

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Adviesrecht Omgevingsvergunning Middelweg 50–68 en Klipperstraat 19–25 Nieuw-Lekkerland
Zaaknummer	:	1270186
Datum raadsvergadering	:	21 april 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Pieter-Jan de Potter

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 28 appartementen aan de Middelweg 50–68 en 4 grondgebonden woningen aan de Klipperstraat 19–25, te Nieuw-Lekkerland.

Inleiding

Op 15 december 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de woningcorporatie Lek en Waard Wonen voor de realisatie van 28 appartementen aan de Middelweg 50–68 en 4 grondgebonden woningen aan de Klipperstraat 19–25, te Nieuw-Lekkerland. De 32 woningen betreffen sociale huurwoningen.

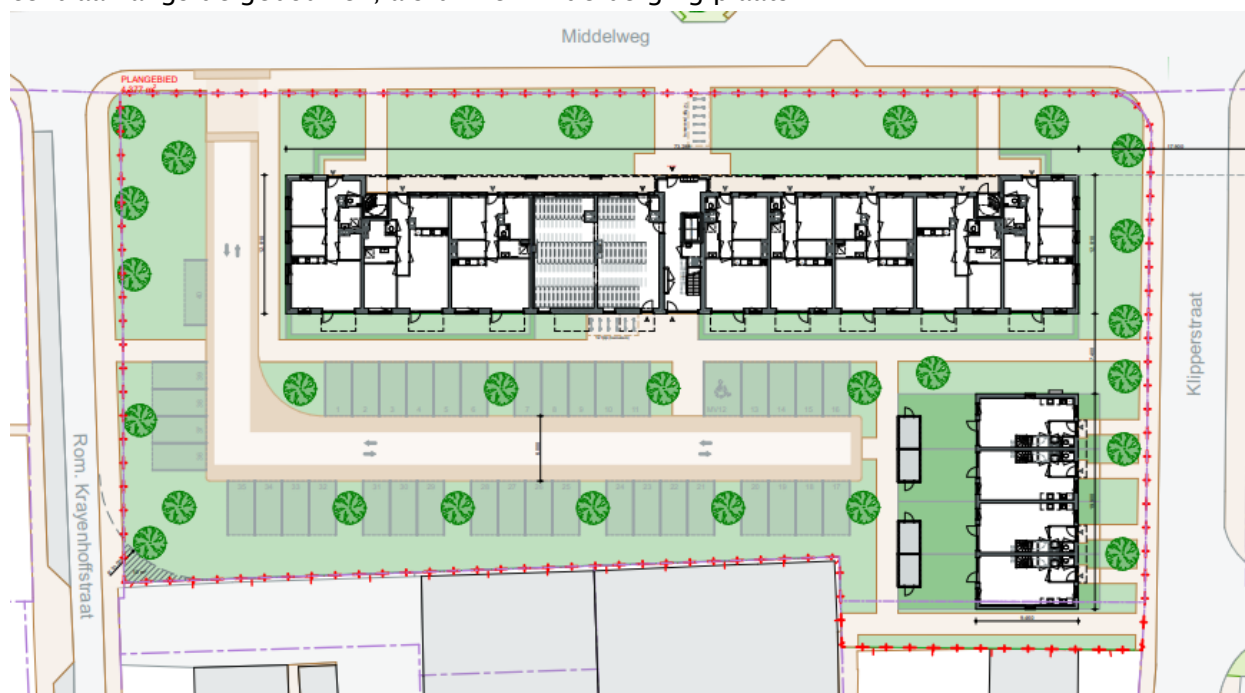
De planlocatie betreft een braakliggend terrein. Eind 2024 zijn de 10 twee-onder-een-kapwoningen die oorspronkelijk in het plangebied stonden gesloopt. De woningen waren verouderd en voldeden niet aan de hedendaagse bouweisen.

Het appartementenblok heeft drie verdiepinglagen. De entree tot het gebouw vindt centraal en middels een galerij aan de voorzijde plaats.

De Middelweg kent, met een brede openbare groenstrook, een relatief groen karakter. Het planvoornemen haakt hierop aan, met de realisatie van groenstroken aan de voorzijde van beide gebouwenmassa's. De groenstrook langs het appartementenblok fungeert tevens als overgang tussen privé en openbaar. Ook aan de zijde van de Rom Kraijenhoffstraat is een groenstrook voorzien.

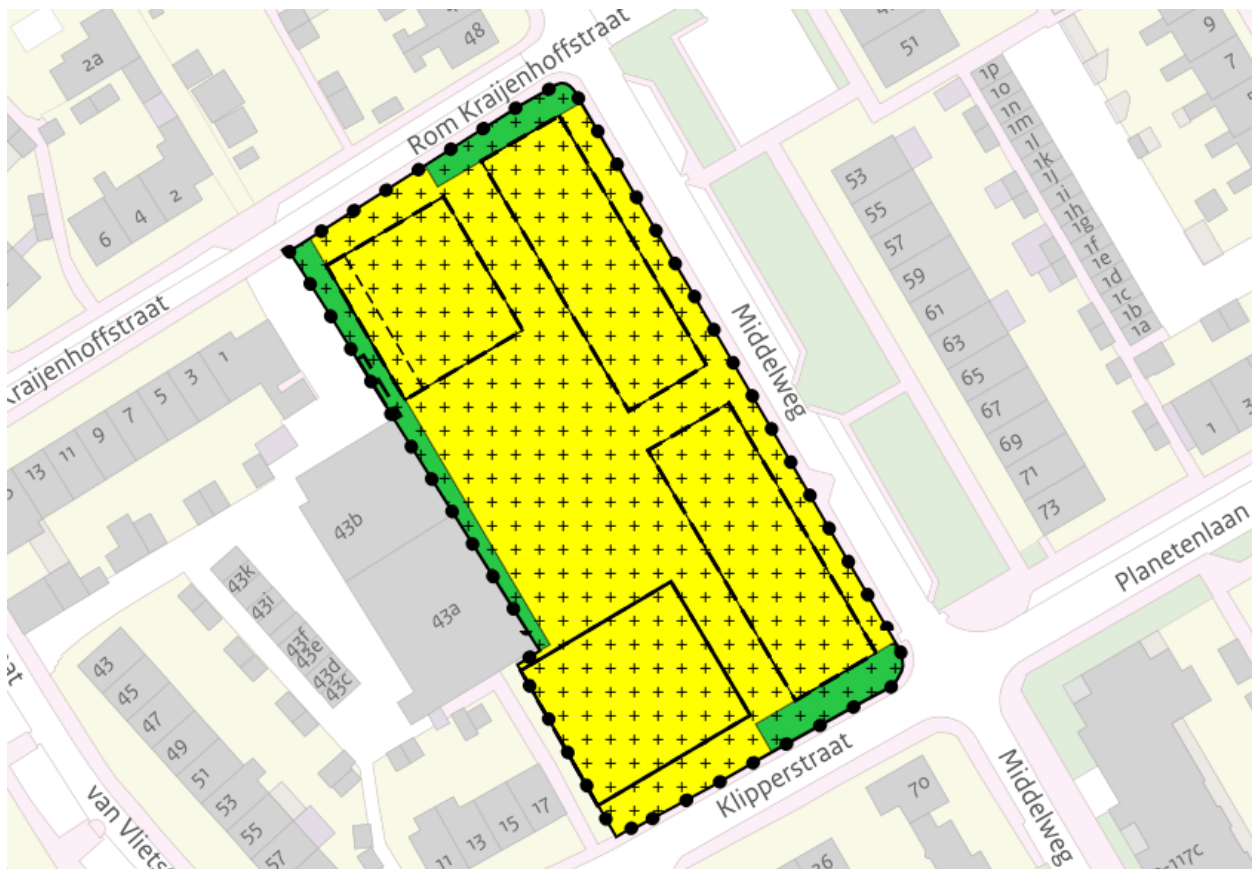
Aan de noordkant van het perceel, aan de Middelweg, bevindt zich een inrit tot de achtergelegen parkeerplaatsen. In totaal worden er op het binnenterrein 40 parkeerplaatsen gerealiseerd in halfverharding. Tussen de parkeerplaatsen komen enkele bomen, die het binnenterrein een overwegend groen karakter geven. Aan de voorkant van de woningen, aan de

Middelweg en de Klipperstraat, komen tevens bomen. Fietsparkeren vindt zowel buiten, centraal langs de gebouwen, als binnen in de berging plaats.



Afbeelding 1: Situatie

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Molenlanden). Het plangebied betreft de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Het plan betreft de realisatie van 28 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Het plan is in strijd omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Ook worden de maximum bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden overschreden. Er is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan nodig om het plan mogelijk te maken, oftewel: een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



Afbeelding 2: Uitsnede van het huidige bestemmingsplan

Voor deze procedure is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing conform de ‘Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet’ (besloten op 1 juni 2021). Het betreft de realisatie van meer dan 7 woningen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Uit artikel 1 lid a van het voorgenoemde besluit volgt dat de aanvraag een aangewezen geval betreft waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is.

Eerdere besluiten

Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad de ‘Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet’ en de ‘Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet’, vastgesteld.

Op 10 november 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Middelweg 50–68, Nieuw-Lekkerland’ vastgesteld. Dit was naar aanleiding van een eerder bouwplan van Lek en Waard Wonen voor deze locatie: een plan voor 19 woningen (rijwoningen in twee lagen en patiwoningen). Een nieuw aangetreden bestuur van de corporatie heeft in 2024 de wens uitgesproken voor een nieuw plan met meer en andere woningen. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

Op 4 maart 2025 heeft het college van de gemeente Molenlanden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan voor de realisatie van 32 sociale huurwoningen, op de locatie Middelweg 50–68 te Nieuw–Lekkerland (zaaknummer: 1237574).

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van 28 appartementen aan de Middelweg 50–68 en 4 grondgebonden woningen aan de Klipperstraat 19–25, te Nieuw–Lekkerland.

Argumenten

1.1 De realisatie van 32 sociale huurwoningen op deze locatie is wenselijk

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. De ‘bestaande’ (inmiddels afgebroken) tien woningen op deze locatie waren verouderd. Een toevoeging van 22 (32–10) nieuwe woningen is hier, gezien de omvang van het perceel, mogelijk. Ook de centrale ligging van de locatie biedt aanleiding tot de realisatie van meer woningen. Voor een plek als deze is verdichting van woonbebouwing op zijn plaats.

1.2. Het plan heeft een positieve, ruimtelijke impact

De Middelweg wordt mooier en prettiger door dit plan. Het appartementengebouw krijgt een vriendelijke uitstraling, passend in de omgeving. Met de ontwikkeling van het appartementengebouw komt er ook openbare ruimte bij (inclusief groenstroken) aan de Middelweg, Rom Krayenhoffstraat en de Klipperstraat. Naar verwachting zullen de aantrekkelijkheid van de locatie en de kwaliteit van het gebouw ook zorgen voor een hoge woonkwaliteit voor de bewoners van het gebouw.

1.3. De vier grondgebonden woningen aan de Klipperstraat sluiten aan op het bestaande rijtje van vier woningen

In de Klipperstraat is een rijtje van vier woningen aanwezig. Het rijtje van vier woningen dat daar nu naast wordt geplaatst, vormt daarop een goede voortzetting.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Uit de ingediende BOPA–onderbouwing met betrekking tot de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de BOPA–onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

1.5 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid

Uit de onderbouwingen blijkt dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform de ‘Nota Parkeernormen Molenlanden 2020’ (paragraaf 7.2 van de BOPA–onderbouwing).

1.6 Het plan heeft geen nadelige (milieu)effecten op omliggende bedrijven

Uit de onderbouwingen blijkt dat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft voor de omliggende bedrijven (paragraaf 7.5 van de BOPA–onderbouwing).



1.7 Er is voldaan aan het participatiebeleid

Voor dit plan is participatie vooraf verplicht. Dit volgt uit de ‘Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet’. Er heeft participatie plaatsgevonden. De inhoud hiervan kunt u zien in de BOPA–onderbouwing (paragraaf 2.2 van de BOPA–onderbouwing).

Kanttekeningen

1.1. De omgevingsvergunning moet mogelijk nog worden aangevuld

De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de gemeente. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Voor enkele milieuaspecten wordt nog een definitief advies verwacht. Het plan is gedurende het voortraject al voorgelegd aan de verschillende interne en externe adviseurs. Aandachtspunten zijn meegenomen in de uitwerking van het plan. Het plan is haalbaar (zie argumenten) en daarmee kan uw raad over de afwijking van het omgevingsplan adviseren. Bij het hierop volgende besluit over de omgevingsvergunning door het college zullen eventuele aanvullingen worden meegewogen.

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie

Bij verlening van de omgevingsvergunning wordt deze conform de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en gepubliceerd.

Vervolgstappen

Na een positief advies door uw raad wordt de vergunning voorgelegd aan het college ter verlening. Nadat het college heeft ingestemd met het voorstel wordt de vergunning verleend en start de bezwaartermijn van 6 weken.

Bijlagen:

Bijlage 1 BOPA–onderbouwing

Bijlage 2 Situatietekening



Raadsbesluit

Onderwerp : **Adviesrecht Omgevingsvergunning Middelweg 50-68 en Klipperstraat 19-25 Nieuw-Lekkerland**
Zaaknummer : 1270186
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 28 appartementen aan de Middelweg 50-68 en 4 grondgebonden woningen aan de Klipperstraat 19-25, te Nieuw-Lekkerland.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 21 april 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

