

Nr.: 1716378/1774159

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 10 maart 2026

Onderwerp: TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. - Lekkerkerk'

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 13 januari 2026

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. – Lekkerkerk' vast te stellen. Met dit plan wordt de vernieuwing van de woonbuurt Lorentzweg en omgeving in Lekkerkerk mogelijk gemaakt. Er worden 95 eengezinswoningen in het plangebied gesloopt. Hiervoor in de plaats worden in totaal 140 woningen teruggebouwd.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. – Lekkerkerk', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-VG01 Hoofdstuk 22c, dat het omgevingsplan wijzigt met regels voor de gebiedsontwikkeling Lorentzweg e.o. te Lekkerkerk gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan d.d. 18 december 2025 vast te stellen als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet;
4. Geen regels over het kostenverhaal op te nemen in het TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. - Lekkerkerk'.

Inleiding

Eind 2024 heeft het college ingestemd met het projectplan en de stedenbouwkundige opzet voor de herontwikkeling van de Lorentzweg e.o. in Lekkerkerk. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd tijdens het dossieroverleg van 21 mei 2024 en de beeldvormende commissie van 10 juni 2025.

De woonwijk Wibautstraat en Lorentzweg in Lekkerkerk bestaat uit voornamelijk sociale huurwoningen waarvan de fundering gebreken vertoont door droogstand van houten paalfunderingen. Woonstichting QuaWonen heeft het initiatief genomen om de wijk te vernieuwen door sloop en nieuwbouw, waarmee de kwaliteit van het woningaanbod en de openbare ruimte aanzienlijk verbeterd wordt. Het project omvat de sloop van 95 eengezinswoningen en de nieuwbouw van in totaal 140 sociale huurwoningen, inclusief 31 zorgwoningen in samenwerking met Philadelphia.

Om het plan mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan Krimpenerwaard nodig. TAM-IMRO is een tijdelijke alternatieve maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde techniek als onder de Wet ruimtelijke ordening. Het TAM-IMRO omgevingsplan moet juridisch en inhoudelijk voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan is in juridische zin een integraal onderdeel van het nieuwe omgevingsplan, maar technisch een los bestand.

Beoogd resultaat

Een actueel planologisch kader voor de vernieuwing van de woonbuurt Lorentzweg en omgeving in Lekkerkerk.

Argumenten

2.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL))



Blijkens de motivering (toelichting) en de daarin opgenomen verantwoording is sprake van ETFAL. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten. Het TAM omgevingsplan is niet in strijd met het beleid en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard heeft de gemeente vastgelegd welke toekomstige ontwikkelingen zij ziet voor de leefomgeving. De visie geeft richting aan ruimtelijk-maatschappelijke ambities en opgaven. De identiteit van de gemeente Krimpenerwaard en belangrijke kwaliteiten waar rekening mee wordt gehouden, worden beschreven in de 'Krimpenerwaarden'. De opgaven en uitdagingen die hieraan bijdragen zijn vertaald in speerpunten en kansen. Het plan levert een bijdrage aan deze speerpunten. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als kader bij de advisering op de nog aan te vragen omgevingsvergunning(en)
Wanneer uw raad dit beeldkwaliteitsplan vaststelt, dient de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK) bij een aanvraag omgevingsvergunning te adviseren conform dit beeldkwaliteitsplan. Vanwege de overgang naar de Omgevingswet dient het beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld als beleidsregel behorende bij de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het is juridisch gezien niet meer mogelijk het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het is de bevoegdheid van de raad om dergelijke beleidsregels vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de GAOK en deze heeft positief geadviseerd op het plan.

4.1 Het opnemen van regels voor het kostenverhaal in het omgevingsplan is niet nodig, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer

Artikel 13.11 Omgevingswet juncto 8.13 Omgevingsbesluit regelt de verplichting voor gemeenten om kosten te verhalen op ontwikkelaars die voortvloeien uit een ruimtelijk plan. Om het kostenverhaal te regelen kunnen regels worden opgenomen in het omgevingsplan of er kan een anterieure overeenkomst worden afgesloten. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer en is het niet nodig om regels voor het kostenverhaal op te nemen in het omgevingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Er is één zienswijze ingediend tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp TAM omgevingsplan

De zienswijze gaat voornamelijk over de positie van de hoofdentree van het appartementencomplex aan de zijde van Lorentzweg. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met indiener van de zienswijze en initiatiefnemer. Dit gesprek heeft geleid tot een andere locatie voor de hoofdentree. Deze wijziging is verwerkt in het stedenbouwkundig plan en daar waar in de motivering op het TAM omgevingsplan afbeeldingen uit het stedenbouwkundig plan worden gebruikt zijn deze aangepast.

1.2 Gebleken is dat het nodig was een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren

Vanwege het verzoek van Philadelphia om niet 30 maar 31 woningen te huren is de verdeling van het aantal woningen gewijzigd. Het totaal aantal woningen wijzigt niet. In verband met deze wijziging is het mobiliteitsonderzoek aangepast wat overigens (afgerond) niet heeft geleid tot aanpassing van het aantal parkeerplaatsen. Ook is een fout hersteld in de regels van het TAM omgevingsplan. Per abuis was opgenomen dat naast de 140 woningen 30 zorgwoningen mogelijk zijn, terwijl het totale aantal 140 moet zijn. In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal detailpunten bijgewerkt die waar nodig ook op de verbeelding van het TAM omgevingsplan zijn verwerkt. In de bijgevoegde notitie zijn de aanpassingen aan de verbeelding nader beschreven (bijlage 5).

2.1 Het is nodig om hogere geluidswaarden toe te staan op de planlocatie

Het geluid op de gevels van 3 woningen gaat over de standaardwaarde. De hogere geluidswaarden worden als aanvaardbaar beschouwd. Hoewel de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt overschreden wordt de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Daarnaast is vastgesteld dat verdere reductie door maatregelen niet haalbaar is vanwege verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële



bezwaren en/of niet voldoende doelmatig zijn. De woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Hiermee voldoen de hogere geluidwaarden aan de criteria uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en is het toekennen van hogere geluidwaarden gerechtvaardigd.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Het kostenverhaal is verzekerd door middel van de afgesloten anterieure overeenkomst.

Juridische zaken

Tegen het besluit ter vaststelling van het TAM omgevingsplan kan binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

De omwonenden zijn door de initiatiefnemer in een vroeg stadium over het plan geïnformeerd. Vervolgens heeft initiatiefnemer meerdere informatieavonden georganiseerd om de plannen toe te lichten en zijn ook 1 op 1 gesprekken gevoerd. Waar mogelijk zijn de omwonenden betrokken bij de planvorming.

Vervolgtraject en uitvoering

Twee weken na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het TAM-omgevingsplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt, tenzij binnen die 4 weken bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1	TAM omgevingsplan (Motivering)
Bijlage 2	TAM omgevingsplan (Regels)
Bijlage 3	TAM omgevingsplan (Verbeelding)
Bijlage 4	Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bijlage 5	Notitie aanpassingen verbeelding
Bijlage 6	Beeldkwaliteitsplan d.d. 18 december 2025

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 13 januari 2026 inzake TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. - Lekkerkerk'

gelet op **artikel 2.4 van de Omgevingswet**

Besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. – Lekkerkerk', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-VG01 Hoofdstuk 22c, dat het omgevingsplan wijzigt met regels voor de gebiedsontwikkeling Lorentzweg e.o. te Lekkerkerk gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan d.d. 18 december 2025 vast te stellen als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet;
4. Geen regels over het kostenverhaal op te nemen in het TAM omgevingsplan 'Lorentzweg e.o. - Lekkerkerk'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2026,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker