

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

Datum: 26-02-2026
Zaaknummer: 1269459
Steller van de vragen: Bas de Groot
Politieke partij: SGP Molenlanden
Onderwerp: Woningbouw aan de Middelweg en Nieuw-Lekkerland Oost te Nieuw-Lekkerland
Portefeuillehouder: Arco Bikker
Behandelend ambtenaar: Pieter-Jan de Potter (1,2) en Jan Duijm (3, 4 en 5)
Toelichting: Sinds de sloop van tien twee onder één kap woningen in 2024 ligt de woningbouwlocatie Middelweg in Nieuw-Lekkerland braak. Tijdens de voorlichtingsavonden AZC horen wij regelmatig terug waarom er niet voor eigen inwoners wordt gebouwd, waarbij de locatie Middelweg en Nieuw-lekkerland Oost wordt genoemd. Terecht dat inwoners vragen naar de voortgang van de woningbouwprojecten, aangezien de woningnood groot is in Nieuw-Lekkerland.
Vraag 1: Kunt u aangeven waarom de woningen aan de Middelweg al in 2024 zijn gesloopt en er nog steeds niet is gestart met de realisatie van dit project? Welke knelpunten bent u tegengekomen en hoe kunnen deze snel worden opgelost? Antwoord 1: In 2024 zijn de tien twee-onder-een kapwoningen aan de Middelweg gesloopt. De reden hiervoor was dat deze woningen waren aangewezen voor vervangende nieuwbouw, conform plannen van de woningcorporatie Lek en Waard Wonen (corporatie). De corporatie wilde aanvankelijk negentien seniorenwoningen terugbouwen (hier is het bestemmingsplan 'Middelweg 5068, Nieuw-Lekkerland' op 10-11-2022 voor vastgesteld), maar stapte later over op een nieuw plan met 32 sociale huurwoningen. De nieuwbouw is vertraagd door verschillende knelpunten: <i>a. Ecologische beperkingen (vleermuizen)</i>

De woningen konden pas na het broedseizoen worden gesloopt, omdat er vleermuizen in de oude woningen waren aangetroffen. Daardoor mochten werkzaamheden niet plaatsvinden in periodes waarin beschermde soorten actief of kwetsbaar zijn. Ook was de eerste ontheffing van de Wet natuurbescherming verlopen, waardoor deze opnieuw aangevraagd diende te worden. Dit heeft de sloop én daarmee de start van de nieuwbouw aanzienlijk vertraagd.

b. Plannen zijn gewijzigd tijdens de voorbereiding

Zoals hierboven vermeldt, is tussentijds het oorspronkelijke seniorenwoning plan verlaten voor een geheel nieuw plan (32 sociale huurwoningen). Het opnieuw opstellen en doorrekenen van zo'n plan, inclusief onderzoeken (akoestiek, flora/fauna, stikstof, bodem) en het verkrijgen van een nieuwe vergunning, kost extra tijd.

c. Capaciteit gemeente

Bij het indienen van het nieuwe plan was nog onvoldoende capaciteit bij de gemeente beschikbaar. De behandeling van het principeverzoek heeft hierdoor langer geduurd. Het principeverzoek was op 3 oktober 2024 ingediend, op 4 maart 2025 is het principebesluit genomen door het college.

Vraag 2: Kunt u aangeven wanneer er wel wordt gestart met de nieuwbouw van de woningen aan de Middelweg en wanneer de oplevering van het project wordt verwacht? Mocht dit nog niet duidelijk zijn, dan vragen wij u om hierover afspraken te maken met de initiatiefnemer Lek en Waard Wonen?

Antwoord 2:

De woningcorporatie Lek en Waard Wonen heeft op 15 december 2025 een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend. Voor de voorbelasting en diverse voorbereidende werkzaamheden is er al een vergunning afgegeven. Lek en Waard Wonen is gestart met de voorbereidingen hiervoor. Begin maart zullen de eerste zichtbare werkzaamheden plaatsvinden. Dit betreft graven rioolsleuven en voorbelasting. Deze voorbelasting zal 6 tot 9 maanden moeten liggen, afhankelijk van de zetting. Ondertussen is Lek en Waard bezig met de technische uitwerking van het bouwkundig plan, de inrichting van het terrein en het proces van de aannemersselectie. Er is een participatietraject gestart en een klankbordgroep in oprichting. Tijdelijke invulling van het perceel gedurende planvorming was niet mogelijk omdat er voorbelasting van de gronden nodig was.

Lek en Waard Wonen hoopt eind 2026 te starten met de bouw van de 32 sociale huurwoningen.

Vraag 3: Kunt u het proces aangeven hoe het project Nieuw-Lekkerland Oost in de planning staat om de eerste fase woningen te kunnen realiseren? Graag een realistisch beeld schetsen, zodat wij ook duidelijkheid geven aan het dorp.

Antwoord 3:

De planning is afhankelijk van de keuze hoe gemeente en ontwikkelaar het gebied bouwrijp gaan maken. Op de traditionele manier het plangebied geheel of gedeeltelijk voorbelasten / ophogen met een laag zand van ca. 6 meter hoog duurt op deze locatie in het beschermd waterwingebied ca. 7 jaar.

N.b.: de actuele planvorming is gericht op fase 1 van het plangebied. Deze fase heeft een omvang van ongeveer 12 hectare. Het totaal potentieel te ontwikkelen gebied heeft een omvang van 21 hectare en bestaat uit opvolgende ontwikkelingsfasen (2, 3) en betreft percelen in eigendom van een ontwikkelaar. Op dit moment maken deze opvolgende fasen nog geen deel uit van het woningbouwprogramma.

Omdat het ophogen van het plangebied veel tijd vraagt is gekeken of er methoden zijn om het gebied sneller te ontwikkelen. Dit is mogelijk wanneer alle relevante infrastructuur (wegen, parkeerplaatsen) wordt onderheid. De financiële consequentie is aanzienlijk en leidt tot een (te) groot tekort op de grondexploitatie.

Een deel van Fase 1 kan mogelijk sneller worden gerealiseerd wanneer slechts een beperkt deel van de (hoofd)infrastructuur wordt onderheid in plaats van alle infrastructuur (fase 1A). De aansluitende gronden voor het ontwikkelen van het overig deel van het plangebied worden voorbelast voor een periode van ca. 6/7 jaar, waarna aansluitend de volgende bouwfasen kunnen worden gerealiseerd (fase 1B en aansluitende fasen).

Op basis van deze alternatieve optie wordt nu een alternatieve variant uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst. Doel van deze optie is om, in aansluiting op het gedeelte van de infrastructuur dat wordt onderheid, op relatief korte termijn het bedrijventerrein te realiseren en zo mogelijk ook 1 of 2 wooncomplexen.

Deze alternatieve variant is duurder dan gedeeltelijk voorbelasten maar nog altijd beduidend goedkoper dan onderheien van alle relevante infrastructuur. Er wordt op basis van deze variant een aanvraag voor de WBI¹ voorbereid.

Vraag 4: Welke versnellingsmaatregelen kunnen wij nemen voor Nieuw-Lekkerland Oost om dit project vlot te trekken, zodat op deze locatie snel gebouwd kan worden?

¹ De Woningbouwimpuls (WBI) is een rijksregeling waarmee gemeenten financiële ondersteuning kunnen krijgen voor woningbouwprojecten met een aantoonbaar publiek financieel tekort. Het doel is het versnellen van de bouw van meer en betaalbare woningen.

Antwoord 4:

Mogelijke versnellingsmaatregelen zijn:

- Zodra gemeente en ontwikkelaar overeenstemming hebben over een haalbaar plan en planfasering en exploitatieopzet, zo spoedig mogelijk een besluit nemen om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Bedrijven' (incl. Groen en Water) op grond van het (nog) op te stellen stedenbouwkundig plan en functiekaart.
- Beschikbaar stellen extra krediet in het geval nog te onderzoeken subsidie niet of niet volledig worden toegekend.

Vraag 5: Ziet u mogelijkheden in Nieuw Lekkerland om op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren voor starters voor een periode van 15 jaar?

Antwoord 5:

Zie antwoord vraag 3. Wanneer het haalbaar blijkt de zuidelijke ontsluitingsweg te onderheien dan zien wij mogelijkheden om ter hoogte van het nieuwe bedrijventerrein en direct ten noorden van deze weg een – niet tijdelijk – wooncomplex (of twee complexen) te realiseren. Deze locatie is bij uitstek geschikt om meerlaags te bouwen vanwege de afstand tot bestaande bebouwing en de ligging aan bredere infrastructuur. Of dit mogelijk en haalbaar is zal blijken uit het haalbaarheidsonderzoek dat we naar verwachting dit voorjaar afronden.