

Nr.: 19311575405

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 10 maart 2026

Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woningen op Noord 25 in Krimpen aan de Lek

Portefeuillehouder: Ria Boere-Schoonderwoerd

Datum: 24 februari 2026

Korte samenvatting

Op 7 maart 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woning aan Noord 25 in Krimpen aan de Lek. Op het perceel bevindt zich een verouderde bedrijfsloods. Initiatiefnemer heeft een plan opgesteld om de bedrijfsloods te slopen en hiervoor in de plaats vier woningen terug te bouwen in de vorm van twee twee-onder-één-kapwoningen. Dit voegt een kwaliteitsimpuls aan dit gebied toe. Het huidige rommelige perceel krijgt een nette uitstraling door de 4 woningen. Het perceel is bestemd voor wonen waar één woning is toegestaan. Het plan is daarom in strijd met het geldende omgevingsplan. Bij plannen voor het bouwen van meer dan drie woningen in het buitengebied is instemming van de raad benodigd.

De raad wordt nu voorgesteld in te stemmen met de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woningen op de locatie Noord 25 in Krimpen aan de Lek. Dit heeft tot gevolg dat de concept omgevingsvergunning, na instemming, de status definitief zal krijgen. Na publicatie van de omgevingsvergunning geldt er een bezwaartermijn van zes weken, waarbinnen belanghebbenden bezwaar kunnen maken op de verleende omgevingsvergunning.

Voorgesteld besluit

De raad stemt in met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woningen op de locatie Noord 25 in Krimpen aan de Lek.

Inleiding

Op 7 maart 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woning aan Noord 25 in Krimpen aan de Lek. Op het perceel bevindt zich een verouderde bedrijfsloods. Initiatiefnemer heeft een plan opgesteld om de bedrijfsloods te slopen en hiervoor in de plaats vier woningen terug te bouwen in de vorm van twee twee-onder-één-kapwoningen. Het perceel is bestemd voor wonen waar één woning is toegestaan. Het plan is daarom in strijd met het geldende omgevingsplan.

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan “Landelijk Gebied (voormalige gemeente Nederlek)” vastgesteld op 14 juli 2020 (hierna: omgevingsplan). De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De hierna genoemde adviesorganen hebben positief geadviseerd over het plan:

- Omgevingsdienst Midden-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard;
- Team riolering;
- Team advies ruimtelijke ontwikkeling.



Na beoordeling kan geconcludeerd worden dat het wenselijk is om de omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen, waartoe door het college op 24 februari 2025 is besloten. We medewerking kunnen verlenen aan het plan met gebruikmaking van het BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard 2025, Hoofdstuk 3 Nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard, op basis van artikelen 6.4 (Bouwen van extra woningen) i.c.m. 6.6 (Aanvullende regels).

Beoogd resultaat

Met het afgeven van instemming door de raad kan de concept omgevingsvergunning definitief worden gemaakt, waarna deze wordt verleend en gepubliceerd.

Argumenten

1.1 Het plan levert een bijdrage aan de woningvoorraad in de gemeente;

De gemeente heeft een woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 waarin diverse pijlers worden genoemd. Een van deze pijlers is beschikbaarheid en betaalbaarheid en aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw. Het realiseren van vier nieuwe woningen draagt bij in de woningvoorraad voor doorstromers, waaraan een grote behoefte is binnen de gemeente.

1.2 Uit beoordeling van de aanvraag is gebleken dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functie aan locatie (ETFAL);

Om medewerking te kunnen verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een goede onderbouwing fysieke leefomgeving vereist. In de onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante ruimtelijke-, milieuaspecten en speerpunten uit de omgevingsvisie die betrekking hebben op het plan. Uit de beoordeling van deze onderbouwing is gebleken dat er geen ruimtelijke aspecten zijn die zich verzetten tegen uitvoering van het bouwplan. Verder liggen hier adviezen van de Omgevingsdienst Midden-Holland, Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard, team riolering en team Advies Ruimtelijke Ontwikkeling ten grondslag. Uit beoordeling van de aanvraag is gebleken dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functie aan locatie en wordt uw raad voorgesteld om in te stemmen met het plan.

2.1 De omgevingsvergunning mag niet worden verleend zonder door uw raad afgegeven instemming

Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning betreft het realiseren van meer dan drie woningen waardoor er instemming van uw raad benodigd is.

Kanttekeningen

1.1 Om de vergunning te kunnen verlenen is een BOPA benodigd

Door middel van een goede onderbouwing fysieke leefomgeving is aangetoond dat het initiatief voldoet aan gemeentelijke en provinciale beleidsdoelstellingen en dat er vanuit het oogpunt van milieu, water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en overige realiserings- en uitvoeringsaspecten geen bezwaren zijn om medewerking aan dit project te verlenen.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

De kosten van mogelijke nadeelcompensatie zijn in de nadeelcompensatie/verhaalsovereenkomst geregeld. Deze overeenkomst heeft vooral een juridisch / formeel karakter. Met deze overeenkomst is vastgelegd dat de vergunninghouder de vergoeding van nadeelcompensatie voor haar rekening neemt en niet de gemeente. De kosten voor het verleggen van rioleringsleidingen alsmede de leges zijn voor rekening van de aanvrager.



Juridische zaken

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen met gebruikmaking van het BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard 2025 (Grondslag: artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto Bkl, artikel 8.0a, tweede lid), onder voorbehoud van positieve instemming van de raad.

Participatie en extern overleg

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2024 een besluit genomen op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet, waarin is bepaald dat voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verplicht participatie moet worden georganiseerd door de aanvrager/initiatiefnemer. De aanvrager heeft overleg gevoerd met de bewoners van Noord 23 over het plan om vier woningen mogelijk te maken binnen het plangebied. Naar aanleiding hiervan zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling. Hiermee is voldaan aan de participatie verplichting.

Vervolgtraject en uitvoering

Na instemming op het plan door uw raad zal de omgevingsvergunning definitief worden gemaakt, verleend en gepubliceerd. Hierna volgt een bezwaartermijn van zes weken waarin belanghebbenden bezwaar kunnen maken op het plan. Indien er geen bezwaren worden ingediend binnen deze periode treedt na zes weken de omgevingsvergunning onherroepelijk in werking.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Uiterste datum: 10 maart 2026

Reden: Aanvraag betreft de reguliere procedure, waarvoor normaliter een termijn van 8 weken geldt. Het laatst benodigde positieve advies vanuit ARO is op 14 januari 2026 is ontvangen, na vele aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager. De termijn is in overleg met de aanvrager meerdere malen opgeschort. Hierdoor heeft het opstellen van de concept omgevingsvergunning vertraging opgelopen. Om verdere vertraging te voorkomen, vanwege de aanstaande verkiezingen, is verzocht dit met voorrang te agenderen.

Bijlagen

1. Bijlage 1 – Tekeningenboek 5323BA-Tek-v05-2025-11-06
2. Bijlage 2 - Ontwerp onderbouwing Noord 25 Krimpen aan de Lek versie 06-01-2026;
3. Bijlage 3 - 19311575405 Verhaalsovereenkomst/nadeelcompensatie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2024 inzake het verzoek voor het afgeven van de benodigde instemming;

gelet op het gestelde in de Omgevingswet juncto het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;

overwegende dat de aanvraag omgevingsvergunning getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;

Besluit:

Stemt in met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woningen op de locatie Noord 25 in Krimpen aan de Lek, met gebruikmaking van het BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard 2025 (Grondslag: artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto Bkl, artikel 8.0a, tweede lid).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2026,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker