

Schriftelijke vragen aan het college (op basis van artikel 16 of artikel 55 Reglement van Orde)

Datum: 5 november 2025
Zaaknummer: 1260503
Steller van de vragen: Bas de Groot
Politieke partij: SGP
Onderwerp: Woningbouw Molenaarsgraaf Zuid
Portefeuillehouder: Arco Bikker
Behandelend ambtenaar: Jeroen van Schaik
<p>Toelichting:</p> <p>Als fractie krijgen wij regelmatig vragen van inwoners uit de dorpen Molenaarsgraaf en Brandwijk wanneer deze woningen worden gebouwd. De woningnood is groot en helaas kunnen verschillende starters nu geen woning vinden en moeten noodgedwongen uitwijken naar een ander dorp of naar de Drechtsteden om een starterswoning te vinden. Op 30 oktober 2018 is het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief van Molenaarsgraaf-Brandwijk door de gemeenteraad vastgesteld om minimaal 85 woningen te bouwen voor 2030. Daarna zijn de ontwikkelaar en gemeente gestart met de stedenbouwkundige verkenning, echter vernemen wij dat u en de ontwikkelaar al een paar keer bent teruggestuurd door de provincie om het huiswerk over te doen. Echter hebben wij nog steeds geen bericht langs zien komen vanuit de provincie dat seinen op groen staan voor woningbouwplan Molenaarsgraaf Zuid en dat baart ons zorgen.</p>
<p>Vraag 1:</p> <p>Kunt u in hoofdlijnen aangegeven welke knelpunten de provincie in chronologische volgorde heeft ingebracht om het stedenbouwkundige plan Molenaarsgraaf Zuid nog niet goed te keuren? Wat is er nodig om deze plannen wel snel goedgekeurd te krijgen?</p> <p>Antwoord 1:</p> <p>Het project Molenaarsgraaf-Zuid loopt inmiddels al enkele jaren en is gedurende deze periode meerdere keren geëvalueerd en aangepast. Om te voldoen aan de eisen van de provincie Zuid-Holland (hierna te noemen: provincie), dient het plan onder andere binnen een oppervlakte van drie hectare te blijven. Hierover zijn wij in goed overleg met de</p>

provincie. Er loopt momenteel nog een discussie over de vraag of al het groen en blauw volledig moet worden toegerekend aan het plangebied. Mogelijk wordt een deel als bovenwijks aangemerkt, waardoor dit niet hoeft mee te tellen in de berekening voor het plan.

Op basis van deze gesprekken is het plan stapsgewijs aangepast. In de meest recente versie zijn twee onderdelen – de school en de bedrijfsunits – geschrapt. Deze keuze is gemaakt om het plan compacter te maken zodat het plan binnen de drie hectare valt.

Hierbij een hoofdlijnen overzicht op chronologische volgorde:

2018 – Vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief

De gemeenteraad van Molenwaard stelt het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief voor Molenaarsgraaf–Brandwijk vast. Met als doel de ontwikkeling van circa 85 woningen voor 2030.

2019–2021 – Stedenbouwkundige verkenning

De gemeente en de ontwikkelaar starten gezamenlijk met een stedenbouwkundige verkenning om ruimtelijke en beleidsmatige mogelijkheden te onderzoeken.

2022–2023 – Eerste plan ingediend bij provincie

Het eerste woningbouwplan wordt ingediend, maar de provincie geeft nog geen groen licht. De provincie hanteert een instructieregel dat woningbouwlocaties in het landelijk gebied niet groter mogen zijn dan 3 hectare. Het plan voor Molenaarsgraaf Zuid overschrijdt deze grens.

Begin 2024 – Plan dient te worden aangepast

De gemeente Molenlanden werkt samen met de ontwikkelaar aan een goed onderbouwd voorstel, waarin groen, grijs en blauw (denk hierbij aan beplanting, waterhuishouding, bestrating) zorgvuldig samenkomen. En zeker zo belangrijk, het plan dient ook te passen binnen de maximale oppervlakte van drie hectare.

Vraag 2:

Wanneer verwacht u goedkeuring van de provincie Zuid-Holland en staat Molenaarsgraaf Zuid ook op de 3 hectare kaart als woningbouwlocatie?

Antwoord 2:

Goedkeuring is pas mogelijk zodra het plan voldoet aan de provinciale instructieregels (onder andere max. 3 hectare en ruimtelijke kwaliteit). We zijn tot op heden in goed overleg met de provincie en we hebben de verwachting dat het laatste uitgewerkte plan dit jaar ter goedkeuring wordt voorgedragen bij de provincie. Het project staat niet op de 3-hectarekaart als woningbouwlocatie.

Vraag 3:

Kunt u het tijdsverloop schetsen, wanneer de eerste woningen in Molenaarsgraaf Zuid op zijn vroegst kunnen worden opgeleverd, als de provincie akkoord gaat met deze woningbouwlocatie?

Antwoord 3:

Het meest optimistische tijdsverloop is als volgt; Goedkeuring in 2026 → start bouw eind 2027 → eerste oplevering in 2029.

Vraag 4:

Hoe staat het met de ontwikkeling van de basisschool en wordt deze nu wel of niet meegenomen in de ontwikkellocatie Molenaarsgraaf Zuid? Mocht deze niet worden meegenomen, wat betekent dit voor de herontwikkeling van de basisschool en de toekomstige locatie?

Antwoord 4:

De basisschool maakt géén onderdeel uit van het huidige stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat er binnen het plangebied geen ruimte is gereserveerd voor een nieuwe schoollocatie. De herontwikkeling of verplaatsing van de basisschool wordt daarom in een apart traject opgepakt.

Vraag 5:

Kunt u het woningbouwprogramma schetsen wat nu in het laatste plan richting de provincie is meegenomen en kan dit stedenbouwkundige plaatje ook al worden gedeeld?

Antwoord 5:

Het concept woningbouwprogramma dat in het laatste plan richting de provincie is meegenomen is gebaseerd op de richtlijn uit de Woonvisie. Te weten; "Met ontwikkelende partijen leggen we vast dat bij nieuwbouwprojecten van minstens 10 woningen minimaal 40% in het sociale segment (met als richtlijn minimaal 40% huur volgens het nu gekozen scenario voor de sociale huur) wordt gerealiseerd. Bij de overige 60% geven we geen nadere programmatische kaders mee. De huidige visualisatie van het stedenbouwkundige plaatje is een concept en wordt vooralsnog niet gedeeld.

Vraag 6:

Wanneer verwacht u het participatieproces te kunnen starten voor dit woningbouwlocatie met de inwoners uit de dorpen Molenaarsgraaf en Brandwijk?

Antwoord 6:

Er is op dit moment nog geen officiële startdatum te benoemen voor het participatieproces met inwoners van Molenaarsgraaf en Brandwijk. Dit pas kan beginnen zodra er duidelijkheid is over de provinciale goedkeuring van het aangepaste stedenbouwkundige plan. Omdat goedkeuring van de provincie op zijn vroegst in 2026 wordt verwacht, zal het formele participatieproces waarschijnlijk in datzelfde jaar starten.