

Nr.: 1702299/1702301

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 16 december 2025

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Eilandenrijk, Haastrecht

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 14 oktober 2025

Korte samenvatting

Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk, Haastrecht vast te stellen (bijlage 1). Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor Eilandenrijk en aanvraag BOPA-omgevingsvergunning ingediend worden.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht d.d. 9 oktober 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 Eilandenrijk te Haastrecht is in eerste instantie door ontwikkelaar Samen Thuis Vastgoedontwikkeling 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. 15/4/2025 geïnformeerd over de voortgang in de planontwikkeling en de participatie met omwonenden. Een bijzonderheid in het proces is dat ontwikkelaar Timpaan de gehele ontwikkeling inclusief de lopende planvorming heeft overgenomen. Recent is uw raad daarover geïnformeerd.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgesloten met een stedenbouwkundig schetsplan en participatieverslag (bijlage 2) dat aan de gemeente is opgeleverd. Het voorliggende voorstel om een 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 woningbouw op de locatie Haastrecht-Zuid in de vorm van het plan Eilandenrijk wenselijk acht. Wanneer dat wordt besloten kan met de uitwerking van Eilandenrijk gestart worden en kan de ruimtelijke procedure (aanvraag BOPA-omgevingsvergunning) voorbereid worden.

Argumenten

1.1 Het haalbaarheidsonderzoek Eilandenrijk heeft als uitkomst een stedenbouwkundige schets die haalbaar lijkt met ca 120 woningen op 2,97ha.



Het plangebied Eilandenrijk is 2,97 ha. De bruto oppervlakte van het gebied waarover de ontwikkelaar beschikking heeft is ca 4,1 ha. Binnen het plangebied is een stedenbouwkundige schets ontwikkeld voor ca. 120 woningen, waarvan 34% in de categorie sociale huur en 33% in de categorie betaalbaar. De categorie betaalbaar is opgesplitst in 13% tot 315.000,- en 20% tot 405.000,-.

Vanuit de milieu-aspecten, stedenbouw, landschap, water, verkeer, parkeren lijkt de ontwikkeling haalbaar. Op verschillende onderdelen is een nader onderzoek nodig als onderbouwing voor de r.o.-procedure en voor het onderdeel molenbiotoop is nader overleg met de provincie nodig. Een volledig overzicht van de omgevingsaspecten is te vinden in hoofdstuk 3 van de Nota van Uitgangspunten.

1.2 Het plan Eilandenrijk grotendeels passend binnen regels Omgevingsverordening ZH

De stedenbouwkundige schets Eilandenrijk is voor het overgrote deel passend binnen de regels van de Omgevingsverordening ZH. Het plan is passend binnen de provinciale regels over de oppervlakte van het plangebied, woonsegmentering, ruimtelijke kwaliteit.

Het aspect molenbiotoop is een aandachtspunt, omdat het plangebied gedeeltelijk binnen de zone van de molenbiotoop van boezemmolen no. 6 ligt. Het reeds uitgevoerde windvang onderzoek heeft geleid tot keuzes in de opzet van het stedenbouwkundige plan. Uitgangspunt is een minimale verstoring, behoud van een goede windvang en, indien mogelijk, compensatie van de windvang. Waarschijnlijk is een besluit van GS nodig om af te wijken van de molenbiotoop-regels in de Omgevingsverordening ZH. Het gesprek hierover met de provincie ZH loopt en afstemming met de eigenaar van de molen, Stichting Zuid Hollands Landschap, heeft plaatsgevonden.

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 Eilandenrijk 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.

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

Ontwikkelaar Samen Thuis heeft de participatie met omwonenden en andere belanghebbende partijen verzorgd. Naast inloopbijeenkomst voor omwonenden en verschillende bijeenkomsten met de klankbordgroep, zijn er ook bijeenkomsten en gesprekken voor direct omwonenden georganiseerd. De participatie heeft geleid tot verschillende aanpassingen in het stedenbouwkundig schetsplan, waaronder het vergroten van de afstand tot bestaande woningen, het toevoegen van een zorgfunctie, een rechte grens met het zuidelijk gelegen veenweidegebied. Een volledig overzicht van de planaanpassingen is te vinden in paragraaf 4.2 van 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 gemeente laten weten dat ze zorgen en bezwaren hebben tegen de ontwikkeling. Een aantal omwonenden heeft de gemeente schriftelijk om informatie verzocht over de planvorming. Die informatie is verstrekt volgens de criteria van de Wet open overheid (Woo).

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.

Alternatieven



Zie kanttekening 1.4.

Financiën

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk 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, waaronder de plankosten, vastgelegd.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek heeft ontwikkelaar Samen Thuis 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.

Aan omwonenden en andere belanghebbende partijen is de afgelopen periode gecommuniceerd dat ontwikkelaar Timpaan de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk voortzet.

Vervoltraject en uitvoering

Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor Eilandenrijk Haastrecht. Tegelijk wordt een aanvraag BOPA-omgevingsvergunning voorbereid en vervolgens ingediend. Enkele belangrijke aspecten van de BOPA-omgevingsvergunningsprocedure voor deze ontwikkeling zijn:



1. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat bij het indienen van de aanvraag de ontwikkelaar het college verzoekt om de uitgebreide procedure toe te passen. Dit betekent dat in de vergunningsprocedure een zienswijzetermijn van 6 weken is. 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. 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 Eilandenrijk Haastrecht, 9 oktober 2025
2. Participatieverslag Eilandenrijk

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 Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Eilandenrijk, Haastrecht

gelet op

Besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht d.d. 9 oktober 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2025 ,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker