



Advies omgevingsplan

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Datum
3 november 2025

Zaaknummer
2025-012339

Onderwerp
Lienden, De Brink

Inlichtingen bij
06-
post@gelderland.nl

Blad
1 van 4

Beste collegeleden,

Hartelijk dank voor het TAM-omgevingsplan Lienden, De Brink dat wij op 22 september 2025 ontvingen. Hierbij ontvangt u ons advies.

Inhoud van het plan

Uw gemeente is voornemens het omgevingsplan te wijzigen middels een TAM-omgevingsplan om het woningbouwproject De Brink te Lienden mogelijk te maken. Het plan maakt 95 woningen mogelijk.

Provinciale belangen

In het plan spelen de provinciale belangen woningbouw, molenbiotoop, landschap en klimaatadaptatie. De belangen landschap en klimaatadaptatie zijn voldoende meegewogen in het plan. De belangen woningbouw en molenbiotoop zijn nog onvoldoende onderbouwd in uw plan. Daarom adviseren wij negatief.

Woningbouw

Een fijne plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, dat hebben wij als provincie voor ogen. We zetten in op 3 doelen: voldoende, passende en toekomstbestendige woningen. We staan zij aan zij met gemeenten, woningcorporaties en bouwers bij het terugdringen van het woningtekort en helpen om de woningbouw te versnellen. Flexibele, innovatieve en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Woningen moeten passen bij de behoefte van de toekomst. We hebben aandacht voor meer betaalbare woningen, specifiek sociale huur, en woningen voor ouderen of kleine huishoudens. Tot slot vinden we een toekomstbestendige en duurzame woonomgeving belangrijk. We streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied. Nieuwe woonwijken moeten worden gebouwd op locaties die daarvoor geschikt zijn. Water, bodem, bereikbaarheid en de beschikbaarheid van stroom zijn hiervoor medebepalend. We vragen gemeenten in het stedelijk ontwerp rekening te houden met hittestress, hevige neerslag en overstromingsgevaar. Duurzame en energie neutrale woningen zijn het uitgangspunt.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 **provincie**
Gelderland

Datum

3 november 2025

Zaaknummer

2025-012339

Blad

2 van 4

Gezamenlijk maken we hierover per regio afspraken, waarvan we de uitvoering jaarlijks monitoren. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken. Nieuwe woningbouwplannen moeten ook zijn gemotiveerd volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging

In de Woondeal Rivierenland spraken we af om minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma aan sociale huur te realiseren. Dit plan voldoet daar op projectniveau net niet aan. U mag dit tekort aan sociale huurwoningen compenseren met andere woningbouwplannen. In het plan is niks geschreven over de compensatie van het tekort. Wij adviseren u om te beargumenteren hoe u de afspraken voor sociale huurwoningen na komt.

In het plan staat beschreven dat 40% middel dure koop is. In het plan staat niet beschreven wat hiermee bedoeld wordt. Conform de afspraken uit de Woondeal zijn dit middel dure koop tot een prijs van 405.000 euro. Wij adviseren om toe te lichten wat er met middel dure koop bedoeld wordt.

Molenbiotoop

Molens zijn belangrijk voor de identiteit van Gelderland. We streven er dan ook naar de molens in stand te houden. Onze ambitie is de omgeving van de molens zo in te richten dat de molens kunnen blijven draaien. We beschermen de ruimte rond de molens (de molenbiotoop) tegen ingrepen die de windvang van de molen beïnvloeden. In de toelichting op het omgevingsplan moet zijn aangetoond dat de nieuwe bebouwing of beplanting geen invloed heeft op het functioneren van de molen.

Afweging

De toegestane hoogte is onjuist beschreven in het plan. In juli 2025 heeft de provincie advies gegeven over de molenbiotoop. Dit advies is echter onjuist verwerkt. In het plan staat dat de toegestane hoogte van bebouwing/beplanting binnen de betreffende molenbiotoop 19,93 m is. Er had moeten staan: de maximaal toegestane hoogte is 19,93 m + NAP.

Met de molenbiotoopformule is berekend dat een hoogte van maximaal 10,58 meter is toegestaan (dus geen 19,93 m zoals het plan vermeldt). De toegestane hoogte van 10,58 meter wordt gemeten vanaf het niveau van het maaiveld/de begane grond van de molen (9,35 m + NAP).

Omdat de molen op een natuurlijke verhoging staat en er waarschijnlijk niveauverschillen zijn tussen molenlocatie en planlocatie is deze toegestane hoogtemaat (10,58 m) omgerekend naar een NAP hoogtemaat en gaven wij aan dat de maximaal toegestane hoogte 19,93 m + NAP is.

Wij adviseren om de NAP hoogtemaat van het maaiveld op de planlocatie te onderzoeken. Wanneer dit bekend is kan u de toegestane hoogte uitrekenen. Vervolgens kan in het plan een gewone hoogtemaat worden vermeld (die zal vermoedelijk wat hoger zijn dan 10,58 meter). Daarnaast adviseren wij te onderbouwen dat in de molenbiotoop van het plangebied geen bebouwing of beplanting hoger is dan 19,93 + NAP en dat er geen beperking van de windvang voor de molen is.

Datum

3 november 2025

Zaaknummer

2025-012339

Blad

3 van 4

Landschap

Gelderland staat bekend om haar grote diversiteit aan landschappen. De meanderende rivieren Maas, Waal, Rijn en IJssel met hun groene uiterwaarden, het Veluwemassief met haar bos, heide en zandverstuivingen en de beekdalen en het coulisselandschap. Deze variatie aan landschappen geeft de provincie een uniek karakter. Dit willen we graag behouden en versterken. Bij iedere ontwikkeling moet daarom in het omgevingsplan worden opgenomen op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten behorend bij de streek waarin het plan gelegen is. De 11 Gelderse streekgidsen bieden hier inspiratie voor. Wanneer een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van deze kernkwaliteiten, wordt een versterkingsplan opgesteld in lijn met de ontwikkeldoelen van die streek. Deze versterking moet worden geborgd.

Afweging

Het plangebied ligt op een locatie waar het dorp en het landschap in elkaar overvloeien. Zo bevinden zich rondom de locatie diverse woonpercelen, maar zijn er ten westen en ten noorden ook agrarische percelen, hoofdzakelijk bestaande uit fruitboomteelt, aanwezig. De landschappelijke kernkwaliteiten gaan veelal over het buitengebied. Dit plan bevindt zich aan de rand van stedelijk gebied en is omsloten door woonlinten, het tast daarmee de kernkwaliteiten niet aan.

Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. Wij vinden het belangrijk om goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen wij daarom om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom belangrijk dat het waterschap betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Afweging

Het belang klimaatadaptatie is goed verwerkt in het plan. Het aspect wateroverlast wordt geborgd door voldoende plek te reserveren voor waterberging en het aspect waterveiligheid door het peil van de woningen te verhogen en de woningen niet te onder kelderen. Er is voldoende water en groen aanwezig om droogte tegen te gaan en de groene inrichting zorgt voor schaduwplekken en verkoeling om extreme hitte te voorkomen.

Advies

Wij adviseren om te beargumenteren hoe de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal Rivierenland worden nageleefd en uit te werken wat er wordt bedoeld met middel dure koop. Daarnaast adviseren wij om de toegestane hoogte binnen de molenbiotoop te berekenen en te beargumenteren dat de bebouwing of beplanting niet hoger is dan deze hoogte.

Wij horen het graag als u het ontwerp omgevingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl/planbegeleiding-omgevingsplan.
Advies

Datum

3 november 2025

Zaaknummer

2025-012339

Blad

4 van 4

Vergunningen/meldingen

Het advies in deze brief is alleen een beoordeling op de provinciale belangen uit de Omgevingsverordening. Er is niet gekeken naar benodigde vergunningen en/of meldingen. Via de www.gelderland.nl/vergunningen kunt u vinden welke provinciale vergunningen en/of meldingen nodig zijn voor uw plan. Via de link kunt u ook vinden waar de vergunningsaanvraag/melding naar toe gestuurd kan worden. I.v.m. doorlooptijden van onderzoeken en vergunningverlening, adviseren wij u om tijdig een aanvraag in te dienen. Actuele informatie over de gevolgen van de uitspraak over intern salderen is te vinden op de webpagina: [Intern salderen](#).

Wij sturen een kopie van deze brief naar Waterschap Rivierenland.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met 
Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het omgevingsplan.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Teammanager Ruimte

Voor deze brief geldt:

- Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit kwaliteit leefomgeving, paragraaf 5.1.5.4
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 5.62 t/m 5.64 (Wonen)
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 5.53 en 5.54 (Molenbiotoop)
- Omgevingsverordening Gelderland, artikelen 5.33 t/m 5.44 (Landschap)
- Omgevingsverordening Gelderland, artikelen 5.85 (Klimaatadaptatie)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen