

Nota van uitgangspunten De Boomgaard Groot-Ammers

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Nota van Uitgangspunten

Projectnaam:

De Boomgaard

Projectnummer:

3487 / 1021

Auteur(s):

Marten Reijnen
Mark Sander van Beijnum

Opdrachtgever:

Gemeente Molenlanden

Contactpersoon:

Eugenie Filmer

Versie:

04

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

10 maart 2026

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

Inhoud

1. Inleiding	4	4. Communicatie & participatie	24
1.1 Aanleiding	5	4.1 Communicatie & participatie	25
1.2 Doelstelling & context	5	4.2 Feedback vanuit NvU participatieronde	25
2. Locatie-omschrijving	6	5. Uitvoering & realisatie	26
2.1 Plangebied & omgeving	7	5.1 Omgevingsplan	27
2.2 Ontwikkeldader	8	5.2 Grondbod & risico	27
3. Uitgangspunten	10	5.3 Financiële uitvoerbaarheid	28
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten	11	5.4 Proces & borging ruimtelijke kwaliteit	28
3.2 Doelgroep en programma	17	6. Bijlagen	30
3.3 Openbare ruimte	19	Bijlage 1: 't Sleyk	31
3.4 Verkeer & parkeren	19	Bijlage 2: Beleidsdocumenten	31
3.5 Groen, water en bodem	20	Bijlage 3: Nota Parkeernormen Molenlanden 2020	32
3.6 Duurzaamheid & klimaatadaptatie	21	Bijlage 4: Overzicht beschikbare onderzoeken	33
3.7 Leefomgeving & gezondheid	22		



1. Inleiding

Afbeelding gemaakt m.b.v. AI

1.1 Aanleiding

Gemeente Molenlanden werkt aan een optimale leefomgeving waar mensen graag willen wonen en verblijven. De bevolking in Molenlanden groeit de komende jaren licht. De verwachte groei is ca. 1.700 huishoudens tot 2041. Dat is een groei van bijna 10%. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking: het aantal ouderen neemt toe en de gezinsverdunding zet door. Naast de gezinsverdunding speelt ook het langer zelfstandig thuis wonen een rol.

Dit resulteert in een krapte op de woningmarkt die we ook in Molenlanden voelen. Zowel in het aantal woningen als het type. Op veel plaatsen blijft de vraag groot naar betaalbare woningen in diverse segmenten (starterswoningen, woningen in het middensegment en geschikte seniorenwoningen). Het gaat niet alleen om de woningen zelf. Het gaat om de totale kwaliteit van de woonomgeving. Daarom is er veel aandacht voor groen, toegankelijkheid, speel- en ontmoetingsplaatsen, (sociale) veiligheid en wandel- en fietsmogelijkheden.

In dat speelveld ziet de gemeente kansen voor woningbouwontwikkeling op de locatie van De Boomgaard in Groot-Ammerz. Tevens is De Boomgaard opgenomen op de 3 hectare kaart, waarmee er ook druk wordt uitgeoefend door provincie Zuid-Holland om op korte termijn (sociale) woningbouw op de locatie te ontwikkelen. Om dat proces te versnellen, kiest de gemeente ervoor om het project aan te wijzen als pilot voor parallel plannen, een initiatief dat in 2023 is gestart onder regie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Doel is om hiermee het planontwikkelingsproces aanzienlijk te verkorten, zodat woningbouw sneller wordt gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat de externe invloeden, zoals marktsituatie, wetgeving en politieke situatie in korte tijd minder veranderen. Dat vergroot de slagingskans van het project.

In 2024 is het Ontwikkelkader voor deze locatie vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast heeft het college in december 2025 besloten dat concept "De Buitenplaats" uit het Ontwikkelkader geldt als vertrekpunt voor de ontwikkeling. Door het aanwijzen van het project als pilotproject voor parallel plannen is besloten om de gronden 'as is' aan marktpartijen aan te bieden. Geïnteresseerde partijen kunnen hier een woningbouwplan verder ontwikkelen. Daarbij wordt voorliggende Nota van Uitgangspunten als set met ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven. De marktpartijen kunnen zodoende binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten een plan ontwikkelen en uitwerken.

1.2 Doelstelling & context

De hoofddoelstelling van het project is het realiseren van minimaal 60 woningen op de locatie, in de hoofdopzet en het concept van een buitenplaats. Inzet is de realisatie van een kwalitatieve toevoeging aan Groot-Ammerz.

Verder zijn er de volgende doelstellingen waaraan het project moet bijdragen:

- **Wonen voor alle doelgroepen:** een gevarieerde mix van woningen die invulling geeft aan de woningbouwbehoeften op deze plek, met extra aandacht voor levensloopbestendige woningen;
- **Kwalitatieve dorpsrand:** het kwalitatief invullen van de locatie tussen de Lekdijk (Gelkenes), de Algemene Begraafplaats, het voormalige Slot Liesveld en de sportfaciliteiten. Daarmee wordt een nieuwe dorpsrand gemaakt die de overgang vormt tussen dorp en buitengebied;
- **Duurzaamheid:** Toepassen van oplossingen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

Van belang is bij de planontwikkeling rekening te houden met de cultuurhistorische context. De locatie ligt langs de Lekdijk en in de directe omgeving van het voormalige Slot Liesveld, waar de opzet van een buitenplaats aan refereert. Verder vormt het plangebied de nieuwe overgang tussen dorp en buitengebied.



An illustration of a two-story house with a dark roof and a chimney, situated in a rural landscape. The house is partially obscured by a semi-transparent orange rectangle. In the foreground, there is a stream or path winding through a grassy area. The background features several bare trees and a light blue sky. The overall style is that of a digital illustration or painting.

2. Locatie- omschrijving

Afbeelding gemaakt m.b.v. AI



Fig. 1 Het plangebied in de omgeving

2.1 Plangebied & omgeving

Plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat uit een open grasland met De Boomgaard als ontsluiting richting het zuidelijk gelegen sportpark. Het gebied wordt ruimtelijk omsloten door: een dijk met dijkwoningen aan de westzijde, een begraafplaats aan de noordzijde, de Haarsteeg met een woning en andere opstallen verscholen tussen wilde bossages aan de oostzijde en een watergang aan de zuidzijde.

De omgeving wordt gekenmerkt door de nabijheid van de Lek en de primaire waterkering (Gelkenes). Aan de voet van deze steile dijk liggen ondiepe dijkkavels met woningen. Ten oosten strekt het agrarische buitengebied zich uit met smalle verkavelingsstroken, graslanden, enkele wilgen- en populierenbossen en recreatie. Ten zuiden bevinden zich Sporthal De Reiger en voetbalvereniging Groot-Ammers, ontsloten via De Boomgaard. Door de ligging achter het sportcomplex en de watergang ligt het plangebied relatief afgescheiden van de woonkern en heeft het een solitair karakter.

2.2 Ontwikkelkader

Voor de locatie van De Boomgaard is in 2024 een Ontwikkelkader opgesteld. Hierin zijn de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie in brede zin verkend. Dit document was de uitkomst van de gemeentelijke definitiefase van de locatie. Het is tevens het vertrekpunt voor deze verder uitgewerkte Nota van Uitgangspunten die voor ontwikkelende partijen de ruimtelijke randvoorwaarden schetst voor de projectontwikkeling.

Het Ontwikkelkader gaf op hoofdlijnen de volgende kaders voor het plangebied, die zijn overgenomen in deze Nota van Uitgangspunten:

- Bouwveld - binnen het plangebied ligt een zone die geschikt is voor toekomstige bebouwing;
- Ontsluiting - de bestaande weg de Boomgaard vormt de hoofdontsluiting van de ontwikkeling;
- Langzaam verkeer - er zijn verschillende geschikte punten voor aansluitingen voor het langzaam verkeer richting de kern en het buitengebied;
- Calamiteitenroute - voor calamiteiten moet aangesloten worden op de Haarsteeg;
- Begraafplaats - de bestaande begraafplaats zal in de toekomst worden vergroot. In de tussentijd blijft dit terrein groen ingericht. Dit terrein vormt geen onderdeel van de woningbouwontwikkeling;
- Buffer - richting de bestaande woningen aan de dijk (Gelkenes) wordt een groene bufferzone aangehouden die onbebouwd blijft;
- Groen - aan weerszijde van de Boomgaard liggen groene delen die behouden blijven;
- Water - bestaande watergangen worden behouden en waar nodig uitgebreid;
- Waterkering - het plangebied ligt in de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de dijk;

- Hondenuitlaatplaats - de bestaande hondenuitlaatplaats zal door Gemeente Molenlanden worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied.

In het Ontwikkelkader is ook een viertal ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling verkend. De gemeente heeft ontwikkelrichting 'Buitenplaats', geïnspireerd op en refererend aan het naastgelegen voormalige Huis te Liesveld, vastgesteld. Een interessant concept dat de ligging tussen het dorp en het buitengebied inzet om een fraaie nieuwe dorpsrand te ontwikkelen.

De uitspraken op hoofdlijnen uit het Ontwikkelkader, samen met de keuze voor ruimtelijk concept 'Buitenplaats', geven een waardevolle start voor de Nota van Uitgangspunten. Onder andere deze onderdelen zijn in dit document verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

	Plangebied		Groene waarde en waardevolle bomen behouden
	Bouwveld		Bestaande watergangen
	Hoofdontsluiting		Beschermingszone
	Bestaand langzaamverkeer		Buitenbeschermingszone
	Verbinding langzaamverkeer indicatief		Huidige begraafplaats
	Indicatie calamiteitenroute richting Haarsteeg		Uitbreiding begraafplaats
	Tijdelijk groen (reservering begraafplaats)		Rekening houden met dijkwoningen
	Groene bufferzone achter dijkwoningen		

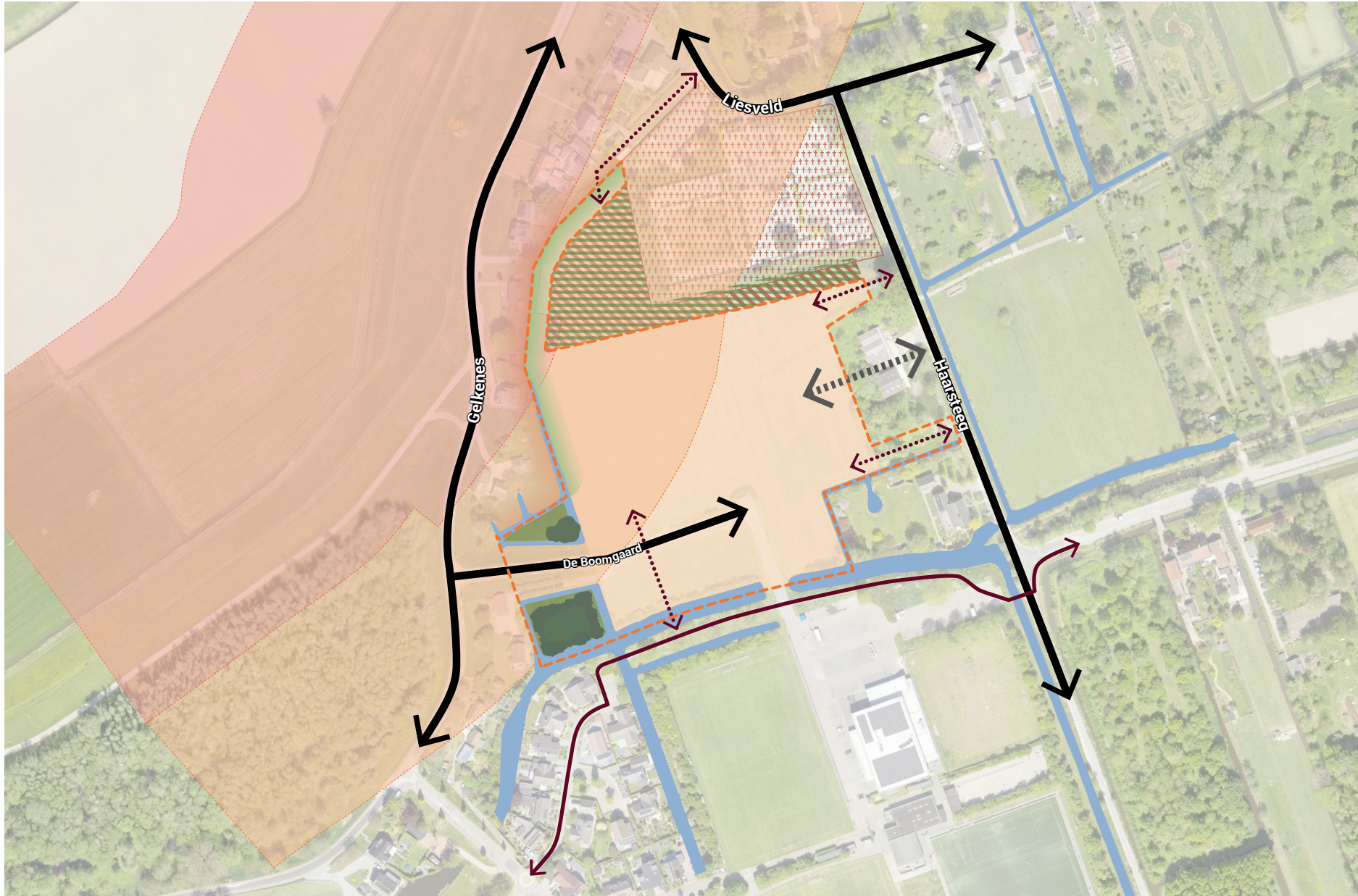


Fig. 2 Ontwikkelkaderkaart uit het Ontwikkelkader uit 2024



3. Uitgangspunten

Afbeelding gemaakt m.b.v. AI

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied is een op zichzelf staand stuk grond. Het maakt niet echt onderdeel uit van de kern of van het buitengebied. Het vormt eerder de schakel hiertussen. Daarmee wijkt ook het beoogde karakter van de buurt af van de eerdere uitbreidingen van Groot-Ammer.

De opzet van de nieuwe buurt is geïnspireerd op een buitenplaats, refererend naar het Huis te Liesveld dat ooit naast de locatie stond. De buurt wijkt af van de traditionele opzet van woonstraten met daarlangs bebouwing. De bebouwing bestaat uit een helder ensemble van gebouwen in een natuurlijke en parkachtige omgeving. Een gedeelte van de woningen kan gestapeld worden. Er is een verscheidenheid aan woningen op een evenwichtige manier geïntegreerd, waarbij de bebouwing naadloos overgaat in autovrije parkzones.

Deze parkzones bieden niet alleen rustgevende plekken voor de bewoners, maar versterken ook de recreatieve mogelijkheden van het hele dorp. Een combinatie van wandelpaden, zitgelegenheden en speelaanleidingen biedt mogelijkheid voor ontmoeting en beweging.

De buurt is ontworpen met waardering voor en aansluitend op de natuurlijke waarden van de omgeving. Wonen aan de parkzone biedt een unieke kans om dagelijks van de natuur te genieten. Hiermee vormt de buurt een groene en inspirerende omgeving en een geliefde plek voor een gemêleerde groep mensen.



Fig. 3 Beoogde sfeer variant 'Buitenplaats'

Buitenplaats

De nieuwe woonbuurt wordt ontworpen als een verwijzing naar het Huis te Liesveld. Een buitenplaats met een formeel hof en een klassieke oprijlaan. De bebouwing krijgt een statige architectuur, zorgvuldig vormgegeven om het representatieve karakter van de buitenplaats te versterken. In de buitenplaats is er een diversiteit aan woningtypologieën mogelijk, zowel grondgebonden als appartementen.

Door de bestaande bosschage aan de oostzijde uit te breiden ontstaat een groene omsluiting, waardoor de buitenplaats zich nestelt in een intieme boskamer. Binnen deze groene structuur worden lange zichtlijnen aangelegd die het ensemble verbinden met het omliggende landschap en zo de historische gelaagdheid van de plek voelbaar maken.

Zo ontstaat een buitenplaats die verleden en toekomst samenbrengt, gedragen door groen, ruimtelijkheid en architectonische kwaliteit.



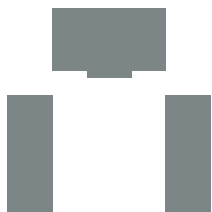
Afbeelding gemaakt m.b.v. AI

Fig. 4 Impressie van een buitenplaats

Ontwerpprincipes

Deze Nota van Uitgangspunten bevat geen vastomlijnde ruimtelijke opzet met uitgewerkt stedenbouwkundig plan en verkaveling. Er wordt juist ruimte gegeven aan ontwikkelende partijen om naar eigen inzicht het meest optimale plan te bedenken en te realiseren. Zoals beschreven, is de basis daarvoor het concept 'Buitenplaats'.

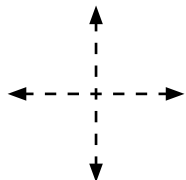
Wel is een zekere mate van sturing op de ruimtelijke uitwerking gewenst. De gemeente wil graag kunnen toetsen wanneer een plan voldoet. Dat doen we aan de hand van een aantal ontwerpprincipes. De principes zijn op meerdere manieren toe te passen, maar geven wel voldoende houvast en sturing.



Formeel ensemble

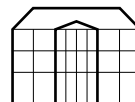
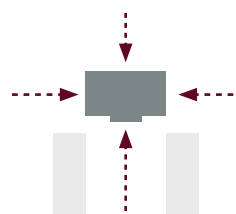
De buitenplaats wordt altijd gevormd uit een samenhangend ensemble van gebouwen:

- Hoofdhuis - het statige landhuis dat centraal staat in het ensemble. Dit hoofdhuis is dominant, zowel in ligging als in volume;
- Bijgebouwen - een aantal formele bijgebouwen die onderdeel zijn van het ensemble. Denk bijvoorbeeld aan koetshuizen, poorthuizen of een orangerie die horen bij een buitenplaats. Deze zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdhuis;
- Losse gebouwen - bij een buitenplaats staan vaak ook gebouwen die niet tot het ensemble behoren, zoals boerderijen of een rentmeesterswoning. Deze gebouwen hebben meestal een meer landelijke uitstraling.



Orthogonaal

De opzet van de buitenplaats is orthogonaal en volgt het landschap met langgerekte strokenverkaveling grofweg in noord-zuid richting. Alle bebouwing volgt deze richting.



Centraal hof

De bebouwing ligt rondom een centraal en autovrij hof. Centraal aan het hof staat het hoofdhuis en het hof wordt geflankeerd door de formele bijgebouwen. Losse gebouwen buiten het ensemble staan in basis niet aan het hof. De gebouwen in het formele ensemble zijn georiënteerd op het hof en staan direct aan het hof (zonder voortuinen / delftse stoep tussen 0,5 en 1 meter kan wel).

Landschap

De buitenplaats wordt omgeven door een parkachtig landschap. Het landschap bestaat uit bos en parkachtige zones, waterpartijen en grasvelden. De bestaande bosschages aan de westzijde van het plangebied zijn hier een start voor. Het landschap is geromantiseerd landschappelijk ontworpen.

Zichtlijnen

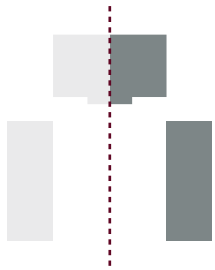
Door het landschap lopen zichtlijnen richting het hoofdhuis en eventueel de formele bijgebouwen. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanaf de dijk of vanaf de Haarsteeg. De zichtlijnen worden vrijgehouden van bebouwing en opgaande beplanting. Zo wordt een expliciete relatie gelegd tussen buitenplaats en omgeving.

Geclusterd parkeren

De benodigde parkeerplaatsen worden compact geclusterd op plekken uit het zicht (vanaf het hof, de dijk en de ontsluitingsweg). Deze parkeerplaatsen worden zo groen mogelijk ingericht, je parkeert in feite 'in het bos'.

Architectuur

De gebouwen ademen de sfeer van een classicistische buitenplaats. Dat betekent een grote rol voor symmetrie, vlakverdelingen in de gevels en verzorgde detaillering. Eventuele eigentijdse interpretaties hiervan zijn toegestaan, mits kwalitatief vergelijkbaar aan meer classicistische invullingen.



Symmetrie

Om bij te dragen aan de formele en klassieke uitstraling van de buitenplaats is symmetrie in zowel de bebouwing als de tuinaanleg van het centrale hof van belang. Deze symmetrie bestaat uit bijvoorbeeld een centrale as, spiegelbeeldige plantvakken en bebouwing en strakke zichtlijnen.



Dorpse schaal

Tot slot is het van belang dat de bebouwing een dorpse schaal heeft. Voor gestapelde bebouwing wordt gedacht aan 3 bouwlagen plus een kap. Grondgebonden bebouwing kan 1 of 2 bouwlagen plus een kap hebben. Bovenstaande hoogtes zijn natuurlijk afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet. Ook zullen ze gesprekonderwerp zijn in het participatieproces.

Randvoorwaarden op de kaart

Naast ontwerpprincipes geldt er ook een aantal planologische en ruimtelijke randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden. Deze randvoorwaarden geven extra kaders waarin het ontwerp van de buitenplaats kan landen.

Begraafplaats

De begraafplaats ten noorden van het plangebied zal in de toekomst worden uitgebreid. De gereserveerde gronden hiervoor vallen buiten het plangebied. Wel dient er in het plangebied rekening gehouden te worden met een buffer van 10 meter vanaf deze gronden waarin niet gebouwd mag worden.

Beschermingszone

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de buitenbeschermingszone. Afgravingen en activiteiten in deze zone dienen met Waterschap Rivierland te worden afgestemd.

Dijkwoningen

De ontwikkeling van de Boomgaard houdt rekening met de bestaande dijkwoningen door met de nieuwe bebouwing voldoende afstand te houden van deze kavels.

Calamiteitenroute

Ten zuiden van het plangebied van 't Sleyk dient een calamiteitenroute richting de Haarsteeg te worden gerealiseerd.

Langzaamverkeersroutes

De ontwikkeling heeft de potentie voor het verbinden van de kern van Groot-Ammers en het buitengebied (Liesveld, Gelkenes en Haarsteeg) door middel van langzaamverkeersroutes. Er dient nader te worden onderzocht hoe een "rondje Groot-Ammers" wordt gerealiseerd in het ontwerp.

Ontsluiting

De huidige Boomgaard vormt de ontsluiting van de ten zuiden gelegen sportverenigingen. Deze dient te worden behouden.

't Sleyk

De gronden van 't Sleyk maken geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Hier worden onafhankelijk maximaal 5 kavels ontwikkeld. Wel moet er rekening gehouden worden met de watercompensatie die nodig is voor de ontwikkeling van deze woningen. Zie [bijlage 1](#) voor de gemaakte afspraken over 't Sleyk.

Watercompensatie

Voor de ontwikkeling van 't Sleyk wordt er in het plangebied van De Boomgaard 34 m² gecompenseerd. Dit wordt gedaan door middel van een verbreding van de zuidelijke watergang (grenzend aan het perceel van Haarsteeg 1). De kosten en realisatie hiervan zijn voor de Gemeente Molenlanden.



Fig. 5 Randvoorwaardenkaart

Proefverkaveling

De toepasbaarheid van de opzet van een buitenplaats is getoetst op de locatie. Onder andere is gekeken naar de oriëntatie, situering van het hoofdhuis, ontsluitings- en parkeerprincipes, landschappelijke principes etc. Daaruit is de voorbeeldverkaveling hiernaast gekomen. Deze opzet is slechts een schetsontwerp en louter indicatief. Wel toont deze schets aan dat de principes op realistische wijze op de locatie kunnen landen.



Fig. 6 Voorbeeldverkaveling van een buitenplaats (louter indicatief)

3.2 Doelgroep en programma

Doelgroep

Ingezet wordt op een gemengde doelgroep. Speciale aandacht is er voor actieve senioren, die aan de rand van het dorp kunnen wonen op zekere afstand van de meeste voorzieningen. Zeker voor deze doelgroep is er grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Ook voor starters en doorstromers moet er plek zijn in De Boomgaard. Daarbij is het de wens om te bouwen voor de bewoners van gemeente Molenlanden.

Programma

Het plan moet, omdat het op de provinciale 3-hectarekaart staat, een minimaal programma van 60 woningen hebben. Daarin wordt, conform de Regionale Realisatie Agenda (RRA), de volgende verdeling aangehouden:

- 1/3 sociale huur;
 - Sociale huurwoningen moeten worden verhuurd door een toegelaten instelling. Lek en Waard Wonen is de 'preferred supplier'.
- 1/3 betaalbaar;
 - Koopwoningen, max €420.000,-- prijspeil 2026;
 - Eventueel deels middeldure huurwoningen in eigendom en beheer bij Lek en Waard Wonen;
- 1/3 overig / vrije sector koop.

Levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk

Binnen de gemeente bestaat een duidelijke en groeiende behoefte aan levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen. Deze behoefte wordt bevestigd in de gemeentelijke woningbehoefteonderzoek. Daarom wordt in dit project nadrukkelijk ingezet op het realiseren van woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen. Levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen bieden bewoners de mogelijkheid om, ook wanneer hun fysieke of sociale omstandigheden veranderen, in hun eigen woning te blijven wonen.

Als uitgangspunt wordt de 7e druk van het Handboek voor Toegankelijkheid gehanteerd. Dit handboek vormt de basis voor eisen aan toegankelijke buitenruimten, gebouwen en woningen. Onder toegankelijkheid verstaan wij dat woningen geschikt zijn voor rollator- en rolstoelgebruikers, of dat zij zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen eenvoudig geschikt te maken zijn.

Voor gestapelde gelijkvloerse en rolstoeltoegankelijke appartementen woningen geldt dat deze worden ontsloten via een lift met een minimale vloeroppervlakte van 1,10 m x 2,10 m. Van het totale programma van circa 60 woningen worden minimaal 20 woningen gerealiseerd voor Lek en Waard Wonen in de vorm van sociale huurappartementen (DAEB), waarvoor een apart Programma van Eisen is opgesteld.

Als uitgangspunt wordt aangehouden dat:

- Alle sociale huurwoningen voldoen aan het programma van eisen van woningcorporatie Lek en Waard Wonen;
- Er is in de gemeente grote behoefte aan grondgebonden nul-tredenwoningen. Zodoende dienen er minimaal 10 woningen als nul-tredenwoning gerealiseerd te worden.

De gemeente Molenlanden beschikt over een onafhankelijke Bouwadviescommissie, bestaande uit ervaringsdeskundigen en professionals met kennis van toegankelijk bouwen. De commissie brengt advies uit over de toegankelijkheid van openbare gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte, nieuwbouw- en verbouwprojecten en over de uitvoering van het VN-verdrag Handicap. Kijk voor meer informatie op: [adviesraden zorg | gemeente molenlanden](#). Het Voorlopig Ontwerp (VO) wordt ter advisering aan de Bouwadviescommissie voorgelegd. De adviezen die hieruit voortkomen worden, waar mogelijk, verwerkt in het Definitief Ontwerp (DO). Indien bepaalde adviezen niet één-op-één kunnen worden overgenomen, wordt dit in het DO gemotiveerd onderbouwd.

Typologie

De ontwikkeling maakt zowel grondgebonden woningen als appartementen mogelijk. De verdeling hierin is vrij zolang hiermee voldaan wordt aan de hiervoor benoemde doelgroep en verdeling van het woningbouwprogramma. Wel is berekend dat de behoefte vooral zit in appartementen in de sociale huur en koop. Voor de sociale huur geldt daarbij dat de behoefte volledig bestaat uit DAEB-appartementen en niet uit grondgebonden woningen. Mogelijk kan dit door Lek en Waard Wonen worden uitgebreid met niet-DAEB appartementen.

Woningcorporatie

De woningen in de sociale huursector zullen afgenomen en beheerd worden door woningcorporatie Lek en Waard Wonen. Zij zien een brede doelgroep in leeftijd, van jongeren tot senioren. De 20 woningen worden verhuurd in het sociale segment. De woningen van de woningcorporatie moeten in één appartementengebouw en met lift gerealiseerd worden. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een zelfstandig gebouw zonder VvE. Verder dient er voldaan te worden aan het PvE van Lek en Waard Wonen.

Voor de woningen bestemd voor de woningcorporatie wordt een sociale grondprijs gehanteerd. Prijs is opgebouwd uit:

- grondprijs conform grondprijzen nota gemeente Molenlanden (sociale huur);
 - De grond koopt Lek en Waard wonen Bouw- en Woonrijp.
- bouwkosten appartementen;
- ontwikkelfee.

De woningcorporatie heeft voor de sociale huur de behoefte voor alleen maar appartementen, deze moeten rolstoel - en levensloopbesteding zijn. Het is van belang dat hier een product ontwikkeld wordt dat voor een bredere doelgroep inzetbaar is. Door te variëren in de grootte van de appartementen kunnen we sturen op differentiatie in bijvoorbeeld huurprijzen en zo dus de doelgroep in dit complex. Bijvoorbeeld door differentiatie van woningen variërend tussen 55 m² en 90 m². Daarbij gaat de voorkeur van Lek en Waard Wonen uit naar voornamelijk 3-kamerwoningen, in mindere mate 2-kamer woningen en geen 4-kamer woningen zijn.

De locatie zelf acht de woningcorporatie minder geschikt voor zorgwoningen of een specifieke focus op ouderen (75+), omdat de voorzieningen in het dorp relatief ver weg liggen. Tevens realiseert Lek en Waard Wonen geen zorgwoningen, maar altijd zelfstandige huurappartementen. Als er zorg wordt geleverd wordt dit door een externe zorgpartij gedaan.

3.3 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet in overeenstemming zijn met het gebruik. Dit betekent dat het gehele plangebied logisch, praktisch en veilig is ingericht. Waar het prettig is om te zijn of te wonen, maar wat ook efficiënt is te onderhouden. Zo blijft het jarenlang mooi. Met dat in gedachten is de basis voor de inrichting van de openbare ruimte het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de gemeente Molenlanden. Op onderdelen waarin het handboek niet voorziet, worden de richtlijnen van de CROW aangehouden.

In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat de ontwikkelde partij het openbaar gebied aanlegt. Deze wordt vervolgens voor het symbolische bedrag van € 1,00 teruggeleverd aan gemeente Molenlanden, waarna de gemeente verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud hiervan.

3.4 Verkeer & parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer alleen ontsloten via de bestaande route van de Boomgaard. Daarnaast komt er een calamiteiten route richting de Haarsteeg. Dat kan over eigen terrein ten zuiden van het terrein van 't Sleyk. De Haarsteeg is in eigendom bij het waterschap (Rivierenland). Nieuwe aansluitingen daarop zullen met het waterschap moeten worden overlegd.

Daarnaast maakt de ontwikkeling ten minste een nieuw ommetje mogelijk door middel van verbindingen voor langzaam verkeer. Hoe dit gedaan wordt is nog open. Er zijn opties voor verbindingen richting:

- De Valkenlaan - verbinding met het dorp;
 - Een eventuele upgrade van het bestaande pad richting Valkenlaan naar wandel- en fietspad;
- De Haarsteeg - verbinding naar het buitengebied (kan tevens functioneren als calamiteitenroute);
- Liesveld - verbinding met voormalig Huis te Liesveld en de Sportlaan.

Wegontwerp

Vanzelfsprekend moet de ontwikkeling bereikbaar zijn en de infrastructuur veilig voor alle vervoersmodaliteiten. Hiervoor worden de richtlijnen van de CROW en het gemeentelijk mobiliteitsbeleid/-visie gebruikt. Voor wegontwerp en -inrichting worden de richtlijnen van de meest recente CROW-publicatie en de HIOR van de gemeente Molenlanden gehanteerd.

Het profiel van De Boomgaard dient te worden aangepast om te voorzien in zowel een veilige buurtontsluiting als toegang tot het sportcomplex. Er moet een goede voetgangersvoorziening worden toegevoegd en dient rekening gehouden te worden met mindervaliden. Dat kan in de vorm van een trottoir langs de Boomgaard, maar enkel wanneer dat looproutes versterkt of voor bereikbaarheid noodzakelijk is. Voor gemotoriseerd verkeer worden passende snelheidsremmende maatregelen genomen. Bij aanpassingen aan De Boomgaard moet rekening gehouden worden met de inrit van Gelkenes 14.

Parkeren

Parkeren voor auto's gebeurt conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' met de daarbij behorende parapluherziening of de opvolgers hiervan. Voor

De Boomgaard worden de parkeernormen binnen de bebouwde kom gehanteerd, evenals de berekeningsfactoren voor parkeren op eigen terrein en dubbelgebruik. Voor het gemak zijn die opgenomen in [bijlage 3](#). Er wordt rekening gehouden met toename van het aantal elektrische voertuigen, daarom wordt voor het aandeel laadpunten de kencijfers van de CROW gehanteerd.

Parkeerplaatsen worden uit het zicht gerealiseerd, streven is zo min mogelijk geparkeerde auto's in het zicht te hebben. Daarbij kan ook gebouwd parkeren (onder gebouwen) ingezet worden.

Ook wordt het nemen van de auto ontmoedigd door parkeren op enige afstand van de woningen te realiseren. Hierdoor wordt gezonde mobiliteit gestimuleerd.

In de omgeving

Door de sportverenigingen is aangegeven dat er op piekmomenten te weinig parkeerplaatsen zijn. Dit is door de gemeente onderzocht en deze situatie komt slechts een enkele keer voor. Om die reden is besloten daar in de ontwikkeling van De Boomgaard geen rekening mee te houden.

Verder is (door Goudappel) onderzocht wat de effecten van de ontwikkeling van De Boomgaard zijn voor de verkeerssituatie op de Voorstraat-Sluis in Groot-Ammers. Hier wordt slechts een kleine toename in verkeersbewegingen verwacht die maar beperkt van invloed is op de verkeerssituatie aldaar. De geringe toename lijkt bestaande knelpunten niet te verergeren.

Nice to have

- Laadpalen met slim laden toepassen;
- Deelmobiliteit onderzoeken.

3.5 Groen, water en bodem

Groen & ecologie

Groen is belangrijk in ruimtelijke ontwikkelingen, voor de bewoners en gebruikers (gezondheid, bewegen, spelen etc.) maar o.a. ook voor de ecologie, de opvang van hemelwater en het beperken van hittestress. Daarom dient in De Boomgaard minimaal 15% van het plangebied als openbaar groen ingericht te worden. Voor de inrichting van het groen is de gemeentelijke HIOR de basis. Daarin staat o.a. dat er een diversiteit aan beplanting in de openbare ruimte is te vinden, zowel hoog als laag en met aandacht voor de seizoensbeleving.

Bij het ontwerp van de buurt wordt gekeken naar hoe het nieuwe groen past in de grotere groenstructuren. Ecologische verbindingen worden versterkt (bijvoorbeeld met het nabijgelegen Reigerbos) en er komt een groenblauwe dooradering in de buurt. Daarbij kan ook worden nagedacht over een amfibieënpool en/of natuurvriendelijke oever.

Water

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is water en bodem sturend: het ontwerp moet gestoeld zijn op de water- en bodemgesteldheid van het plangebied. Zodoende dient er een robuust watersysteem te komen met voldoende open water, conform de uitgangspunten in het HIOR. Dit watersysteem moet worden aangesloten op de C-watgang langs de Valkenlaan en stilstaand water moet worden voorkomen.

Bij de ontwikkeling van het plan is het belangrijk vroegtijdig het waterschap (Rivierenland) te betrekken, vanwege:

- het aansluiten van het watersysteem;
- de ligging binnen de (buiten)beschermingszone van de Lekdijk;
- de watercompensatie.

De toename aan verharding dient gecompenseerd te worden in de openbare ruimte binnen het plangebied. Hiervoor heeft het waterschap (beleids)regels opgesteld. Er moet voldaan worden aan de meest actuele regels van het Waterschap Rivierenland.

Hiervoor moet het watertoetsproces worden doorlopen:

- Stap 1: Digitale Watertoets;
- Stap 2: Uitwerken waterparagraaf;
- Stap 3: Overleg met waterschap;
- Stap 4: Wateradvies;
- Vervolprocedure.

Voor de ontwikkeling van 't Sleyk wordt er in het plangebied van De Boomgaard 34 m² gecompenseerd. Dit wordt gedaan door middel van een verbreding van de zuidelijke watgang (grenzend aan het perceel van Haarsteeg 1). De kosten en realisatie hiervan zijn voor de Gemeente.

Water kan niet aangelegd worden in de beschermingszone van de dijk, mogelijk wel in de buitenbeschermingszone. In basis geldt: hoe verder van de dijk, hoe beter. In beginsel worden oevers natuurlijk of natuurvriendelijk uitgevoerd (talud minimaal 1:3).

Bodem

Een goede omgang met de bodem is nodig voor het toekomstbestendig inrichten van het plangebied. Daarom zal het plangebied zodanig moeten worden voorbelast (met zand) dat voldaan wordt aan de restzettingseis van 0 cm tot maximaal 10 cm over 30 jaar. Daarbij moet uitgegaan worden van een vloerpeil van de woningen van 1,30 m boven zomerpeil en de hoogte van de rijbaan op 1 m boven zomerpeil. Om dat hoogteverschil te overbruggen is het raadzaam rekening te houden met een zone van minimaal 3 meter voor de voorgevel.

De gemeente wil voor de voorbelasting van de uitbreiding van de begraafplaats (met begraafplaatsenzand) samen optrekken met de ontwikkeling van De Boomgaard. Deze voorbelasting mag pas weg nadat de Gemeente hiervoor akkoord geeft.

Verder dient er ondergronds voldoende ruimte te zijn voor infra- en nutsvoorzieningen, afvalcontainers en rioolgemalen. Bovengronds dient er voldoende ruimte gereserveerd te worden voor trafostations, opstelplaatsen voor vuilcontainers en openbare verlichting.

Nice to have

- Hemelwater, waar mogelijk, terugbrengen in de bodem, in het watersysteem óf in laatste instantie in de riolering;

3.6 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

In 2025 heeft de gemeente Molenlanden het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen' vastgesteld. Dit handboek wordt volwaardig toegepast in de ontwikkeling van De Boomgaard. Hieronder een overzicht van de meest relevante onderdelen van het handboek.

Klimaatadaptatie

Voor het onderdeel klimaatadaptatie zijn vier normen het meest relevant:

- Norm 1: Bij het ontwerp en de inrichting van het plangebied wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit;
- Norm 2: Bij nieuwbouwontwikkeling wordt al het hemelwater van in de openbare ruimte en op particuliere percelen in het plangebied gebied zelf geborgen.
- Norm 3: Hittestress wordt voorkomen en de vitale en kwetsbare functies blijven altijd door functioneren bij extreme hitte;
- Norm 4: De grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.

Deze normen kunnen worden bereikt door:

- Vergroening wordt ingezet als klimaatadaptieve maatregel;
- Natuurinclusief ontwikkelen;
- Creëer habitats voor verschillende soorten;
- Klimaatadaptieve maatregelen zo vroeg mogelijk aanleggen.

Energie

De basiseis voor omgang met energie is dat alle woningen netcongestievriendelijk worden gebouwd. Daarnaast kan er, met name bij de appartementen, gedacht worden aan een collectief energie- en/of warmtesysteem en de combinatie tussen opwekking van zonne-energie en laadplaatsen voor elektrische auto's.

Ook biedt de ontwikkeling kansen voor innovatieve oplossingen op het gebied van opwekken en gebruik van energie. Bijvoorbeeld teruglevering naar gemeente, waarmee de openbare verlichting kan worden voorzien.

Duurzaam/circulair bouwen

Bij de ontwikkeling van de Boomgaard worden circulaire maatregelen toegepast. Er wordt ten minste aan vier van de onderstaande maatregelen voldaan:

1. Bij de toepassing van materialen wordt nagedacht over de herbruikbaarheid van materialen en hoe deze demontabel kunnen worden verwerkt;
2. Er wordt voor de woningen een materialenpaspoort opgesteld met de toegepaste materialen. Een materialenpaspoort is een document waarin alle gebruikte materialen van een woning of gebouw beschreven zijn, waardoor er meer bewustwording is voor materiaalkeuze en hergebruik;
3. Er wordt gebouwd met minimale milieubelasting (te meten met bijvoorbeeld BREAAM-NL gebied of gebouw, op het niveau van Excellent);
4. De in het projectgebied aanwezige materialen worden zo veel als mogelijk hergebruikt bij de nieuwe ontwikkeling;

5. Materiaalgebruik beperken:
 - Slim inkopen;
 - Restmateriaal inzetten;
 - Geen verpakkingsmateriaal;
 - Kringlopen sluiten;
 - Materialen binnen het project houden;
 - Materialen hergebruiken;
 - Recycling;
 - Zo hoog mogelijk % recycleat uit een product.
6. Toepassing van biobased materialen.

Biodiversiteit

Aandacht voor biodiversiteit is ook in De Boomgaard uitgangspunt. Daarvoor gelden in ieder geval de volgende drie normen:

- Norm 1: Er worden maatregelen toegepast die de biodiversiteit verbeteren. Dit wordt gedaan door tenminste aan acht van de genoemde maatregelen in het handboek (hoofdstuk 8.3) te voldoen;
- Norm 2: Voor realisatie van natuur inclusief bouwen wordt de checklist natuurinclusief bouwen (die is te vinden als bijlage I van het handboek) gehanteerd. Van deze checklist moeten minimaal 20 maatregelen in het project worden gerealiseerd;
- Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd voorrang boven 'grijze' oplossingen.

Nice to have

- Andere plekken voor zonnepanelen dan alleen de daken (bijvoorbeeld ook boven parkeerplaatsen).

3.7 Leefomgeving & gezondheid

Planontwikkelingen moeten in lijn zijn met de gemeentelijke Toekomstvisie 2050. Verder dient er rekening gehouden te worden met het verkeerslawaaï van de dijk. De dijk is op het moment 50km/u, maar wordt mogelijk in de toekomst 60km/u vanwege de herziening van de komgrens. De Boomgaard zelf is een 30km/u weg. Het ontwerp van de buitenruimte stimuleert tot beweging. Het hondenuitrenveld dat nu in het plangebied is, speelt daarin wel een rol, maar wordt verplaatst naar een grasveld net buiten het plangebied.

Nice to have

- Inrichting van ontmoetingsplaatsen en speelvoorzieningen wordt gedaan aan de hand van participatie/behoeftemeting.
- Natuurlijk spelen (zoals speelbosje) in plaats van formeel spelen.



Afbeelding gemaakt m.b.v. AI



afbeelding gemaakt m.b.v. AI



4. Communicatie & participatie

Afbeelding gemaakt m.b.v. AI

4.1 Communicatie & participatie

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de participatie en stelt een participatieplan op dat voor akkoord aan de gemeente wordt voorgelegd. Uitgangspunt voor de uitwerking van de participatieaanpak is: <https://www.molenlanden.nl/participeren-bij-een-bouwinitiatief>

4.2 Feedback vanuit NvU participatieronde

Gedurende het opstellen van deze nota van uitgangspunten heeft participatie plaatsgevonden met direct omwonenden. Besproken is o.a.:

- De gemeentelijke keuze voor concept 'Buitenplaats';
- Het voorstelde proces om tot ontwikkeling van deze 3ha-locatie te komen, inclusief verkoop van de gronden aan een ontwikkelende partij;
- De ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling zoals beschreven in [paragraaf 3.1](#).

Het was voor de meeste participanten al lang bekend dat er woningbouw op de locatie zou gaan komen. Het idee van een buitenplaats was in de basis ook voor de meeste aanwezigen een voorstelbaar concept. Ook de verkoop van de gronden en het laten ontwikkelen door een ontwikkelende partij is voor de participanten goed voorstelbaar, evenals de meeste ruimtelijke uitgangspunten.

Discussie is er over de hoogte van het 'hoofdhuis'. De meeste omwonenden zien een gebouw van 3 bouwlagen plus kap als te fors voor deze plek. Tegelijkertijd hangt het voor de participanten af van de plek waar bebouwing komt. Op basis van de reactie tijdens de participatieronde is ervoor gekozen om in de randvoorwaardenkaart verschillende zones aan te houden rondom de bestaande (en toekomstige) woningen rondom het plangebied:

- Een zone openbaar (10 m), waar geen bebouwing en geen tuinen mogen komen;
- Een bufferzone (10 m), waar geen bebouwing mag komen, maar wel tuinen;
- Een zone (30 m) waar geen bebouwing hoger dan 2 lagen plus kap mag komen.

Deze zones aan de randen van het plangebied kaderen de situering van de hogere bebouwing in. Daarmee wordt de impact van de nieuwbouw op de omwonenden beperkt en tegelijkertijd de impact van de bestaande omgeving (eventuele overlast) op de toekomstige bewoners ook.

De feedback van de omwonenden in de participatieronde is gebruikt om de nota van uitgangspunten aan te scherpen.



5. Uitvoering & realisatie

Afbeelding gemaakt m.b.v. AI

5.1 Omgevingsplan

Rolneming gemeente

De gemeente verkoopt de grond in de huidige staat aan een ontwikkelende partij middels een aanbesteding. De aankopende partij draagt vervolgens zorg voor de plan- en projectontwikkeling. De plannen dienen aan te sluiten bij de gestelde kaders uit deze Nota van Uitgangspunten en het vigerende beleid. De gemeente is in het ontwikkelproces toetsend.

Procedure

Voor de planologische procedure wordt in basis uitgegaan van een omgevingsplanwijziging. Ingeschat wordt dat er te weinig flexibiliteit is bij een vergunningsaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De gemeente Molenlanden hanteert daarbij jaarlijks twee instapmomenten om mee te gaan in een "veegplan" met meerdere wijzigingen gebundeld.

Een concept omgevingsplan hoeft in dit geval niet naar de intaketafel. Wel naar de omgevingstafel, voorzien van een ETFAL-motivering (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties). Pas met een akkoord van de omgevingstafel, kan worden aangesloten in het verzamelplan.

Het concept omgevingsplan moet voldoen aan de Nota van Uitgangspunten. Voor het wijzigen van het omgevingsplan is participatie verplicht.

5.2 Grondbod & risico

De grond zal worden opgeleverd in de huidige bodemgesteldheid, inclusief de bijbehorende voorbelasting en de restzettingseis. Eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van de ontwikkelaar. Daarnaast zijn de vergunningskosten en de kosten voor de inhuur van een planologisch adviesbureau eveneens voor de ontwikkelaar.

Voorafgaand aan de grondoverdracht wordt een concept koopovereenkomst opgesteld. Deze dient als basis voor verdere afstemming en vormt het uitgangspunt voor de definitieve koopovereenkomst.

Er zijn voor de locatie al verschillende onderzoeken uitgevoerd. Een lijst van beschikbare onderzoeken is terug te vinden in [bijlage 4](#). Eventuele actualisaties van deze onderzoeken en aanvullende onderzoeken liggen ten tijden van de verdere uitwerken bij de koper.

De koper zorgt in ieder geval voor en voor zijn rekening komen:

- Bouwkundige opname (binnen en buiten) van staat van omliggende woningen/percelen;
- Kosten voor notariële levering incl. belastingen;
- Omgevingsvergunning (of andere ruimtelijke procedure) inclusief benodigde onderzoeken en leges;
- Sloop van delen het gebouw inclusief benodigde onderzoeken;
- Asbestsanering;
- Bouw- en woonrijp maken van het perceel (inclusief parkeerplaatsen);
- Eventuele vergunningaanvragen bij het waterschap;
- Realisatie van de woningen conform Bouwbesluit inclusief aanleg nutsvoorzieningen*;
- Kadastrale inmeting nieuwe percelen;
- Revisiegegevens riolering en openbare ruimte.

* De woningen dienen kaal opgeleverd te worden, maar inclusief functionerende keuken badkamer en toilet.

5.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het gehele projectgebied wordt verkocht met teruglevering van de openbare ruimte voor een symbolisch bedrag. De verantwoordelijkheid voor de financiële uitvoerbaarheid ligt bij de koper. De financiële haalbaarheid van het project wordt bepaald op basis van onderbouwde ramingen met betrekking tot zowel de kosten als de opbrengsten. Hiervoor wordt een (concept) grondexploitatie opgesteld. De kosten omvatten onder andere:

- bouw- en woonrijp maken;
- plankosten;
- overige kosten.

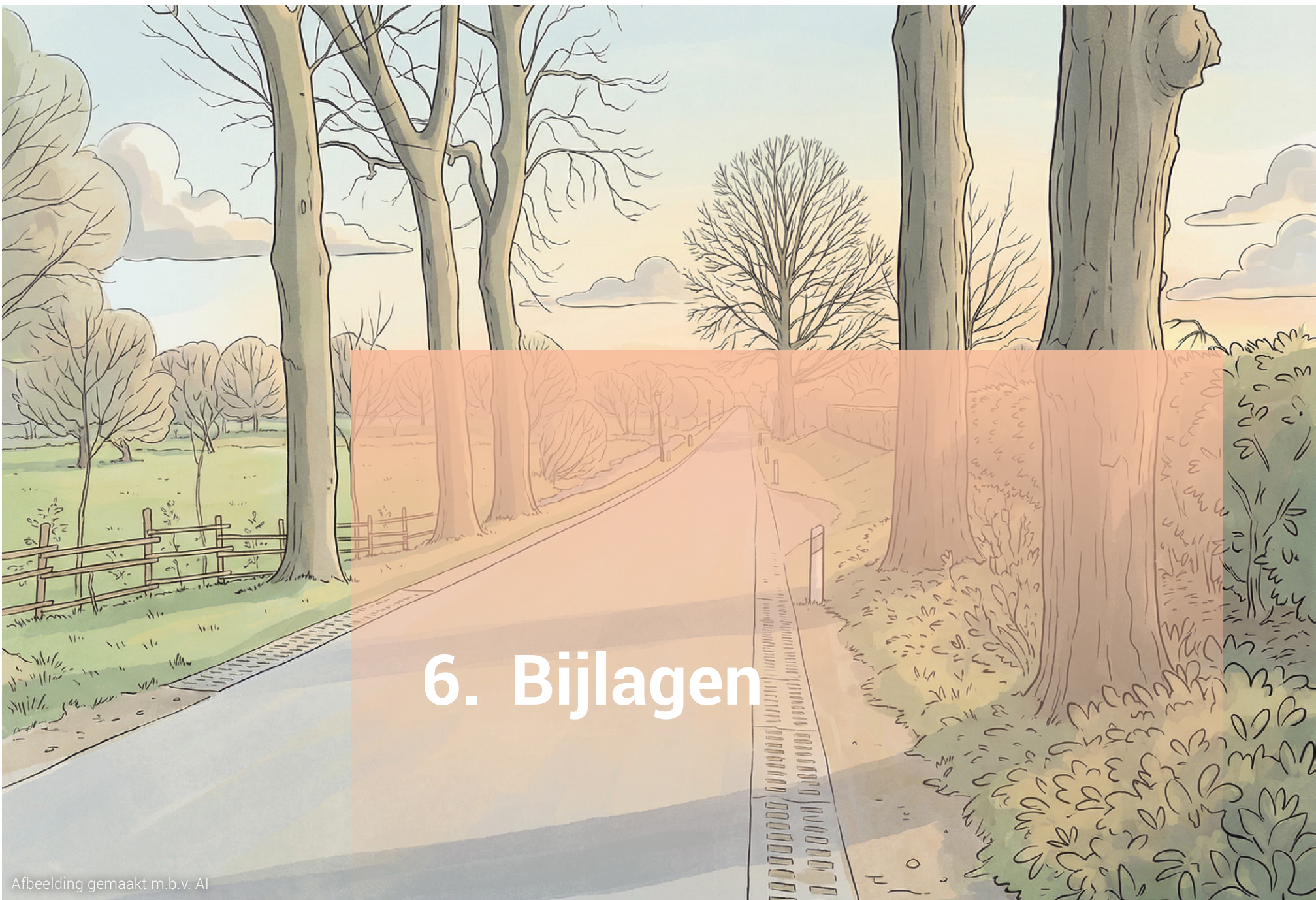
Wat betreft de opbrengsten wordt, afhankelijk van het te bouwen woonsegment, een minimale grondopbrengst berekend. Dit alles leidt tot een grondexploitatie die uiteindelijk door het College en de Raad wordt vastgesteld.

5.4 Proces & borging ruimtelijke kwaliteit

Voor het verdere proces wordt een gemeentelijk projectteam opgesteld met daarin medewerkers van verschillende disciplines, zoals verkeer, ruimtelijke ordening, stedenbouw, groen en water. Deze projectgroep beoordeelt de planvorming en borgt daarmee de ruimtelijke kwaliteit. De gang langs de omgevingstafel verloopt daarmee (waarschijnlijk) ook soepeler, omdat veel al behandeld zal zijn in de projectgroep. Het doel is dat de ontwikkeling voor 2030 gebouwd is.



Afbeelding gemaakt m.b.v. AI



Afbeelding gemaakt m.b.v. AI

Bijlage 1: 't Sleyk

In het verleden hebben de gemeente Molenlanden en 't Sleyk B.V. afspraken gemaakt over de mogelijke ontwikkeling van perceel sectie E, nummer 984. Op het moment van het opstellen van deze NvU vinden nieuwe gesprekken plaats om te komen tot een herziene set afspraken. Dit traject is gericht op het sluiten van een intentieovereenkomst, gevolgd door een anterieure overeenkomst.

Als partijen tot nieuwe afspraken komen, kan de ontwikkeling van De Boomgaard en die van 't Sleyk B.V. los van elkaar plaatsvinden. Beide locaties worden dan zelfstandig ontwikkeld, zonder samenhang.

Wanneer geen nieuwe afspraken worden bereikt, moet de koper van De Boomgaard in de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de plannen van 't Sleyk B.V. 't Sleyk is in dat scenario zelf verantwoordelijk voor de kosten en uitvoering van het technisch bouwrijp maken en is dan geen plankostenbijdrage aan de gemeente verschuldigd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 februari 2026 een principebesluit genomen waarin de ontwikkeling van maximaal vijf vrijstaande woningen op het perceel van 't Sleyk B.V. als wenselijk is beoordeeld. Het college heeft daarbij aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling.

Voor het realiseren van 't Sleyk zal op kosten van de gemeente Molenlanden in het plangebied van de Boomgaard 34 m² watercompensatie worden gerealiseerd.

Bijlage 2: Beleidsdocumenten

Bij het opstellen van deze nota van uitgangspunten en de verdere planvorming is en moet aangesloten worden op de volgende beleidsdocumenten:

- Omgevingsvisie Molenlanden 2030
 - Aangevuld met uitkomsten Woningbehoefteonderzoek (WBO) 2024
- Woonvisie Molenlanden 2020-2024 (september 2020)
- Mobiliteitsvisie 2040
- Handboek Duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen (maart 2025)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
- Molenwaards Kookboek (oktober 2016)

Bijlage 3: Nota Parkeernormen Molenlanden 2020

Functies	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop Avond ¹	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0% ²	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0% ³	0% ⁴
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0% ³	0% ⁴
Supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0% ⁴
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
Bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts, therapeut	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Verpleeg- of verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Ziekenhuis patiënten incl. bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
Ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

¹ indien sprake van een traditionele koopavond

² indien op zaterdag open: 100%

³ indien 's avonds open: 70%

⁴ indien koopzondag: 100%

Fig. 7 Aanwezigheidspercentages gemeente Molenlanden (bron: CROW publicatie 381).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Fig. 8 Berekeningsfactoren voor parkeren op eigen terrein

Woning	Eenheid	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	Woning	2,0	0,3
Koop, etage, duur	Woning	2,1	0,3
Koop, etage, midden	Woning	1,9	0,3
Koop, etage, goedkoop	Woning	1,6	0,3
Huur, vrije sector	Woning	2,0	0,3
Huur, sociale huur	Woning	1,6	0,3
Huur, etage, duur	Woning	1,9	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	Kamer	0,25	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,2	0,3
Small- en/of tiny-house	Woning	0,7	0,2

Fig. 9 Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid, 'Wonen'

Bijlage 4: Overzicht beschikbare onderzoeken

Gemeente Molenlanden heeft voor de Boomgaard de onderstaande onderzoeken uitgevoerd en worden beschikbaar gesteld bij de uitvraag. Eventuele actualisaties van deze onderzoeken en aanvullende onderzoeken liggen ten tijden van de verdere uitwerking bij de koper.

- Verkennend bodemonderzoek gebiedsontwikkeling De Boomgaard te Groot-Ammers
- Aanvullend bodemonderzoek gebiedsontwikkeling De Boomgaard te Groot-Ammers
- Rapportage nader ecologisch onderzoek De Boomgaard te Groot-Ammers
- Bouwrijp maken ontwikkeling De Boomgaard te Groot Ammers
- AERIUS projectberekening:
 - Aanlegfase scenario basis
 - Aanlegfase scenario basisplus
 - Aanlegfase scenario max
 - Gebruikfase scenario basis
 - Gebruikfase scenario basisplus
 - Gebruikfase scenario max
- De Boomgaard & 't Sleyk te Groot-Ammers, gemeente Molenlanden - Een bureauonderzoek
- Quickscan flora en fauna De Boomgaard te Groot-Ammers
- Stikstofonderzoek uitvoerbaarheid met AERIUS-berekeningen woningbouw project de Boomgaard in Groot-Ammers
- Verkeersstudie De Boomgaard
- Woningbehoefte-onderzoek gemeente Molenlanden
 - Factsheet WBO Molenlanden_GROOT AMMERS



Afbeelding gemaakt m.b.v. AI