

Zienswijze Werkgroep Bleskensgraaf West

Aan de leden van de Commissie Wonen, Werken & Verkeer van Gemeente Molenlanden

Betreft: Reactie Raadsvoorstel 'Erven van Bleskensgraaf' voor Commissie Wonen, Werken & Verkeer, d.d. 7 oktober 2025

Geachte commissieleden,

U bespreekt op dinsdag 7 oktober het raadsvoorstel over het realiseren van een nieuwe woonwijk in Bleskensgraaf West, tegenwoordig aangeduid als '*Erven van Bleskensgraaf*'. Als Werkgroep Bleskensgraaf West hebben wij het raadsvoorstel zorgvuldig gelezen. Met deze brief willen wij u informeren en onze zienswijze meegeven voor uw politieke afweging.

1. Onjuiste kwalificatie van onze belangen

In het raadsvoorstel wordt geconcludeerd dat het ons vooral te doen is om het uitzicht. Dat is onjuist: dit standpunt hebben wij als werkgroep niet gecommuniceerd en het staat ook niet in onze toelichting op het stedelijk ontwerp (zie bijlage). Deze beeldvorming schaadt onze inhoudelijke argumentatie.

2. Draagvlakclaim zonder onderbouwing

Het raadsvoorstel spreekt van 'overwegend positief' en 'breed gedragen', maar zonder kwantitatieve onderbouwing. Zoals wij in onze toelichting beschrijven, hebben wij waardering voor de groene elementen van het schetsontwerp, maar blijven wij zeer kritisch over de locatiekeuze.

3. Marktpartijen en aantallen woningen

De mogelijkheid dat commerciële marktpartijen het project realiseren blijkt een serieuze optie. Deze optie is eerder niet in het participatieproces gecommuniceerd. Het stedelijk ontwerp spreekt van 86 woningen, terwijl in het raadsvoorstel 80 tot 100 woningen wordt genoemd. Bij marktselectie achten wij het reëel dat aantal en dichtheid toenemen, zonder dat sprake is van voldoende participatie van omwonenden. Daarmee komt de ruimtelijke kwaliteit van het huidige ontwerp onder druk te staan.

4. Tweede brug als randvoorwaarde

Het raadsvoorstel erkent dat de capaciteit bij de Kerkstraat/bestaande brug nu al tekortschiet en dat de wijk alleen kan worden gerealiseerd met een tweede brug. Die brug is echter onderwerp van een separaat voorstel en nog niet besloten, terwijl wel wordt gevraagd de planologische procedure voor de wijk te starten. Het parallel

behandelen van beide trajecten, terwijl er een duidelijke afhankelijkheid bestaat, verzwakt de onderbouwing van het raadsvoorstel.

5. Verkeersveiligheid in het dorpsweefsel

Voldoen aan verkeersnormen zegt weinig over de verkeersveiligheid, omdat de nieuwe wijk moet aansluiten op een krappe, bestaande dorpsstructuur. In het raadsvoorstel ontbreken concrete maatregelen die de zorgen over afnemende verkeersveiligheid adresseren, zoals die ook door de werkgroep en de klankbordgroep zijn geuit.

6. Molenbiotoop onvoldoende geborgd

Een aanzienlijk deel van de zuidwestzijde van het plangebied valt binnen de molenbiotoop van molen *De Vriendschap*. Vooralsnog ontbreekt een specifieke analyse van windvang en biotoopbeperkingen, evenals bindende planregels met betrekking tot bouwhoogten, afstanden en beplanting. Direct overleg met de molenaar heeft naar onze informatie niet plaatsgevonden.

7. Grondverwerving en regiepositie

Er is geen overeenkomst met de grondeigenaren. Het raadsvoorstel vergroot de onderhandelingspositie van de eigenaren en verkleint de regiepositie van de gemeente, mede doordat het voorkeursrecht is komen te vervallen. Dit brengt risico's met zich mee ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid.

8. Provinciale instemming ontbreekt

De provincie is ambtelijk positief, maar bestuurlijke instemming wordt pas in het eerste kwartaal van 2026 verwacht. Het ontbreken van deze instemming vormt een essentiële onzekerheid.

9. 3-hectare-regel

Het bruto plangebied overschrijdt naar inschatting de grens van 3 hectare. Op grond van de Omgevingsverordening geldt de 3-hectare-instructieregel, die bepaalt dat dergelijke ontwikkelingen uitsluitend zijn toegestaan op door Provinciale Staten aangewezen locaties (Kaart 19). Een dergelijke aanwijzing ontbreekt in het raadsvoorstel.

10. Financiële onderbouwing ontoereikend

De gemeente stelt dat de woonwijk op dit moment verlieslatend is. De planexploitatie is niet openbaar onderbouwd, waardoor transparantie en toetsing ontbreken. Dit is zorgelijk, gezien de afhankelijkheid van een tweede brug en de onzekerheden rond grondverwerving.

Moreel appèl en alternatieven

Het raadsvoorstel doet een moreel beroep op de urgente woningbehoefte als reden om nu een stap te zetten. Deze redenering is onevenwichtig, nu de gemeente in eerdere keuzes andere prioriteiten heeft gesteld.

De werkgroep onderschrijft de noodzaak van woningbouw, maar heeft sinds 2019 alternatieve locaties aangedragen die sneller, met minder ruimtelijke beperkingen en met een gunstiger exploitatieperspectief te realiseren zijn. De keuze om prioriteit te geven aan een grootschalig logistiek knooppunt aan de zuidzijde van Bleskensgraaf illustreert dat woningbouw niet consistent als urgentie is behandeld. Op deze locatie waren in vergelijking met Bleskensgraaf West bijzonder weinig belemmeringen aanwezig om snel een passende woonwijk te realiseren.

Conclusie

Het huidige raadsvoorstel bevat naar onze beoordeling te veel open einden en onzekerheden. Als de raad een voorstel verlangt dat bestuurlijke weerstand en juridische risico's kan doorstaan, is een nadere en concretere uitwerking noodzakelijk. In het bijzonder zijn vereist: integrale besluitvorming wijk en brug, een onderbouwde en bindend vastgelegde borging van de molenbiotoop, en een transparantere financiële onderbouwing inclusief regie op grondverwerving.

Wij verzoeken de gemeenteraad daarom om te besluiten tot een inhoudelijke verbetering van het raadsvoorstel, en het huidige voorstel in deze vorm niet vast te stellen. Het verdient de aanbeveling om alternatieve locaties voor Bleskensgraaf West in de afweging te betrekken die sneller te realiseren zijn, minder ruimtelijke beperkingen kennen en financieel en ruimtelijk gunstiger uitpakken.

Met vriendelijke groet,
Wergroep Bleskensgraaf West

E. de Lijster, F. Klören, R. van Vuuren en E. Vonk