

Nr.: 1335198/1721671

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 16 december 2025

Onderwerp: Hofland-Noord Schoonhoven

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 14 oktober 2025

Korte samenvatting

De raad wordt gevraagd om, als tussenstap in het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie Hofland Noord in Schoonhoven, een eerste principiële afweging te maken voor woningbouw in relatie tot cultuurhistorie. Een besluit hierover maakt duidelijk of de gemeente een onderzoek naar woningbouw op deze locatie wenselijk vindt, maar zegt nog niets over het definitief besluit dat de raad in de toekomst over woningbouw op deze locatie kan nemen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Te bevestigen dat het onderzoeken van woningbouw op de locatie Hofland-Noord in Schoonhoven wenselijk is, als tussenstap in het haalbaarheidsonderzoek.
2. Stemt in dat het college het haalbaarheidsonderzoek voortzet volgens gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst met betrokken partijen.

Inleiding

In de Woonvisie is de opgave opgenomen dat 4.000 woningen gerealiseerd moeten worden tot 2040 en dat dit verspreid over alle kernen moet gebeuren. Voor dit aantal woningen is binnen de kernen niet voldoende ruimte. Op 19 september 2023 en 19 december 2023 heeft het college van B&W daarom middels intentieovereenkomsten (IOK) afgesproken om samen met ontwikkelaars op 7 locaties langs de randen van kernen een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw uit te voeren. De raad is hierover geïnformeerd middels raadsinformatiebrieven.

Hofland-Noord Schoonhoven

Eén van deze zeven locaties is Hofland-Noord in Schoonhoven. Tijdens een ambtelijke adviestafel is de locatie besproken en zijn er kaders vanuit de gemeente opgesteld. Het college heeft deze kaders aan het begin van het haalbaarheidsonderzoek meegegeven aan de projectontwikkelaar om nader te onderzoeken en uit te werken. Het haalbaarheidsonderzoek moet uiteindelijk helpen om een (politieke) afweging te maken tussen de diverse belangen die naar voren komen bij woningbouw. De gezamenlijke eigenaren van het gebied werken als initiatiefnemer, samen met de gemeente, aan het haalbaarheidsonderzoek en voeren hierbij diverse onderzoeken uit.

De haalbaarheidsstudie is begin 2025 gestart met een eerste brede participatieavond om input op te halen. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met diverse stakeholders waaronder Provincie Zuid-Holland (PZH), de Historische Vereniging Schoonhoven, het Actiecomité Hofland en de Vogelwerkgroep Krimpenerwaard. Met name vanwege de cultuurhistorie is er vooralsnog weinig draagvlak voor het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie.

Vervolgens is er door erfgoed specialist In Arcadië een cultuurhistorische verkenning (zie bijlage 1) uitgevoerd om meer duidelijkheid te verkrijgen over waar precies de hoge cultuurhistorische waarde in het gebied ligt. Uit dit



rapport komt naar voren dat het noordelijk deel van het Hofland in de middeleeuwen een zeldzaam afwijkende ontginning structuur heeft gekregen en sindsdien een onveranderd, open gebied is gebleven. Het is nooit bebouwd of anders gebruikt dan wat we nu zien, waarmee de grootste waarde vooral de openheid van het landschap en de diverse objecten van hoge cultuurhistorische waarde rondom is. Voorbeelden van deze objecten zijn de watergangen, de locaties van oude molens, de kade langs de westrand van het gebied en het unieke slotenpatroon. Bureau Delva heeft daarna een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd waarbij, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden, is gekeken naar ontwerpmogelijkheden om woningbouw te realiseren. Het gaat hierbij dus echt om mogelijkheden onderzoeken, zonder dat daarbij al keuzes gemaakt zijn.

Dit project op deze specifieke locatie vraagt in feite om twee overwegingen. Eerst de principiële afweging wonen in relatie tot cultuurhistorie. En in een later stadium een go/no go besluit over een schetsplan en nota van uitgangspunten voor verdere uitwerking. Om constructief verder te kunnen werken aan mogelijke schetsontwerpen wordt de raad nu gevraagd om die eerste principiële afweging te maken.

Beoogd resultaat

De raad maakt in een vroeg stadium kenbaar of zij een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op deze locatie met hoge cultuurhistorische waarde wenselijk vinden. Bij een positief besluit kan er verder gewerkt worden aan een stedenbouwkundige schets en nota van uitgangspunten, waarna er een go/no go besluit voor woningbouw aan de raad wordt voorgelegd. Bij een negatief besluit is er ook duidelijkheid en eindigt het haalbaarheidsonderzoek vroegtijdig.

Argumenten

1.1 In de Woonvisie Krimpenerwaard is een ambitie voor de bouw van 4.000 woningen tot 2040 vastgelegd. Deze moeten vooral aan de randen van kernen gerealiseerd worden.

Om onze kernen leefbaar en vitaal te houden zijn meer woningen nodig. De afgelopen jaren zijn woningen zoveel als mogelijk binnen de bestaande grenzen van de kernen toegevoegd, maar nu is er onvoldoende ruimte binnen de kernen voor het realiseren van onze woningbouwambitie. Bouwen langs de randen van kernen is daarmee een noodzaak. In actiepunt 18 van de Woonvisie is daarom opgenomen dat de gemeente locatieonderzoek gaat doen naar waar mogelijk gebouwd kan worden. Hofland-Noord is zo'n locatie waarvoor in samenwerking met de grondeigenaren wordt onderzocht of woningbouw haalbaar is.

1.2 Om de ambitie van 4.000 woningen te halen zijn er nog onvoldoende locaties op het oog.

In de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2024 is een plancapaciteit van ca. 3600 woningen opgenomen. Dit betreft alle bekende plannen, waarvan een deel definitief is, maar ook een groot deel nog met de planvorming bezig is en daarmee allerminst zeker is. De ervaring leert dat er met minimaal 30% planuitval rekening gehouden moet worden. Dit betekent dat er nog plannen gemaakt en/of locaties gevonden moeten worden. De gemeente beschikt zelf niet over de benodigde gronden en is daarom in gesprek met grondeigenaren om mogelijke plannen te onderzoeken. Hofland-Noord kan gezien de omvang van het gebied een aanzienlijke bijdrage leveren in de woonbehoefte van de Krimpenerwaard.

1.3 Een tussenstap richting raad geeft eerder duidelijkheid voor ontwikkelaar, gemeente en omgeving.

De ligging van Hofland-Noord, aansluitend aan de bestaande kern, dichtbij voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en wegen, maakt het een logische locatie om woningbouw te verkennen. Hofland-Noord is ook bijzonder vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van het gebied. De vraag die in het haalbaarheidsonderzoek onderzocht wordt is of het mogelijk is om een plan voor woningbouw te maken, dat rekening houdt met de cultuurhistorische waarden. Tijdens de eerste periode van het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat het overwegen van woningbouw op deze locatie op veel verzet kan rekenen. Diverse partijen vragen zich af of de gemeenteraad ook achter een dergelijk onderzoek staat.



Om goede planvorming mogelijk te maken en onnodig kosten voor de ontwikkelaar te voorkomen, is daarom een tussenstap in het proces nodig. Op basis van de cultuurhistorische verkenning en eerste stedenbouwkundige verkenning wordt voldoende inzichtelijk hoe woningbouw op deze locatie ingepast kan worden rekening houdend met de cultuurhistorie. Hiermee kan de gemeenteraad bepalen of het wenselijk is de verkenningen naar woningbouw voort te zetten.

2.1 Door in te stemmen met voortzetting van het haalbaarheidsonderzoek blijft duidelijk dat de hoofdvraag daarna nog steeds is of woningbouw hier haalbaar is of niet.

Na deze tussenstap is een vervolg van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw nog steeds nodig, omdat er naast cultuurhistorie nog veel meer onderzocht moet worden. Uiteindelijke resultaten van dit onderzoek zijn een stedenbouwkundige schets en nota van uitgangspunten, waarna een tweede raadsvoorstel volgt. De vraag die dan voorligt: Is er een schetsplan mogelijk dat rekening houdt met de cultuurhistorie, financieel haalbaar is en kan voldoen aan de andere wensen en eisen voor woningbouw.

Kanttekeningen

1.1 Een woningbouwontwikkeling met aandacht voor cultuurhistorie is een uitdaging, maar biedt ook kansen.

Uit het cultuurhistorisch rapport komt naar voren dat de grootste waarde van Hofland-Noord de openheid van het landschap is. Bebouwing op een nu leeg gebied zorgt per definitie voor minder openheid. Er kan wel, door goede stedenbouwkundige oplossingen, zoveel als mogelijk rekening gehouden worden met deze waarde. Zo wordt onderzocht of het gevoel van openheid behouden kan blijven door de unieke verkaveling te benadrukken, voldoende afstand van watergangen te behouden en zichtlijnen langs deze watergangen open te houden. Een woningbouwontwikkeling biedt ook kansen. Zo kan Hofland-Noord een aanzienlijke bijdrage leveren aan de grote woningbehoefte en door het gebied toegankelijker te maken ontstaat er de kans om meer bekendheid aan en beleving van de cultuurhistorische waarde te geven.

2.1 PZH heeft nog geen toestemming gegeven voor de locatie.

Aangezien de locatie groter is dan 3ha, is ook een positief besluit vanuit de provincie nodig. De lobby hiervoor gaat onverminderd door. Ook om deze reden is het belangrijk om te weten hoe de gemeenteraad zelf tegen woningbouw op de locatie aankijkt en hiermee ruggensteun geeft aan het college en de portefeuillehouder Wonen richting provincie.

Alternatieven

Streven van het haalbaarheidsonderzoek is om een zorgvuldig proces te doorlopen, waarbij belanghebbenden hun input kunnen geven en waar mogelijk deze input ook wordt meegenomen in de planvorming. Deze tussenstap helpt om tot een plan te komen waar enig draagvlak voor is.

Financiën

N.v.t.

Juridische zaken

N.v.t.

Participatie en extern overleg

Er is eind 2024 een participatieplan voor deze fase vastgesteld, waarna een eerste informatieavond begin 2025 heeft plaatsgevonden. Na een positief besluit van de raad om het haalbaarheidsonderzoek voort te zetten, kunnen de beschreven stappen in het participatieplan verder tot uitvoering gebracht worden.

Vervolgtraject en uitvoering



Planning:

Gemeenteraad:

28 oktober 2025 Beeldvorming raadscommissie R&F

25 november 2025 Oordeelsvorming raadscommissie R&F

16 december 2025 Besluitvorming gemeenteraad

(in verband met het aflopen van de intentieovereenkomst is een besluit nodig, zodat een mogelijk vervolg ook duidelijk is)

College:

Eind 2025 Besluit voor eventueel verlengen IOK of maken andere afspraken.

Bijlagen

Bijlage 1: Cultuurhistorische verkenning

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 14 oktober 2025 inzake Schoonhoven Hofland
gelet op

Besluit:

1. Te bevestigen dat het onderzoeken van woningbouw op de locatie Hofland-Noord in Schoonhoven wenselijk is, als tussenstap in het haalbaarheidsonderzoek.
2. In te stemmen dat het college het haalbaarheidsonderzoek voortzet volgens gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst met betrokken partijen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2025,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker