Memo

Onderwerp	:	Samenvatting consultatie schetsontwerp Bleskensgraaf West
Datum	:	16 september 2025
Zaaknummer	:	1254991
Behandelend ambtenaar	:	Jan Duijm, Angela de Koning – de Jong

In het kader van de planvorming voor Bleskensgraaf West is een schetsontwerp opgesteld en besproken met belanghebbenden. Omwonenden, grondeigenaren, leden van de klankbordgroep en alle inwoners van Bleskensgraaf zijn uitgenodigd om hun reactie te geven. Op 7 juli 2025 is een inloopmiddag en -avond georganiseerd. Deze memo geeft een samenvattend overzicht van de opgehaalde reacties en bevindingen. We benoemen hierin op welke wijze de aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

A. BEVINDINGEN CONSULTATIE

Werkgroep Bleskensgraaf West

De werkgroep bestaat uit bewoners van de Zevenhovenstraat, Kerkstraat en molen De Vriendschap. Er hebben meerdere gesprekken met deze werkgroep plaatsgevonden.

Het standpunt van de werkgroep is dat er betere ontwikkellocaties zijn dan het huidige plangebied in Bleskensgraaf West. Wel is er waardering uitgesproken over de verschillende elementen van het stedenbouwkundig ontwerp, waaronder de groene corridor die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het landschap. Samengevat is de reactie als volgt:

- Het plan gaat ten koste van het uitzicht op het open weidegebied.
- De voorgestelde ontsluiting via de Zevenhovenstraat en de Kerkstraat roept zorgen op. Volgens de werkgroep kan dit leiden tot verkeersonveiligheid en extra verkeersdruk in de dorpskern. Ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt genoemd als aandachtspunt, waarbij smalle straten mogelijk een belemmering vormen.
- Een belangrijk deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop. De werkgroep vraagt daarom nadrukkelijk aandacht voor de hoogte van bebouwing en beplanting, om de windvang van de molen en de landschappelijke waarde te behouden.
- Wat betreft de landschappelijke inpassing merkt de werkgroep op dat het huidige plan meer hectares omvat dan eerder vastgelegd in het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief, en dat het afwijkt van het amendement uit 2019.
- Tot slot ziet de werkgroep kansen voor een woonhof voor ouderen ter bevordering van de doorstroming binnen het dorp.

Grondeigenaren plangebied

Er zijn verschillende schetsontwerpen besproken met de grondeigenaren in het plangebied. Dit zijn constructieve gesprekken waarbij afspraken over de te verwerven grond, de grondprijs en de ontwikkeling van het plangebied worden gemaakt en vastgelegd.

Klankbordgroep Bleskensgraaf

In de afgelopen jaren is de klankbordgroep op verschillende momenten geïnformeerd over het plan en de planontwikkeling. Hierbij heeft de klankbordgroep ook input gegeven op het plan.

Tijdens de Klankbordgroep op 6 februari 2025 werd het conceptplan voor Woningbouw West toegelicht door projectleider Jan Duijm en Stefan La Grand van adviesbureau RHO. Het plan werd positief ontvangen door de Klankbordgroep. Ze onderschrijven de noodzaak voor woningbouw en zien kansen voor het plan.

De klankbordgroep bracht diverse punten naar voren waar zij aandacht voor vraagt:

- De klankbordgroep benadrukt het belang van een zorgvuldige uitwerking van zowel de tijdelijke als de definitieve ontsluiting van de wijk. Met name de verkeersafwikkeling richting de Kerstraat en de Zevenhovenstraat vraagt extra aandacht, om de veiligheid en doorstroming in de dorpskern te blijven waarborgen.
- De wens voor een voetpad buitenom de wijk als recreatieve toevoeging.
- De Klankbordgroep vraagt om een actualisatie van het woononderzoek uit 2015 en merkt op dat Bleskensgraaf al relatief veel huurwoningen in het centrum heeft.
- De klankbordgroep is benieuwd of er ideeën zijn over de invulling van het ‘open’ gebied tussen de Kerkstraat en het plangebied.

Reacties uit de inloopbijeenkomst

Op 7 juli 2025 vond een inloopmiddag en -avond plaats over de plannen voor woningbouw en een nieuwe brug in Bleskensgraaf. Er zijn uiteenlopende reacties verzameld van inwoners en belanghebbenden.

Er is brede steun voor de woningbouwplannen. Inwoners geven aan behoefte te hebben aan diverse woningtypes, waaronder levensloopbestendige (huur)woningen, eventueel met een kleine tuin, appartementen en penthouses. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor woningen die passen bij een dorpse uitstraling en woningen die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Daarnaast waren er vragen over:

- Voorrang voor lokale inwoners bij koop of huur;
- Spreiding van de bouw over meerdere jaren;
- Woningtypes, prijzen en planning.

Inwoners deden ook voorstellen voor:

- Benutting van open ruimte voor een ijsbaan, pluktuin of voedselbos;
- Aandacht voor type bomen in nieuwe wijk in verband met de molenbiotoop (bomen niet te hoog).

B. ANTWOORDEN GEMEENTE OP BEVINDINGEN CONSULTATIE

Stedenbouwkundige opzet

In de stedenbouwkundige opzet is een groene strook opengehouden. Deze groene zone fungeert zowel als buffer tussen de bestaande bebouwing in het noordwesten van Bleskensgraaf als schakel tussen oude en nieuwe woonbuurt. Dit is mogelijk geworden door de optie om meer grond te verwerven dan oorspronkelijk voorzien in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) voor Bleskensgraaf. Hierdoor is het plangebied gewijzigd.

In plaats van een strook tegen de Kerkstraat en de Zevenhovenstraat wordt nu een deel van het gebied tussen de Achterwetering en de Kerkstraat/Heulenslag een zogenaamde 'groene vinger'. Voordeel van dit stedenbouwkundig principe is dat er meer open ruimte blijft tussen het historische bebouwingslint langs de Graafstroom en de nieuwe woonbuurt. Hierdoor ontstaat een betere overgang tussen bebouwd gebied en het open weidegebied. Tegelijk komt de bebouwing in het algemeen wat verder van de molen te staan. Dit is gunstig in verband met de molenbiotoop.

Bij de uitwerking van het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de molenbiotoop van molen De Vriendschap. Dit betekent dat de maximale bouwhoogtes en beplantingseisen binnen de invloedssfeer van de molen worden gerespecteerd. In het vervolgtraject blijft dit gehandhaafd en wordt getoetst aan de geldende regelgeving

De suggesties om nieuwe recreatieve functies en verbindingen te realiseren is begrijpelijk. Vanwege de privacy van de huidige bewoners aan de Kerkstraat en de Heulenslag is een pad in die richting geen optie. Wat wel een optie zou kunnen zijn is een verbinding richting de Geerweg, aan de noordwestzijde van het plangebied. Of deze verbinding vanwege regelgeving mogelijk is en of het financieel haalbaar is, wordt nog onderzocht. Binnen het plangebied zelf is geen ruimte beschikbaar voor specifieke wandelpaden of routes. Wel wordt ingezet op een aantrekkelijke verbinding voor langzaam verkeer richting het dorp.

Tenslotte biedt de groene buffer, waar nu de landijsbaan is gesitueerd, mogelijkheden voor een nieuwe recreatieve invulling. We willen bij de verdere uitwerking van het plan hierover in eerste instantie met de direct aanwonenden in gesprek.

Wonen

Het woningbouwprogramma is op hoofdlijnen gebaseerd op het provinciale beleid. Dit beleid schrijft ten aanzien van de betaalbaarheid een verdeling voor van woningen in drie categoriën: een derde goedkoop, middelduur en duur. Binnen dit kader zijn verschillende variaties in woningtypen mogelijk. Hier gaan we de komende periode meer concreet invulling aangeven. Daarvoor maken we gebruik van diverse informatiebronnen. Hierbij kun je denken aan het woononderzoek dat in opdracht van de gemeente is verricht door onderzoeksbureau STEC, een eerder verricht onderzoek vanuit de klankbordgroep, de kennis van lokale makelaars, de woningcorporatie e.d.

Het plan wordt in meerdere fasen gerealiseerd. Hoeveel fasen dit zijn is afhankelijk van diverse factoren. Enerzijds wordt gekeken hoeveel woning per fase voorziet in de lokale behoefte en past in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Anderzijds wordt gekeken naar de meest efficiënte wijze om het gebied te ontwikkelen. Denk hierbij o.a. aan de mogelijkheden voor het fasegewijs aanbrengen en doorleggen van voorbelasting, de aansluiting op de riolering, de ontsluiting voor bouwverkeer en de oplevering van een bouwfase in aansluiting op het bestaande dorp.

Het beleid van de gemeente is gericht op aansluiting op de woonbehoefte van bewoners uit Molenlanden. Onderdeel hierbij is dat inwoners uit de gemeente als eerste in aanmerking komen bij het toewijzen van woningen. Bij de verkoop van grond aan marktpartijen voor de bouw van de woningen worden hierover binnen de hiervoor geldende wettelijke richtlijnen afspraken gemaakt.

Verkeer

Door de bouw van ca. 86 tot maximaal 100 woningenkomt er meer verkeer door de straten die grenzen aan het plangebied. Hiervoor wordt aandacht gevraagd in verband met de beperkte verkeersruimte in de straten van Bleskensgraaf.

In voorbereiding op de planontwikkeling heeft Goudappel onderzocht in hoeverre de huidige wegcapaciteit de toename van het verkeer kan verwerken. Uit dit verkeersonderzoek blijkt dat:

- er overwegend voldoende wegcapaciteit is in Bleskensgraaf om de toename van het verkeer binnen de gestelde capaciteitsnormen te verwerken;
- in de huidige situatie de brug bij de Kerkstraat aan de maximumcapaciteit zit en op piekmomenten zelfs over dit maximum heen gaat;
- bij een toename van het beoogde aantal woningen ter plaatse van de huidige brug de capaciteit vaker worden overschreden;
- een extra brug ter hoogte van de Wervenkampweg en de Zeemansweg de meest optimale oplossing is om de verkeersafwikkeling in Bleskensgraaf te verdelen en te zorgen voor voldoende wegcapaciteit op alle wegen in Bleskensgraaf (met uitzondering van de Melkweg, maar die blijft in dit kader buiten beschouwing).

Het voorgaande betekent niet dat er geen aandacht is voor mogelijke knelpunten in de huidige wegenstructuur. Naarmate de realisatie van het plan vordert, blijven we deze aspecten monitoren en waar nodig bijsturen. Bij dit proces maken we gebruik van de input van de betrokken overlegpartijen, waaronder de klankbordgroep en werkgroep Bleskensgraaf West.

Bouwverkeer

Op basis van een eerder onderzoek uitgevoerd door Antea is geconcludeerd dat bouwverkeer door het dorp geen optie is. Er zijn twee alternatieve ontsluitingsroutes voor bouwverkeer in beeld. Deze routes haken aan op het noordelijke deel van het plangebied, ter hoogte van de Achterwetering. Eén route loopt richting het noordwesten en sluit aan op de kade langs de Brandwijksche Vliet en de Geerweg. De andere route loopt richting het

noordoosten en sluit aan op het Wilgenpad ter hoogte van het Koekoekspad. Na besluitvorming door de raad wordt de haalbaarheid van beide opties nader onderzocht.

Vervolg

De opgehaalde input wordt verwerkt in de verdere uitwerking van het schetsontwerp. Waar nodig worden aanvullende gesprekken gevoerd met betrokkenen. In een volgende fase van het project worden de aangepaste plannen opnieuw gedeeld met de omgeving.