TAM-omgevingsplan

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22E, NOORDSE WEIDE, STOLWIJK

Gemeente Krimpenerwaard



STATUS:	**VASTGESTELD**
DATUM:	**1 april 2026**
IMRO IDN:	**NL.IMRO.1931.TAM2510DK047-VG01**

OPDRACHTNEMER
IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER
Stolwijds Ontwikkeling B.V.
Nijverheidsweg 30
2821 AW Stolwijk

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:		
Voorontwerp:		
Ontwerp:	9 december 2025	1e versie
Vastgesteld:	1 april 2026	1e versie

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **9**
1.1 Aanleiding 9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Vigerend omgevingsplan 10
1.4 Leeswijzer 11

Hoofdstuk2 Bestaande situatie **13**
2.1 Bestaande situatie 13

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **17**
3.1 Landschap 17
3.2 Bodem en water 17
3.3 Stedenbouwkundig plan 19
3.4 Verkeer en parkeren 23

Hoofdstuk4 Beleidskader **29**
4.1 Rijksbeleid 29
4.2 Provinciaal beleid 32
4.3 Regionaal beleid 39
4.4 Gemeentelijk beleid 41

Hoofdstuk5 Water **51**
5.1 Inleiding 51
5.2 Beleidskader Rijk en provincie 51
5.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 52
5.4 Waterhuishouding 53

Hoofdstuk6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **57**
6.1 Milieu 57
6.2 Archeologie en cultuurhistorie 70
6.3 Flora en fauna 73
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten 76

Hoofdstuk7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan **77**
7.1 Algemeen 77
7.2 Verbeelding 77
7.3 Regels 77

Hoofdstuk8 Participatie **81**
8.1 Participatie omgeving 81
8.2 Bestuurlijk vooroverleg 81
8.3 Vaststellingsprocedure 81
8.4 Beroep 81

Hoofdstuk9 Financiële haalbaarheid **83**
9.1 Kostenverhaal 83

9.2 Nadeelcompensatie 83

Hoofdstuk10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 85

Regels 87

Hoofdstuk1 Algemene regels 88
Artikel 1 Begripsbepalingen 88
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen 89
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 93
Artikel 4 Toepassingsbereik 94
Artikel 5 Aanvraagvereisten 95
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 96

Hoofdstuk2 Functies en activiteiten 97
Artikel 7 Groen 97
Artikel 8 Tuin 98
Artikel 9 Verkeer 99
Artikel 10 Water 100
Artikel 11 Wonen 101

Hoofdstuk3 Algemene regels 103
Artikel 12 Algemene bouwregels 103
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 104
Artikel 14 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten 105
Artikel 15 Overige regels 106

Hoofdstuk4 Overgangsregels 107
Artikel 16 Overgangsrecht 107

Bijlagen bij TAM-omgevingsplan

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Verkeersonderzoek woningbouwontwikkeling Noordse Weide

Bijlage 3 Plan-mer-beoordeling Noordse Weide

Bijlage 4 Geuronderzoek AWZI Stolwijk

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Voortoets effecten stikstofdepositie

Bijlage 9 Ecologisch onderzoek

Bijlage 10 Samenvatting participatieproject haalbaarheidsonderzoek

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Noordse Weide

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 zet in op het versterken van de vitale kernen doordat iedereen beschikt over een passende woning en prettige en passende woon- en leefomgeving. Het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen is hiervan een belangrijk onderdeel. Om dit te bereiken is onder andere vastgesteld om tot 2040 in de gemeente 4.000 woningen te realiseren. Omdat inbreidingslocaties schaars zijn en de gemeente ook binnen de kernen wil blijven zorgen voor voldoende groen, ontkomt zij er niet aan om ook langs de randen van de kernen te bouwen.

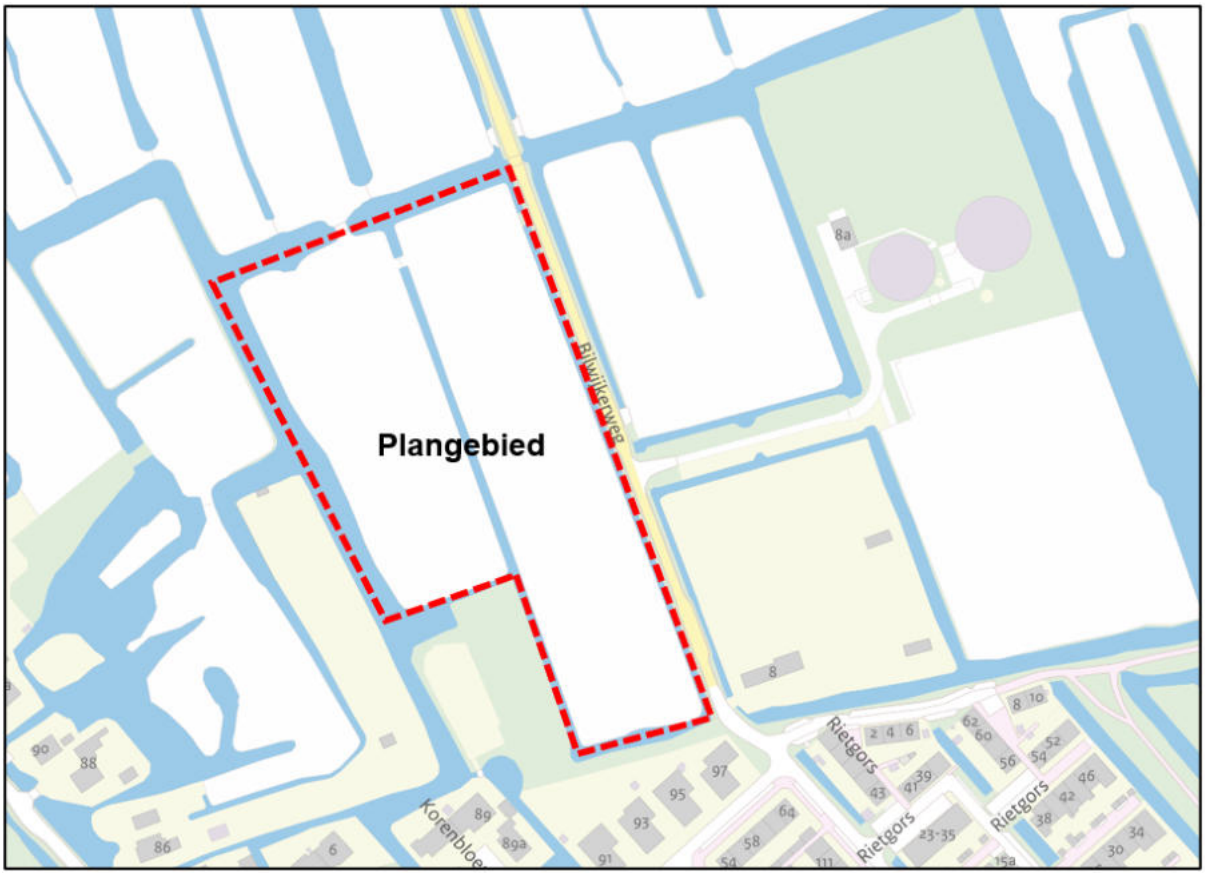
Na vaststelling van de Woonvisie heeft projectontwikkelaar Stolwijds Ontwikkeling B.V. zich gemeld met een locatie aan de noordzijde van Stolwijk die mogelijk potentie heeft voor woningbouw. Op 11 januari 2024 is een intentieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer getekend om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te onderzoeken. Hierbij zijn vanuit de gemeente kaders meegegeven aan de initiatiefnemer, gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid. In de intentieovereenkomst is onder andere vastgelegd dat in deze haalbaarheidsfase wordt toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets en een Nota van Uitgangspunten.

Op 18 november 2025 heeft de gemeenteraad de 'Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Noordse Weide, Stolwijk' vastgesteld met de hierbij behorende stedenbouwkundige schets om 94 woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen van beleid, waaronder tenminste 30% in de sociale huursector.

Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen beletselen om hier woningbouw mogelijk te maken, omdat er een groot tekort is aan woningen in met name de sociale huursector en middeldure koopsector. Om de beoogde woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de uitbreidingswijk met 94 woningen vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de bestaande kern Stolwijk en ten westen van de Bilwijkerweg. Het gebied heeft een omvang van circa 2,1 hectare en bestaat momenteel uit grasland en een aantal poldersloten. Aan de westzijde liggen graslanden met verderop de Goudseweg met lintbebouwing, parallel aan de N207. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Bilwijkerweg waarop de ontsluiting van de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd. Verderop naar het oosten ligt een rioolwaterzuivering van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Aan de noordzijde ligt het veenweidegebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied met omgeving weergegeven.



Figuur 1: Situering plangebied (rood gestippeld omkaderd) en omgeving.

1.3 Vigerend omgevingsplan

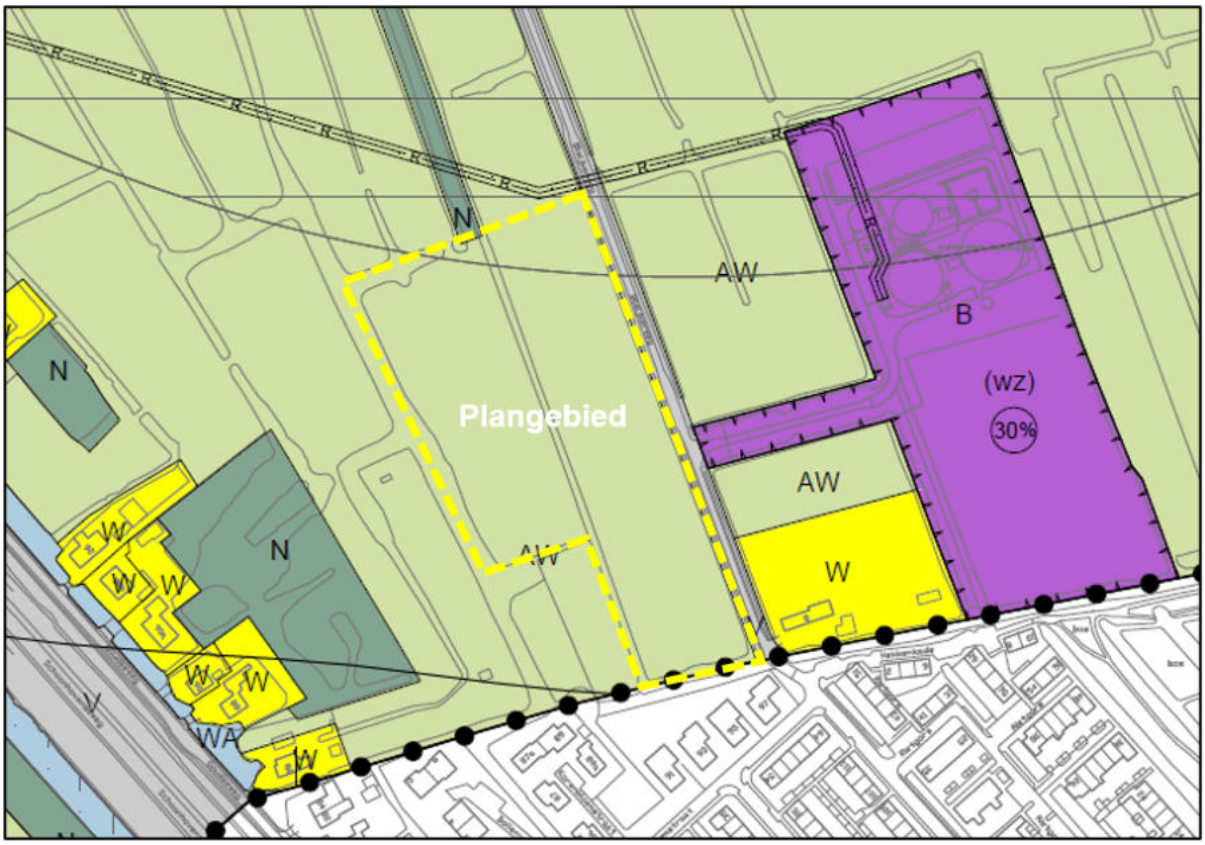
Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangsperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is ontstaan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het ‘omgevingsplan van rechtswege’ of ‘tijdelijk deel’ genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
“Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist"	15 december 2015	25 januari 2017
"Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard"	29 januari 2019	n.v.t.

Het plangebied ligt in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)', waarin het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch met waarden'. Woningbouw is uitgesloten. In de noordoosthoek ligt een klein gedeelte van het plangebied in de gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermingszone eendenkooi'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Om aan deze gebiedsontwikkeling medewerking te verlenen is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet geschikt. In verband hiermede is een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM) nodig. (De TAM is bedoeld om een gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren die niet via een BOPA kan worden verleend.)



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)'. Plangebied geel omkaderd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit TAM-omgevingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 is de Waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 7 gaat in op het juridisch kader van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de participatie. Hoofdstuk 9 is gewijd aan de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 10 is op basis van de voorgaande hoofdstukken gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

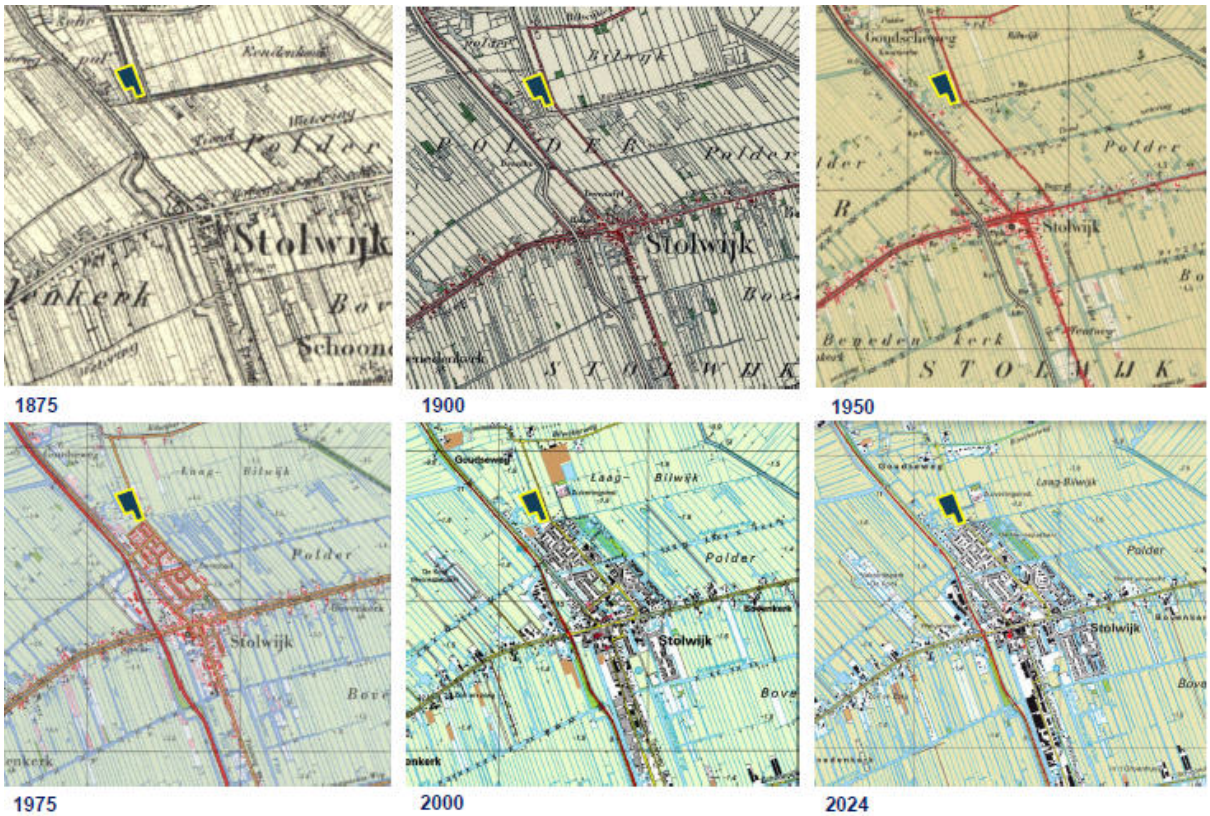
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Stolwijk is een dorp gelegen in de gemeente Krimpenerwaard. De ontwikkeling van Stolwijk is nauw verbonden met de geschiedenis van het veenweidegebied waarin het ligt en heeft door de eeuwen heen meerdere fases doorgemaakt. Stolwijk ontstond in de middeleeuwen als een typisch lintdorp in het veenweidegebied. De naam Stolwijk wordt voor het eerst genoemd in de 13e eeuw. Het dorp ontwikkelde zich langs een veenstroompje en kreeg een langgerekte structuur, zoals gebruikelijk was in dit soort gebieden. De bewoners hielden zich vooral bezig met landbouw, veeteelt en turfwinning.

Tussen de 16e en 18e eeuw groeide het dorp gestaag, mede door de ontginning van het veengebied. De kerk speelde een centrale rol in het dorp, zowel religieus als sociaal. De hervormde kerk van Stolwijk stamt oorspronkelijk uit de 15e eeuw, al is deze later meerdere keren verbouwd. De agrarische sector bleef de economische ruggengraat. In de 19e eeuw werd Stolwijk een zelfstandige gemeente. De bevolking groeide langzaam, het dorp bleef landelijk en kleinschalig. Er werden voorzieningen gebouwd zoals een school en een gemeentehuis. Ook de infrastructuur verbeterde geleidelijk. In de 20e eeuw maakte Stolwijk meer modernisering mee. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog groeide het aantal woningen door grote uitbreidingen met name ten noorden van de Bovenkerkseweg. Er kwam een bescheiden industriegebied en betere verbindingen met omliggende plaatsen, zoals Gouda.

Vandaag de dag is Stolwijk een levendig dorp met een mix van oude boerderijen, nieuwbouwwijken en een dorpskern met winkels en voorzieningen. Het dorp trekt mensen aan die de rust van het platteland zoeken, maar toch dichtbij steden als Gouda willen wonen. De omgeving blijft gekenmerkt door veenweiden, sloten en typische Hollandse landschappen.



Figuur 3: Fragmenten Topotijdreis.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Veenweide

Het grondgebied van Stolwijk ligt in de Krimpenerwaard en bestaat uit veenweidegebied. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door twee hoofdrichtingen. De ene hoofdrichting loopt evenwijdig aan de Lek en de Hollandsche IJssel en wordt bepaald door de nederzettingen, watergangen en doorgaande wegen. De andere richting staat haaks op deze rivieren en wordt bepaald door de verkaveling, watergangen en verbindingswegen. Het slagenlandschap in het veengebied bestaat uit twee verschillende werelden: die van de kleinschalige linten met bruggetjes en knotwilgen en die van de ruimte met sloten en weilanden daarachter. De meeste beplanting is te vinden in de dorpen, rondom de boerenerven, langs dijkwegen, langs de Lek, langs de kavelgrenzen en de tiendwegen. Samen met de bebouwing zorgen deze voor langgerekte verdichte zones die de openheid van het gebied onderbreken. Tevens zijn er een aantal min of meer geïsoleerde elementen in het landschap aanwezig, zoals de eendenkooi van Van der Marck (“Vlistse kooi”) tussen de Schenkelkade en de Bilwijkerweg. Een eendenkooi is een stuk land en water, ingericht om wilde eenden te vangen. Het is voorzien van een stelsel van bochtige en nauwe sloten, door een haag of omheining omgeven, waarin een aantal roep- of kwaakeenden als lokvogel dient. Aan het einde van de sloten bevindt zich een fuik. Rond 1900 was het landschap in het weidegebied nog gevarieerder met meer houtwallen, hennepteelt, eendenkooien en dergelijke.

Bebouwingslinten

De bebouwing in het buitengebied bevindt zich in een aantal bebouwingslinten die over het gehele grondgebied te vinden zijn en die min of meer buurtschappen vormen. De bebouwingslinten kennen een zeer divers gebruik: agrarische bedrijven, woningen en niet agrarische bedrijven liggen naast elkaar. Kenmerkend zijn de doorzichten van de kleinschalige bebouwingslinten naar het open veenweidegebied.

Stolwijk is ontstaan bij de kruising van twee linten: het lint Goudseweg (en Bilwijkerweg) - Tentweg en het lint Bovenkerkseweg - Benedenkerkseweg. Later is de provinciale weg N207 (de Schoonhovenseweg) ten westen van de Goudseweg-Tentweg aangelegd. Woonuitbreidingen zijn ontstaan in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting. Het dorp is nu vooral langgerekt in noord-zuidrichting. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp Stolwijk.

Bestaande situatie omgeving plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Stolwijk. Aan deze rand staan vrijstaande woningen aan de Korenbloemstraat. Aan de westzijde liggen graslanden met verderop de Goudseweg met lintbebouwing, parallel aan de N207. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Bilwijkerweg waarop de ontsluiting van de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd.

Aan de oostzijde van de Bilwijkerweg ligt een rioolwaterzuivering van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Aan de noordzijde ligt het veenweidegebied met verderop aan de Bilwijkerweg een bebouwingslint met vrijstaande woningen.

Bebouwingslint aan Bilwijkerweg.



Rioolzuivering gezien vanaf Bilwijkerweg.





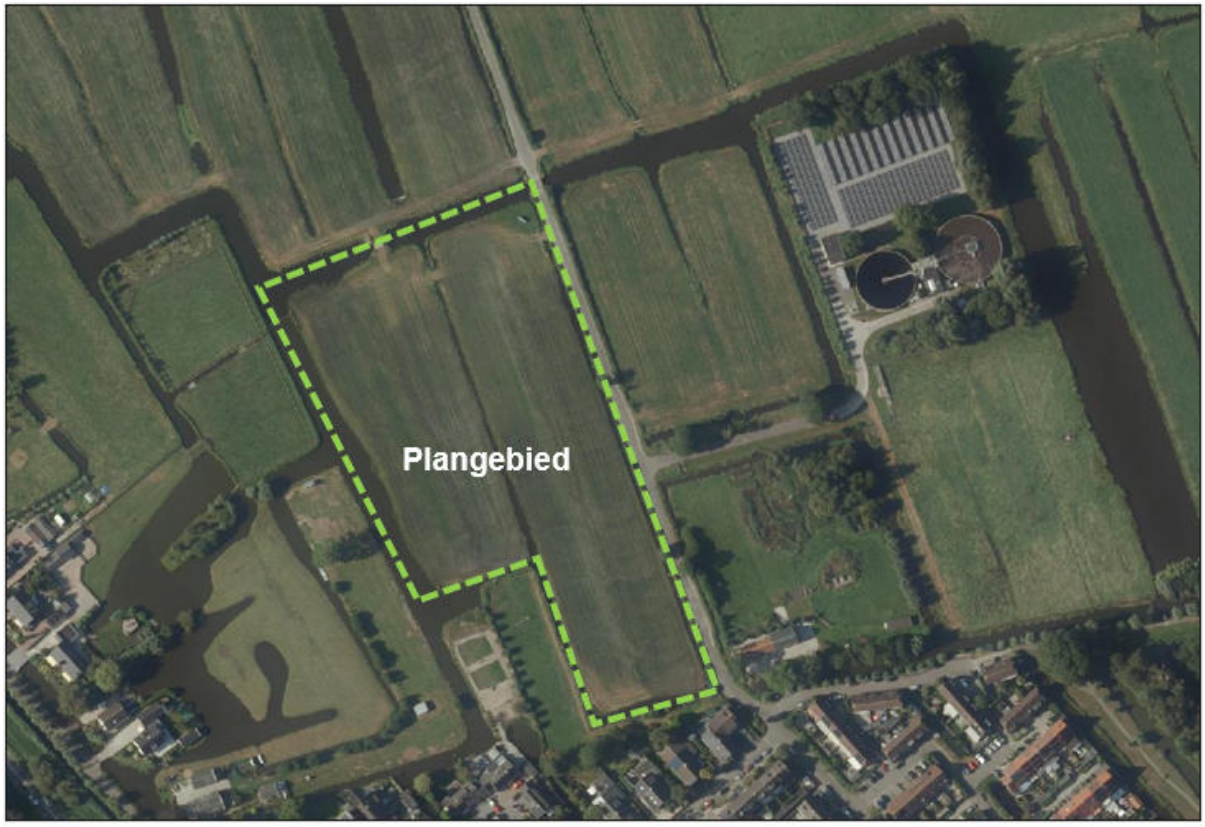
Veenweidegebied.



Achterzijde woningen aan Korenbloemstraat.

Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Stolwijk direct ten westen van de Bilwijkerweg. Het exploitatiegebied heeft een omvang van circa 2,1 hectare en bestaat momenteel uit grasland en een aantal poldersloten. Een luchtfoto van de bestaande toestand is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied en omgeving.

Plangebied vanaf noordoostzijde.



Plangebied vanaf noordzijde met te behouden poldersloot in midden van het plangebied.





Zuidzijde van het plangebied.



Plangebied gezien vanaf de dorpskern.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Landschap

Het plangebied ligt in de polder Laag Bilwijk. Deze polder strekt zich uit vanaf de kern van Stolwijk tot aan de Schenkel ten noorden van deze polder die de verbinding maakt met de Boezem van Bergambacht. Het polderlandschap ter plaatse bestaat uit een slagenpatroon in noord-zuidrichting met enkele sloten dwars hierop die de afwatering van het gebied verzorgen. De volledige polder is in gebruik als agrarisch grondgebied met een enkel agrarisch bedrijf langs de Bilwijkerweg en de Goudseweg. Het noordelijk deel van deze polder behoort tot NatuurNetwerk Nederland.

Ten noordoosten van het plangebied, op circa 750 meter afstand, is een eendenkooi gelegen. Deze heeft een beschermde status als groen erfgoed. Daarnaast heeft de eendenkooi een beschermingszone van 750 meter (afpalingsrecht).

3.2 Bodem en water

3.2.1 Bodem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de zogenaamde koopveengronden op zeggeveen. Kenmerkend voor deze gebieden is de opstrekkende cope-verkaveling, met een dichtpatroon van parallelle sloten met hoge waterstanden. De tussenliggende kavels hebben dikwijls een hol profiel als gevolg een sterkere oxidatie en bodemdaling ten opzichte van de naast liggende slootranden. Het veen is soms met een dunne laag klei of zand bedekt, waarvan de herkomst niet altijd te achterhalen valt.

Veengronden hebben last van bodemdaling en zijn gevoelig voor veenoxidatie doordat de bovenste kleilaag heel dun is. Droogte als gevolg van klimaatverandering zal de oxidatie doen toenemen. De veengronden in het plangebied worden nu voornamelijk als grasland voor de veeteelt gebruikt. Een uitsnede van de bodemkaart is opgenomen in figuur 5.



Figuur 5: Uitsnede bodemkaart.

Door de bodemsamenstelling is de draagkracht van de grond niet optimaal. Voor een klein deel van het plangebied, het zuidelijk deel, is de draagkracht van de bodem slecht (figuur 6). Bij de planontwikkeling

wordt hiermee rekening gehouden voor wat betreft de inrichting, planopzet en de wijze van funderen en voorbelasten.



Figuur 6: Uitsnede draagkracht.

3.2.2 Water

Binnen het plangebied zijn diverse poldersloten aanwezig. Ten noorden van het plangebied loopt een primaire watergang die voor een belangrijk deel bijdraagt aan de afwatering van de polder Laag-Bilwijk waarin het plangebied is gelegen. De breedte van deze watergang wijkt af van de overige poldersloten. Direct langs en in het plangebied is een aantal poldersloten gelegen. Deze vormen aan alle zijden de natuurlijke begrenzingen van het gebied. Verder komt een aantal bruggen en dammen voor in en direct aan het plangebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van twee peilgebieden. Dat betreft het vaste waterpeil van het stedelijk gebied van Stolwijk, dat een peil heeft van -2,18 NAP, en het waterpeil van het buitengebied dat een fluctuerend waterpeil heeft tussen de -2,25 en -2,20 NAP. In figuur 7 zijn de peilgebieden aangeduid. Door het plangebied te betrekken bij het stedelijk gebied van Stolwijk met het vaste waterpeil wordt voorkomen dat er in de toekomst forse zettingen optreden.



Figuur 7: Landschapsstructuur en grens waterpeil van buitengebied en stedelijk gebied.

3.3 Stedenbouwkundig plan

3.3.1 Motivering locatiekeuze

De ligging in beschermingscategorie 3 'buitengebied' is gemotiveerd conform artikel 7.43h van de Omgevingsverordening, met aandacht voor de kenmerkende maat, schaal, het groene landschapskarakter, de relatie tussen dorp en buitengebied en ontstaansgeschiedenis.

Belangrijkste argument bij de locatiekeuze van onderhavig plan is dat binnen de kern van Stolwijk nauwelijks nog ontwikkelruimte aanwezig is, terwijl wel behoefte bestaat aan woningbouw voor de lokale vraag. Uitbreiding aansluitend aan de kern is daarom noodzakelijk om in die behoefte te kunnen voorzien.

Juist deze locatie is daarvoor passend, omdat zij direct aansluit op het bestaand stedelijk gebied en daarmee een logische afronding van de dorpsrand mogelijk maakt. Uitbreiding aan de westzijde van Stolwijk is ruimtelijk minder wenselijk en nauwelijks mogelijk, omdat daar het provinciaal beschermde Kroonjuweel van de Krimpenerwaard en de bijbehorende landschappelijke en cultuurhistorische waarden een sterke beperking vormen. Ook uitbreiding aan de oostzijde van Stolwijk is gelet op de landschapskenmerken in mindere mate wenselijk. Aan de zuidzijde van Stolwijk is veel zware bedrijvigheid aanwezig, die een belemmering oplevert voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Noordse Weide biedt daardoor, in vergelijking met andere richtingen, de meest aanvaardbare mogelijkheid voor uitbreiding van de kern.

De locatie kent landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de openheid van het veenweidelandschap en de herkenbare slagenverkaveling. Deze waarden vragen om een integraal ontwerp en zorgvuldige inpassing, maar staan woningbouw op zichzelf niet in de weg. De beoogde stedenbouwkundige opzet laat een integraal ontwerp zien voor een woningbouwontwikkeling die aansluit op de kern, terwijl tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de landschappelijke structuur, zichtlijnen, watergangen en de overgang naar het omliggende landschap.

De ontwikkeling heeft onvermijdelijk invloed op de huidige openheid van de locatie. Daar staat tegenover

dat deze effecten ruimtelijk aanvaardbaar kunnen worden beperkt door de compacte vorm van de uitbreiding en het feit dat de aanwezige landschappelijke structuren als uitgangspunt voor het plan genomen zijn.

3.3.2 Toelichting stedenbouwkundig plan

De basis van het stedenbouwkundig plan is het huidige landschap als uitgangspunt te nemen. Alle bestaande poldersloten blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk verbreed. Zo vormen ze de landschappelijke onderlegger en daarmee de hoofdstructuur van het plan. Binnen het plangebied blijven de twee noord-zuid gerichte 'polderslagen' en drie poldersloten behouden. Daarnaast sluiten de bestaande poldersloten aan de zuid- en noordzijde op het plangebied aan. Daarmee is het gebied volledig omsloten door water. Met de toekomstige bebouwing wordt hierop ingespeeld ter waarborging van het behoud van de genoemde 'polderslagen' en poldersloten.

Het plangebied is opgedeeld in een drietal woonvelden. Het noordelijke woonveld vormt met haar open en dorpse bebouwingsrand, die uit tweekappers en vrijstaande woningen bestaat van twee lagen met een kap, een passende overgang naar het open polderlandschap. De noordelijk gelegen primaire watergang welke hieraan grenst wordt verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers en passende boombeplanting en vormt zo samen met de voorgestelde bebouwingsrand een aantrekkelijke geheel. Daarbij is tevens rekening gehouden met de aanwezige beschermingscontour van het paalrecht van de nabijgelegen eendenkooi door zo min mogelijk bebouwing binnen deze contour te realiseren.

Het centraal gelegen woonveld voorziet in een tweetal appartementencomplexen aan de westzijde van het plangebied. Bij de positionering van deze complexen is rekening gehouden met de afstand tot de bestaande woonbebouwing in de omgeving (ca. 75 meter). Het zuidelijk gelegen appartementengebouw ten behoeve van de sociale huursector bestaat uit vier bouwlagen. Het appartementengebouw in de koopsector krijgt vijf bouwlagen. De vijfde bouwlaag krijgt een terugliggende verdieping ten opzichte van het vlak van de voorgevel (setback). Hiermee wordt het gebouw stedenbouwkundig en landschappelijk 'verzacht' als massa en goed ingepast in de omgeving. Beide wooncomplexen staan in een groene setting. Aan de noordoostzijde is het parkeren voorzien. Aan de oostzijde van dit centrale woonveld zijn grondgebonden woningen voorzien van twee lagen met een kap. Deze staan haaks op de Bilwijkerweg. Binnen de geurcontour van de rioolwaterzuivering is woonbebouwing niet toegestaan. Hier is een deel van het parkeren opgelost en is de ontsluiting vanaf de Bilwijkerweg voor een deel van het plangebied voorzien ondersteund door groen.

In het zuidelijke woonveld is mede naar aanleiding van de resultaten van de inspraak in het huidige plan een woonhofje opgenomen. Het woonhofje staat parallel aan de Bilwijkerweg en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Door de positie van dit woonhofje en de groen- en waterrijke inrichting van het plangebied aan deze zijde ontstaat niet alleen een passende overgang naar de bestaande woonomgeving maar wordt ook een ruime afstand gecreëerd (circa 40 meter).



Voorbeeld appartementengebouw in vijf bouwlagen met setback.



Woonzorgcentrum 'Wilgenhoven' aan Kievitslaan 1 in Stolwijk met vijf bouwlagen, waarvan de vijfde bouwlaag terugliggend.

Centraal in het plangebied blijft de bestaande noord-zuid gelegen poldersloot gehandhaafd. Deze wordt voorzien van een groene inrichting met een wandelpad erlangs. Zo wordt een aantrekkelijk ommetje door het plangebied mogelijk dat aansluit op de bestaande wijk. Daarnaast krijgt het plan aan de noordzijde een groenstructuur die een passende aansluiting krijgt met het water en de polder. Daar waar mogelijk (en in ieder geval aan de noord- en zuidzijde van het plan) worden de watergangen voorzien van natuurvriendelijke oevers. Verder komen er in het plan verblijfsplekken en wordt er, in overleg met de gemeente, een speelplek gerealiseerd. Het streven is om gebiedseigen bomen en overige beplanting toe te passen waaronder knotwilgen en elzen. Een vereenvoudigde weergave van het stedenbouwkundig plan is opgenomen in figuur 8. Een vogelvluchttekening is opgenomen in figuur 9. Het volledige stedenbouwkundig plan is opgenomen in Bijlage 1.

Het plaatsen en ontwerpen van de appartementencomplexen en andere woningen vraagt bijzondere aandacht bij de architectonische en kwalitatieve uitwerking. In verband hiermede is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 3.3.4 wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 8: Stedenbouwkundig plan.



Figuur 9: Vogelvluchttekening stedenbouwkundig plan (indicatief).

3.3.3 Woningbouwprogramma

De stedenbouwkundige schets maakt in de huidige opzet totaal 94 woningen mogelijk. (Bij uitwerking wordt voorlopig rekening gehouden met een bandbreedte van 85 tot 95 woningen.) Dit plan maakt 28 sociale huurwoningen mogelijk (30%) en 35 betaalbare koopwoningen (37%). Met dit programma kunnen 60% nultredenwoningen worden gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan kan het volgende woonprogramma worden gerealiseerd (prijspeil 2025):

Tabel 3.1: Woningbouwprogramma Noordse Weide.

Categorie	**prijsklasse***	**aantal**	**percentage**
huur, sociale huur	€ 900,07 per maand	28	30%
koop, betaalbaar 1	< € 315.000	10	10,5%
koop, betaalbaar 2	€ 315.000 -€ 405.000	25	26,5%
koop, duur	> € 405.000	31	33%
Totaal		**93**	**100%**

* *Prijspeil 2025.*

Dit programma is in lijn met het uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke Woonvisie, de update van de Woonvisie en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Dit programma is al opgenomen met 80 woningen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2024 (RPW) van Midden-Holland. De resterende woningen worden opgenomen in de actualisatie van de 'RPW 2026'.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan

Buro SRO heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld in verband met de beoogde woningbouwontwikkeling. Daarmee wordt een aanvulling gedaan op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard. Het doel is daarbij een goede ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de (openbare) buitenruimte te realiseren. Daarbij is het van belang voor de aanstaande planontwikkeling en toekomstige wijzigingen een kader vast te leggen. Dit biedt zekerheid aan de gemeente, omwonenden en andere betrokken partijen over de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De in het rapport opgenomen referentiebeelden en renders dienen ter inspiratie. Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de gemeentelijke stedenbouwkundige en heeft goedkeuring verkregen van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard. Het beeldkwaliteitsplan van 1 april 2026 is opgenomen in Bijlage 1 van de regels. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad apart van het TAM-omgevingsplan vastgesteld als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Bilwijkerweg. In noordelijke richting is Haastrecht bereikbaar. De dorpskern van Stolwijk ligt in zuidelijke richting. Het centrum is bereikbaar via de Hortensialaan/ Goudseweg of via Kievitslaan, Bovenkerkseweg/Dorpsplein. Via de Populierenlaan is de N207 aan te rijden richting Gouda en Bergambacht.

Momenteel worden gesprekken gevoerd om het beheer van de Bilwijkerweg ter plaatse van het plangebied over te dragen van het Hoogheemraadschap naar de gemeente. De weg zal ter plaatse van het plangebied worden verbreed om een duurzame verkeerskundig veilige ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken. Dit over een lengte van circa 235 meter. De snelheid wordt verlaagd van 60 km/uur naar 30 km/uur en ingericht als erftoegangsweg.

Vanaf de Bilwijkerweg ontsluiten drie woonstraten het gehele gebied. Tussen de twee noordelijk gelegen woonstraten is tevens een calamiteitenontsluiting voorzien voor nood- en hulpdiensten. Parallel aan de Bilwijkerweg wordt een vrijliggend voetpad voorgesteld dat van noord naar zuid loopt en aansluit op de bestaande voetpaden in de kern van Stolwijk.

Bilwijkerweg ter hoogte van het plangebied.



Hortensialaan.



Goudseweg.





Dorpsplein/Goudseweg.



Populierenlaan.



Rotonde N207 Stolwijk.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

In de gemeente Krimpenerwaard zijn hoogwaardig openbaar vervoer lijndiensten aanwezig (R-net busverbinding naar Gouda, Schoonhoven en Rotterdam) met bushalten aan de N207. De bushalte

Hortensialaan, Stolwijk ligt op ongeveer 500 meter loopafstand

Het gebruik van de fiets wordt bevorderd uit mobiliteits- en milieuoogpunt. Na realisatie van de woningbouw is het mogelijk het winkelcentrum van Stolwijk te bereiken via bestaande fiets- en wandelpaden (op circa 1,2 km fiets- en loopafstand).



Bushalte Dorp, Stolwijk



Bushalte Hortensiastraat, Stolwijk.

Duurzame mobiliteit

Laadpalen voor elektrische auto's en fietsen dragen bij aan de stimulering van het gebruik van elektrische vervoer. De overgang naar duurzaam personenvervoer draagt bij aan het doel van de gemeente Krimpenerwaard om in 2050 energieneutraal te zijn en CO2-uitstoot te reduceren. In het plangebied wordt (ondergronds) de infrastructuur aangebracht voor het plaatsen van toekomstige laadpalen in de openbare ruimte. Ook worden er centrale parkeervoorzieningen voor fietsen gerealiseerd bij de twee appartementengebouwen.

3.4.1.1 Verkeerskundig onderzoek

In verband met deze planontwikkeling heeft verkeerkundig adviesbureau Mobycon de verkeerskundige impact van de ontwikkeling van 100 woningen op de locatie onderzocht. Berekend is dat de ontwikkeling per saldo 636 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal zal genereren. Dit komt neer op omgerekend 51 pae (personenauto equivalent) tijdens het drukste ochtendspitsuur en 58 pae tijdens het drukste avondspitsuur. Op de erftoegangswegen Bilwijkerweg, Goudseweg en Populierenlaan bestaan in de huidige en toekomstige autonome situatie aandachtspunten. Deze worden door de ontwikkeling versterkt. De rotonde Populierenlaan/N207 heeft in de toekomstige autonome situatie een beginnend doorstromingsknelpunt. Ook deze wordt door de ontwikkeling versterkt, maar dit valt wel binnen de marge van wat verkeerskundig acceptabel wordt geacht.

De geconstateerde knelpunten bestaan al in de huidige en toekomstige, autonome situatie en kunnen redelijkerwijs niet aan de ontwikkeling toegeschreven worden. Toch zijn dit aandachtspunten bij het mogelijk maken van deze woningbouwontwikkeling.

Binnen dit woningbouwproject wordt onderzocht welke verkeerskundige maatregelen getroffen kunnen worden om de mate waarin de aandachtspunten vergroot worden te compenseren. Daarbij wordt tevens onderzocht of de maatregelen haalbaar zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de wegvakken of kruispunten waarop aandachtspunten bestaan anders in te richten of andere maatregelen te nemen waardoor het verkeer zich anders over het wegennet gaat verdelen. Wanneer deze maatregelen uitvoerbaar zijn en de toename van de aandachtspunten dus redelijkerwijs gecompenseerd worden, staat het aspect 'verkeer' het realiseren van de ontwikkeling van 100 woningen aan de Bilwijkerweg in Stolwijk niet in de weg. Het verkeerskundig onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

3.4.1.2 Aanvullend verkeerskundig onderzoek voor de kern Stolwijk

Als vervolg op het onderzoek van Mobycon heeft bureau Bonotraffics een aanvullend 'Verkeersonderzoek Stolwijk' uitgevoerd om eventuele knelpunten binnen de kern van Stolwijk in kaart te brengen. Hieruit kan het volgende worden afgeleid.

Uit het onderzoek blijkt dat de groei van het aantal (auto)verkeersbewegingen tussen 2021 en 2040 vanwege autonome ontwikkeling en vastgestelde plannen met ca. 15% toeneemt op de Provincialeweg

N207 en met gemiddeld 24% op de invalswegen van Stolwijk. Dit is de referentie-situatie. Deze groei kan verklaard worden door enerzijds de landelijke vuistregel van ca 1% autonome groei van het verkeer per jaar. Daarnaast zijn in de omgeving van Krimpenerwaard woningbouwplannen. Wanneer ook rekening wordt gehouden met nog uit te werken plannen zoals Noordse Weide, wordt een extra groei van het aantal verkeersbewegingen verwacht, wat in verhouding een beperkte extra groei is. Dit is berekend in de plan-situatie.

Geconstateerd wordt dat in de referentie-situatie doorstromingsproblematiek ontstaat op de rotonde N207-Populierenlaan. Gevolgen hiervan kunnen zijn dat verkeersveiligheid onder druk komt te staan en dat verkeer andere routes door Stolwijk gaat zoeken. Onderzocht is welke maatregelen wenselijk zijn in een minimaal scenario (1), een optimaal scenario zonder nieuwe infra (2) en een optimaal scenario met nieuwe infra (3). In alle gevallen doet Bonotraffics de aanbeveling om vanwege de autonome groei maatregelen te nemen, hoewel het ook een optie is om de gevolgen te accepteren. De belangrijkste maatregel die wordt aanbevolen is het opwaarderen van de rotonde N207- Populierenlaan.

1. Het minimale scenario bestaat uit het uitsluitend opwaarderen van de rotonde N207-Populierenlaan. Hoewel dit scenario niet in strijd is met normen of wetgeving, wordt het vanuit het aspect verkeersveiligheid en leefbaarheid te minimaal geacht.
2. Scenario 2 benoemt aanvullende maatregelen aan de weginrichting van de Populierenlaan, Goudseweg, Tentweg en Bilwijkerweg, waarmee de verkeersveiligheid voor met name fietsers en voetgangs wordt verbeterd.
3. In scenario 3 zijn als nieuwe infra een extra ontsluitingsweg in zuidelijke richting onderzocht en een extra rotonde aan de noordzijde van Stolwijk in de N207. Bonotraffics concludeert dat een extra zuidelijke ontsluitingsweg in verkeerskundige zin weinig effect heeft. Een extra rotonde op de N207 ter hoogte van de ontwikkeling Noordse Weide kan in combinatie met andere maatregelen, enig positief effect hebben. Dit is een grote en kostbare ingreep.

Geadviseerd wordt de maatregelen uit scenario 2 en 3 nader te onderzoeken, behalve de extra ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Hoewel een extra rotonde op de N207 een grote, lastige ingreep is en veel kosten met zich meebrengt, wordt het zinvol geacht deze maatregel verder te onderzoeken.

De Provincialeweg N207 en Bilwijkerweg vallen onder verantwoordelijkheid van de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Maatregelen aan deze wegen vanwege autonome groei van het verkeer zijn een verantwoordelijkheid van deze partijen. Het college zal onderzoeken of de bevoegde instanties van deze wegen bereid zijn om verkeerskundige maatregelen te onderzoeken en te nemen. Voor dit onderzoek heeft de raad in zijn vergadering van 18 november 2025 een budget beschikbaar gesteld van €54.920,-.

3.4.1.3 Verkeersgeneratie

De beoogde ontwikkeling dient door diens verkeersaantrekkende werking niet te leiden tot verkeerskundige aandachtspunten. In verband hiermede heeft Mobycon in haar verkeerskundig onderzoek de verkeersgeneratie en -afwikkeling van het verkeer van Noordse Weide berekend, waarin het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is aangegeven, onderverdeeld in de verschillende categorieën woningen. De berekening is opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2: Berekening verkeersaantrekkende werking ontwikkeling.

Type	Aantal	Kental	per	mvt/ weekdag-etmaal	mvt/ werkdag-etmaal	pae/ werkdag-etmaal	pae/ DOS	pae/ DAS
Koop, huis, vrijstaand	6	8,2	1	49	55	55	4	5
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	7,8	1	31	35	35	3	3
Koop, huis, tussen/hoek	13	7,4	1	96	107	108	9	10
Koop, huis, tussen/hoek	10	7,4	1	74	82	83	7	7
Koop, huis, tussen/hoek	6	7,4	1	44	49	50	4	4
Koop, appartement, 75-100 m2 BVO	6	6,0	1	36	40	40	3	4
Huur, huis, vrije sector	5	7,4	1	37	41	41	3	4
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m2 BVO	15	4,1	1	62	68	69	6	6
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m2 BVO	15	4,1	1	62	68	69	6	6
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m2 BVO	20	4,1	1	82	91	92	7	8
Totaal	**100**			**573**	**636**	**642**	**51**	**58**

In totaal bedraagt de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde planontwikkeling 636 motorvoertuigbewegingen per werketmaal. De verkeerstoename als gevolg van het plan leidt niet tot extra congestie (filevorming) op het omliggende wegennet. Onderzocht wordt of de toename van de aandachtspunten redelijkerwijs kunnen worden gecompenseerd. Met inachtneming hiervan staat het aspect 'verkeer' het realiseren van de ontwikkeling van 100 woningen aan de Bilwijkerweg in Stolwijk niet in de weg.

3.4.2 Parkeren

Ieder plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf. De vraag hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in het parkeerbeleid van de gemeente Krimpenerwaard. Op 29 januari 2019 heeft de gemeenteraad het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard vastgesteld. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernorm van thans de richtlijnen van het CROW 2024 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, publicatie 744).

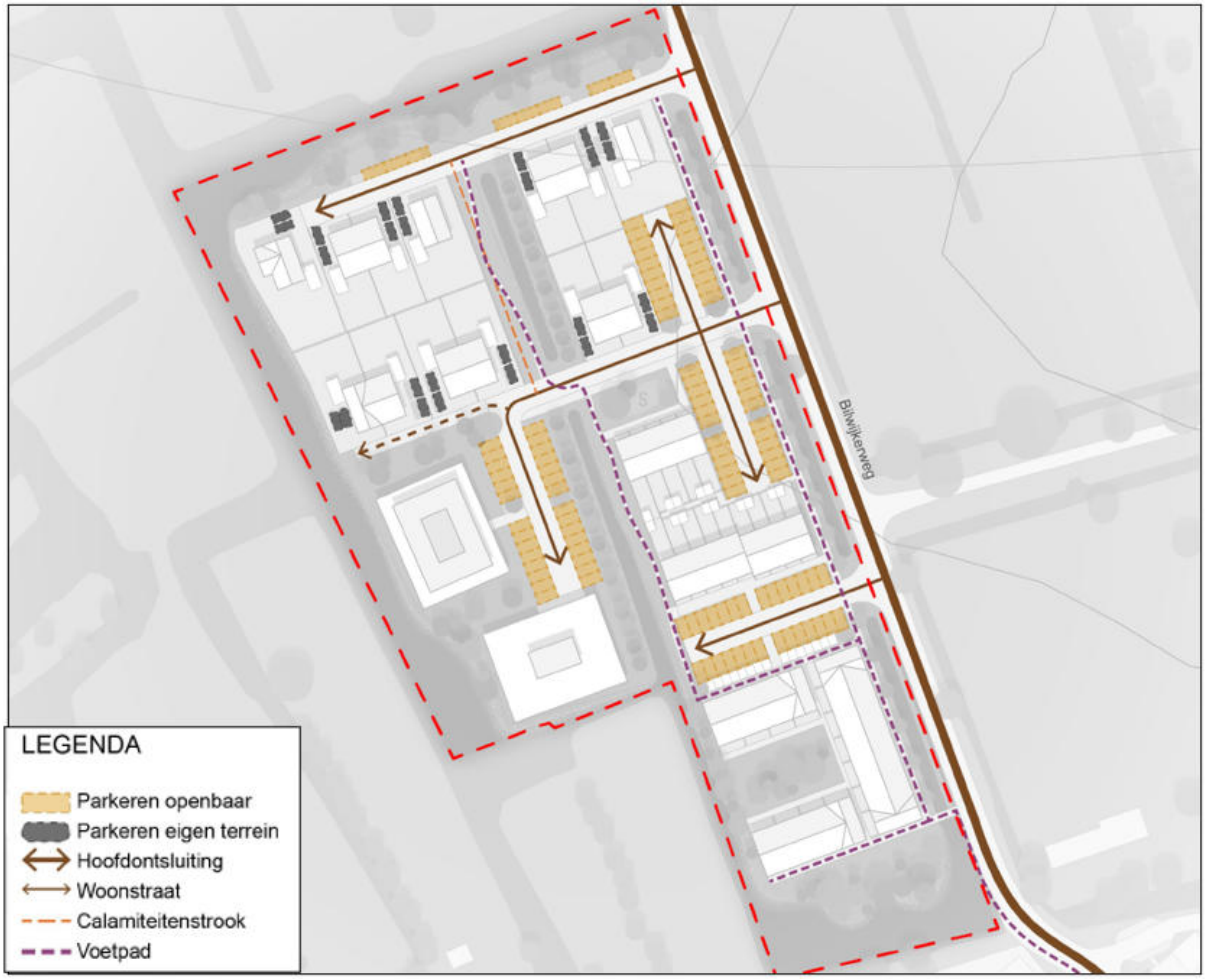
Het plangebied ligt nu nog in het buitengebied, maar wordt na realisatie onderdeel van de kern van Stolwijk. In verband hiermede kan worden uitgegaan van de parkeerkencijfers voor rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied. Op basis van een woonprogramma van 94 woningen is de parkeerbehoefte opgenomen in tabel 3.3.

Tabel 3.3: Parkeerbehoefte woningbouwplan

Functie wonen	**Parkeernorm bewoners en bezoekers (0,15)**	**Aantal woningen**	**Parkeerbehoefte**
koop, huis, vrijstaand	2,05 per woning	3	6,15
koop, twee-onder-één-kap	1,95 per woning	10	19,50
koop, huis tussen/hoek	1,85 per woning	29	53,65
koop, appartement > 100 m² bvo	1,85 per woning	2	3,70
koop, appartement 75-100 m² bvo	1,45 per woning	0	0
koop, appartement < 75 m² bvo	1,45 per woning	22	31,9

huur, appartement, sociale huur > 100 m²	1,15 per woning		
huur, appartement, sociale huur 75-100 m² bvo	1,05 per woning	0	0,0
huur, appartement, sociale huur < 75 m² bvo	0,95 per woning	28	26,6
Totaal		**94**	**142 pp, waarvan 14 voor bezoekers**

De parkeerbehoefte kan volledig binnen het plangebied worden gerealiseerd. Het parkeerplaatsenplan is opgenomen in figuur 10. Bij uitwerking van de bouwplannen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm. In artikel 15.1 van het TAM-omgevingsplan wordt dit geborgd.



Figuur 10: Parkeerplaatsenplan plangebied Noordse Weide (indicatief).

Conclusie

De verkeersbewegingen van de woningbouwontwikkeling kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur zoals dat is aangetoond in het verkeersonderzoek van Mobycon.

De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in artikel 15.1 van het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: ‘(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 behoeften’. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het Rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot TAM-omgevingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio’s nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio’s behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het Rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de dorpskern met 94 woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren in de dorpsrand. Binnen de bestaande dorpskernen is hiervoor onvoldoende

ruimte om het tekort aan woningen in de Krimpenerwaard te kunnen realiseren. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies is de woningbouwlocatie Noordse Weide passend.

4.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor dit TAM-omgevingsplan is alleen het Bkl van belang. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden(§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Toetsing aan instructieregels

Dit TAM-omgevingsplan maakt woningbouw mogelijk in de dorpsrand van Stolwijk. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 4.1.3. Een beoordeling aan milieu en gezondheid is opgenomen in paragraaf 6.1. Hier is aangetoond dat deze belangen voldoende zijn beschermd. Verder blijkt uit de resultaten in paragraaf 6.1.6 dat in het plangebied de veiligheid is gewaarborgd. De waterbelangen zijn voldoende meegewogen in paragraaf 5.4. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is

vereist; en

b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In lid 4 is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, die beoordeling alleen tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Behoefte

Er is sprake van een behoefte aan woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.1. De invulling van het plangebied met 94 woningen voor deze doelgroepen sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar duurzame wooneenheden aan de rand van de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bkl. Stedelijk gebied wordt in bijlage 1, onder A van het Bkl als volgt gedefinieerd als 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Het plangebied grenst aan de dorpskern van Stolwijk. Binnen de kern Stolwijk is geen ruimte voor een woningbouwontwikkeling. De invulling van het plangebied met 94 woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op, zoals toegelicht in paragraaf 4.2.2.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over ontwikkelingen van deze omvang. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. De woningen zijn in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

Bij het maken van ruimtelijke keuzes wil de provincie meer gaan prioriteren op gezondheid, kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. De provincie onderzoekt hoe er kan worden gestuurd op brede welvaart, inclusief welzijn en welbevinden. Dit betekent dat water en bodem nog meer sturend worden gehanteerd als randvoorwaarde voor een veilige, toekomstbestendige ontwikkeling van Zuid-Holland. En dit betekent dat er een toekomstbestendige economie wordt nagestreefd met een betere leefomgevingskwaliteit en gezondheid. Daarbij wordt voorrang gegeven aan een duurzame, digitale en inclusieve economie, met borging van maatschappelijke meerwaarde. Een duurzame economie richt zich op circulariteit, energietransitie en natuurinclusiviteit. Een inclusieve economie houdt rekening met het klein-, midden- en grootbedrijf, in alle regio's en voor werkgevers en -nemers. Zo wordt ook het belang bewaakt om inwoners een eigen inkomen te laten verdienen, ook op de lange termijn. Dit betekent bovendien dat ruimte beter zal worden beschermd om provinciale ambities, wettelijke verplichtingen en doelen te realiseren.

De nieuwe koers zal in samenspraak met medeoverheden en andere stakeholders, zowel thematisch als gebiedsgericht, nog nader worden uitgewerkt. Het is de bedoeling om de resultaten daarvan stapsgewijs in het Omgevingsbeleid van de provincie te verankeren door de ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes hierop aan te passen. De ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes zijn:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland.

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over wat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale Realisatieagenda Midden-Holland

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, hebben provincie Zuid-Holland en het Rijk in oktober 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt over het bouwen van 235.000 woningen in Zuid-Holland in de

periode 2022 tot en met 2030. In de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen die gelden voor de regio Midden-Holland. Daarin is opgenomen dat in de periode 2022 tot en met 2030 circa 20.000 nieuwbouwwoningen moeten worden toegevoegd.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. In paragraaf 4.3.1 wordt toegelicht dat het plan is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Het woningbouwplan is hiermede passend.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De kaart is opgebouwd uit vier lagen:

- laag van de ondergrond
- laag van de natuur- en cultuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de cultuurhistorie

Alle lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de bodem en de natuurlijke landschapsvormende processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap. Deze laag wordt gevormd door eeuwenlang grondgebruik door de mens. De laag van de stedelijke occupatie bestaat uit het stedelijk weefsel van wonen, werken, voorzieningen en de onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de cultuurhistorie over de herkenbaarheid van de geschiedenis van Zuid-Holland.

Kwaliteitskaart

In de kaart van de *ondergrond* (eerste laag) maakt het plangebied onderdeel uit van rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil houden tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

In de kaart van de *cultuur- en natuurlandschappen* ligt het plangebied in een veen(weide)landschap (figuur 11). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het

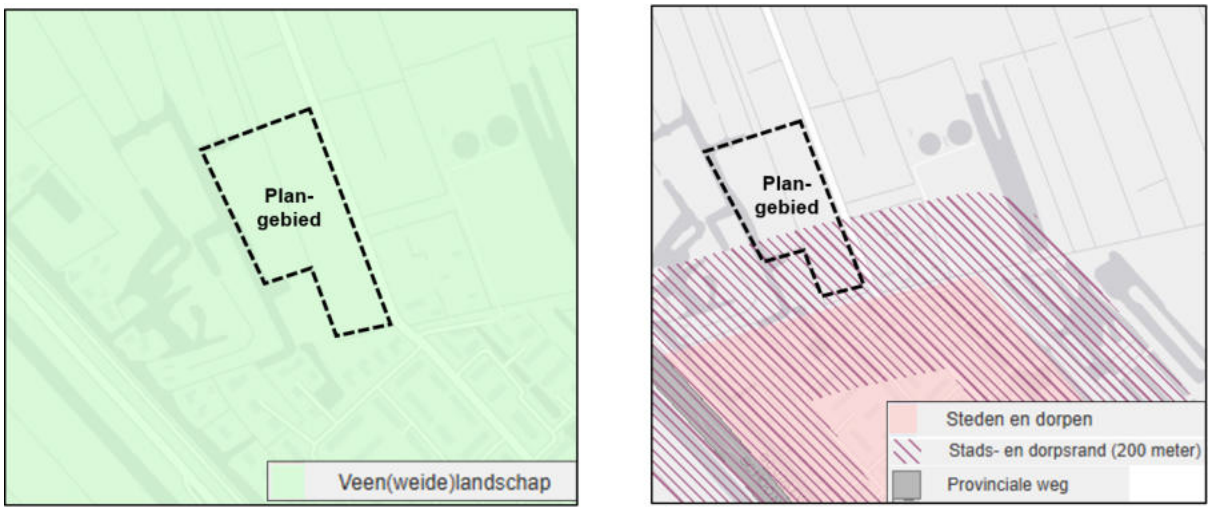
veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang.

Als richtpunten worden onder andere aangehouden:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Op de kaart van de *Stedelijke occupatie* ligt het zuidelijk deel van het plangebied in de dorpsrand (figuur 11). De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.
Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een doorlopend kavelpatroon zijn. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Richtpunt is dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.



Figuur 11: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen' en rechts kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'.

Op de Kaart van de *Cultuurhistorie* is het plangebied niet specifiek aangeduid. Het gebied ten westen van de N207 maakt onderdeel uit van het Kroonjuweel middengebied Krimpenerwaard. Het plangebied ligt ruim buiten dit kroonjuweel.

Toetsing aan kwaliteitskaarten
Dit TAM-omgevingsplan maakt woningbouw mogelijk in de dorpsrand. In bestaand stedelijk gebied zijn

onvoldoende mogelijkheden om alle woningen voor de Krimpenerwaard te kunnen realiseren. Bij de stedenbouwkundige opzet wordt rekening gehouden met de bestaande kavelstructuur door positionering van de woningen en het behoud van de poldersloten in en aan de randen van het plangebied. De bebouwing is qua bouwhoogte passend en vormt een nieuw fraai entree naar Stolwijk vanaf de noordzijde van de Bilwijkerweg. De planontwikkeling houdt voldoende rekening met de richtpunten.

Conclusie
De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het plan maakt het oprichten van 94 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de ambitie sterke steden en dorpen in Zuid-Holland, omdat er een tekort is aan woningbouwlocaties. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek zijn. De woningen worden aansluitend op de dorpskern (deels in de dorpsrand) gerealiseerd. De behoefte voorziet in passende en betaalbare woningen voor starters, doorstromers en senioren. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik.
De locatie Noordse Weide (circa 2,1 ha) is inmiddels opgenomen in het regionale woningbouwprogramma onder de categorie 'ja onder voorwaarden'. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciale omgevingsbeleid.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. Op 1 juli 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De in de Omgevingswet opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de motivering in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. In dat geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking
Dit TAM-omgevingsplan maakt 94 woningen mogelijk, deels in de dorpsrand, aansluitend op bestaand dorpsgebied. Binnen de kern is Stolwijk geen ruimte voor een woningbouw met 94 woningen. De planlocatie Noordse Weide is onder categorie 'ja onder voorwaarden' opgenomen in het Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2024 (per 1-1-2025). Hierbij is eerder aandacht gevraagd voor oplossingen ten aanzien van de slechte bodem en verkeersontsluiting. De oplossingen hiervoor zijn toegelicht in paragraaf 3.2 (bodem en water) en paragraaf 3.4.1 (verkeersontsluiting). Hiermee is aangetoond dat de planontwikkeling vanuit wonen, bodem en verkeersontsluiting uitvoerbaar is. Hiermee is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De woningbouw draagt bij aan het zorgvuldig omgaan met grondgebruik, waardoor tevens meerdere doelgroepen van beleid (starters, doorstromers en senioren) kunnen worden bediend.

Wonen
In artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw) is opgenomen dat een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving. In lid 2 is opgenomen dat het omgevingsplan, bedoeld in het eerst lid, de mogelijkheden betrekt voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.
Op basis van artikel 7.47a dient een (omgevings)plan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of

meer mogelijk maakt, te voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 1/3 sociale huurwoningen dan wel wat hierover is vastgelegd in een mede door Gedeputeerde Staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44.
Artikel 7.47b, lid 1 bepaalt verder dat een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt in voldoende betaalbare woningbouw voorziet. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44.

Toetsing aan Wonen
Dit plan voorziet in het toevoegen van 94 woningen in verschillende financieringscategorieën, waaronder 30% in de sociale huursector, 37% betaalbare koop en 33% dure koop. Er is sprake van 2/3 betaalbare woningbouw in het plan. Het tekort van vier woningen in de sociale huursector om te komen tot 1/3 (34%) van het woonprogramma wordt opgevangen door in totaal 67% in de betaalbare sector te realiseren. Aan de voorgenomen woningdifferentiatie is voldoende behoefte zoals toegelicht in paragraaf 4.3.1 (Regionale Agenda Wonen). Het plan draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid. Met deze kanttekening wordt voldaan aan de uitgangspunten van de instructieregels voor wonen.

Ruimtelijke kwaliteit
De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in paragraaf 7.3.7. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.43c van de Omgevingsverordening (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling) kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.43d (motivering locatiekeuze bij aanpassen en transformeren), stelt dat voor zover een omgevingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, deze eenzorgvuldige afweging bevat over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken enwaarden van de locatie en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit
Op de Kwaliteitskaart (Laag van de stedelijke occupatie) ligt het zuidelijke deel in de dorpsrand, grenzend aan de dorpskern van Stolwijk. Woningbouw is hier passend, omdat er onvoldoende ruimte beschikbaar is in de woonkernen om de woningbehoefte voor de Krimpenerwaard te kunnen realiseren. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer transformeren. De richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit zijn niet in geding zoals dat is aangetoond in paragraaf 4.2.1, onderdeel omgevingskwaliteit. Een zorgvuldige afweging over de locatie is gemaakt in de voorbereiding van de planontwikkeling. In paragraaf 3.3.1 is motivering uitgebreid met een motivering van de locatiekeuze.
De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling wordt gewaarborgd door een integraal ontwerp zoals toegelicht in de paragrafen 3.3 en 3.3.4). Daarin is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Er is geen strijd met de instructieregels.

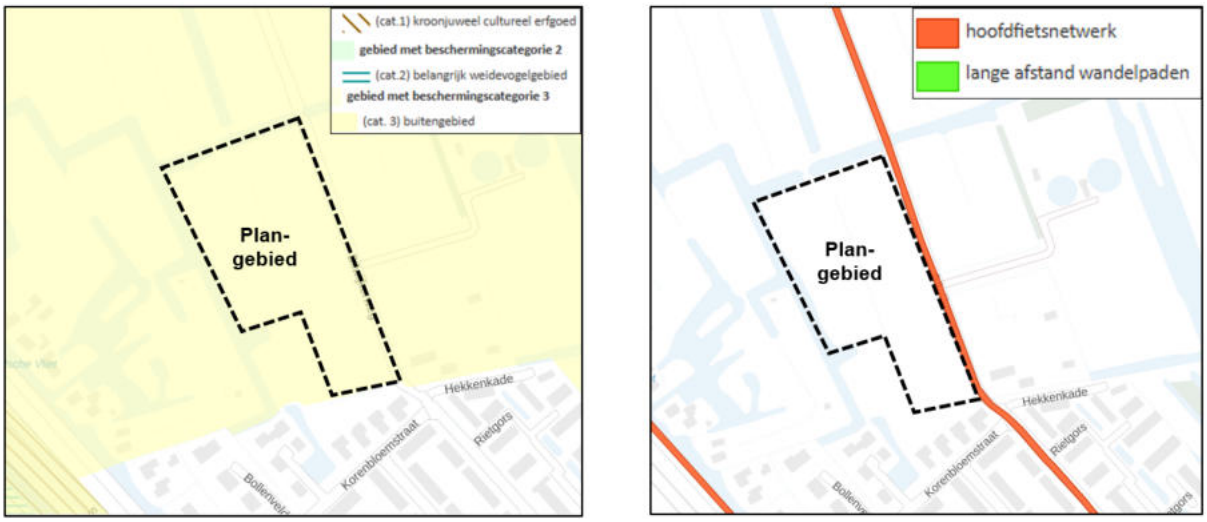
Beschermingscategorie 3 'Buitengebied'
Het plangebied ligt op grond van artikel 7.42, lid 3 in het buitengebied in beschermingscategorie 3 (figuur 12). Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Toetsing plan aan beschermingscategorie 3
In het plangebied wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt met 94 woningen. In de paragrafen 3.3 en 3.3.4 is toegelicht dat rekening is gehouden met bovengenoemde aandachtspunten. Hiermee is voldoende aangetoond dat woningbouw hier passend is. Er is geen strijd met dit artikel van de Omgevingsverordening.

Hoofdfietsnetwerk en lange afstand wandelpaden
In artikel 7.79b is opgenomen dat een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk, waarvan de laats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 27 in bijlage II. Het plangebied ligt ten westen van het hoofdfietsnetwerk (figuur 12).

Toetsing aan hoofdfietsnetwerk
Ter plaatse van het plangebied wordt de Bilwijkerweg verbreed, zodat er naast het autoverkeer meer ruimte ontstaat voor fietsers. Het oostelijke gelegen recreatief fietsnetwerk van de Bilwijkerweg wordt hierdoor verbeterd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 12: Links uitsnede kaart 16 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' en rechts kaart 26 'hoofdfietsnetwerk en lange wandelpaden' van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Kansen voor biodiversiteit
In artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit) is opgenomen dat de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit wordt betrokken wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In paragraaf 4.4.4.3 (Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen) wordt nader ingegaan op welke wijze hiermee rekening wordt gehouden.

Risico'svan klimaatverandering
In paragraaf 7.3.6a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 7.41a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie
Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. De planontwikkeling is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw (zie hiervoor paragraaf 4.3.1). Voldaan wordt aan de instructieregels van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.45 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.47a van de Omgevingsverordening (wonen);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43c, lid 3 (transformeren) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.42, lid 6 van de Omgevingsverordening (beschermingscategorie 3 buitengebied);
- het plangebied naast de geometrische begrenzing van het hoofdfietsnetwerk, zoals genoemd in artikel 7.79b van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening ligt. Het hoofdfietsnetwerk wordt ter plaatse verbeterd middels verbreding van de Bilwijkerweg.

Het plan is in overeenstemming met de instructieregels van de provincie. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.3 Gebiedsprofiel Krimpenerwaard
De provincie Zuid-Holland heeft voor de Krimpenerwaard een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen.
Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Landschappelijke eenheden
Samen met de Lopikerwaard vormt de Krimpenerwaard het grootste aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De nog gave aanwezigheid van de middeleeuwse verkaveling, met de lange lijnen van kaden, weteringen en Tiendwegen is een bijzondere kwaliteit van de Krimpenerwaard. Het middendeel van de Krimpenerwaard heeft een gevarieerd en kleinschalig landschapsbeeld door de aanwezigheid van linten met wegbeplantingen, eendenkooien en pestbosjes. De zone aan weerskanten van de Vlist kenmerkt zich door het sterke contrast van kleinschalig lint en open veenweide dwars op de overheersende oostwest oriëntatie in de Krimpener- en Lopikerwaard.
Karakteristiek voor de Krimpenerwaard is het contrast tussen dichtbebouwde linten en de onbebouwde polderwegen. De laatste jaren zijn er hier en daar tussen de historische boerderijen en woonhuizen in de linten nieuwe woningen gebouwd als uitkomst van de Ruimte-voor ruimte-regeling. Hierbij behorende hoofdambities zijn onder andere:
- De verschillende karakteristieken per dorp en lint behouden en versterken; maatwerk per locatie.
- Het contrast tussen onbebouwde wegen en verdichte linten bewaren.

- Bij verdichting in de linten versterken van de verschillen tussen een symmetrische of een asymmetrische opbouw van het lint.
- Vanuit het lint doorzichten op het landschap openhouden.

Planontwikkeling in relatie tot Gebiedsprofiel

Op de gebiedsprofielkaart 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)' maakt het plangebied onderdeel uit van 'veenweide met rivierinvloed'. De veenweidepolders lopen door tot aan de rivierdijken. Het hoogteverschil is geleidelijk en er is geen duidelijke oeverwal te onderscheiden. Wel is door de directe invloed vanuit de rivier hier meer klei in de bodem aanwezig en liggen de gronden hierdoor iets hoger. Hier is het landschap kleinschaliger en ‘verdicht’ met boomgaarden en moestuinen.

Op de kaart 'Weg door stad en land' is de Bilwijkerweg aangeduid als een lokale weg (noord-zuid). Voor recreatieve routes en het landbouwverkeer, maar ook voor het landschapsbeeld, zijn de, voor de Krimpenerwaard karakteristieke, tiendwegen van belang. Daarnaast maakt de weg onderdeel uit van het fietsnetwerk.

Toetsing planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Krimpenerwaard

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de woonkern van Stolwijk. De zichtlijnen vanaf de Bilwijkerweg worden aangetast als gevolg van de woningbouw. De poldersloten blijven behouden. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de Krimpenerwaard is woningbouw aan de randen van de kern noodzakelijk. Het woongebied wordt landschappelijk ingepast. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van de poldersloten, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling).

Conclusie

De planontwikkeling aan de noordelijke dorpsrand van Stolwijk is noodzakelijk om te kunnen voorzien in voldoende woningen voor de Krimpenerwaard. De woningbouwlocatie wordt landschappelijk ingepast zoals toegelicht in paragraaf 3.3.4 (Beeldkwaliteitsplan). Met inachtneming hiervan worden de uitgangspunten van het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard voldoende gerespecteerd.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio’s Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema’s geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat

- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Krimpenerwaard

De Krimpenerwaard ligt tussen de Hollandsche IJssel en de Lek en is op een aantal punten fysiek bereikbaar vanuit de omliggende gemeenten in Midden-Holland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. Het heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door een vooral dorps en landelijk woonmilieu.

Regionale afstemming

Als uitwerking van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland geeft de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) inzicht in de actuele woningbouwplannen met 10 en meer nieuwbouwwoningen van de gemeenten in de regio Midden-Holland. In de regio moet afstemming plaatsvinden over de projecten in de RPW. Daarna dient de RPW te worden aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Na akkoord door de provincie is voor de plannen die zijn opgenomen in de RPW de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

GS-besluit over het Regionaal Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2024

Bij GS-brief van 4 maart 2025 aan de Bestuurlijke Tafel Wonen regio Midden-Holland hebben Gedeputeerde Staten een besluit genomen over het Regionaal Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2024.

Wijze van beoordeling Regionaal woningbouwprogramma

Gedeputeerde Staten hebben op verschillende manieren een pre-toets uitgevoerd op de plannen. De pre-toets bestaat uit een QuickScan Ruimtelijk Beleid uitgevoerd op basis van het provinciale Omgevingsbeleid. Verder wordt gekeken naar 'bouwen naar kwantitatieve behoefte' (aantal) en 'bouwen naar kwalitatieve behoefte' (voldoende sociale en betaalbare woningen). Belangrijk om te benadrukken is dat de provincie een woningbouwplan altijd opnieuw en volledig toetst bij het aanleveren van omgevingsplannen/ BOPA's aan het op dat moment geldende provinciaal Omgevingsbeleid.

Voor de beoordeling is uitgegaan van alle door de gemeenten in de regio zelf opgevoerde plannen in de Planregistratie Wonen per 1-1-2025 met 'categorie planlijst' 1 (plannen in uitvoering of kansrijke plannen). De plannen met 'categorie planlijst' 2 (reserveplannen) blijven buiten beschouwing van dit besluit.

Op basis van bovenstaande beoordeling zijn alle woningbouwplannen onderverdeeld in 5 categorieën:

1. ‘Ja’. Dit zijn plannen met een vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/vergunde BOPA.
2. ‘Ja onder voorwaarden’. Er heeft een toets plaatsgevonden en het plan lijkt kansrijk binnen het huidige provinciale Omgevingsbeleid of bevat voldoende elementen om na afstemming en aanpassing daarbinnen te kunnen gaan passen. (Dit zijn alle plannen in de planlijst zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/vergunde BOPA.)
3. ‘Locaties buiten Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)’. Dit zijn plannen met locaties ‘groter dan 3 ha (en niet opgenomen op 3 ha kaart)’ en ‘in strijd met kaders Provinciale Staten ten aanzien van ‘straatje erbij en ertussen’’.
4. ‘Onvolledig plan’. Hieronder vallen plannen waarover onvoldoende informatie beschikbaar is in de Planregistratie Wonen waardoor geen toets plaats kon vinden.
5. ‘Nee’. Het plan in deze vorm is in strijd met het huidige provinciale Omgevingsbeleid en er zijn geen mogelijkheden om door aanpassing van het plan het passend te maken.

Alleen plannen in categorie 1 en 2, 'ja' en 'ja onder voorwaarden' vormen het vastgestelde regionale woningbouwprogramma. De categorie per individueel plan is te vinden in de Planregistratie Wonen in het veld 'Regionale Planlijst'.

Uitkomst beoordeling regionaal woningbouwprogramma
In bijlage 1 van de brief is opgenomen dat de locatie Noordse Weide (circa 2,1 ha, 80 woningen buiten de BSD) is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma onder de categorie 'ja onder voorwaarden' valt. Hierbij is eerder aandacht gevraagd voor oplossingen ten aanzien van de verkeersontsluiting en de slechte bodem. De oplossingen hiervoor zijn toegelicht in paragraaf 3.2 (bodem en water) en paragraaf 3.4.1 (verkeersontsluiting). Hiermee is aangetoond dat de planontwikkeling vanuit wonen uitvoerbaar is.

Eind 2025 wordt de nieuwe, geactualiseerde 'RPW 2026' aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Hierin wordt het aantal woningen verhoogd met 15 wooneenheden tot 95 woningen voor Noordse Weide in Stolwijk met het verzoek om aanvaarding van het verhoogde woningbouwprogramma. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw) van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waarin is opgenomen dat een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving.

Conclusie
In het plangebied worden 94 woningen gerealiseerd, waaronder 30% in de sociale huursector. De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de Krimpenerwaard voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. De locatie Noordse Weide maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave om tot 2040 in de gemeente 4.000 woningen te realiseren. De woningbouwlocatie is één van de gemeentelijke projecten in de bijlagen bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is aan deze woningen. Het plan met 80 woningen is al opgenomen in de RAW/RPW en aanvaard door Gedeputeerde Staten. Na aanvaarding van de geactualiseerde 'RPW 2026' door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met het toevoegen van 15 woningen is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Hiermee past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie
De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 14 juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is het beleid voor de fysieke leefomgeving beschreven met het oog op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Versterken kwaliteiten Krimpenerwaard
De gemeente vindt het belangrijk richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op de leefomgeving. Het gaat vooral om initiatieven en ontwikkelingen die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom is een omgevingsvisie opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. Bij het opstellen van de visie en speerpunten is uitgegaan van de kwaliteiten en waarden van de Krimpenerwaard. De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen antwoord op de vraag hoe de toekomst van de Krimpenerwaard eruitziet. De inhoud is in samenspraak met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en partners gerealiseerd.

Belangrijke opgaven
De komende jaren wil de gemeente werken aan sterke en leefbare kernen, duurzame economische ontwikkeling, de klimaat- en energietransitie en veranderingen in het landelijk gebied. De visie helpt inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, investeerders en de gemeente bij het maken van plannen, initiatieven en beleid. De Omgevingsvisie nodigt uit samen te blijven werken aan een veilige, gezonde en duurzame Krimpenerwaard; waar het prettig wonen, werken, ondernemen en recreëren is.

Samen initiatieven tot succes maken
De gemeente staat positief tegenover nieuwe initiatieven. Initiatieven die passen bij de Krimpenerwaard

en bijdragen aan haar toekomst. Zij hanteert het ‘ja-mits’ principe. Het is een kans om meer te werken vanuit wensen en signalen van de samenleving, vanuit vertrouwen en minder vanuit regels. Ook daagt de gemeente initiatiefnemers en haarzelf uit al in een vroeg stadium contact te zoeken met alle betrokken partijen. Participatie is immers een van de belangrijke aspecten van de Omgevingsvisie.

Waarden per gebied

De Krimpenerwaard ligt tussen drie rivieren, dicht bij stedelijke gebieden en is onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. Het buitengebied van de gemeente Krimpenerwaard is op de ene plek agrarisch, op de andere meer natuur en op een ander deel is er veel bedrijvigheid of toerisme. Er is goed onderscheid te maken tussen de verschillende deelgebieden met elk hun eigen waarden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk aan te sluiten op de waarden in het gebied en deze waar mogelijk te versterken. Om inspiratie te geven zijn voor ieder deelgebied kansen benoemd. Voor een verdieping van de identiteit en waarden van de kernen wordt verwezen naar het rapport 'Koers en kader Krimpenerwaard'.

Het plangebied ligt in het land van linten en het middengebied. De gemeente ziet kansen voor nieuwe bijzondere woonmilieus die passen bij het rustige, landelijke karakter. Verder dient aandacht te worden gegeven aan groen in de wijken om het landelijke karakter ook in de kernen herkenbaar te maken.

Speerpunt: toename woningen in relatie tot behoefte

De gemeente wil per kern ruimte bieden aan woningbouw, zodat voorzien kan worden in de eigen behoefte. De nieuwe woningen komen in en bij de kernen. Er is behoefte aan extra woningen in de Krimpenerwaard. Dit komt doordat huishoudens steeds kleiner worden (huishoudensverdunning). Hierdoor is voor hetzelfde aantal inwoners een toename van het aantal woningen nodig. Ook groeit de bevolking van de Krimpenerwaard tot 2030. De gemeente wil graag dat mensen in de Krimpenerwaard kunnen (blijven) wonen en willen voorzien in de behoefte aan passende woningen. De gemeente zet in op:

- Woningbouwontwikkelingen die voorzien in de behoefte en die kwaliteiten van de kernen versterken. Voor de behoefte vormt de woonvisie het kader;
- Versnelling van de realisatie van de woningbouwopgave;
- De meeste nieuwe woningen worden gebouwd in of nabij de kernen. In de linten is op kleine schaal toevoeging van woningen mogelijk.
- Kansen om woningen te realiseren door herontwikkeling, transformatie en herbestemming in bestaand bebouwd gebied hebben de voorkeur. Ontwikkeling in bestaand gebied gaat voor kansen in het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn de (gedeeltelijke) transformatie van bedrijventerrein Galgoord Haastrecht en bedrijventerrein Schoonhoven Noord.

Speerpunt: een diverser woningaanbod

De gemeente streeft naar een divers aanbod van woonruimte, aansluitend op de woonwensen en behoeften van de verschillende doelgroepen. Wonen in de Krimpenerwaard betekent wonen in een groene, rustige en gezonde omgeving. Daarvoor heeft de gemeente voldoende woningen nodig die passen bij de behoefte. Woningen voor alle generaties en doelgroepen, nu en in de toekomst. Gedacht moet worden aan passende woningen voor zowel jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden als voor groepen met speciale woonbehoeften. Dit vraagt een kwalitatief, divers en flexibel woningaanbod met aandacht voor betaalbaarheid, zorg en bereikbaarheid van voorzieningen. De gemeente geeft ruimte aan eigen wooninitiatieven en staan open voor nieuwe, onderscheidende en creatieve woonvormen.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. In de nadien vastgestelde Update Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 (zie paragraaf 4.4.2) is vastgelegd dat de gemeente tot 2040 totaal 4.000 woningen wil realiseren. Hiervoor is het noodzakelijk om ook aan de randen van de kernen te bouwen, omdat inbreidingslocaties schaars zijn en de gemeente ook binnen de kernen wil blijven zorgen voor voldoende groen. Eén van deze locaties is Noordse Weide aan de noordkant van Stolwijk waar 94 woningen kunnen worden gerealiseerd, waarvan 30% sociale huurwoningen, 43% betaalbare koopwoningen en 27% dure koopwoningen. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 18 november 2025 hiermee ingestemd middels het

vaststellen van de Nota van Uitgangpunten.

De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van 95 woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. In de eerstvolgende actualisatie zal deze locatie worden meegenomen.

4.4.2 Update Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

In juli 2023 is de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 vastgesteld door de gemeenteraad. Het is belangrijk de woonvisie actueel houden. Door ontwikkelingen op landelijk en provinciaal niveau en door de werkpraktijk is besloten een kleine update uit te voeren op de woonvisie. De update bevat 2 aspecten:

- De nadere onderbouwing van onze opgave ten opzichte van de prognose: hoe kan de gemeente inwoners nog beter uitleggen waarom we 4.000 gaan bouwen?
- Het aanpassen van de woningbouwsegmentering op de praktijk.

In de door de gemeenteraad op 30 september 2025 vastgestelde update van de woonvisie is deze nadere onderbouwing gegeven door actuele cijfers te bekijken rondom de prognose en behoefte en vervolgens een vitaliteitstoets uit te voeren waarin de relatie wordt gelegd met het Omgevingsprogramma Sociale Basis en Maatschappelijke Voorzieningen. Welke invloed heeft de autonome groei (die de prognose voorspelt op basis van het verleden) op het voorzieningenniveau en welke invloed heeft het toevoegen van 4.000 woningen hierop. Uit de vitaliteitstoets blijkt dat als wordt uitgegaan van de autonome behoefte de vitaliteit van de gemeente in het geding komt, omdat de groep jongeren en gezinnen kleiner worden. Dit heeft een negatief effect op het arbeidspotentieel en het draagvlak voor diverse voorzieningen. Als de gemeente 2.700 woningen bouwt, wordt gebouwd voor vergrijzing en ontgroening, waardoor voorzieningen onder druk komen te staan met sluiting als gevolg. Door meer woningen te bouwen en in te zetten op doorstroming, kan de gemeente meer jongeren en gezinnen behouden en naar de Krimpenerwaard trekken waardoor voorzieningen behouden en daarmee de vitaliteit geborgd kan worden.

De woningbouwsegmentering is op een paar kleine punten aangepast. Aangesloten wordt bij de betaalbaarheidseisen van het Rijk en het hanteren een flexibelere schil binnen de categorie betaalbaar en duur. Bij grote uitbreidingslocaties komt de gemeente tegemoet aan de voorwaarden van de provincie om 34% sociale huur te hanteren. Dit sluit ook aan bij de vraag naar sociale huurwoningen. Bij inbreidingslocaties blijft de gemeente 30% sociale huur hanteren vanwege de schaal van deze projecten. Het aandeel gevraagde grondgebonden en nultredenwoningen (40-60 procent) blijft gehandhaafd. Ook de afwijkingsgronden blijven gelijk. In tabel 4.1 is de woningbouwsegmentering per plan opgenomen.

Tabel 4.1: Woningbouwsegmentering per plan

Segment	**Uitbreidingslocaties**	**Inbreidingslocaties**
Sociale huur (tot € 900,07)	34%	30%
Betaalbare koop/ middenhuur (tot € 1.184,82)*	33%	37%
… waarvan goedkope koop (tot € 315.000)*	*16,5%***	*18,5%***
… waarvan overig betaalbaar (€ 315.000 tot € 405.000)	*16,5%***	*18,5%***
Dure huur/ koop (vanaf € 1.184,82 of € 405.000)	33%	33%

* De prijsgrens voor betaalbare koop volgt de definitie van het Rijk. De prijsgrens voor goedkope koop wordt vanaf eind 2026 jaarlijks geüpdatet op basis van wat huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal kunnen lenen aan hypotheek.

** Wanneer geen middenhuur wordt gerealiseerd. Als er wel middenhuur gerealiseerd wordt, wordt samen besproken welke verdeling binnen het betaalbare koopsegment gewenst is.

Doel: inzet op de bouw van 4.000 woningen in de periode 2023-2040

Op basis van autonome huishoudensprognoses mag de gemeente tot 2040 een huishoudensgroei van 2.650 huishoudens verwachten (bron: ABF Research). De woningbouwambities liggen hoger. Om de kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden kiest de gemeente er bewust voor in te zetten op de realisatie van 4.000 woningen in de periode 2023-2040. Zij heeft hier twee redenen voor:

- Allereerst is het realiseren van gerichte nieuwbouw een belangrijke randvoorwaarde voor vitaliteit. De bevolking van de gemeente vergrijst in rap tempo en met nieuw en aanvullend aanbod worden jongeren behouden en trekt de gemeente extra jongeren aan. Hiermee verbetert de gemeente de vitaliteit en neemt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven toe. Bovendien is de woningmarkt in de regio (Midden-Holland) gemiddeld zo'n 15 tot 20% te krap. Met de woningbouwambitie draagt de gemeente daarmee niet alleen bij aan het terugdringen van het woningtekort in de eigen gemeente, maar draagt zij steentje bij aan de regionale opgave.
- Daarnaast realiseert de gemeente met een woningbouwprogramma van 4.000 woningen een groot aantal betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Zij zet daarmee nadrukkelijk in op starters en middeninkomens. Ook voorziet de gemeente hiermee in de groeiende vraag die ontstaat vanuit de huishoudensverdunning. Hierdoor moeten er in de toekomst meer huishoudens gehuisvest worden. Ook verlaagt de gemeente hiermee het aantal scheefwoners (doordat doorstroming wordt gerealiseerd). Dit heeft een positief effect op de huidige (te hoge) druk op het sociale huursegment. Laatstgenoemde is belangrijk. De gemeente verwacht richting de toekomst namelijk een nog grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen. Deze vraag komt bijvoorbeeld vanuit Oekraïense vluchtelingen en statushouders die ervoor kiezen in Nederland te blijven wonen. Hoe groot deze vraag exact zal zijn is nog onbekend.

Toetsing planinitiatief aan update Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

Om tot 2040 in de gemeente 4.000 woningen te realiseren is het noodzakelijk om ook aan de randen van de kernen te bouwen, omdat inbreidingslocaties schaars zijn en de gemeente ook binnen de kernen wil blijven zorgen voor voldoende groen. Eén van deze locaties is Noordse Weide aan de noordkant van Stolwijk waar 94 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen hiervan draagt bij aan het in stand houden van het sociale netwerk, gemeenschapsleven, identiteit van een dorp, ruimtelijke kwaliteit en aan een levendig verenigingsleven.

Het woonprogramma voorziet in 94 woningen, waarvan 28 woningen in de sociale huursector (30%), 10 woningen in de betaalbare koopsector tot € 315.000 (10,5%) en 25 woningen in de betaalbare koopsector tussen € 315.000 en € 405.000. (26,5%) en 25 woningen in de dure koopsector (33%). Dit programma is gebaseerd op de stedenbouwkundige schets (zie hiervoor paragraaf 3.3.3) en de door de gemeenteraad op 18 november 2025 vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Noordse Weide Stolwijk'.

Het tekort aan te bouwen in de goedkope koopwoningen tot € 315.000 wordt gecompenseerd door meer betaalbare koopwoningen te realiseren, te weten totaal 37%. Hierdoor kunnen meer doelgroepen van beleid worden geholpen aan een betaalbare woning dan in de update van de woonvisie is vastgelegd.

Om te kunnen voldoen aan het percentage van afgerond 34% van de aangepaste woonvisie 2025 zouden er vier woningen moeten worden toegevoegd. Het tekort is acceptabel, temeer daar in 2025 al twee projecten in Stolwijk zijn opgeleverd met uitsluitend sociale huurwoningen. Ook bij een herontwikkeling van het huidige gemeentehuis in Stolwijk wordt uitsluitend gedacht aan het realiseren van sociale huurwoningen. Tegen deze achtergrond wordt 30% sociale huurwoningen in Noordse Weide acceptabel geacht.

Conclusie

De woningen sluiten aan op de woningbehoefte in Stolwijk voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Het tekort aan sociale huurwoningen van drie woningen is acceptabel, temeer daar in de kern Stolwijk onlangs twee projecten zijn gerealiseerd met uitsluitend sociale huurwoningen. Gelet hierop is de afwijking om 30% sociale huur (in plaats van 34% sociale huur) aanvaardbaar.

Het kleine tekort aan goedkope koopwoningen tot € 315.000 wordt gecompenseerd door meer betaalbare koopwoningen te realiseren, te weten totaal 37% in plaats van de voorgeschreven 33%. Deze geringe afwijking van de hernieuwde uitgangspunten uit de update van de Woonvisie is aanvaardbaar.

4.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Krimpenerwaard 2017” vastgesteld. De nota is op 1 januari 2017 in werking getreden. Vanaf dat moment vervallen de Welstandsnota’s van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist.

De nota bevat de beleidsregels met daarin de criteria die de gemeente toepast bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Met de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Krimpenerwaard” is gekozen voor harmonisering en deregulering van het welstandsbeleid met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Een groot aantal woongebieden en bedrijventerreinen hebben een soepel toetsingsniveau waarbij verbouwingen welstandsvrij zijn. Om onaanvaardbare situaties tegen te gaan is een excessenregeling opgenomen. De eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ kan aangeschreven worden om die strijdigheid op te heffen.

Ter ondersteuning van het beleid zijn er twee kaarten gemaakt. Er is een niveaukaart en een gebiedenkaart. De invulling van de beleidskaarten zijn een vertaling van de hoofdlijnen van de ruimtelijke kwaliteit in de Krimpenerwaard ten behoeve van de toetsen van het uiterlijk van bouwwerken op zichzelf en in hun omgeving.

De Bilwijkerweg maakt in de Nota onderdeel uit van een gewoon niveau in het landelijk gebied. Het landelijk gebied en diverse dorpslinten zijn voorbeelden van gebieden met een gewoon niveau. Bouwplannen in gebieden met een gewoon niveau zullen ten opzichte van het soepele gebied met meer aandacht bekeken worden. De lat ligt hoger, gezien de beeldbepalende ligging en bijbehorende uitstraling op bezoekers en passanten. Uitgangspunt in gebieden met een gewoon niveau is het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen aan achterkanten kunnen hier veelal eenvoudiger beoordeeld worden dan bouwplannen aan voorkanten.

De welstandsnota bevat voor gebieden met een gewoon welstandsniveau een set criteria, die aanstuurt op een inpassing van bouwplannen zonder de kwaliteit van het gebied uit het oog te verliezen. De woordkeuze en bandbreedte van de criteria bieden ten opzichte van het bijzondere niveau meer mogelijkheden om tot een eigen invulling te komen.

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand zijn er gebieden te onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën. Per gebied is een beschrijving, waardering en enkele uitgangspunten opgenomen. Afhankelijk van het gevraagde niveau zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven. De per gebiedstype opgestelde criteria moeten in samenhang met beschrijving, waardering en uitgangspunten geïnterpreteerd worden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied (gebied 2E). Hiervoor zijn gebiedsgerichte criteria aangegeven. Aanvullend hierop is een beeldkwaliteitsplan opgesteld in verband met de beoogde woningbouwontwikkeling, waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan van 26 juni 2025 is opgenomen in Bijlage 1 van de regels. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad apart van het TAM-omgevingsplan vastgesteld als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

Conclusie

De te bouwen woningen zullen voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan en aanvullend de in de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgelegde gebiedsgerichte criteria. De aanvragen omgevingsvergunning zullen om advies worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK). Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal kunnen worden voldaan.

4.4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.4.4.1 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit. In de waterparagraaf 5.4 wordt hierop ingegaan. Tevens zal hierin aandacht worden besteed aan waterhuishoudelijke aspecten.

Duurzame gemeente

In de door de gemeenteraad van Krimpenerwaard vastgestelde Omgevingsvisie wil de gemeente de lat van verduurzamen hoog leggen. Als landelijke gemeente gaat zij een stevige bijdrage leveren aan een verstandig klimaatbeleid. De gemeente beseft dat rond 2050 het aardgas zo'n beetje op zal zijn en dat zij daarom vanaf heden moet toewerken naar energieneutrale gebouwen die niet langer met aardgas verwarmd hoeft te worden. Zij wil een duurzame ontwikkeling stimuleren door ook in te zetten op energiezuinige woningen en energiebesparing.

Ook in de door de gemeenteraad op 4 juli 2023 vastgesteld 'Woonvisie gemeente Krimpenerwaard 2023-2028' is aandacht voor klimaatverandering en duurzaamheid. De gemeente moet zorgen voor klimaatadaptieve, natuur-inclusieve en duurzame woonwijken. Dit geldt voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande wijken.

Doel: duurzame, toekomstbestendige en betaalbare nieuwbouw

Voor nieuwbouwprojecten sluit de gemeente aan bij de duurzaamheidseisen zoals deze in (thans) het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn opgenomen. De gemeente legt daarmee geen aanvullende bovenwettelijke duurzaamheidseisen op voor nieuwbouwwoningen. Dit doet zij om de bouwkosten te drukken en nieuwbouwprojecten met betaalbare woningen financieel haalbaar te houden. Conform landelijke wetgeving is nieuwbouw aardgasvrij (= minimaal BENG) en heeft nieuwbouw een milieuprestatie (MPG) van maximaal 1,0. Dit wil daarentegen niet zeggen dat de gemeente ontwikkelende partijen niet stimuleert om hogere duurzaamheidsambities te realiseren. In gesprekken met ontwikkelende partijen wordt gekeken waar ruimte ligt.

Toetsing planinitiatief

De woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De woningen niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. De woningen krijgen voorts zonnepanelen op het dak. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en opvang en recyclen van regenwater.

4.4.4.2 Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte en e. bodemdaling. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

Onderdeel	Oordeel en conclusie
Waterdiepte bij hevige bui – 70 mm/ 2 uur (1:100 jaar)	Lokaal (gedeeltelijk) maximaal 5 tot 15 cm. Oplosbaar, geen belemmering.
Waterdiepte bij hevige bui – 140 mm/ 2 uur (1:100 jaar)	Lokaal (gedeeltelijk) maximaal 5 tot 15 cm. Oplosbaar, geen belemmering.

Uit de analyse blijkt dat er voor de bestaande situatie en scenario 2050 Hoog een gering risico is voor de ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'wateroverlast'. Ter voorkoming van wateroverlast zal het vloerpeil van de bebouwing komen te liggen boven het door het waterschap aan te houden vaste peil.

Overstroming

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

Onderdeel	Oordeel en conclusie
Plaatsgebonden overstromingskans norm 2050 – 20 cm	Kleine kans (1/300-1/3.000 per jaar)
Plaatsgebonden overstromingskans huidige situatie – 20 cm	Middelgrote kans (1/30-1/300 per jaar)
Maximale overstromingsdiepte kaart middelgrote kans	< 0,5 meter (gedeeltelijk)

Uit de analyse blijkt dat er voor de bestaande situatie een middelgroot risico is voor de ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'overstroming'. In 2050 is dat een kleine kans. Bij een doorbraak van een waterkering kan in dit gebied een waterschijf komen te staan met een hoogte van < 0,5 m.
Bij de bouw en inrichting van de woningen zijn maatregelen nodig. Om het overstromingsrisico in te perken komt het vloerpeil van de bebouwing te liggen boven het door het waterschap aan te houden vaste peil. Bij een overstroming kunnen bewoners van de grondgebonden woningen vluchten naar de tweede verdieping, omdat deze twee verdiepingen krijgen. Bij het ontwerp wordt, waar mogelijk, rekening met mogelijkheid tot vluchten/evacuatie via dakramen. Bij woningen die geen tweede verdieping hebben moet er gevlucht worden naar de appartementen die binnen dit plangebied gerealiseerd worden. Bewoners van appartementen kunnen via brandtrappen vluchten/ evacueren naar hoger gelegen verdiepingen.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Door aanplant van bomen kan verkoeling worden geboden.

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

Onderdeel	Oordeel en conclusie
Hittestress door warme nachten 2050	Speelt nu niet; toekomstige toestand afhankelijk van keuzes bij inrichting en beheer.
Ligging in stedelijk hitte-eiland	Ligging binnen de invloedssfeer van buitengebied. Nu 0,2-0,4 C^c warmer dan het open buitengebied. Dit kan oplopen afhankelijk van de herinrichting van de omgeving.

Het plangebied ligt in het buitengebied. Uit de analyse blijkt dat er voor de bestaande situatie geen sprake is van hittestress bij aanhoudende hitte. Voor de ontwikkeling is er geen risico ten aanzien van het aspect 'hitte'.
Belangrijk is om de woningen warmtewerend te ontwerpen en bouwen. Door aanleg van groene parkeerplaatsen en groene daken op bergingen wordt hittestress enigszins beperkt. Er worden bomen geplant die zorgen voor verkoeling. Er is nu geen of weinig effect op bestaande omgeving te verwachten, want het project is zodanig van omvang dat er geen significant verschil zal zijn op het bestaande stedelijk hitte-eiland.

Droogte

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

Onderdeel	**Oordeel en conclusie**
Risico droogtestress	Laag (jaarlijkse opbrengstderving <10% bij gras bij hoog scenario).
Risico verschilzetting 2050	Matig.

De bestaande functie is weinig droogtegevoelig. In de nieuwe beoogde ontwikkeling kan ophogen ertoe leiden dat in extreme omstandigheden het grondwater niet meer beschikbaar is voor beplanting. Door droogtemaatregelen te nemen zoals infiltratie van hemelwater in de bodem kunnen risico's beperkt worden. Bij uitwerking van het plan is infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk, omdat het plangebied niet volledig wordt verhard.

Bodemdaling

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas van de provincie Zuid-Holland in beschouwing genomen.

Onderdeel	**Oordeel en conclusie**
Bodemdaling 2020-2050	Vrij sterk (20-40 cm)
Bodemdaling door ophoging	50 -100 cm

Uit de analyse blijkt dat er een risico is voor de ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'bodemdaling'. Er wordt een civieltechnisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het Programma van Eisen, het stedenbouwkundig matenplan, de uitgevoerde onderzoeken, opgestelde adviezen en plannen, de vastgestelde uitgangspunten en de resultaten van de inventarisatie wordt een ontwerp gemaakt om bodemdaling na voorbelasting tegen te gaan. De nieuwe woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Gezien het feit dat er circa 6 mm autonome zetting per jaar optreedt bij volledig grasland, zal dit bij ophogen en gedeeltelijke verharding niet stoppen.

Restzettingseis

Voor aanleg van infrastructuur, riolering, kabels en/of leidingen dient rekening te worden gehouden met de volgende beheersmaatregelen:

- Maximaal 20 centimeter maaivelddaling in 30 jaar na oplevering bouwrijp maken voor alle weginfrastructuur, riolering en kabels en leidingen.
- Maximaal 30 centimeter maaivelddaling in 30 jaar na oplevering bouwrijp maken voor:
  1. Uitgeefbare gronden met uitzondering van het gebied met riolering, kabels en leidingen
  2. Niet uitgeefbare gronden zonder langdurige infrastructuur, zoals parkeerplekken, parken en private achtertuinen.

Op basis van de zettingsanalyse van Adcim (rapport 'zettingsanalys Locatie aan de Bilwijkerweg te Stolwijk' van 14 februari 2025 kan worden geconcludeerd dat voor de geplande ontwerp verhardingsconstructie op de meeste plaatsen wordt voldaan aan de gestelde restzettingseis van 20 cm na 30 jaar na een periode van 15 maanden voorbelasten in combinatie met verticale drainage en voorsleuven. Op basis van de zakbaakanalyse moet worden nagegaan of met de voorbelastingsperiode van 15 maanden kan worden volstaan of dat een langere periode van pakweg 18 maanden nodig is.

4.4.4.3 Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen

Natuur-inclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door groene daken en gevels, bomen op balkons en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

Initiatiefnemer is voornemens nieuwbouw te realiseren binnen het plangebied. Het gaat om het oprichten van 94 woningen. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen.

Toetsing planinitiatief
Voor wat betreft biodiversiteit en natuurvriendelijk bouwen wordt onder andere aan de volgende punten gedacht:

- het behouden en/of realiseren van groen aan de randen van het plangebied en aan weerszijden van de te behouden poldersloot midden in het plangebied. Dit heeft een positieve invloed op gezondheid en welzijn van mensen. Verder kunnen hierdoor er meer diverse planten- en diersoorten leven.
- parkeervakken in het plangebied grotendeels aanleggen als gras-parkeren;
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen om de biodiversiteit te vergroten (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- nieuwbouw biedt kansen voor natuur-inclusieve bouw. In het ontwerp van de woningen wordt dit meegenomen door de volgende maatregelen te treffen:
    1. Voor de Huismus worden neststenen ingemetseld.
    2. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
    3. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Conclusie
De woningen worden gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woningen worden niet met gas verwarmd. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen zoals warmtepompen en PV-panelen. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening worden gehouden met de gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen, klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen overeenkomstig de hiervoor genoemde maatregelen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en de fysieke leefomgeving hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de fysieke leefomgeving en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.
Een weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een plan in de fysieke leefomgeving voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de weging van het waterbelang is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader Rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

5.2.1 Beleid Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027
Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico’s;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Waterschapsverordening van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten, leggers en andere documenten. In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd.

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap haar visie en ambities voor het waterbeheer voor de komende jaren. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

Waterschapsverordening en legger
In de waterschapsverordening staan regels over activiteiten op of bij dijken, sloten, grondwater en wegen binnen het beheersgebied van een waterschap. De regels zijn bedoeld om het watersysteembeheer goed te kunnen uitvoeren. Daarnaast heeft het waterschap een leggerkaart, waarop de afmetingen en de vorm van sloten en dijken staan. Op de kaart staat ook wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud. Schieland en de Krimpenerwaard heeft afzonderlijke leggers voor sloten en dijken.

Waterberging (Beleidsregel Aanbrengen verhard oppervlak 2024)
Het waterbergingsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect is de versnelde afvoer van neerslag. Het beleid beschrijft op welke wijze het effect van ruimtelijke ontwikkelingen op de waterberging wordt bepaald en hoe ongewenste gevolgen van deze ontwikkelingen kunnen worden gecompenseerd. HHSK maakt onderscheid in drie typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m².
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak.
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

De compensatie eis wordt door HHSK berekend. HHSK beschrijft in het beleid onder andere de volgende toetsingscriteria:

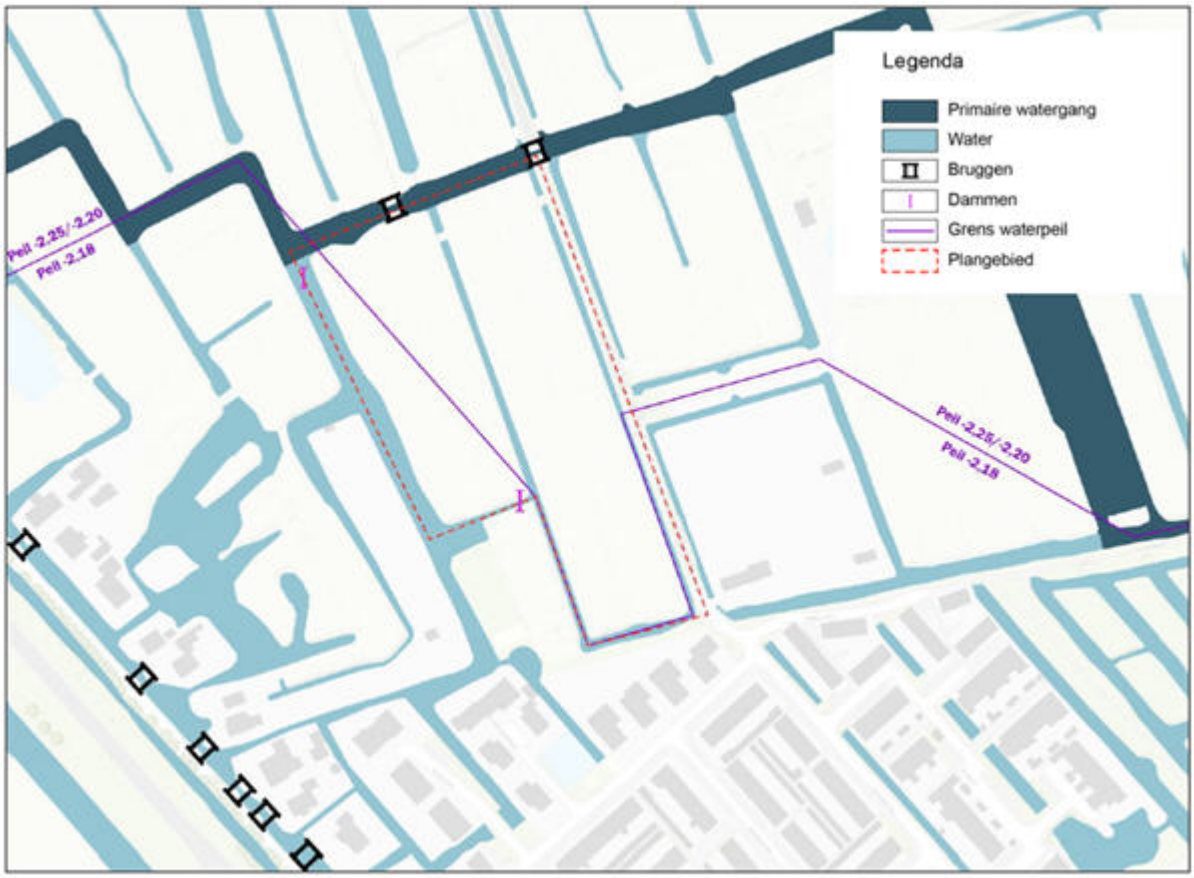
- Aanvullende waterberging ter compensatie van verhardingstoename dient voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding te worden gerealiseerd;
- Waterberging moet algemeen en te allen tijde beschikbaar zijn;
- De waterberging moet in hetzelfde peilgebied op zo'n kort mogelijke afstand van de ontwikkeling worden gerealiseerd. Alleen wanneer dit niet mogelijk is kan in overleg een andere benedenstroomse locatie overwogen worden.

Middelgrote plannen
Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. Dit levert voor de ontwikkelaar van het plan een compensatie-eis op, uitgedrukt in m² wateroppervlak. Dit is een percentage van de verhardingstoename. De compensatie-eis verschilt per gebied.

5.4 Waterhuishouding

Watersysteem
Sinds de isolatie van de kern Stolwijk kan het veenweidegebied ten noordoosten van Stolwijk alleen nog via de onderdoorgang van de N207 ter hoogte van de Lansing afvoeren. Dit is een kleine onderdoorgang. Bij uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met de afwatering van het achterliggend gebied (tussen Bovenkerkseweg, Bergvliet en Bilwijkerweg).

Het plangebied maakt onderdeel uit van twee peilgebieden. Dat betreft het vaste waterpeil van het stedelijk gebied van Stolwijk, dat een peil heeft van -2,18 NAP, en het waterpeil van het buitengebied dat een fluctuerend waterpeil heeft tussen de -2,25 en -2,20 NAP. Hogere waterpeilen kunnen het oxidatie-deel van bodemdaling beperken. Het zettingendeel wordt niet beperkt door ophoging. In figuur 13 zijn de peilgebieden aangeduid. Door het plangebied te betrekken bij het stedelijk gebied van Stolwijk met het vaste waterpeil wordt voorkomen dat er in de toekomst forse zettingen optreden.



Figuur 13: Plankaart met peilgebieden.

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied ligt niet in een kern- en/of beschermingszone van een regionale waterkering, zoals opgenomen op de Legger Waterkeringen van het Hoogheemraadschap.
Bij gebiedsontwikkelingen in de Krimpenerwaard moet worden uitgegaan van het principe van meerlaagse veiligheid. De landelijke maatlat en het convenant klimaat adaptief bouwen geven handvatten voor bouweisen. Bij uitwerking van bouwplannen wordt hiermee rekening gehouden. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewateren
Aan de noordzijde van het plangebied ligt primair oppervlaktewater met een beschermingszone van 5 meter. Aan de oost-, west- en zuidzijde van het plangebied ligt overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 1 meter vanaf de insteek van het talud. Verder ligt er in het plangebied een overige watergang (figuur 14). In de beschermingszones van het primaire en overige oppervlaktewater vindt geen bebouwing plaats. De watergangen blijven in de nieuwe situatie behouden. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 14: Uitsnede vigerende Legger Watersystemen 2023. Plangebied blauw omkaderd.

Meerlaagse veiligheid
De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaateffectatlas blijkt dat voor het plangebied de kans op overstromingen klein is. Bij een overstroming vanuit de primaire kering van de Lek (rivier gedomineerd) kan de waterdiepte ter plaatse oplopen tot 3,2 m. De beoogde woongebouwen in het plangebied betreffen grondgebonden en gestapelde woningen die minimaal uit één tot twee bouwlagen met een kap of vier tot vijf bouwlagen bestaan. Met deze hoogten (inclusief de ophoging van het maaiveld) is er bij elk gebouw de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen. Bij het ontwerp wordt, waar mogelijk, rekening met mogelijkheid tot vluchten/evacuatie via dakramen. Bij woningen die geen tweede verdieping hebben kunnen vluchten naar de appartementen die binnen dit plangebied gerealiseerd worden. Bewoners van appartementen kunnen via brandtrappen vluchten/ evacueren naar hoger gelegen verdiepingen. Het is voor het thema meerlaagse veiligheid bij overstromingen, gelet op de kans en de effecten, niet doelmatig en noodzakelijk om extra maatregelen te treffen.

Waterkwaliteit
Op basis van de Europese kaderrichtlijn mag e waterkwaliteit in het plangebied er niet op achteruit gaan. Bij uitwerking van het plan zal daarbij aandacht zijn voor:

- voldoende waterbreedte en diepte van de verschillende watergangen in het plangebied;
- kunstwerken (duikers/bruggen, e.d.) dienen voldoende breed, diep en hoog genoeg te zijn waardoor zij geen obstakel vormen voor de doorstroming van het water;
- watergangen worden waar mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- afstroming van vervuild water (zoals bijvoorbeeld van wegen, parkeerplaatsen en (honden-) uitlaatplaatsen) wordt voorkomen;
- bomen worden zodanig gepositioneerd dat zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met het voorkomen van bladval in de watergangen.

Beschrijving waterkwantiteit

In de bestaande situatie is het perceel bestemd weidegebied. Het plangebied wordt getransformeerd naar een woongebied met ca. 95 woningen met bijbehorende groenvoorzieningen en ontsluitingswegen. De bestaande watergangen blijven behouden. Het verhard oppervlak neemt toe met 9.416 m² zoals opgenomen in tabel 5.1. Voor de extra waterbergingsbehoefte moet op basis van het peil in de kern Stolwijk rekening worden gehouden met 7% verhardingscompensatie. Dit betekent dat op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap 659 m² watercompensatie nodig is. Daarboven dient te dempen water voor 100% te worden gecompenseerd. Het compensatiewater wordt gerealiseerd middels het graven van een brede waterpartij aan de zuidkant van het plangebied en verbreding van sloten aan de westzijde van het plangebied. Hiervoor zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Tabel 5.1: Waterbalans plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m²	Totaal m² bestaand	Nieuw in m²	Totaal m² nieuw
Bebouwd				
woningen			3.771	
Subtotaal	*0*		*3.771*	
Onbebouwd				
kavels (50%)			1.986	
halfverharding (50%)			684	
verharding			2.975	
subtotaal	*0*		5.645	
Subtotaal verhard		*0*		*9.416*
Onbebouwd onverhard				
weiland	18.077			
water	2.667		3.619	
groen			5.039	
kavels (50%)			1.986	
halfverharding 50%)			684	
subtotaal	20.744		11.328	
Subtotaal onverhard		*20.744*		*11.328*
Totaal oppervlakte		**20.744**		**20.744**

Hoofdwatergang aan noordzijde van plangebied.



Overige watergang naast Bilwijkerweg.





Overige watergang in plangebied.



Overige watergang aan zuidzijde van plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op een nieuw aan te leggen gemeentelijke riolering met één dan wel meerdere pompgemalen overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen.

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de woningen wordt op oppervlaktewater geloosd. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.4.1 Wateradvies

Over de planontwikkeling heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Het definitieve wateradvies wordt verwerkt, nadat het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een vooroverlegreactie heeft gegeven.

5.4.2 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen heeft deze planontwikkeling geen nadelige gevolgen. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De beleidsvelden milieu en fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de fysieke omgevingsaspecten en het milieu die een rol spelen bij beoogde planontwikkeling. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van de fysieke leefomgeving van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn Milieueffectrapportage, Activiteiten en milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en Gezondheid.

6.1.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Onderzoek/ beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt 94 woningen mogelijk op gronden die nu zijn bestemd voor agrarische doeleinden (weiland). De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelings-plichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 6.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)**	**Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)**	**Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit**
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn. Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat de vervolgfunctie volgens de Omgevingswet

niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling, zoals dat is aangetoond in de Plan-mer-beoordeling Noordse Weide.

Conclusie
Op basis van de in Bijlage 3 opgenomen Plan-mer-beoordeling Noordse Weide kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport.

6.1.2 Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader
Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid en geur. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijfsactiviteiten moeten worden getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving. De Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 (VNG) geeft daarnaast richtafstanden voor de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe initiatieven, per type bedrijvigheid, voor geur en geluid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot 3 groepen met bijbehorende aanpak, namelijk:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bedrijven
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen

De richtafstanden in Activiteiten en milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals woningen. De richtafstanden in de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering zijn geclassificeerd in zones voor geluid en geur. In tabel 6.2 zijn de richtafstanden uit de VNG-richtlijn opgenomen. De afstanden gelden voor rustige woonwijken en rustige buitengebieden. Indien sprake is van gemengd gebied dan mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Tabel 6.2: Richtafstanden volgens VNG-richtlijn.

Zone geur	Zone geluid	Minimale afstand (meter)
FM*	FM*	10
1	1	30
2	2	50
3	3	100
4	4	200

** FM: Geschikt voor Functiemenging.*

Onderzoek/ beoordeling
Het plangebied ligt aan de Bilwijkerweg ten noorden van de woonkern van Stolwijk. Aan de oostzijde ligt een rioolwaterzuivering van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Voor het overige liggen er in de nabijheid weilanden. Sprake is van een gemengd buitengebied in verband met de aanwezigheid van de rioolzuiveringsinstallatie. Uit inventarisatie (tabel 6.3) is gebleken dat er (binnen een zone van 100 meter) één milieubelastende activiteit relevant is.

Tabel 6.3: Overzicht milieubelastende activiteiten.

Globale locatie	Bedrijfsnaam	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied	Feitelijke afstand	Nader onderzoek
Bilwijkerweg 8a, Stolwijk	Rioolwaterzuiverings-installatie van HHSK (milieucategorie 4.1)	100 m	100 m	ja

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft aan de Bilwijkerweg 8a een rioolzuiveringsinstallatie in gebruik. Voor gemengd gebied dient voor het onderdeel geur rekening te worden gehouden met een richtafstand van 100 meter. Voor geluid is dat 50 meter, voor stof en gevaar 10 meter. Het onderdeel geur is relevant. In verband hiermede is een geuronderzoek uitgevoerd door Olfasense B.V.

Geuronderzoek

Olfasense B.V. heeft in opdracht van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een geuronderzoek uitgevoerd bij rioolwaterzuiveringsinstallatie Stolwijk (verder RWZI Stolwijk) aan de Bilwijkerweg 8A te Stolwijk in verband met het voornemen om een aantal woningen te bouwen nabij de RWZI. Dit geuronderzoek is uitgevoerd om de invloed van de RWZI op de beoogde bouwlocatie in beeld te brengen. Het rapport van 26 maart 2024, rapportnummer HHSK24B1, is opgenomen in Bijlage 4. Uit de resultaten hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

De geursituatie van de RWZI is in beeld gebracht aan de hand van beschikbare emissiekengetallen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (die gebaseerd zijn op het STOWA-onderzoek in de jaren 90) en de gegevens ten aanzien van de grootte van de onderdelen uit het ontwerp van de huidige RWZI die zijn aangeleverd door de opdrachtgever.

Uit dit geuronderzoek blijkt dat op één van de drie toetspunten, de geurbelasting hoger is dan de gestelde geurnorm voor deze locatie. In de huidige situatie kan er in een deel van de beoogde nieuwbouwlocatie niet voldaan worden aan de geurnormen die gesteld zijn in artikel 5.100 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In figuur 15 zijn de geurcontouren van 0,5 en 1,0 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde als gevolg van de RWZI in Stolwijk in de huidige situatie weergegeven. Dit betekent dat woningbouw niet mogelijk is binnen een klein gedeelte van het plangebied waar de geurcontour van 0,5 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde overschrijdt.



Figuur 15 Geurcontouren van 0,5 en 1,0 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde als gevolg van de RWZI in Stolwijk in de huidige situatie.

Conclusie geurrapport
Uit de resultaten van het geuronderzoek valt af te leiden dat de richtafstanden voor gemengd gebied ten opzichte van nabijgelegen milieubelastende activiteiten in acht worden genomen wanneer er binnen de geurcontour van 0,5 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde geen woningbouw plaatsvindt. Met inachtneming hiervan is deze woningbouwontwikkeling vanuit het onderdeel geur mogelijk.

Overige geurhinder
De geplande ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een agrarisch bedrijf. Het dichtstbijzijnde bouwvlak van een agrarisch bedrijf ligt ten noorden van het plangebied aan de Bilwijkerweg 10 op 250 meter afstand. Een onderzoek naar (geur)hinder van dit agrarisch bedrijf is niet noodzakelijk.

Drift van gewasbeschermingsmiddelen
Voor wat betreft gewasbeschermingsmiddelen rondom open teelt is niet uit te sluiten dat bespuiting op nabijgelegen percelen gezondheidsrisico's veroorzaakt bij omwonenden. In Nederland bestaat echter geen landelijke wet- of regelgeving die een minimale afstand voorschrijft tussen open teelt waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en woningen of andere gevoelige bestemmingen. In de praktijk wordt bij fruitteelt vaak een afstand van 50 meter gehanteerd, maar deze norm is niet gebaseerd op gezondheidskundige inzichten, doch op jurisprudentie. Uit recente uitspraken van de Raad van State blijkt dat het lastig is om locatie-specifiek aan te tonen dat een kleinere afstand volstaat voor een goed woon- en leefklimaat; gangbare modellen zijn hiervoor door de hoogste bestuursrechter als onvoldoende deugdelijk beoordeeld. In zaken rond lelieteelt is het voorzorgbeginsel leidend geweest: ondanks

naleving van geldende regelgeving werd het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen door de rechter niet toegestaan, vanwege het ontbreken van wetenschappelijke consensus over de gezondheidsrisico's. De beschikbare onderzoeken geven geen direct bewijs voor gezondheidsschade door blootstelling aan bestrijdingsmiddelen, maar sluiten risico's ook niet uit. Onzekerheden bestaan onder meer over de relevante blootstellingsroutes, de afstand waarbinnen blootstelling optreedt, en de effecten van cumulatieve blootstelling. Het GGD adviseert daarom, uit voorzorg, om de afstand tot open teelt zo groot mogelijk te houden. In de onderhavige plansituatie worden de omliggende gronden gebruikt voor veeteelt, waarbij geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Toetsing aan planontwikkeling
De agrarische gronden aan de oost-, noord- en westzijde hebben in het omgevingsplan Krimpenerwaard (bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hier zijn alleen reële grondgebonden graasdierbedrijven toegestaan, alsmede agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. Glastuinbouw, intensieve veehouderij, tuinbouw, sierteelt en bomenteelt zijn hier uitgesloten, omdat deze aanduiding hier niet op de verbeelding is opgenomen.
Verder is het op grond van artikel 3.6.1 van de regels van het omgevingsplan (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) verboden zonder omgevingsvergunning buiten het bouwvlak o.a. gronden te benutten ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen.
Voor de graslanden ten behoeve van het beweiden van graasdieren worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast, terwijl overige agrarische functies zijn uitgesloten. Dit betekent dat de huidige regeling toereikend om drift van gewasbeschermingsmiddelen tegen te gaan. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies en wordt voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

Lichthinder
De geplande ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder. De ontwikkeling ligt niet in de buurt van een potentiële bron van lichthinder. Een onderzoek naar lichthinder is nodig noodzakelijk.

Trilling
Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten op een locatie op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Uit inventarisatie is gebleken dat de bedrijfsvoering van in de nabijheid gelegen bedrijven door de woningbouwontwikkeling niet wordt beperkt wanneer er binnen de geurcontour van 0,5 ou_E/m^3 als 98-percentielwaard van de nabijgelegen rioolwaterzuivering geen woningbouw plaatsvindt. Met inachtneming hiervan is deze woningbouwontwikkeling mogelijk.

In het verkavelingsplan wordt de geurcontour gerespecteerd en als zodanig vastgelegd op de verbeelding dat binnen de geurcontour geen woningen zijn toegestaan. Met inachtneming hiervan is er geen aanleiding om aan te nemen dat de functie Wonen in het plangebied milieuhygiënische en naar de omgeving zal opleveren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit TAM-omgevingsplan.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader algemeen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
b. onderwijsfunctie;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 6.4.

Tabel 6.4: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**

Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

De relevante wegen in het geluidaandachtsgebied van het plangebied zijn meerdere gemeentewegen, een waterschapsweg en de Provincialeweg N207 (Schoonhovenseweg) In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de nieuwe standaardwaarde of minder. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen te Rotterdam (rapport van 11 november 2025, referentie 11968-61093-02v2, Bijlage 5). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Omdat voor de Provinciale weg N207 (Schoonhovenseweg) nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld wordt deze weg, in overeenstemming met artikel 3.5 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet volgens de oude Wet geluidhinder beoordeeld. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt het volgende:

- Uit de berekeningen blijkt dat het optredende geluid vanwege de gemeentewegen maximaal 49 L_{den} bedraagt. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (53 L_{den}).
- Uit de berekeningen blijkt dat het optredende geluid vanwege de waterschapsweg (Bilwijkerweg) maximaal 61 L_{den} bedraagt. Hiermee is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (53 L_{den}).
- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de provinciale weg Schoonhovenseweg (N207) maximaal 48 dB bedraagt. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB).
- Het gecumuleerd geluid en gezamenlijk geluid is maximaal 61 L_{den}.

Een snelheidsverlaging van 60 naar 30 km/uur op de Bilwijkerweg levert een aanzienlijke verbetering op. De verbetering leidt ertoe dat de standaardwaarde niet meer wordt overschreden. Alle bouwvlakken zijn geheel geluidluw. Als de bovenstaande wijziging niet wordt doorgevoerd wordt geadviseerd om een overschrijding van de standaardwaarde aan te vragen binnen het plangebied van de waterschapsweg (Bilwijkerweg) van 61 $L_{den.}$ Hiervoor is dan een onderbouwing afgewogen hogere geluidswaarden nodig. De woningen voldoen hiermee aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader spoorweglawaai

Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 6.5.

Tabel 6.5: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Onderzoek/ beoordeling
Het plangebied ligt niet in een geluidaandachtsgebied van een spoorlijn, zodat er vanuit dit oogpunt geen beperkingen zijn.

Conclusie
Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader industrielawaai
Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 6.6.

Tabel 6.6: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling
Voor industrieterreinen geldt dat er binnen het geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) liggen geen (gezoneerde) industrieterreinen met een geluidproductieplafond. Verder wordt rekening gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Er is voor de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig en grondwatergevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);

- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het lokaal beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het beleid is vastgelegd in de 'Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland 2022' en de 'Nota bodembeheer Midden-Holland 2023'.

In verband met de woningbouwontwikkeling heeft Waders Milieu te Waddinxveen een milieuhygiënisch bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapport van 18 juni 2025, kenmerk 25409101A, Bijlage 6). Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid.

Conclusies uit rapport

Bodemonderzoek

In de geanalyseerde boven- en ondergrond(meng)monsters tot circa 1,5 m-mv, al dan niet met bijmengingen aan bodemvreemde bestanddelen, zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met enkele zware metalen en PAK aangetoond. De algemene bodemkwaliteit op de locatie is in voldoende mate vastgesteld alsook de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige kade, de twee dammen, het brughoofd, de slootdempingen, de voormalige dam en de voormalige standplaats van het melklokaal. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen. Voor de overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. De licht verhoogde gehalten voor barium zijn waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). De oorzaak van de licht verhoogde gehalten aan naftaleen in het grondwater is onduidelijk: een (punt)bron is niet aanwijsbaar.

Asbest in grond-/puinonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grond-/ puinonderzoek gedeeltelijk standhoudt. In de puinverhardingslagen ter plaatse van de twee dammen en het brughoofd is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. De bovengrond met bijmengingen aan baksteen, metselpuin en dakpan ter plaatse van de voormalige dam (in de meest westelijke slootdemping) bevat daarentegen wel asbest. Deze grondanalyse wordt representatief geacht voor al het puinhoudende dempingsmateriaal in deze slootdemping (boringen 101 t/m 103: 0,6-1,0 m-mv). De grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Aanbevelingen

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan en de aanvraag van een omgevingsvergunning. De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader asbest in grondonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren. Wel wordt aanbevolen om de puinverhardingen ter plaatse van de twee aanwezige dammen en het brughoofd alsook het dempingsmateriaal in de meest westelijke slootdemping, inclusief de grond met bijmengingen aan bodemvreemde materialen ter plaatse van de voormalig dam aldaar, van de locatie te verwijderen en af te voeren als (niet-vormgegeven) bouwstof of afval.

Conclusie

Op basis van het bodem- en asbest in grond-/puinonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. De onderzoeklocatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein zal in overleg met het bevoegd gezag op basis van het verkennend bodemonderzoek de puinverhardingen ter plaatse van de twee aanwezige dammen en het brughoofd alsook het dempingsmateriaal in de meest westelijke slootdemping, inclusief de grond met bijmengingen aan bodemvreemde materialen ter plaatse van de voormalig dam aldaar, van de locatie worden verwijderd en afgevoerd als (niet-vormgegeven) bouwstof of afval.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van de

Aanvullingswet bodem of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

6.1.4.1 Ontplofbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens weer meer onderzoek nodig zijn.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.

In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 6.7 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 6.7: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

stof	**kalender-jaargemiddelde**	**uurgemiddelde**	**24-uursgemiddelde**	**Opmerkingen**
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek/ beoordeling
Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie is er sprake van het toevoegen van 94 woningen. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool berekend of de beoogde ontwikkeling van de woningen leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Nagegaan is wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Het middelzware en zware verkeer is hierbij als vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 636 auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagetmaal), waarvan 0,5 % vrachtwagens. In tabel 6.8 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

Tabel 6.8: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit.

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	636
	Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,26**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,09**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is verder het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) in het kader van de Omgevingswet geraadpleegd voor 2023 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs de Bilwijkerweg ter hoogte van het plangebied (x: 112330.229966571 y: 443623.654178756). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 11,66 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste 14,85 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie 7,90 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project Noordse Weide in Stolwijk niet in de weg staat.

Conclusie
In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt het oprichten van 94 woningen mogelijk. In het onderzoek naar luchtkwaliteit is berekend dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voor dit plan is voorts het CIMLK geraadpleegd. Volgens de CIMLK-monitoringtool is de concentratie NO_2 en PM_{10} op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze functie. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftengebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

Voor omgevingsveiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Voor het plangebied is het Portaal Atlas Veiligheid (afgekort PAV) geraadpleegd. Deze kaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Omgevingsveiligheid is relevant wanneer een plan:

- een nieuwe risicobron mogelijk maakt of wijzigt of,
- (Beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties mogelijk maakt binnen het aandachtsgebied van een risicobron.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van omgevingsveiligheid. Ten westen van het plangebied ligt op circa 180 meter de N207. Hier is sprake van transport van gevaarlijke stoffen. Aangezien de beoogde planontwikkeling buiten het aandachtsgebied hiervan ligt zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Het plangebied ligt niet binnen een gifaandachtsgebied van wegen en/of explosieaandachtsgebieden of brandaandachtsgebieden van bedrijven. Het aspect omgevingsveiligheid staat dit TAM-Omgevingsplan niet in de weg.

6.1.7 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard is in algemene zin aandacht besteed aan gezondheid. Het is één van de speerpunten: gezond en veilig woon- en leefklimaat (paragraaf 3.5.6).

Speerpunt: gezond en veilig woon- en leefklimaat

Voldoende rust, een gezonde lucht en een veilige omgeving zijn belangrijk voor de gezondheid. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving neemt de gemeente gezondheidseffecten mee in haar afweging. De Krimpenerwaard is een veilig gebied waar mensen in gezondheid oud kunnen worden. De Krimpenerwaard moet een aantrekkelijke en veilige plek blijven om te wonen, werken en te leven.

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving bevordert de fysieke en mentale gezondheid en beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigingen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), aandacht voor groen en water, elkaar ontmoeten (sociale cohesie), ontspanning, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid en water), balans tussen geluid en stilte, klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Een veilige leefomgeving is een leefomgeving waarin bewoners, ondernemers, politie, gemeente en andere partners samen werken aan veiligheid. De gemeente faciliteert dit door het aanbieden en ondersteunen van onder andere het Keurmerk Veilig Ondernemen, Burgernet, WhatsApp buurtpreventie, Meld misdaad anoniem en andere (burger) participatie initiatieven. De gemeente zet in op onder andere:

- Gezondheid is integraal onderdeel bij ontwikkelingen in de leefomgeving;

- Een goede milieukwaliteit:
  1. Aansluiten op Schone Lucht Akkoord;
  2. Aandacht voor geluid- en luchtkwaliteit, lichtoverlast. Bijvoorbeeld bij nieuwe ontwikkelingen;
  3. Gezonde bodem en schoon water;
- Veilige leefomgeving:
  1. De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door fysieke veiligheid;
  2. Samenwerken aan een veilige en gezonde leefomgeving;
  3. De leefomgeving wordt mede vormgegeven volgens de ontwerpprincipes voor veiligheid;
  4. Voorkomen of beperken van risico's vergroot de veiligheid;
  5. Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
  6. Bouwwerken en omgeving bieden bescherming;
  7. Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten.

Landelijk is er veel aandacht voor een gezonde leefomgeving. Het is belangrijk dat de overheid blijft investeren in het verbeteren van de milieukwaliteit (gezondheidspreventie). Daarnaast moet beleid gericht zijn op een fysieke en sociale omgeving die gezond gedrag bevordert.

Conclusie
Beschermen van de gezondheid en van het milieu is in algemene zin opgenomen in de Omgevingsvisie. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functie op locaties. Er wordt rekening gehouden met milieuaspecten zoal geluid, bodem en luchtkwaliteit. De woningen worden op voldoende afstand van het rioolwaterzuiveringsbedrijf gebouwd. In paragraaf 6.1 is dit aangetoond. Voor deze bewoners kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

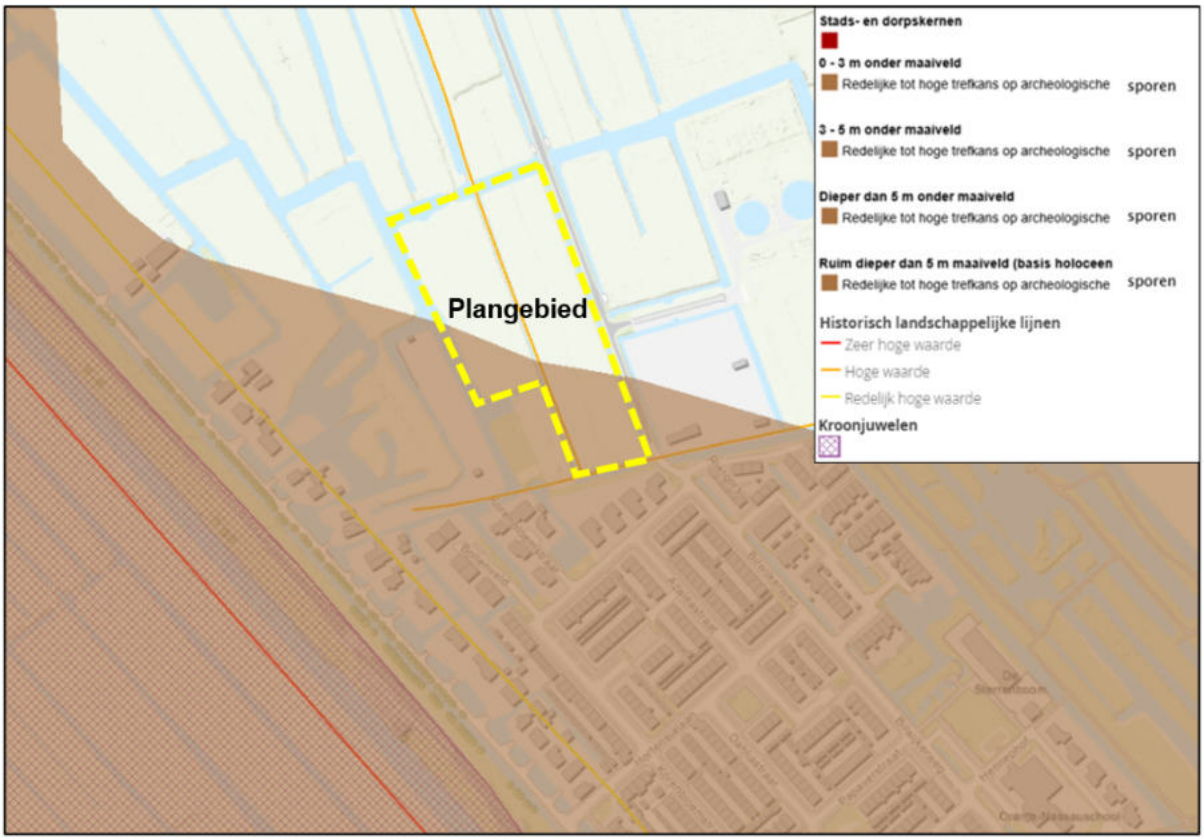
Wettelijk kader
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

6.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Op de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) wordt onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt 0 tot 5 m onder maaiveld in Komafzettingen met Veen in de Formatie van Echteld en Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen laagpakket met geen of lage archeologische waarden. De gronden (ruim) dieper dan 5 m maaiveld (basis holoceen) liggen in het type Binnenmeren in de Formatie van Echteld. Ook deze gronden hebben geen of lager archeologische waarden. Alleen het zuidelijke gedeelte heeft ruim dieper dan 5 m maaiveld (basis holoceen) hoge archeologische waarden met kenmerk Rivierduinen in de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Delwijnen. Een uitsnede van de Cultuur Historische Atlas is opgenomen in figuur 16. Een watergang in het plangebied is aangemerkt als poldergrens met hoge waarde. Deze sloot blijft behouden.



Figuur 16: Uitsnede Cultuur Historische Atlas PZH. Plangebied geel omkaderd.

6.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de Archeologienota Krimpenerwaard vastgesteld. Deze nota schept duidelijkheid over de archeologische waarden binnen de gemeente en geeft richtlijnen over de omgang hiermee. Op grond van de archeologische beleidskaart heeft de lintbebouwing een hoge trefkans met de aanduiding 'Waarde - Archeologie 6', waarbij in beginsel een onderzoekseis geldt voor bodemingrepen dieper dan 3m –Mv en een plangebied groter dan 2.500 m² (figuur 17).



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart. Plangebied geel omkaderd.

Onderzoek/ beoordeling
Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied middelhoge verwachtingswaarde. Aangezien het plangebied groter is dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

6.2.3 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

RAAP West te Leiden heeft een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapport van 11 juli 2025, rapportnummer 0925-6229, Bijlage 7). Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een afwisseling van komafzettingen met veen. Binnen het pakket komafzettingen komen ook crevasse-afzettingen uit het laat-neolithicum voor. Maar hierin zijn geen tekenen van bodemvorming waargenomen. In de ondergrond zijn meerafzettingen aanwezig in de vorm van een pakket detritusgyttja. Deze hebben geen archeologische potentie Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied een lage verwachting heeft voor archeologische resten.

RAAP adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Dit betekent dat in het kader van de ruimtelijke procedure geen archeologisch onderzoek meer hoeft te worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie
Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen

worden gesteld voor deze planontwikkeling. Hiermee is dit TAM-omgevingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.4 Cultuurhistorie/ monumenten

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast.

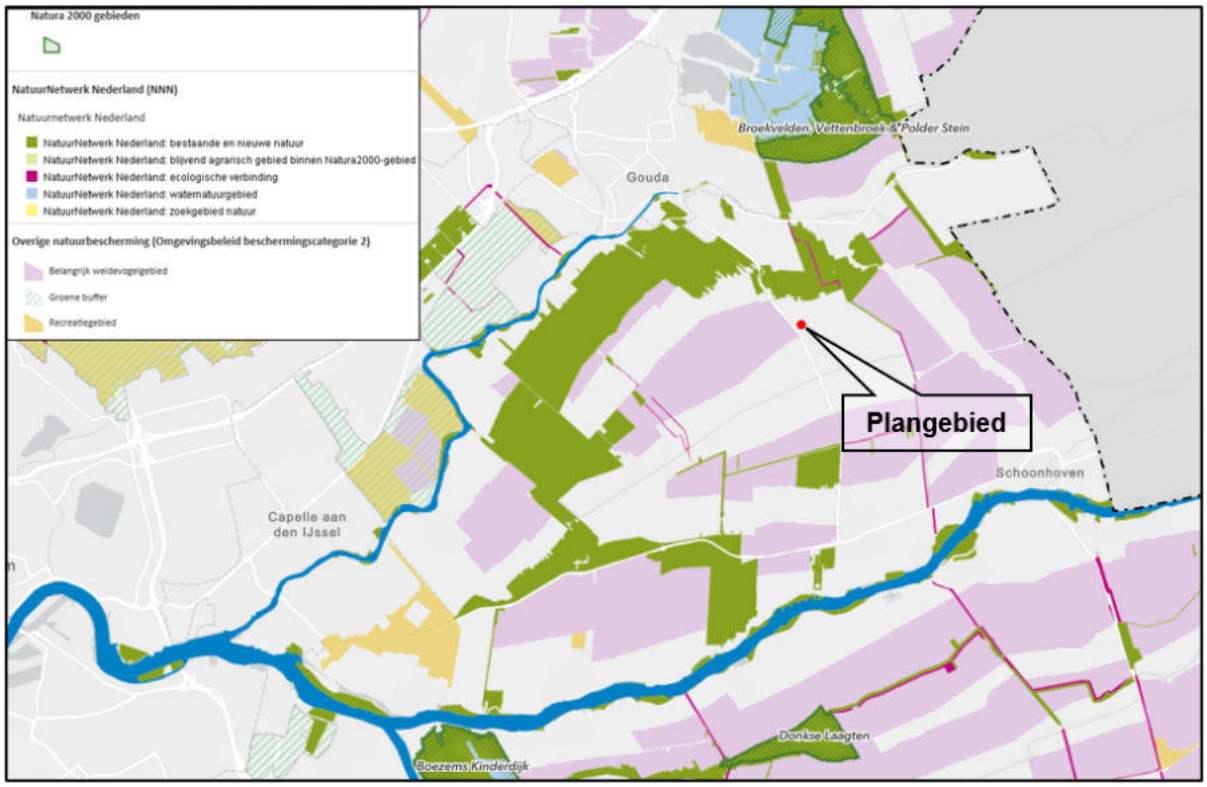
Conclusie
Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 3,7 km ten noorden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt circa 14,3 km ten noorden van het plangebied. De Natura2000-gebieden 'Donkse Laagten' en 'Boezems Kinderdijk' liggen respectievelijk 9,4 km en 12,6 km ten zuid(westen) van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt circa 10,1 km ten zuidoosten van het plangebied. Deze Natura2000-gebieden worden als gevolg van deze planontwikkeling niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht.
Ten noorden van het gebied op circa 360 meter NNN. Verder liggen ten westen van het plangebied (aan de overzijde van de N207) op circa 220 meter afstand een belangrijk weidevogelgebied (figuur 18). Deze planontwikkeling heeft geen consequenties hiervoor.



Figuur 18: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. De Natura2000-gebieden 'Donkse Laagten' en 'Boezems Kinderdijk' liggen respectievelijk 9,4 km en 12,6 km ten zuid(westen) van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 3,7 km ten noorden van het plangebied. Dit zijn Vogelrichtlijngebieden, met dien verstande dat 'Polder Stein' mogelijk wel binnenkort wordt aangewezen als stikstofgevoelig gebied. De Natura2000-gebieden 'Uiterwaarden Lek' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' zijn daarentegen wel stikstofrelevante habitatrichtlijngebieden. 'Uiterwaarden Lek' ligt circa 10,1 km ten zuidoosten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt 14,3 km ten noorden van het plangebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede is een voortoets naar de effecten van stikstofdepositie van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd door Stalbouw.NL (rapport van 13 november 2025, Bijlage 8). Aan de hand van de depositieberekeningen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen project niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende Natura2000-gebieden. De totale depositie van de aanlegfase leidt tot 0,00 mol stikstof per hectare per jaar. Deze bijdragen liggen onder/zijn gelijk aan de vereiste 0,00 mol stikstof per hectare per jaar en daarmee niet vergunningplichtig met betrekking tot de omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Het aspect stikstofemissie is geen belemmering voor het project. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapport van juni 2025, Bijlage 9). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen overgenomen uit het rapport.

Natuurgebieden H.3	**Gevolgen**
Natura2000 §3.2.1	
Habitattypen	De Natura 2000-gebieden 'Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein', 'Uiterwaarden Lek' en 'Donkse Laagten' liggen op 4,6 km, 9,3 km en 9,5 km afstand van het plangebied. De combinatie van deze afstanden en de omvang van het project maakt dat er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd moet worden. Deze berekening is tevens uitgevoerd.
Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening §3.2.3	Nee, mits de specifieke zorgplicht wordt nageleefd t.a.v. de Rode lijstsoorten (§5.3).

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Rosse woelmuis, Wezel en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Omgevingswet door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen vergunning aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	**Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist**
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Omgevingswet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Omgevingswet hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene Zorgplicht
Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Omgevingswet de algemene zorgplicht (artikel 1.6 en 1.7). Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Specifieke zorgplicht
In het plangebied kunnen Rode lijstsoorten niet worden uitgesloten. Hierbij gaat het om vogels, amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten dienen specifieke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen zijn:

- het zoveel mogelijk behouden van al aanwezige bomen. Vogels kunnen hier gebruik van blijven maken tijdens en vooral na de werkzaamheden;
- het gebied in één richting te maaien. Hierdoor blijft een ontsnappingsroute voor zoogdieren en amfibieën aanwezig;
- tijdens het maaien voor iemand voor de maaimachine uit laten lopen. Deze persoon werkt als afschrikkend voor aanwezige diersoorten. Het verjagen van deze dieren voorkomt dat deze te laat kunnen reageren op de maaimachine;
- zo minimaal mogelijk dempen van de aanwezige sloot;
- de eventueel te dempen stukken in de sloot rond het plangebied moeten voorafgaande aan het dempen met bak van de kraan worden beroerd om aanwezige dieren te waarschuwen en de mogelijkheid te geven te vluchten.

Conclusie
Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De in het ecologisch rapport genoemde maatregelen worden overgenomen bij uitwerking van de bouwplannen. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is in dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

7.1 Algemeen

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.
Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

7.2 Verbeelding

De verbeelding voor het TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

7.3 Regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, toepassingsbereik, aanvraagvereisten en algemeen gebruiksverbod);
2. Functies en activiteiten (bestemmingsregels);
3. Algemene regels (algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels);
4. Overgangsbepalingen.

7.3.1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling in Noordse Weide (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling in Noordse Weide. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. De regels in dit hoofdstuk beginnen met een preambule, waarin wordt aangegeven op welke manier het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat al een artikel met begrippen die alleen van toepassing zijn op Hoofdstuk 22. In dit artikel worden deze begripsbepalingen van toepassing verklaard op dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn aanvullende definities opgenomen voor een eenduidige interpretatie van de in de regels gebruikte begrippen, die niet zijn opgenomen in hoofdstuk 22.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Artikel 4 Toepassingsbereik
In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien er strijdigheid is met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten
In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op aanvragen omgevingsvergunning op basis van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod
Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

7.3.2 Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor dit TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De artikelen van hoofdstuk 2 bevatten de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waarvan af mag worden geweken.

Artikel 7 Groen
De functie 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de functie is de aanleg van voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water mogelijk. In de regels zijn beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Tuin
De functie 'Tuin' is opgenomen voor tuinen, behorende bij de in de aangrenzende functie gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden met deze functie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 9 Verkeer
De gronden met de functie 'Verkeer' zijn bestemd voor zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen met

hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Bijbehorende voorzieningen zoals ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen zijn toegestaan. In de regels zijn beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Water

De functie 'Water' is van toepassing op de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied. Deze watergangen zorgen voor een veilige en duurzame waterhuishouding in het plangebied. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de activiteit toegestaan. In de regels zijn beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Wonen

De gronden met de functie ‘Wonen’ zijn bestemd voor de activiteit Wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Bij de woonfunctie zijn beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis onder voorwaarden toegestaan.

Met aanduidingen op de verbeelding is het aantal woningen per functievlak, alsmede de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Verder zijn de woningtypen (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en/of gestapeld) die in een functievlak mogen worden gebouwd op de verbeelding aangegeven.

Bij woningen mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen gebouwd. Hierbij gelden per type bouwwerk verschillende goot- en bouwhoogten.

In de specifieke functieregels vastgelegd dat er 30% woningen als sociale huurwoning gebruikt moet worden. Deze regeling is toegestaan op grond van artikel 5.161c, lid sub a (aanwijzing woningbouwcategorieën) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De instandhoudingstermijn is hierin eveneens geregeld op grond van het bepaalde in lid 2.

7.3.3 Algemene regels

Voor hoofdstuk 3 zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor Het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle functies kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de aanduiding met bijbehorende regels opgenomen voor de zone van de eendenkooi in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied.

Artikel 14 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

In dit artikel worden de aanvullende binnenplanse omgevingsplanactiviteiten beschreven.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen erop neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen. Er is sprake van een zogenaamde 'dynamische' verwijzing naar het parkeerbeleid. Het dynamische houdt in dat als het parkeerbeleid wordt gewijzigd gedurende de planperiode van het TAM-omgevingsplan, er ook rekening wordt gehouden met deze wijziging.

7.3.4 Overgangsrecht

Artikel 16 Overgangsbepalingen

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Hoofdstuk 8 Participatie

8.1 Participatie omgeving

Haalbaarheidsonderzoek
In de tweede helft van 2024 heeft Stolwijds Ontwikkeling B.V. een intensief participatietraject uitgevoerd gedurende het haalbaarheidsonderzoek om langs de Bilwijkerweg in Stolwijk woningbouw te realiseren (circa 80-100 woningen). Naast meerdere bijeenkomsten van een ingestelde klankbordgroep zijn er twee brede informatiebijeenkomsten gehouden. De resultaten zijn samengevat in een evaluatie van april 2025. Deze samenvatting is opgenomen in Bijlage 10.

Voorbereiding TAM-omgevingsplan
Conform het participatiebeleid van de gemeente Krimpenerwaard dient er geparticipeerd te worden en een participatieverslag opgesteld te worden. Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide plannen zijn besproken met de gemeente en de omwonenden. Op 25 november 2025 heeft er een informatieavond over de beoogde ontwikkeling voor de klankbordgroep Noordse Weide plaatsgevonden, waarin de plannen zijn gepresenteerd over de voorgenomen ontwikkeling om 94 woningen in verschillende segmenten te realiseren. De openbare ruimte wordt ingericht met aandacht voor duurzaamheid, groen en water.

Tijdens de klankbordroepbijeenkomst konden de aanwezigen vragen stellen en suggesties, wensen etc. met initiatiefnemer te delen. De plannen zijn in algemene zin positief ontvangen. De suggesties zullen voor zover mogelijk worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

8.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en overige adviesinstanties.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht van 19 december 2025 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het ontwerp TAM-omgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. In deze periode zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen.

8.4 Beroep

Tegen het besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen tegen het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Financiële haalbaarheid

9.1 Kostenverhaal

In het plangebied worden 94 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst), waarin de ambtelijke kosten voor de gemeente worden doorberekend. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

9.2 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is in de anterieure overeenkomst een bepaling over nadeelcompensatie opgenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1 (nadeelcompensatie) van de Omgevingswet om verhaal van planschade de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In voorgaande hoofdstukken is gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):

In Hoofdstuk 4 Beleidskader is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden;

In Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangetoond dat er geen milieu- en omgevingsaspecten aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Noordse Weide in Stolwijk en is als nieuw hoofdstuk 22e opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Noordse Weide, Stolwijk met identificatienummer NL.IMRO.1931.TAM2510DK047-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

2.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard;

2.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aaneengebouwde woning

Een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit drie of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen.

2.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.7 bebouwingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.8 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

2.9 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

2.10 beroepsmatige activiteiten aan huis

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen terrein dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

2.11 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2.12 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

2.13 bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de functieomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

2.14 bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.15 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

2.16 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

2.17 dakkapel
Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt.

2.18 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.19 eendenkooi
Stuk land en water, ingericht om wilde eenden te vangen, zoals bedoeld in artikel 8.5 van de Omgevingswet.

2.20 functiegrens
De grens van een functievlak.

2.21 functievlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

2.22 gestapelde woning
Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en bijgebouwen ten behoeve van de woningen zijn gebouwd.

2.23 huishouden
Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

2.24 kantoor
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten en/of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

2.25 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

2.26 omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

a. een activiteit bouwwerken;
b. het in stand houden van een bouwwerk en
c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.27 peil

1. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.28 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

2.29 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

2.30 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.31 sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

2.32 steiger

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven het water en eventueel aan de oever, hoofdzakelijk bedoeld voor het aanleggen van een of meerdere vaartuigen en toegang daartoe.

2.33 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, fietsenstallingen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts-)voorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
d. afvalinzamelsystemen.

2.34 twee-aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

2.35 verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Noordse Weide, Stolwijk'.

2.36 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

2.37 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

2.38 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden.

2.39 woning/wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken van het bepaalde in 3.2 tot en met 3.7 van dit artikel.

3.1 aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

3.2 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens

Wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.5 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.7 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 4 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Noordse Weide', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Noordse Weide, Stolwijk, zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen'.

7.2 Functieomschrijving

De voor Groen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. objecten van beeldende kunst;
e. straatmeubilair;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en aanlandingen ten behoeve van bruggen;
g. nutsvoorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

7.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen is niet meer dan 5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 3 m.

7.4 Specifieke functieregels voor gebruik

7.4.1 Calamiteitenroute

Ter plaatse van de functieaanduiding ’specifieke vorm van groen - calamiteitenroute’ kunnen de gronden tevens worden gebruikt voor een calamiteitenroute.

Artikel 8 Tuin

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Tuin'.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

8.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 3 m.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer'.

9.2 Functieomschrijving

De voor Verkeer aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wegen, voet- en fietspaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. bruggen;
f. straatmeubilair;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

9.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte ten behoeve van wegen en parkeervoorzieningen is niet meer dan:
    1. 8 m voor lichtmasten en verwijsborden;
    2. 6 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. de bouwhoogte ten behoeve van overige functies is niet meer dan:
    1. 8 m voor vlaggenmasten;
    2. 4 m voor publicatieborden ten dienste van overheids- en niet commerciële mededelingen;
    3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.4 Specifieke functieregels voor gebruik

De Bilwijkerweg moet ter plaatse van het plangebied uiterlijk 6 maanden na oplevering van de laatste woning zijn verbreed om een duurzame verkeerskundig veilige ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken. Dit over een lengte van circa 220 meter en breedte van 4,8 m. De snelheid wordt verlaagd van 60 km/uur naar 30 km/uur en ingericht als erftoegangsweg.

Artikel 10 Water

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Water'.

10.2 Functieomschrijving

De voor Water aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende oevers en groenvoorzieningen;
b. voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;
c. bij deze functie behorende waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, stuwen, dammen en bruggen.

10.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

10.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 3 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen'.

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen;

b. beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis met inachtneming van het bepaalde in 11.5.1;

met de bijbehorende:

c. tuinen, erven en terreinen;

d. water;

e. parkeervoorzieningen en toegangswegen.

11.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

11.3.1 Hoofdgebouwen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen voor functies zoals genoemd in 11.2 wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;

b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

c. hoofdgebouwen worden gebouwd in de volgende vorm:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': een vrijstaande woning;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': een twee-aaneengebouwde woning;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;

d. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte'.

e. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

11.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererf met een maximum van 60 m²;

c. indien bijbehorende bouwwerken niet op de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot perceelsgrenzen ten minste 1 m;

d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;

e. de bouwhoogte van overkappingen en aan hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;

f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

11.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde) van de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;

b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

11.3.4 Specifieke functieregels aanpassing aantal woningen per bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3.1 sub b. en toestaan dat het op de verbeelding opgenomen aantal wooneenheden per bouwvlak wordt overschreden, onder de voorwaarden dat:

1. de stedenbouwkundige structuur niet wordt aangetast;
2. de afwijking ten goede komt aan het belang van een doelmatig ruimtegebruik;
3. voldaan wordt aan de parkeernormen als bedoeld in 15.1;
4. het totaal aantal van 94 woningen niet wordt overschreden.

11.4 Beoordeling uiterlijk van bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 11.3 van dit Omgevingsplan (Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken) wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 (omgevingsplanactiviteit bouwwerk) alleen verleend, als het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, te beoordelen door de Gemeentelijke advisiescommissie omgevingskwaliteit (GAOK), volgens de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Noordse Weide zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

11.5 Specifieke functieregels voor gebruik

11.5.1 Beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Woningen mogen mede worden gebruikt voor beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 40 m²;
b. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning;
c. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroepsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de beroepsmatige- of bedrijfsmatige activiteiten zijn vervaardigd;
d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
e. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit of een melding op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving verplicht is.

11.5.2 Sociale huurwoningen

a. tenminste 30% woningen dienen te worden gebruikt als sociale huurwoning;
b. sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname voor de doelgroep in stand te blijven, waarbij de huurprijs gedurende die termijn onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient te blijven.

11.5.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
c. kamerbewoning;
d. prostitutie en seksinrichting;
e. detailhandel;
f. horeca;
g. coffeeshop;
h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functies gerichte gebruik van de grond;
i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functies gerichte gebruik van de grond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouw- en functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, airco-units en warmtepompen, schoorstenen, zonnecollectoren, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en functiegrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

12.2 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;
c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zone - beschermingszone eendenkooi

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone eendenkooi' zijn de gronden tevens bestemd voor een eendenkooi en zal bij de in het TAM-omgevingsplan opgenomen afwijkingen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden rekening worden gehouden met het bepaalde in artikel 8.5 van de Omgevingswet.

Artikel 14 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

14.1 Aanvullende binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor een bouwwerk toch verlenen als de aangevraagde maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% afwijken van de toegestane maten, afmetingen en percentages, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. de parkeersituatie;
g. de sociale veiligheid;
h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of het gebruiken van gronden en/of de omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsplan als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

a. voldaan wordt aan het bepaalde in de CROW-publicatie 744 of diens rechtsopvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels van de gemeente en diens rechtsopvolger met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

15.2 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 15.1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd, of;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen, of;
c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 sub a met maximaal 10%.

c. 16.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. 16.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl