gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1976593/1981179

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **3 november 2026**

Onderwerp: **Het realiseren van 20 meergezinswoningen (appartementen) en 24 zorgappartementen op de locatie Koninginneweg 2-16 Lekkerkerk (locatie K5)**

Portefeuillehouder: **Dick van Sluis**

Datum: **15 september 2026**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld een positief bindend advies uit te brengen over de herontwikkeling van locatie K5 aan de Koninginneweg 2-16 in Lekkerkerk. Het plan voorziet in 20 meergezinswoningen en 24 zorgappartementen, die als sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. een positief bindend advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders over de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 meergezinswoningen (appartementen) en 24 zorgappartementen op de locatie Koninginneweg 2-16 in Lekkerkerk (locatie K5).

Inleiding
Woningcorporatie Qua Wonen wil de locatie K5 aan de Koninginneweg 2-16 in Lekkerkerk herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een wooncomplex gerealiseerd met 20 meergezinswoningen en 24 zorgappartementen voor ASVZ. Eerder is de raad geïnformeerd dat het K5 gebouw is verkocht. Het nieuwe gebouw krijgt drie bouwlagen en wordt grotendeels gerealiseerd op de plaats van de huidige bebouwing. De woningen worden aangeboden als sociale huurwoning.

Het initiatief past niet volledig binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op een deel van de locatie geldt de bestemming ‘Kantoor’, waar woningen niet zijn toegestaan. Daarnaast wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden. Voor het plan is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Dit plan valt onder één van de categorieën die de raad heeft aangewezen waarvoor ze bindend advies wil geven (OPA-advieslijst). Daarom is een bindend advies van de raad vereist.

Beoogd resultaat
Met het afgeven van een positief bindend advies door de raad kan de omgevingsvergunning definitief worden verleend en gepubliceerd.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft in de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 de ambitie opgenomen om de woningvoorraad uit te breiden en daarbij nadrukkelijk in te zetten op beschikbaarheid en betaalbaarheid. De gemeente wil een substantieel aandeel van de nieuwbouw realiseren in het sociale huursegment.
Het voorliggende plan levert hieraan een directe bijdrage.

Op locatie K5 worden in totaal 44 woningen gerealiseerd, bestaande uit 20 meergezinswoningen en 24 zorgappartementen. Alle woningen worden als sociale huurwoning aangeboden. Naast reguliere sociale huurwoningen wordt daarmee ook voorzien in huisvesting voor een doelgroep die vanwege een zorgbehoefte is aangewezen op passende woonruimte.

Ook regionaal bestaat een grote woningbouwopgave. In de regionale woondeal Midden-Holland is voor de periode tot 2030 een woningbouwopgave van circa 19.800 woningen opgenomen, waaronder een aanzienlijk aandeel sociale huur. Het plan levert met de toevoeging van woningen binnen bestaand stedelijk gebied een bijdrage aan deze regionale opgave.

De ontwikkeling sluit daarmee zowel programmatisch als wat betreft het type woningen aan op de gemeentelijke en regionale woningbouwdoelstellingen.

1.2 De locatie is geschikt voor de voorgestelde woonontwikkeling

De locatie ligt binnen de bestaande woonkern van Lekkerkerk en maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Een groot deel van de locatie heeft al een woonfunctie. Daarnaast wordt de directe omgeving gekenmerkt door woningen en verschillende andere stedelijke functies. Een woonontwikkeling is op deze plek daarom functioneel goed inpasbaar.

Met de ontwikkeling wordt bovendien een reeds bebouwde locatie herontwikkeld. De bestaande bebouwing bestaat uit verouderde woningen en een voormalig politiebureau. Het voormalige politiebureau staat leeg en de bestaande woningen zijn volgens de ruimtelijke onderbouwing verouderd en niet geschikt om gasloos te maken. In plaats daarvan wordt één samenhangend wooncomplex gerealiseerd.

Het nieuwe wooncomplex wordt grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing gerealiseerd en bestaat uit drie bouwlagen. Aan de achterzijde wordt een gemeenschappelijke buitenruimte ingericht en worden bergingen gerealiseerd. De meergezinswoningen liggen aan de zijde van de Koninginneweg en de zorgappartementen aan de zijde van de Burgemeester van der Willigenstraat. Hierdoor wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving en is het plan stedenbouwkundig goed inpasbaar.

1.3 Uit beoordeling van de aanvraag blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving zijn beoordeeld. Hieruit blijkt dat onder meer verkeer en parkeren, geluid, bodem, luchtkwaliteit, archeologie, natuur, water en externe veiligheid geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.
Ook is beoordeeld dat de ontwikkeling stedenbouwkundig en functioneel aansluit op de bestaande omgeving.
Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat medewerking aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.4 De omgeving is bij de planvorming betrokken
Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijk onderdeel van de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. QuaWonen heeft meerdere openbare informatieavonden georganiseerd en daarnaast apart overlegd met het bewonerscollectief Broereshof. De reacties waren positief en opbouwend. De inbreng heeft geleid tot aanpassingen in het plan, onder meer meer afstand tot de Broereshof, een duidelijke entree aan de Koninginneweg en een parkeerhof aan de zijkant in plaats van aan de achterzijde. Het volledige participatieverslag van Quawonen is te vinden in Bijlage 2.

Kanttekeningen
1.1 Voor deze ontwikkeling is een bindend advies van de raad vereist
De aanvraag betreft een herstructureringsproject binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied, waarbij bestaande sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe huurwoningen en het aantal woningen per saldo met 5 woningen of meer toeneemt. Het initiatief valt daarmee onder categorie 3 van de OPA-advieslijst. Voor deze categorie is een bindend advies van de raad vereist.

1.2 De uitgebrachte adviezen leiden tot aanvullende voorschriften bij de omgevingsvergunning
Uit de adviezen die in het kader van de aanvraag zijn uitgebracht, volgt dat voor een aantal onderdelen aanvullende maatregelen nodig zijn. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt voorgeschreven dat de daken van de bergingen worden uitgevoerd als groendak met mos-sedumbeplanting en dat de hemelwaterafvoeren aan de westzijde van de bergingen worden aangebracht.
Daarnaast wordt vanwege het overstromingsrisico geborgd dat aanwezige personen bij een overstroming kunnen uitwijken naar een hoger gelegen bouwlaag. Ook wordt, op advies van de Veiligheidsregio, voorgeschreven dat de mechanische ventilatie bij een externe calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is van belang bij een incident met een toxische wolk, waarbij schuilen in het gebouw en het beperken van de toevoer van buitenlucht het aangewezen handelingsperspectief is.
Deze aandachtspunten worden door middel van voorschriften aan de omgevingsvergunning geborgd en vormen daarom geen belemmering voor het afgeven van een positief bindend advies.

Alternatieven
Niet van toepassing

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

Juridische zaken
Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning. Omdat het initiatief niet past binnen het omgevingsplan, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.
De gemeenteraad heeft voor deze aanvraag op grond van artikel 16.15a, onder b, onder 1°, van de Omgevingswet, in samenhang met categorie 3 van de OPA-advieslijst van de gemeente Krimpenerwaard, een bindende adviesrol. Het advies werkt overeenkomstig artikel 16.15b van de Omgevingswet door in de beslissing op de aanvraag.

Participatie en extern overleg
In het kader van de planontwikkeling zijn twee informatieavonden voor de omgeving georganiseerd. Volgens de ruimtelijke onderbouwing waren de reacties van de aanwezigen belangstellend en positief.

Vervolgtraject en uitvoering
Na positief bindend advies over de aanvraag omgevingsvergunning 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.

Bijlagen
1. Onderbouwing BOPA locatie K5 Koninginneweg Lekkerkerk, Buro SRO, augustus 2026.
2. Participatieverslag

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 15 september 2026 inzake het realiseren van 20 meergezinswoningen (appartementen) en 24 zorgappartementen op de locatie Koninginneweg 2-16 Lekkerkerk (locatie K5)

gelet op

- artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), artikel 8.0a, tweede lid).
- artikel 16.15a, onder b, onder 1°, en artikel 16.15b van de Omgevingswet;
- categorie 3 van de OPA-advieslijst van de gemeente Krimpenerwaard;

Besluit:

1. een positief bindend advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders over de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 meergezinswoningen (appartementen) en 24 zorgappartementen op de locatie Koninginneweg 2-16 in Lekkerkerk (locatie K5).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 november 2026,

de griffier, de voorzitter,

S. van Dijk ir. J. Beenakker