

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Project Bleskensgraaf West – Erven van Bleskensgraaf
Zaaknummer	:	1254991
Datum raadsvergadering	:	28 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar (bijlage 4 is geheim)
Behandelend ambtenaar	:	Jan Duijm en Angela de Koning

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig schetsontwerp ‘Erven van Bleskensgraaf’ als basis voor vervolg van het planproces en het opstarten van de procedure voor het omgevingsplan om de realisatie van ca. 80–100 woningen mogelijk te maken;
2. Kennis te nemen van de uitkomst van de haalbaarheidsstudie in bijlage 4 als richtinggevend financieel kader voor het verwerven gronden en dekking van alle kosten, zodat parallel aan de planologische procedure de benodigde onderzoeken en voorbereidingsactiviteiten om te komen tot planrealisatie in gang kunnen worden gezet;
3. Kennis te nemen van de bijgevoegde notitie met nadere motivatie voor gelijktijdige besluitvorming over de Erven van Bleskensgraaf en de nieuwe brug over de Graafstroom via twee aparte raadsvoorstellen (bijlage 1);

Inleiding

In de afgelopen periode is er verder gewerkt aan de plannen voor de ontwikkeling van Bleskensgraaf-West. Omdat het stedenbouwkundig plan uitgaat van een ontwikkeling door middel van erven, wordt in dit voorstel waar mogelijk verder de benaming ‘Erven van Bleskensgraaf’ gebruikt. De reacties tijdens en na de informatieavond van 7 juli worden de komende maanden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Met dit voorstel zetten we een belangrijke stap richting daadwerkelijke realisatie. Gezien de urgente behoefte aan nieuwe woningen is het noodzakelijk om deze stap nu te zetten, ondanks de aanwezigheid van onzekerheden en het feit dat de gemeente financieel gezien niet verzekerd is van een neutraal exploitatiesaldo.

Woningen voor verschillende doelgroepen

Door ontwikkeling van de gronden ten noordwesten van de dorpskern kunnen circa 80 tot 100 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn essentieel om te voorzien in de woningbehoefte. Door de ontwikkeling van dit gebied worden de komende jaren woningen

gebouwd voor verschillende doelgroepen, zodat meer jongeren, gezinnen en andere huishoudens in het dorp kunnen blijven wonen. Dit is van belang voor de sociale samenhang, de instandhouding van voorzieningen en de leefbaarheid in het algemeen.

Onzekerheden en risico's

Er zijn een aantal onzekerheden en risico's die van invloed kunnen zijn op de voortgang van het proces. Desondanks stellen we voor om nu een eerste belangrijke stap te zetten en de planontwikkeling gefaseerd vorm te geven. Op dit moment spelen vier factoren een cruciale rol:

- De inzet om gronden te verwerven zodat de planontwikkeling onder regie van de gemeente kan worden vervolgd;
- Het onderzoeken van twee ontsluitingsopties voor bouwverkeer;
- Het nut en de noodzaak van een nieuwe brug aan de oostzijde van de dorpskern;
- De uitdaging om het geraamde financiële tekort op grond van de bijgaande haalbaarheidsstudie zo veel mogelijk in te perken.

Dit raadsvoorstel, in samenhang met het raadsvoorstel voor de nieuwe brug, voorziet in de kaders die nodig zijn voor een actieve rol van de gemeente in de verdere planontwikkeling van Bleskensgraaf West. Ter ondersteuning is een memo/notitie toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de mogelijkheden om het proces, ondanks de aanwezige onzekerheid, zorgvuldig te vervolgen (zie bijlage 1).

Eerdere besluiten

1. Besluit vaststelling ruimtelijk ontwikkelingsperspectief Bleskensgraaf (ROP), 1 oktober 2019.
2. Besluit tot het vestigen van voorkeursrecht op de percelen behorend bij de woningen Kerkstraat 51 en 53 (20 september 2022).
3. Raadsinformatiebrieven:
 - Zaak 1230841 (januari 2025)
 - Zaak 1217880 (juli 2024)
 - Zaak 1196415 (december 2023)

Beoogd effect

Het vaststellen van de kaders waarmee het plan de Erven van Bleskensgraaf met ca. 80–100 woningen kan worden gerealiseerd waarmee uitvoering wordt gegeven aan de ambities uit de regionale realisatieagenda.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig schetsontwerp voorziet in de behoefte aan woningen voor de inwoners uit Bleskensgraaf.

Het schetsontwerp voorziet in de realisatie van circa 86 woningen (bijlage 2). Dit aantal vormt een belangrijk aandeel van de aangetoonde behoefte op basis van de Woonvisie en het programma van de Realisatieagenda voor Bleskensgraaf. Het voorgestelde woningbouwprogramma van het plan kent een evenwichtige verdeling; het bevat globaal een derde in sociale huurwoningen, ruim een derde betaalbare (koop)woningen en een derde woningen in het duurdere segment (koop). Bij de verdere uitwerking van het



schetsontwerp tot een voorlopig stedenbouwkundig plan en/of tijdens de marktselectie kan het exacte aantal woningen nog iets wijzigen.

1.2 De provincie staat positief tegenover de beoogde planontwikkeling.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zoekgebied Bleskensgraaf West en wordt door de provincie Zuid-Holland als kansrijk gezien als een zogenaamde 3 ha locatie. Uit het ambtelijk vooroverleg met de provincie blijkt dat men zeer te spreken is over het voorgestelde stedenbouwkundig schetsontwerp. Vooral de landschappelijke inpassing, de overgang van dorpskern naar het weidegebied en de openheid vanaf het historische bebouwingslint langs de Graafstroom worden gewaardeerd. We verwachten in het eerste kwartaal van 2026 bestuurlijke instemming van de provincie over het plan. De medewerking van de provincie is randvoorwaardelijk voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

1.3 Er is veel draagvlak voor het schetsontwerp.

Het schetsplan is gepresenteerd aan de 'werkgroep Bleskensgraaf West' en de Klankbordgroep Bleskensgraaf. De vertegenwoordigers van de werkgroep Bleskensgraaf West, waaronder de molenaar van molen de Vriendschap, kunnen zich niet vinden in de eerdere keuze van de raad in 2019 om Bleskensgraaf West aan te wijzen als woningbouwlocatie. Dit vanwege het verlies van uitzicht en toename van verkeer. Los hiervan is de werkgroep wel redelijk positief over het plan.

Binnen de klankbordgroep zijn de reacties overwegend positief. Daarnaast blijkt uit de reacties tijdens en na de inloopbijeenkomsten op 7 juli 2025 het schetsontwerp breed gedragen wordt door het dorp. De verkeersafwikkeling is daarbij als belangrijkste aandachtspunt naar voren gekomen. Een samenvatting van de inloopbijeenkomst en de ontvangen reacties van de verschillende betrokken partijen is opgenomen in bijlage 3 van dit voorstel.

2.1 De haalbaarheidsstudie op basis van de planexploitatie vormt de leidraad voor de financiële verantwoording gedurende de voorbereiding van de planontwikkeling tot aan vaststelling van de grondexploitatie (grex).

In bijlage 3 is het resultaat van de haalbaarheidsstudie op basis van een globale planexploitatie opgesteld (bron: Planmaat). Deze planexploitatie dient als onderlegger voor de op een later moment vast te stellen grondexploitatie (grex). Het is van belang dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om benodigde onderzoeken te starten en voorbereidingen te treffen voor het bouwrijp maken van het plangebied. Deze kosten worden in de nog vast te stellen grondexploitatie opgenomen als boekwaarde.

De opgenomen cijfers zijn in deze fase nog indicatief. Het betreft feitelijk een financiële haalbaarheidsstudie. Naarmate de planontwikkeling vordert, worden de ramingen voor kosten en opbrengsten steeds concreter. In de berekening is reeds rekening gehouden met jaarlijkse prijsstijgingen (indexering). Bijgevoegde memo (bijlage 4) bevat een toelichting op de verschillende onderdelen van deze planexploitatie, inclusief een overzicht van de kansen en risico's per onderdeel en de wijze waarop hiermee kan worden omgegaan.

3.1 De planontwikkeling voor de Erven van Bleskensgraaf hangt samen met de planvorming voor en tweede brug over de Graafstroom.



Uit verkeersonderzoek blijkt dat bij ontwikkeling van de Erven van Bleskensgraaf de huidige wegcapaciteit ter hoogte van de Kerkstraat en de bestaande brug wordt overschreden. In feite is de capaciteit op deze locatie nu al onvoldoende. Dit knelpunt zal in de toekomst verder toenemen. Daarnaast vormt de door de raad aangenomen motie (M2023-16) aanleiding om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een tweede brug over de Graafstroom.

In de motie heeft de raad verzocht om zo snel mogelijk met een plan van aanpak te komen voor de bereikbaarheid van het woningbouwproject in de Erven van Bleskensgraaf. Daarbij is specifiek gevraagd om onderzoek te doen naar de (financiële) haalbaarheid van een tweede oeververbinding ter hoogte van de Wervenkampweg.

Uit onderzoek blijkt dat het ruimtelijk en verkeerskundig haalbaar is om een brug aan te leggen tussen de Wervenkampweg en de Zeemansweg.

Voor de inhoudelijke uitwerking van dit onderzoek wordt verwezen naar het afzonderlijke raadsvoorstel over de nieuwe brug en de bijbehorende memo (bijlage 1).

Kantttekeningen

1.1 Het woningbouwprogramma mist uitwerking op kwalitatief niveau.

Het inzicht in de woningbehoefte van bewoners is gebaseerd op woonbehoefte onderzoeken op vrij hoog abstractieniveau en kwantitatief van aard. Het gaat nu vooral nog om aantallen goedkope, betaalbare en dure woningen. Qua woningtype en woonmilieu moet nog nadere uitwerking plaatsvinden.

Noot:

Daarnaast is aandacht nodig voor betaalbare woningen met een koopprijs tot maximaal € 405.000,- (prijspeil 2025). Nu al correspondeert de prijs niet met vergelijkbare woningen in de bestaande woningvoorraad. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt is een eenvoudige nieuwbouw rijwoning na oplevering al veel meer waard. Hiermee wordt feitelijk de eerste koper oneigenlijk bevoordeeld. Het bouwen van kleine/sobere woningen op een klein kaveloppervlak kan enig soelaas bieden. Een andere optie is om woningen in deze prijscategorie gestapeld te bouwen. Voor beide gevallen geldt de vraag in hoeverre daarmee wordt voorzien in de lokale behoefte.

1.2 Draagvlak vermindert het risico op bezwaar, maar sluit het niet uit.

Hoewel het algemene beeld is dat er breed draagvlak bestaat voor het plan, blijft het mogelijk dat belanghebbenden of instanties bezwaar maken tegen de ontwikkeling.

2.1 De planexploitatie is een momentopname.

De planexploitatie biedt inzicht in de verwachte kasstromen voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Het betreft echter een momentopname voor het verkrijgen van inzicht in de financiële haalbaarheid: omstandigheden kunnen in de loop van de tijd wijzigen, zowel ten gunste als ten nadele van het uiteindelijke resultaat. Aangezien het resultaat van de huidige planexploitatie negatief is, neemt de gemeente bewust een financieel risico. De bijgevoegde memo bevat een nadere toelichting op dit aspect.



Om grip te houden op de financiële voortgang, wordt ingezet op een systematische inrichting van het proces door middel van de planning- en -controllcyclus. De raad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken (Zomernota en Najaarsnota).

2.2 De grondprijs die de gemeente kan en mag betalen is begrensd.

De gesprekken met de drie grondeigenaren zijn op dit moment nog niet afgerond. Er bestaat een kans dat het nog enige tijd duurt of uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt, of dat dit slechts met een deel van de grondeigenaren lukt. Indien geen (volledige) overeenstemming wordt bereikt vanwege te hoge grondprijzen die worden gevraagd door grondeigenaren, zijn er verschillende scenario's denkbaar:

- de gemeente kan afspraken maken met marktpartij(en) op basis van een bouwclaim.
- de gemeente, als mede-grondeigenaar, gaat samen met de overige grondeigenaren in gesprek om gezamenlijk een ontwikkelaar te selecteren.
- de drie grondeigenaren selecteren zelfstandig een ontwikkelaar en maken afspraken met zowel de ontwikkelaar als de gemeente.
- de gemeente start een onteigeningsprocedure.

De genoemde scenario's leiden tot (flinke) vertraging in de planontwikkeling. Naast vertraging kan dit leiden tot meer (plan)kosten en minder plankwaliteit.

2.3 Het gevestigde voorkeursrecht is niet meer rechtsgeldig.

Het gevestigde voorkeursrecht op een deel van de gronden in het plangebied vervalt per 22 september 2025. De wettelijke termijn is dan verstreken. Voor verlenging moet de gemeente beschikken over een volkshuisvestingsprogramma op grond van de Omgevingswet, of over een door de raad vastgesteld stedenbouwkundig plan of structuurschets. Op dit moment is dit nog niet het geval. Gelet op de fase waarin de onderhandelingen zich momenteel bevinden, worden de gesprekken met grondeigenaren voortgezet met de intentie de gronden minnelijk te verwerven.

3.1 De realisatie van de nieuwe brug vereist tijd en financiële middelen

Het is noodzakelijk dat de brug gereed is vóór de oplevering van de eerste woningen in Bleskensgraaf West. Hiermee wordt voorkomen dat er verkeerskundige argumenten worden aangevoerd om bezwaar te maken tegen de planontwikkeling.

In bijgaande memo wordt het belang van besluitvorming voor de realisatie van een nieuwe brug nader toegelicht. Het koppelen van de realisatie van de brug aan de woningbouwontwikkeling brengt risico's met zich mee. Voor beide projecten moeten nog aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd en een procedure worden doorlopen. Dit is overigens gebruikelijk bij gebiedsontwikkelingen van deze omvang.

Extra uitleg bij de kosten

Voor een nadere toelichting op de kosten wordt u verwezen naar bijgaande memo in bijlage 4.

Communicatie

In overleg met de projectgroep heeft stedenbouwkundig bureau Rho uit Rotterdam in een aantal stappen een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld.



In het voortraject is een eerdere versie van het schetsontwerp voorgelegd en besproken met:

- a. De grondeigenaren
- b. De aangrenzende bewoners, vertegenwoordigd in de werkgroep Bleskensgraaf West
- c. De molenaar van molen de Vriendschap
- d. De klankbordgroep Bleskensgraaf

Op 7 juli zijn tijdens de middag- en avond inloopbijeenkomsten alle inwoners van Bleskensgraaf uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn bezoekers via een presentatie op hoofdlijnen geïnformeerd over het plan. Aansluitend was er gelegenheid om persoonlijk vragen te stellen en opmerkingen te maken. Daarnaast konden inwoners ook achteraf reageren via e-mail. Een samenvatting van de inloopbijeenkomst en de ontvangen reacties is opgenomen in bijlage 3.

Vervolgstappen

Het streven is de gronden minnelijk te verwerven. Al geruime tijd worden hierover constructieve gesprekken gevoerd met de betrokken grondeigenaren. Het heeft enige tijd geduurd voordat een eerste grondaanbieding gedaan kon worden. De gemeente wil tijdig, d.w.z. voor start bouwrijp maken en voor aanvang selectie van een marktpartij, over de grond kunnen beschikken. Hierbij wordt rekening gehouden met afspraken die gemaakt zijn met de verkopende grondeigenaren. Dit zijn veelal specifieke afspraken over de wijze en tijdstip van grondlevering, betalingsvoorwaarden en afspraken in het geval een eigenaar zelf een woning wil bouwen op zijn grond in het plangebied.

Het college is gemandateerd om hiervoor, vooruitlopend op de wijziging van de functie van het plangebied, afspraken met grondeigenaren vast te leggen in koopovereenkomsten. Hierin worden randvoorwaardelijkheden opgenomen zoals een definitief akkoord van de provincie en de instemming van de raad voor het beschikbaar stellen van het budget.

De situering van de bouwweg ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied tijdens het bouwrijp maken en de bouw moet nog worden bepaald. Al eerder is gemeld dat bouwverkeer door de dorpskern geen goede optie is (RIB, zaaknr. 1196415). Het plangebied dient bij voorkeur via de noordkant te worden ontsloten voor bouwverkeer. Er zijn twee varianten mogelijk, namelijk een bouwweg richting het noordwesten met aansluiting op de Geerweg en een variant richting het (noord) oosten richting Koekoekspad en Wilgenpad. In het voortraject zijn verkennende gesprekken gevoerd met grondeigenaren. Na besluitvorming in de raad wordt het onderzoek naar de bouwweg voor beide varianten vervolgd en een keuze gemaakt voor een voorkeursvariant.

De overige vervolgstappen zien er globaal als volgt uit, met de kanttekening dat deze afhankelijk zijn van het verloop van de procedure en de uitkomsten van diverse onderzoeken. Dit betreft onder andere onderzoeken op het gebied van flora en fauna, bodem, stikstof, water etc. Op verschillende momenten bij deze vervolgstappen worden inwoners en betrokken partijen geïnformeerd en meegenomen in het planproces. Dit gebeurt via specifieke uitnodigingen wanneer het gaat om de directe omgeving van het plangebied, via bijv. een inloopbijeenkomst, nieuwsbrieven en de gemeentelijke website.



<i>Stap 1: Definitie en ontwerp</i>		
Grondverwerving	Tot eind 2025	
Uitzetten en afronden onderzoeken	Okt. 2025 – juni 2026	gemeente/extern
Uitwerken schetsplan naar VO	Okt. 2025 – mrt 2026	gemeente/Rho
Overleg instanties (PZH, WSRL)	Okt. 2025 – mrt 2026 (e.v.)	gemeente
Opties bouwweg verder verkennen	Okt. 2025 – mrt. 2026	gemeente
Opstellen ontwikkelstrategie	Mrt. 2026 – apr. 2026	gemeente
<i>Stap 2: Voorbereiding</i>		
Procedure RO / omgevingsplan	Apr. 2026 – apr. 2027	gemeente
Vorbereiden en bouwrijp maken fase 1	Jan. 2026 – dec. 2027	gemeente
Vastleggen woningbouwprogramma fase 1	In 2026	gemeente
Vorbereiden marktselectie	Na zomer 2026	gemeente
<i>Stap 3: Realisatie fase 1</i>		
Verkoop fase 1	Medio Q1 2027	marktpartij
Aanleg bouwweg	Medio 2027	gemeente
Start bouw – opleveren bouw	Medio Q1 2028	marktpartij
Woonrijp maken	Medio Q2 2029	gemeente

Bijlagen:

- Bijlage 1 Memo ‘Ontwikkeling ‘Erven van Bleskensgraaf’ en nieuwe brug over de Graafstroom, investeren in een leefbaar en toekomstbestendig Bleskensgraaf
- Bijlage 2 Stedenbouwkundig schetsontwerp ‘Erven van Bleskensgraaf’
- Bijlage 3 Samenvatting reacties inloopbijeenkomst en reactie overige partijen
- Bijlage 4 Planexploitatie Erven van Bleskensgraaf (voorlopig concept)



Raadsbesluit

Onderwerp : Project Bleskensgraaf West – Erven van Bleskensgraaf
Zaaknummer : 1254991
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig schetsontwerp 'Erven van Bleskensgraaf' als basis voor vervolg van het planproces en het opstarten van de procedure voor het omgevingsplan om de realisatie van ca. 80–100 woningen mogelijk te maken;
2. Kennis te nemen van de uitkomst van de haalbaarheidsstudie in bijlage 4 als richtinggevend financieel kader voor het verwerven gronden en dekking van alle kosten, zodat parallel aan de planologische procedure de benodigde onderzoeken en voorbereidingsactiviteiten om te komen tot planrealisatie in gang kunnen worden gezet;
3. Kennis te nemen van de bijgevoegde notitie met nadere motivatie voor gelijktijdige besluitvorming over de Erven van Bleskensgraaf en de nieuwe brug over de Graafstroom via twee aparte raadsvoorstellen (bijlage 1);

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 28 oktober 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

