RAADSVRAAG

Nr: SV25-075

Datum: 14 oktober 2025

Vraag art. 38

Indiener: Ad Struijs, Pro Krimpenerwaard

Onderwerp: Haastrecht Zuid – wijziging projectontwikkelaar en ecologische toets

---

Toelichting bij en doel van de vragen:

De fractie van Pro Krimpenerwaard heeft kennisgenomen van de recente ontwikkelingen rond het project Haastrecht Zuid. Na het terugtreden van ontwikkelaar Samen Thuis, de aangekondigde overname door Timpaan, en het verschijnen van een concept ecologische contra-expertise van bureau EcoNatura, rijst de vraag hoe realistisch dit project nog is.

Pro Krimpenerwaard acht het van belang dat de raad realistisch inzicht krijgt in de werkelijke uitvoerbaarheid van dit dossier. Het project lijkt structureel vastgelopen in juridische, ecologische en bestuurlijke knelpunten. Wij verzoeken het college daarom de feitelijke situatie helder te schetsen, zodat de raad kan bepalen of verdere inzet nog verantwoord is.

---

1. Wijziging ontwikkelaar

1.1. Wanneer is het college officieel geïnformeerd over het terugtreden van Samen Thuis als projectontwikkelaar voor Haastrecht Zuid?

Antwoorden van het college zijn cursief en direct onder de vragen geplaatst:

Op 30 september 2025. Door ondertekening van een “overeenkomst tot contractsovername” door College, Timpaan, en Samenthuis is formeel de positie overgedragen van Samenthuis aan Timpaan en heeft Timpaan bevestigd de intentieovereenkomst die gesloten was met Samenthuis te willen overnemen. Tegelijkertijd is door Timpaan bevestigd met hetzelfde schetsplan en concept Nota van Uitgangspunten te willen doorgaan.

1.2. Wanneer is Timpaan uit Hoofddorp als opvolgend ontwikkelaar in beeld gekomen, en op basis van welke selectie of procedure?

Timpaan is als opvolgend ontwikkelaar in beeld gekomen op het moment dat Timpaan aantoonde een koopovereenkomst met de grondeigenaar te hebben.

1.3. Heeft het college formeel ingestemd met de overdracht van het initiatief? Zo ja, op welke datum en met welk besluit?

Ja, zie RIB d.d. 30 september 2025.

1.4. Is deze wijziging juridisch vastgelegd in een overdrachtsovereenkomst, intentieovereenkomst of nieuwe anterieure overeenkomst?

Ja, zie RIB d.d. 30 september 2025.

1.5. Heeft het college voorafgaand aan de wijziging juridisch advies ingewonnen over de overdracht van het initiatief? Zo ja, kan dit advies met de raad worden gedeeld?

Ja, team JZ is betrokken.

2. Relatie met bestaande afspraken

2.1. Zijn de afspraken en uitgangspunten die destijds met Samen Thuis zijn overeengekomen nog ongewijzigd van kracht?

Ja

2.2. Heeft Timpaan dezelfde rechten en verplichtingen overgenomen, of wordt uitgegaan van een hernieuwd plan?

Ja, dezelfde rechten en verplichtingen

2.3. Beschouwt het college de komst van Timpaan als voortzetting van hetzelfde project, of als een nieuw initiatief dat opnieuw getoetst moet worden?

Ja, voortzetting van hetzelfde project

2.4. Is er sprake van een wijziging in de grondpositie of grondeigendom tussen gemeente, ontwikkelaar of derden als gevolg van de overdracht?

Niet van toepassing.

3. Provinciale toetsing en 3 hectare-criterium

3.1. Is de provincie Zuid-Holland op de hoogte gebracht van de ontwikkelaarsovername?

Nee, de provincie gaat niet over grondposities en eigendommen.

3.2. Heeft de provincie bevestigd dat haar eerdere beoordeling (o.a. rond de 3 hectare-grens en de Ladder voor duurzame verstedelijking) ongewijzigd van kracht blijft?

Daar is geen aanleiding voor.

3.3. Zo niet, overweegt het college om een nieuwe provinciale beoordeling te vragen?

Nee, de planvorming gaat ongewijzigd door.

3.4. Zijn er sinds de eerdere provinciale beoordeling nieuwe inzichten of beleidswijzigingen (zoals de Omgevingsverordening Zuid-Holland of stikstofregels) die invloed hebben op de uitvoerbaarheid?

Nee

4. Participatie en communicatie

4.1. Is de Klankbordgroep opnieuw geïnformeerd en betrokken bij de gewijzigde situatie?

Dit wordt binnenkort door Samen Thuis Vastgoedontwikkeling en Timpaan gezamenlijk gedaan.

4.2. Acht het college dat de eerdere participatie-inbreng nog geldig is, gezien de wijziging in ontwikkelaar en mogelijke planinhoud?

Ja. Er is geen wijziging in planinhoud.

4.3. Komt er een nieuw participatie- of inspraakmoment voordat de planvorming wordt hervat?

De planvorming wordt ongewijzigd voortgezet. Het huidige participatieplan wordt verder uitgewerkt voor de fase na de Nota van Uitgangspunten en afgestemd met de gemeente.

4.4. Hoe wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de input uit de Klankbordgroep en participatiebijeenkomsten in de vervolgfase?

Zie raadsvoorstel over de Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht.

5. Juridische en financiële aspecten

5.1. Is de anterieure overeenkomst met Samen Thuis nog rechtsgeldig, of vervalt deze bij overdracht?

Er is nog geen anterieure overeenkomst afgesloten.

5.2. Zijn er financiële verplichtingen of zekerheden die vervallen of opnieuw moeten worden vastgelegd?

Nee. Er zal een anterieure overeenkomst afgesloten worden met ontwikkelaar Timpaan.

5.3. Zijn er kosten gemaakt of verplichtingen aangegaan door Samen Thuis waarvoor de gemeente nu risico loopt?

Nee

5.4. Op welke wijze borgt het college dat Timpaan over voldoende financiële draagkracht beschikt om het project te kunnen uitvoeren?

Het is niet aan het college de financiële draagkracht van een ontwikkelaar te borgen.

5.5. Wordt er door de gemeente een due diligence of financiële screening uitgevoerd bij Timpaan, en zo ja, op basis waarvan?

Timpaan heeft de grondpositie. Het college sluit een anterieure overeenkomst met Timpaan waarin risico's voor de gemeente worden afgedekt.

5.6. Hoe wordt omgegaan met eventuele planschaderisico's als gevolg van het oorspronkelijke of gewijzigde plan?

Het risico op het moeten uitkeren van nadeelcompensatie wordt verlegd middels de anterieure overeenkomst naar Timpaan.

6. Milieu, planologische en procedurele actualiteit

6.1. Worden bestaande onderzoeken (MER, bodem, verkeer, ecologie) geactualiseerd nu de projectleiding en mogelijk de opzet wijzigen?

De opzet wijzigt niet. Een wijziging in projectleiding geeft geen aanleiding voor actualisatie van ruimtelijke onderzoeken.

6.2. Acht het college het noodzakelijk om opnieuw te toetsen aan actuele regelgeving of beleidskaders?

Nee, de wijziging in ontwikkelaar geeft geen noodzaak tot opnieuw toetsen aan regels en beleid.

6.3. Zijn er sinds het oorspronkelijke plan wijzigingen geweest in provinciaal of gemeentelijk beleid die opnieuw in de beoordeling moeten worden betrokken?

Er is slechts één plan, er is geen gewijzigd plan.

6.4. Hoe verhoudt de recente ecologische toets (bijgevoegd) zich tot de eerdere onderzoeken? Wordt deze toets door het college betrokken bij de verdere planvorming?

De ecologische toets is beoordeeld door een deskundige. De uitkomst van de beoordeling is dat de ecologische toets geen aanleiding geeft het reeds uitgevoerde ecologisch onderzoek en de conclusie dat naar een drietal soorten vervolgonderzoek nodig is, in twijfel te trekken.

7. Termijnen en besluitvorming

7.1. Welke formele besluiten of afspraken dateren nog uit de periode met Samen Thuis, en welke daarvan hebben een vervaltermijn?

Zie RIB d.d. 30 september 2025. Zoals eerder vermeld, alle verplichtingen zijn overgenomen door Timpaan met een vervaldatum van 31 december 2025.

7.2. Is het college voornemens om een nieuw raadsvoorstel of een raadsinformatiebrief te publiceren zodra de overdracht aan Timpaan formeel is?

De raad heeft reeds op 30 september een raadsinformatiebrief hierover ontvangen.

7.3. Wanneer verwacht het college de eerstvolgende formele stap in het proces (nieuw plan, ontwerp, bestemmingsplan, etc.)?

Op de agenda van de raad staat reeds het voorstel over de Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht voor de raadsvergadering van december.

7.4. Kan het college aangeven welke (concept)planningsstappen voorzien zijn voor 2025–2026, inclusief momenten van raadsbetrokkenheid?

Ja, zie presentatie van de beeldvormende sessie over de NvU Eilandenrijk Haastrecht (28 oktober a.s.) en het bijbehorende raadsvoorstel.

8. Transparantie

8.1. Is het college bereid om alle relevante stukken met betrekking tot de overdracht, overleg met Timpaan en de provincie actief openbaar te maken, conform de Wet open overheid?

Het college zal handelen conform de Wet open overheid.

8.2. Kan de raad deze stukken ontvangen vóór het eerstvolgende overleg van de Klankbordgroep in november?

De raad wordt actief geïnformeerd, zoals gebruikelijk is.

8.3. Is het college bereid de raad actief te informeren over alle correspondentie met provincie, ontwikkelaar en adviseurs over Haastrecht Zuid, zolang het project in voorbereiding is?

Het college zal de raad informeren over relevante correspondentie in een RIB of raadsvoorstel gedurende het planvormingsproces.

9. Ecologie en ruimtelijke kwaliteit

9.1. Erkent het college de bevindingen uit de bijgevoegde ecologische toets, en worden deze verwerkt in de verdere planvorming?

Zie antwoord bij vraag 6.4

9.2. Wordt het gebied tijdelijk beschermd tegen ingrepen totdat duidelijk is hoe de ecologische waarden worden meegewogen?

Voor de huidige agrarische gronden gelden de huidige regels in het omgevingsplan.

9.3. Op welke wijze worden de resultaten van de ecologische toets gedeeld met de provincie en omwonenden?

Wij zien geen aanleiding de bijgevoegde ecologische toets te delen met de provincie. De ecologische toets hebben wij ontvangen via uw vragen, niet van omwonenden.

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee beantwoord te hebben.

Ondertekening college:

Burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,

gemeente Krimpenerwaard

J. Hennip ir. J. Beenakker