zodra het besluit voor ontheffing definitief is. Voor het overige vindt vanuit de provincie geen communicatie plaats over deze ontheffing.