

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

Datum: 8 mei 2026
Zaaknummer: 1277060
Steller van de vragen: Peter-Erik Ywema
Politieke partij: Progressief Molenlanden
Onderwerp: Villa's in plaats van seniorenwoningen Hof van Langerak
Portefeuillehouder: wethouder Bikker
Behandelend ambtenaar: Thomas van Merwijk
Toelichting: De fractie van Progressief Molenlanden heeft vernomen dat er een wijziging heeft plaatsgevonden in de woningbouwplannen bij het Hof van Langerak. Daar waar het oorspronkelijke idee was om op die plek 13 levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren, kregen geïnteresseerden voor die woningen op 7 mei jl van de projectontwikkelaar het volgende bericht: “ondanks de inspanningen die in de afgelopen periode zijn geleverd, zijn we er niet uitgekomen om het plan in deze vorm haalbaar te maken. Daarom is besloten het oorspronkelijke plan niet voort te zetten.” In plaats daarvan is door de projectontwikkelaar een principeverzoek bij de gemeente Molenlanden ingediend om vijf vrije kavels aan de noordzijde van Langerak te verkopen, waarbij toekomstige kopers maar liefst 500 m2 per kavel krijgen om daar vrijstaande woningen te bouwen. De gemeente Molenlanden heeft dit verzoek akkoord bevonden. In plaats van 13 levensloopbestendige seniorenwoningen lijken er nu dus vijf vrijstaande villa's gerealiseerd te gaan worden. De fractie van Progressief Molenlanden is erg teleurgesteld over dit nieuws. Allereerst omdat er in onze gemeente in het algemeen en in deze kern in het bijzonder grote behoefte is aan de bouw van meer levensloopbestendige seniorenwoningen waar inwoners op een fijne manier oud kunnen worden. Maar ook omdat het systeem waarin dit moet gebeuren schijnbaar zo werkt dat dat niet haalbaar is, maar de realisatie van vijf dure, vrijstaande villa's wel. En dat het college hier akkoord mee gaat. Progressief Molenlanden heeft hier de volgende vragen over aan het college.

Vraag 1: Kan het college meer achtergrond geven over deze situatie? Wat is bijvoorbeeld de reden dat het niet haalbaar was om 13 levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren?

Antwoord 1: Het oorspronkelijke initiatief voor de realisatie van 13 levensloopbestendige seniorenwoningen is door de initiatiefnemer (projectontwikkelaar) nader onderzocht op ruimtelijke haalbaarheid. Daarbij is gebleken dat het plan, in de voorgestelde vorm en onder de geldende marktomstandigheden, niet uitvoerbaar was. Het plan kende knelpunten op het gebied van watercompensatie, parkeernormen en stedenbouwkundige inpassing binnen het compacte plangebied. Daarnaast speelde er nog financiële factoren zoals onder andere de gestegen bouwkosten, rentestanden, eisen vanuit wet- en regelgeving en de verhouding tussen kosten en verwachte opbrengsten. Dit heeft ertoe geleid dat de ontwikkelaar heeft besloten het plan niet voort te zetten.

Vraag 2: Wat vindt het college van deze ontwikkeling? Is het college het met de fractie van Progressief Molenlanden eens dat er in Molenlanden in het algemeen en in Langerak in het bijzonder grote behoefte is aan meer levensloopbestendige seniorenwoningen?

Antwoord 2: Het college deelt de opvatting dat er in Molenlanden, en ook in Langerak, een duidelijke behoefte is aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Dit is een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave.

Tegelijkertijd constateert het college dat de realisatie hiervan in de praktijk niet altijd haalbaar blijkt binnen individuele projecten. Het college vindt het daarom jammer dat dit plan geen doorgang heeft gevonden, maar ziet zich in deze situatie ook gebonden aan de rol en mogelijkheden die het heeft bij particuliere initiatieven.

Het college blijft zich actief inzetten om bij andere projecten ruimte te creëren voor dit type woningen.

Vraag 3: Welke inspanningen heeft het college gedaan om ervoor te zorgen dat het oorspronkelijke plan van 13 levensloopbestendige seniorenwoningen wel doorgang kon vinden? Graag een uitgebreide toelichting

Antwoord 3: Het college heeft in de voorbereiding en uitwerking van het oorspronkelijke plan actief meegedacht met de initiatiefnemer om te verkennen of de realisatie van levensloopbestendige seniorenwoningen op deze locatie mogelijk was. Daarbij is vanuit de gemeente onder meer op de volgende manieren inzet gepleegd:

- Planologische medewerking: het college heeft zich in beginsel positief opgesteld tegenover het initiatief en bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedures, mits het plan haalbaar en ruimtelijk inpasbaar zou blijken.
- Meedenken over programma en invulling: in overleg met de initiatiefnemer is gekeken naar de doelgroep, woningtypologie en stedenbouwkundige opzet, met

als doel het plan zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de lokale woningbehoefte en de kenmerken van de locatie.

- Ambtelijke begeleiding: de initiatiefnemer is gedurende het traject ambtelijk begeleid, waarbij is meegedacht over randvoorwaarden, regelgeving en mogelijke knelpunten in de uitwerking van het plan.
- Verkennen van haalbaarheid: in gesprekken met de ontwikkelaar is nadrukkelijk aandacht geweest voor de (financiële) haalbaarheid van het plan, waaronder de gevolgen van stijgende bouwkosten, marktomstandigheden en aanvullende eisen.

Ondanks deze inspanningen heeft de initiatiefnemer uiteindelijk geconcludeerd dat het plan financieel niet haalbaar was. Het college beschikt niet over de volledige financiële onderbouwing van de ontwikkelaar, maar moet in beginsel uitgaan van de verantwoordelijkheid en afweging van de initiatiefnemer hierin.

Het college constateert dat de mogelijkheden om in dergelijke gevallen bij particuliere ontwikkelingen bij te sturen beperkt zijn. Wel wordt bij nieuwe initiatieven nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de realisatie van levensloopbestendige woningen, juist vanwege de grote behoefte daaraan.

Vraag 4: Is het college het met de fractie van Progressief Molenlanden eens dat de bouw van vijf vrijstaande villa's minder inspeelt op de woningbouwbehoefte in Molenlanden dan de bouw van 13 levensloopbestendige seniorenwoningen?

Antwoord 4: De keuze voor vrije kavels vertegenwoordigt een realistische ontwikkelrichting, als gevolg van locatie-specifieke randvoorwaarden. Het initiatief draagt wel bij aan doorstroming, doordat senioren woonruimte vrijmaken elders in de kern; indirect ondersteunt dit ook de beschikbaarheid van woningen voor gezinnen en starters.

Vraag 5: Zo ja, waarom is het college akkoord gegaan met de verkoop van vijf vrije kavels van 500 m2 per kavel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5: Het college is zich er nadrukkelijk van bewust dat dit alternatief minder goed aansluit bij de grootste woningbehoefte in Molenlanden. Juist daarom is dit geen vanzelfsprekende keuze geweest.

Het college heeft in deze situatie echter te maken met het feit dat de initiatiefnemer het oorspronkelijke plan heeft laten vervallen vanwege ruimtelijke en financiële onhaalbaarheid. Er lag daarmee geen concreet en uitvoerbaar alternatief meer voor de beoogde seniorenwoningen. De gemeente beschikt in dit soort particuliere ontwikkelingen niet over instrumenten om een ontwikkelaar te verplichten een specifiek woningprogramma te realiseren als dat volgens die partij niet haalbaar is.

De afweging die vervolgens voorlag, was concreet: óf vasthouden aan een wensbeeld zonder initiatief en daarmee de keuze maken dat de locatie langere tijd onbenut blijft, óf medewerking verlenen aan een nieuw, wél uitvoerbaar plan. Daarbij heeft het college ook gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit zoals naar stedenbouwkundige inpassing welke ook

is opgenomen als voorwaarde in het collegebesluit en de consistentie met de omgeving, waarin vrijstaande woningen passen.

Vraag 6: Heeft het college nog alternatieve invullingen besproken met de projectontwikkelaar voor de invulling van het Hof van Langerak toen bleek dat 13 levensloopbestendige seniorenwoningen niet haalbaar bleken? Zo ja, welke alternatieven waren dat en waarom bleken die niet haalbaar?

Antwoord 6: Gedurende de afgelopen jaren zijn meerdere alternatieve woonprogramma's verkend voor de locatie, waarbij alle varianten tegen knelpunten aanliepen op het gebied van watercompensatie, parkeernormen en stedenbouwkundige inpassing, naast de financiële onhaalbaarheid. In verhouding tot het woningprogramma moest te veel openbaar gebied worden gerealiseerd, wat door technische eisen zoals de noodzakelijke voorbelasting naast watergangen leidde tot oplopende kosten. Uit deze verkenningen bleek dat een kleinschaliger invulling zoals vijf vrije kavels beter aansluit op de locatie, financieel uitvoerbaar is en ruimtelijk inpasbaar is.

Vraag 7: Er ligt voor dit gebied een ontwerp bestemmingsplan. Op welke grondslag meent het college bevoegd te zijn om toestemming te geven tot de bouw van die vijf villa's? Is hier geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk?

Antwoord 7: Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Er dient door initiatiefnemer een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om het initiatief te kunnen realiseren. Dit kan middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Vraag 8: Wat heeft het college geleerd van deze casus? Wat kunnen we als gemeente de volgende keer anders of beter doen om ervoor te zorgen dat er wel woningen worden gerealiseerd die passen bij de woningbehoefte die in de gemeente Molenlanden speelt?

Antwoord 8: Het college ziet deze casus als aanleiding om te reflecteren op de manier waarop woningbouwinitiatieven tot stand komen en welke rol de gemeente daarin heeft. Deze casus laat zien dat de haalbaarheid van plannen, zeker in specifieke segmenten zoals levensloopbestendige woningen, onder druk kan staan. Het college wil daarom bij toekomstige initiatieven nog beter oog hebben voor de balans tussen ambitie en uitvoerbaarheid en tijdig met initiatiefnemers verkennen wat nodig is om plannen haalbaar te maken.

Ook onderstreept deze situatie het belang van goede borging van woningtypen in beleid en afspraken. Het college zal blijven bekijken hoe dit binnen de beschikbare instrumenten (zoals het volkshuisvestingsprogramma) zo effectief mogelijk kan worden vormgegeven.

Tot slot bevestigt deze casus het belang van een brede woningbouwprogrammering, waarbij op verschillende locaties wordt ingezet op de woningtypen waar de grootste behoefte aan is, waaronder levensloopbestendige woningen.

Het college neemt deze aandachtspunten mee in de verdere uitvoering van het woonbeleid en in gesprekken met initiatiefnemers bij nieuwe projecten.