

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
DOS-2026-0002557
PZH-2026-893867573

Gemeente Krimpenerwaard
Dorpsplein 8
2821 AS Stolwijk

Onderwerp

Ontheffing Zuid-Hollandse Omgevingsverordening molenbiotop ten behoeve van
woningbouwontwikkeling Waardse Weelde

Geacht college,

Op 29 mei 2026 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 7.82 van de
Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: de ZHOV) ten behoeve van:
"woningbouwontwikkeling Waardse Weelde".

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen.
Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk
besluit (omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u
erop dat de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk
besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel
beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel
16.85 lid 1 van de Omgevingswet (Ow) geen zelfstandig beroep open. Voorts merken wij
op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit
niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen

- GS Brief aan gemeente Krimpenerwaard inzake ontheffing ZHOV Waardse Weelde.docx
- E-formulier.pdf
- Beeldkwaliteitsplan Haastrecht-Zuid – concept.pdf
- Stedenbouwkundige schets Haastrecht-Zuid.pdf
- Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht_1702301_.pdf
- Onderbouwing etfal Waardse Weelde, Haastrecht_Buro SRO_29-5-2026.pdf
- Ligging Haastrecht-Zuid in omgeving.jpg
- Bouwhoogte tov molenbiotoop_Waardse Weelde_mei 2026.pdf
- Rapport Huidige Windvang.pdf
- Windvangonderzoek molen.pdf
- RV – NvU Eilandenrijk Haastrecht – 9 okt2025-3.pdf

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing van de gemeente Krimpenerwaard inzake woningbouwontwikkeling Waardse Weelde

Indiening

Het college van de gemeente Krimpenerwaard is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een omgevingsvergunning). Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van instructieregels uit de ZHOV is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

In artikel 2.32 Ow en artikel 7.82 ZHOV is bepaald dat wij ontheffing kunnen verlenen van de regels van de ZHOV, voor zover de uitvoering van de wettelijke taken van het gemeente onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

Locatie

Het projectgebied van woningbouwontwikkeling Waardse Weelde bevindt zich ten zuiden van de kern van Haastrecht. Het plangebied is 2,97 hectare groot.



Figuur 1 locatie Waardse Weelde

Provinciale belangen

De ontwikkeling raakt aan meerdere punten van de ZHOV alsmede overige provinciale opgaven:

- **Ruimtelijke kwaliteit**
Basisuitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn te kenmerken als inpassen, aanpassen of transformeren. Het gaat hier om transformeren. De locatie ligt in beschermingscategorie 3, gebiedstype het buitengebied. Hierbinnen is transformeren mogelijk.
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 op hoofdlijnen aan het provinciale ruimtelijk kwaliteitsbeleid.
- **Stedelijke ontwikkelingen**
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze.
Voor de kern Haastrecht zijn geen geschikte alternatieven voor woningbouw aanwezig. Haastrecht is vrijwel ingesloten door natuurgebied, een molenbiotoop, landgoed Overtuin bij Bisdom van Vliet en sportvelden. Binnen de kern Haastrecht zijn mogelijke inbreiding/herontwikkelingslocaties reeds aangewend.

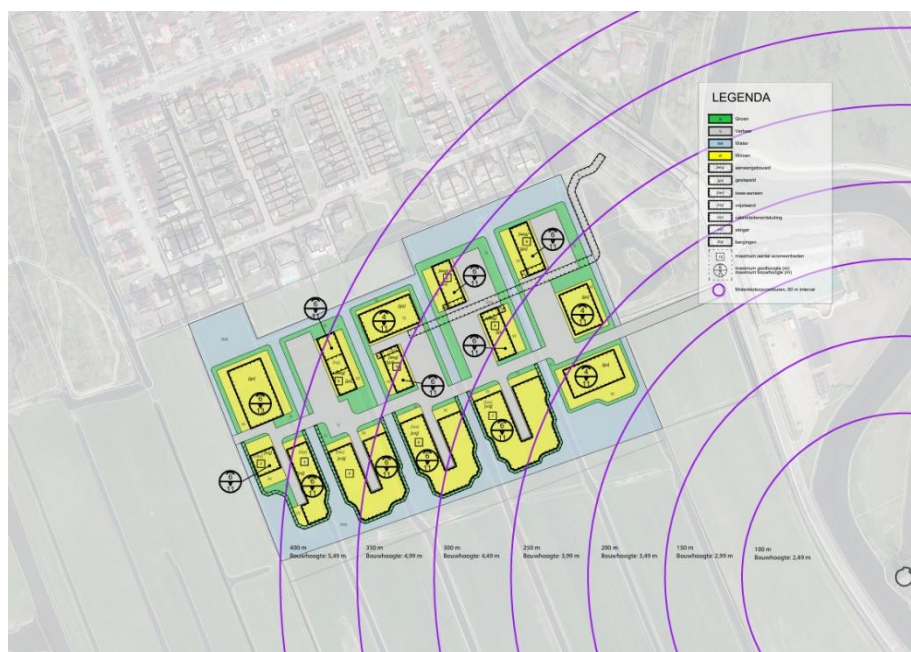
- Wonen

Voor nieuwe ontwikkelingen met 12 woningen of meer geldt dat er voldoende sociale huurwoningen (minimaal 1/3) en voldoende betaalbare woningbouw (minimaal 2/3) gerealiseerd dient te worden. Binnen het plangebied is ruimte voor 120 woningen, waarvan 34% in de categorie sociale huur en 67% in de categorie betaalbaar. Daarmee voldoet het plan aan ons beleid qua programmering.

Op bovengenoemde punten hebben we geconstateerd dat het bouwplan in overeenstemming is met het provinciale omgevingsbeleid.

- Molenbiotoop

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. Het bouwplan bevat bebouwing die de maximale bouwhoogte overschrijdt.



Figuur 2 molenbiotoop en bouwplan

De ontwikkeling is op een punt strijdig, namelijk de bescherming molenbiotoop (ZHOV artikel 7.72). Hiervoor is een verzoek tot ontheffing ingediend.

Belangenafweging

De woningbouwontwikkeling Haastrecht-Zuid heeft een hogere bouwhoogte nodig dan op grond van de instructieregels voor de molenbiotoop mogelijk is.

De gemeente Krimpenerwaard 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.

Voor de molen is de huidige windvang geïnterviewd en er is een windvangonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn meerdere varianten van het plan doorgerekend. Geconcludeerd is dat alle onderzochte varianten van het plan een nadelig effect hebben op de windvang binnen de onderzochte windrichtingen 280°-300°. Het totale plangebied is groter. Onder een nadelig effect wordt verstaan: een afname van de windsnelheid, een toename van turbulentie en/of een minder gelijkmatige verdeling van de windstroming over het wiekenkruis ten opzichte van de huidige situatie. De onderlinge verschillen tussen de varianten zijn voor wat betreft de effecten op de windvang beperkt. De gekozen variant is de variant met de minste verstoring voor de molenbiotoop.

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.

De afweging van het provinciale belang dat de molenbiotoop in principe niet aangetast mag worden, ten opzichte van de zwaarwegende maatschappelijke belangen en bijzondere omstandigheden die hier een rol spelen, rechtvaardigt het verlenen van een ontheffing. 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. Zie kopje hieronder.

Compensatie Molenbiotoop en voorwaarden ontheffing

In de Compensatieregeling molenbiotoop 2014 is opgenomen hoe omgegaan moet worden met ruimtelijke ontwikkelingen die niet kunnen voldoen aan de bepalingen voor een molenbiotoop (PZH-2014-49098867, DOS-2009- 0017566), door hiervoor een voorschrift te verbinden aan de ontheffing. Op basis van deze regeling kunnen wij bepalen dat er financiële compensatie wordt geboden aan de eigenaar van de molen, wanneer de ontwikkeling waarvoor ontheffing wordt verleend leidt tot hogere kosten voor beheer en onderhoud. In dit geval is dat aan de orde. De berekening van de compensatiekosten is gebaseerd op het gegeven dat een aantasting van de molenbiotoop extra instandhoudingskosten van de molen veroorzaakt, omdat door belemmering van de windvang het aantal potentiële uren dat de molen optimaal kan functioneren wordt beperkt. Meer en langere stilstand van de molen enerzijds (rust

roest) en een onevenwichtiger belasting van de draaiende delen van de molen bij het in bedrijf zijn van de molen anderzijds (verhoogd slijtage), leiden op termijn tot hogere instandhoudingskosten. Om die hogere instandhoudingskosten te bepalen, wordt uitgegaan van een percentage van de vervangingskosten van draaigevoelige onderdelen die eerder slijten door extra belemmering van de windvang. Dit percentage is gerelateerd aan het percentage van de gradencirkel van de molenbiotoop waarin belemmering optreedt.

Onder het kopje *Verslechtering van de molenbiotoop* uit het windvangonderzoek is bepaald dat in totaal over een hoek van ca. 47 graden (ca. 13%) de molenbiotoop van de Boezemmolen no. 6 wordt belemmerd als gevolg van het realiseren van de woonwijk Waardse Weelde. Dit valt onder de categorie 'middelmatische belemmering' zoals opgenomen in de Compensatieregeling Molenbiotoop 2014. Op deze belemmering is een vergoeding van toepassing van 180.000 euro. In het besluitdictum is een voorschrift opgenomen waardoor deze vergoeding aan deze ontheffing en het daaropvolgende ruimtelijke besluit is verbonden.

Uitvoering van het ontheffingsvoorschrift

Om de uitvoering van het voorschrift te kunnen garanderen geven we de volgende uitvoeringsinstructie mee: Ter zekerstelling van de betalingsverplichting als gevolg van het uit te voeren voorschrift over vergoeding van compensatie dient u bij de verlening van de omgevingsvergunning zorg te dragen voor uitbetaling van de vergoeding op rekening van de eigenaar/beheerder van de Boezemmolen no. 6. U kunt met de initiatiefnemer(s) nadere afspraken maken over rechtstreekse betaling aan de eigenaar/beheerder van de Boezemmolen no. 6, zolang de uitbetaling blijft gewaarborgd bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de ZHOV en voor verlening van een ontheffing in aanmerking komt.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing van de gemeente Krimpenerwaard inzake woningbouwontwikkeling Waardse Weelde, te verlenen;
2. Aan deze ontheffing het volgende voorschrift te verbinden:
Financiële compensatie van 180.000 euro. Ter zekerstelling van de betalingsverplichting als gevolg van het uit te voeren voorschrift over vergoeding van compensatie dient u bij de verlening van de omgevingsvergunning zorg te dragen voor uitbetaling van de vergoeding op rekening van de eigenaar/beheerder van de Boezemmolen no. 6.



3. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente Krimpenerwaard te zenden.

Den Haag,

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

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.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.

Wellicht ten overvloede wordt vermeld dat dit besluit is gericht op de woningbouwontwikkeling Waardse Weelde aangevraagd in het ontheffingsverzoek van 29 mei 2026.