

Nr.: 1366221/1762664

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 27 januari 2026

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Polderland, Krimpen aan de Lek

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 25 november 2025

Korte samenvatting

Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de woningbouwontwikkeling Polderland, Krimpen aan de Lek vast te stellen (bijlage 1). Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het uitwerken van het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwontwikkeling Polderland en het bijbehorende Polderpark. De aanvraag BOPA-omgevingsvergunning kan voorbereid en ingediend worden.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Polderland, Krimpen aan de Lek d.d. 17 november 2025 vast te stellen.

Inleiding

De Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 zet in op het versterken van onze vitale kernen en benoemt de ambitie voor het realiseren van 4000 woningen tot 2040. Als uitwerking hiervan worden binnen en aan de randen van de kernen locaties gezocht. De locatie Polderland in Krimpen aan de Lek is door ontwikkelaar Van Wijnen aangedragen als mogelijke ontwikkellocatie. In januari 2024 is in een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaar afgesproken om deze locatie te onderzoeken op haalbaarheid voor woningbouw. Sinds het sluiten van de intentieovereenkomst is er gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek. Uw raad is met een raadsinformatiebrief d.d. 7/1/2025 geïnformeerd over het participatieplan Polderland.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgesloten met een stedenbouwkundig schetsplan (bijlage 1 bij NvU) en participatieverslag (bijlage 3 bij NvU) dat aan de gemeente is opgeleverd. Het voorliggende voorstel om de Nota van Uitgangspunten vast te stellen is het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek.

Beoogd resultaat

Het resultaat dat beoogd wordt is de uitspraak van de raad of ze voorgestelde woningbouw op de locatie Polderland aan de westzijde van Krimpen aan de Lek wenselijk acht. Wanneer dat wordt besloten kan met de uitwerking van Polderland gestart worden en kan de ruimtelijke procedure (aanvraag BOPA-omgevingsvergunning) voorbereid worden.

Argumenten

1.1 Het haalbaarheidsonderzoek Polderland heeft als uitkomst een stedenbouwkundige schets die haalbaar lijkt met ca 98 woningen op 2,74ha.

Het plangebied Polderland is ca. 2,7 ha. De bruto oppervlakte van het gebied waarover de ontwikkelaar beschikking heeft is ca 4 ha. Hiervan zal ca. 1,3ha ingericht worden als Polderpark. Binnen het plangebied is een stedenbouwkundige schets ontwikkeld voor ca. 98 woningen, waarvan 34% in de categorie sociale huur,



16,5% in de categorie goedkope koop (tot 315.000,-), 16,5% in de categorie betaalbare koop (tot 405.000,-). De overige 33% woningen wordt in de vrije sector ontwikkeld. Het plan voldoet aan de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard.

Vanuit de milieu-aspecten, stedenbouw, landschap, water, verkeer, parkeren lijkt de ontwikkeling haalbaar. Op verschillende onderdelen is een nader onderzoek nodig voor de ETFAL-onderbouwing voor de r.o.-procedure. ETFAL staat voor: evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De r.o.-procedure voor deze ontwikkeling zal een BOPA-omgevingsvergunningsaanvraag zijn.

Over het aspect verkeer zijn veel zorgen geuit door omwonenden, waardoor voor het aspect verkeer nu reeds een onderzoek heeft plaatsgevonden (bijlage 2 bij NvU). Een volledig overzicht van de omgevingsaspecten is te vinden in paragraaf 3.9 van de Nota van Uitgangspunten.

1.2 Het plan Polderland is zorgvuldig vormgegeven en ingepast na een ruimtelijke analyse

Het plangebied Polderland, de kern Krimpen aan de Lek en de omgeving ervan is zorgvuldig verkend en geanalyseerd door het stedenbouwkundig bureau dat is ingeschakeld door de initiatiefnemer. Bij het vertalen van de analyse naar uitgangspunten, stedenbouwkundig concept en stedenbouwkundig schetsplan is het Krimpenerwaards Kookboek toegepast. Hoewel het Krimpenerwaards Kookboek zich richt op kleinschalige ontwikkelingen kan de systematiek van ontwerpen en de Krimpenerwaardse 'ingrediënten' goed toegepast worden in een wat grootschaliger ontwikkeling. Het resultaat is een stedenbouwkundig schetsplan dat rekenschap geeft van de ligging in het Krimpenerwaardse slagenlandschap, aan een Tiendweg en grenzend aan een jaren '70 woonwijk; een plan dat ook meerwaarde biedt voor de bestaande kern door het toevoegen van een (Polder)park.

1.3 Het plan Polderland lijkt passend binnen regels Omgevingsverordening ZH

De stedenbouwkundige schets Polderland lijkt passend binnen de regels van de Omgevingsverordening ZH. Het plan wordt in overeenstemming geacht met onder andere de provinciale regels over de oppervlakte van het plangebied, woonsegmentering, ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk heeft afstemming plaatsgevonden. De provincie ZH neemt geen besluiten en geeft geen definitief uitsluitel over een ruimtelijke ontwikkeling op basis van een Nota van Uitgangspunten of een schetsplan. Om die reden kan op dit moment alleen gesteld worden dat het plan in overeenstemming wordt geacht. Wanneer in de procedure van de BOPA-omgevingsvergunning geen zienswijze (of een positieve zienswijze) door de provincie wordt ingediend, is met zekerheid te zeggen dat het plan past binnen de regels van de Omgevingsverordening ZH.

Een ander aandachtspunt is de lopende herziening van het provinciale Omgevingsbeleid. De herziening treedt in juli/augustus 2026 in werking, aldus de planning van de provincie. De provincie is voornemens om buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet meer toe te staan, behoudens een enkel 'straatje erbij' bij dorpskernen. De woningbouwontwikkeling Polderland lijkt niet mogelijk op basis van het herziene Omgevingsbeleid ZH. Wanneer na vaststelling van de NvU aansluitend de ruimtelijke procedure wordt voorbereid en opgestart, kan deze afgerond zijn voordat de herziening van het Omgevingsbeleid ZH in werking treedt. Op basis van het overgangsrecht in de ontwerp-herziening Omgevingsbeleid ZH is het ook voldoende om een ontwerp-besluit BOPA-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Het overgangsrecht in de ontwerp-herziening Omgevingsbeleid ZH bepaalt dat 'lopende procedures' onder het oude regime afgerond kunnen worden.

1.3 Participatie met omwonenden en andere partijen heeft voldoende en zorgvuldig plaatsgevonden.

Ontwikkelaar Van Wijnen heeft de participatie met omwonenden en andere belanghebbende partijen verzorgd. Naast buurtbijeenkomsten voor omwonenden, zijn er ook meedenksessie en themasessies georganiseerd. De participatie heeft geleid tot verschillende aanpassingen in het stedenbouwkundig schetsplan, waaronder brede doorzichten vanuit de bestaande woonwijk, een verlaging van de bouwhoogte van het appartementengebouw, minder woningen, het parkeren beter verdeeld over de drie woonvelden, meer afstand tot woningen aan de



zuidzijde, extra aandacht voor verkeer. Een volledig overzicht van de planaanpassingen is te vinden in paragraaf 3.11 van de NvU en in het bijgevoegde participatieverslag (bijlage 3 bij de NvU). Een samenvatting de participatie is te vinden in de managementsamenvatting (bijlage 3.1 bij de NvU).

Kanttekeningen

1.1 Participatie heeft niet geleid tot volledig draagvlak onder omwonenden

Hoewel de participatie onder omwonenden voldoende en zorgvuldig heeft plaatsgevonden, heeft dit niet geleid tot unaniem draagvlak onder alle omwonenden. Een aantal omwonenden heeft mondeling en schriftelijk aan de initiatiefnemer en de gemeente laten weten dat ze zorgen en bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

Participatie heeft tot doel een zorgvuldig en integraal proces waarbij alle meningen gehoord worden en waar mogelijk rekening wordt gehouden met belangen van omwonenden en andere partijen. Dat is gebeurd en het heeft geleid tot verschillende aanpassingen in het plan. Ook bij de uitwerking zal een passende vorm van participatie plaatsvinden. Om deze redenen wordt, conform de vereisten van de Omgevingswet, 'volledig draagvlak' niet als criterium beschouwd en zorgvuldige participatie wel.

1.2 Verkeersonderzoek wijst uit dat ontsluiting voor autoverkeer via Pinksterbloem- en Boterbloemstraat mogelijk is; dit neemt zorgen onder omwonenden niet weg.

Over het aspect verkeer zijn veel zorgen geuit door omwonenden, waardoor voor het aspect verkeer nu reeds een verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden (bijlage 2 bij NvU). Voor het verkeersonderzoek is als uitgangspunt genomen dat het niet wenselijk is om een ontsluiting voor autoverkeer te maken naar de Tiendweg, omdat deze weg bestempeld en ingericht is als snelfietsroute. Dit uitgangspunt is gebaseerd op besluiten van de provincie ZH, HHSK en het college van Krimpenerwaard.

Het verkeersonderzoek laat zien dat de ontwikkeling van Polderland, ook wanneer de autonome groei richting 2040 wordt meegerekend, leidt tot verkeersintensiteiten die dusdanig laag blijven dat geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Door de spreiding van het autoverkeer over meerdere routes ontstaan geen extra verkeersproblemen. De uitwerking van de aansluitingen op de Pinksterbloem- en Boterbloemstraat en een eventuele herinrichting van deze straten maken direct onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling Polderland. Voor het hogere wegennet zijn geen maatregelen nodig.

Tijdens participatie is aandacht gevraagd voor verkeer en voor de staat van omliggende wegen, waaronder straten in de Bloemenbuurt. Deze straten worden via de reguliere onderhoudscyclus opgepakt en staan in het projectboek 2026, met een geplande herinrichting vóór 2030. Er is geen aanleiding om deze herinrichting als voorwaarde te stellen voor de woningbouwontwikkeling Polderland.

Financiën

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling Polderland is de gemeente faciliterend. Voor de afgelopen periode is in een intentieovereenkomst vastgelegd dat de ontwikkelaar een vergoeding voor de gemeentelijke kosten betaalt. Voor het woningbouwplan geldt vanuit de Omgevingswet de verplichting tot kostenverhaal, waaronder de plankosten vallen. Om hieraan uitvoering te geven, wordt voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden alle noodzakelijke vormen van kostenverhaal, alsmede een bijdrage aan bovenplanse ruimtelijke investeringen vastgelegd.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek heeft ontwikkelaar Van Wijnen meerdere participatiemomenten georganiseerd, op basis van het participatieplan dat door het college is goedgekeurd. In de Nota van Uitgangspunten en het Participatieverslag is beschreven hoe uitvoering is gegeven aan participatie en tot welke aanpassingen dit geleid heeft.



Vervoltraject en uitvoering

Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor Polderland, Krimpen aan de Lek. Tegelijk wordt een aanvraag 'BOPA-omgevingsvergunning fase 1' voorbereid en vervolgens ingediend. Een BOPA fase 1 gaat over de planologische haalbaarheid van een ontwikkeling.

Enkele belangrijke aspecten van de BOPA fase 1 voor deze ontwikkeling zijn:

1. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de ontwikkelaar bij het indienen van de aanvraag het college verzoekt om de uitgebreide procedure toe te passen. Dit betekent dat in de vergunningsprocedure sprake is van een zienswijzetermijn van 6 weken. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden eventueel een zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning indienen.
2. De aanvraag BOPA-omgevingsvergunning staat op de lijst waarvoor de raad heeft besloten bindend adviesrecht te willen. Onderdeel van de vergunningsprocedure is dat het college de raad verzoekt om een bindend advies uit te brengen. Bij het uitbrengen van het bindend advies kan de raad de ingebrachte zienswijzen betrekken.
3. Tegelijk met het verzoek aan de raad om een bindend advies uit te brengen, wordt de raad gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee een toetsingskader voor de aanvraag BOPA-omgevingsvergunning fase 2. In deze BOPA fase 2 wordt een meer uitgewerkt plan aangevraagd, dat getoetst kan worden aan een ruimtelijk kwaliteitskader zoals een beeldkwaliteitsplan.
4. Het al dan niet verlenen van de BOPA-omgevingsvergunning en de beantwoording van eventuele zienswijzen is een bevoegdheid van het college, waarbij het advies van de raad verplicht overgenomen moet worden.

Participatie is onderdeel van het vervolgproces, waarvoor de ontwikkelaar een participatieplan met de gemeente afstemt.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Polderland, Krimpen aan de Lek, 17 november 2025
Losse bijlagen bij de NvU:
 1. Stedenbouwkundig schetsplan Polderland, Krimpen aan de Lek
 2. Verkeerskundig onderzoek Polderland, Krimpen aan de Lek
 3. Participatieverslag Polderland, Krimpen aan de Lek
 - 3.1 Managementsamenvatting participatie Polderland, Krimpen aan de Lek
4. Overzicht Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie

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 25 november 2025 inzake Nota van Uitgangspunten Polderland, Krimpen aan de Lek

Besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Polderland, Krimpen aan de Lek d.d. 17 november 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2025 ,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker