

Nr.: 19311575405

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	2 juni 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:	7 april 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 planologisch 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 bindend advies van de raad benodigd.

De raad wordt nu voorgesteld positief bindend advies uit te brengen op 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 positief bindend advies, 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 wordt voorgesteld om:

- Een positief bindend advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning voor de bouw van twee twee-onder-één-kap woningen op de locatie Noord 25 in Krimpen aan de Lek, buitendijks langs de rivier, buiten BSD, te verlenen met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (Grondslag: artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto Bkl, artikel 8.0a, tweede lid).

Inleiding

De aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard, waarvan het voormalige bestemmingsplan "Landelijk Gebied (voormalige gemeente Nederlek)" vastgesteld op 14 juli 2020 van rechtswege onderdeel uitmaakt (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.



Er wordt voldaan aan ETFAL waardoor kan worden geconcludeerd dat het wenselijk is om de omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen, waartoe door het college op 7 juni 2026 is besloten. Er kan medewerking worden verleend 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 positief bindend advies door de raad kan de concept omgevingsvergunning definitief worden gemaakt, waarna deze wordt verleend en gepubliceerd.

Argumenten

1.1 Het plan is passend in het BOPA-beleid

Voor de verlening van de vergunning is een BOPA benodigd, omdat er vier woningen worden gerealiseerd op het perceel waar er één is toegestaan volgens het omgevingsplan.

Het plan wordt getoetst aan het BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard 2025. Hoewel de sloop van de bestaande loods (202 m²) op grond van de standaardregeling onvoldoende is om extra woningen toe te staan, biedt het BOPA-beleid ruimte om hiervan af te wijken (grondslag: BOPA-beleid, hoofdstuk 3, artikel 6.4), ten behoeve van het bouwen van meerdere woningen. Dit is in deze situatie mogelijk omdat de locatie direct aansluit op het BSD gebied, gezien kan worden als een uitloper tot de kern Krimpen aan de Lek en onderdeel uitmaakt van een bestaand bebouwingscluster binnen de bebouwde kom volgens de wegenverkeerswet. Het gebied wordt gekenmerkt door een hoge mate van bebouwing met een overwegend woon- en leefklimaat. Het plangebied is niet gelegen in de provinciale beschermingscategorie 1 of 2, waardoor deze ontwikkeling niet is uitgesloten. Op basis hiervan is aan de gestelde randvoorwaarden uit het BOPA-beleid voldaan en kan er medewerking worden verleend.

De ontwikkeling voorziet in de vervanging van verouderde bebouwing door vier woningen die stedenbouwkundig en landschappelijk zorgvuldig worden ingepast in het dijklint. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt, blijven doorzichten behouden en wordt aangesloten bij de bestaande gebiedsstructuur.

Door middel van een BOPA onderbouwing 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.

1.2 Het plan levert een bijdrage aan de ambities in de Omgevingsvisie en de Woonvisie

De Omgevingsvisie gemeente Krimpenerwaard bevat ambities voor ruimtelijke ontwikkelingen in bepaalde gebieden. Binnen het plangebied wordt ingezet op het speerpunt 'Versterken van de linten'. Volgens de Omgevingsvisie is het toevoegen van woningen in de linten op kleine schaal mogelijk, mits dit passend en gebiedseigen is binnen de maat en schaal van het lint. De stedenbouwkundige uitwerking van het plan draagt hier voldoende aan bij.

Ook heeft de gemeente de 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. Middels een anterieure overeenkomst wordt een bijdrage vastgelegd voor de bouw van sociale woningbouw, conform het vastgestelde Programma Kostenverhaal.



1.3 De uitstraling van het perceel krijgt een kwaliteitsimpuls

Doordat de huidige verouderde opstal, container, schuurtje en stelconplaten worden gesloopt en verwijderd en op deze locatie twee twee-onder-één-kap woningen met parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt de kwaliteit op het perceel verbeterd. Het plan is beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard en in overeenstemming bevonden met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet aan de gestelde criteria en daarmee aan redelijke eisen van welstand.

1.4 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 BOPA onderbouwing 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.

1.5 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.

Kanttekeningen

1.1 De omgevingsvergunning mag niet worden verleend zonder door de raad afgegeven bindend advies
Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning betreft het realiseren van meer dan drie woningen. Het initiatief daarmee valt onder categorie 5a van de OPA-advieslijst, zoals vastgesteld door de raad op 21 december 2021, waardoor een bindend advies van de raad verplicht is. Het plan valt onder 'Aanpassing' zoals vermeld in de toelichting uit de OPA-advieslijst.

1.2 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Deze overeenkomst regelt de financiële bijdrage (het Kostenverhaal) van de initiatiefnemer aan de door de Gemeente gemaakte kosten in verband met de ontwikkeling van het Bouwplan.

1.3 Het initiatief voldoet niet voldoet aan de standaardregels van het gemeentelijke BOPA-beleid

Voor nieuwe woningen in het buitengebied, waarin is bepaald dat per extra woning minimaal 1.000 m² erfbebouwing moet worden gesloopt, wordt niet aan voldaan. Het plan voldoet wel aan de randvoorwaarden uit artikel 6.4 van het beleid in combinatie met de ontwerp onderbouwing. De toelichting hierop staat bij de argumenten onder punt 1.1.



Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Voor het nemen van het besluit moet er een anterieure overeenkomst zijn afgesloten met de initiatiefnemer voor het kostenverhaal. Daarnaast is er een verhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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 positief bindend advies van de raad, gelet op artikel 2.8 Omgevingswet en de artikelen 16:15a en 16:15b Omgevingswet, artikelen 10:13 tot en met 10:19 Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 156 Gemeentewet en op basis van de OPA-advieslijst, zoals vastgelegd door de raad op 21 december 2021.

Vervoltraject en uitvoering

Na positief bindend advies 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: 2 juni 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 en mogelijke aanspraak op de wet dwangsom door de initiatiefnemer te voorkomen, 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 25-03-2026;
3. Bijlage 3 - 19311575405 Verhaalsovereenkomst/nadeelcompensatie;
4. Bijlage 4 – Anterieure overeenkomst.

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 7 april 2026 inzake het verzoek om een bindend advies uit te brengen over de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de bouw van vier woningen buitendijks langs de rivier;

gelet op artikel 16.15b in de Omgevingswet, de door de raad vastgestelde OPA-advieslijst Omgevingswet (vastgesteld 21 december 2021, gewijzigd bij amendement), en het gemeentelijke BOPA-beleid Krimpenerwaard 2025;

Besluit:

- Een positief bindend advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning voor de bouw van twee twee-onder-één-kap woningen op de locatie Noord 25 in Krimpen aan de Lek, buitendijks langs de rivier, buiten BSD, te verlenen met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (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 2 juni 2026,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker