

Extra woningen De Maastuin (Molenhoek Zuid)

Toelichting Raadsinformatieavond
27 november 2025

Inhoud

1. Aanleiding toevoegen woningen
2. Oud vs nieuw
3. Waar vinden deze wijzigingen plaats
4. Vergelijking door wijzigingen
5. Vragen? Stel ze gerust tijdens de onderwerpen

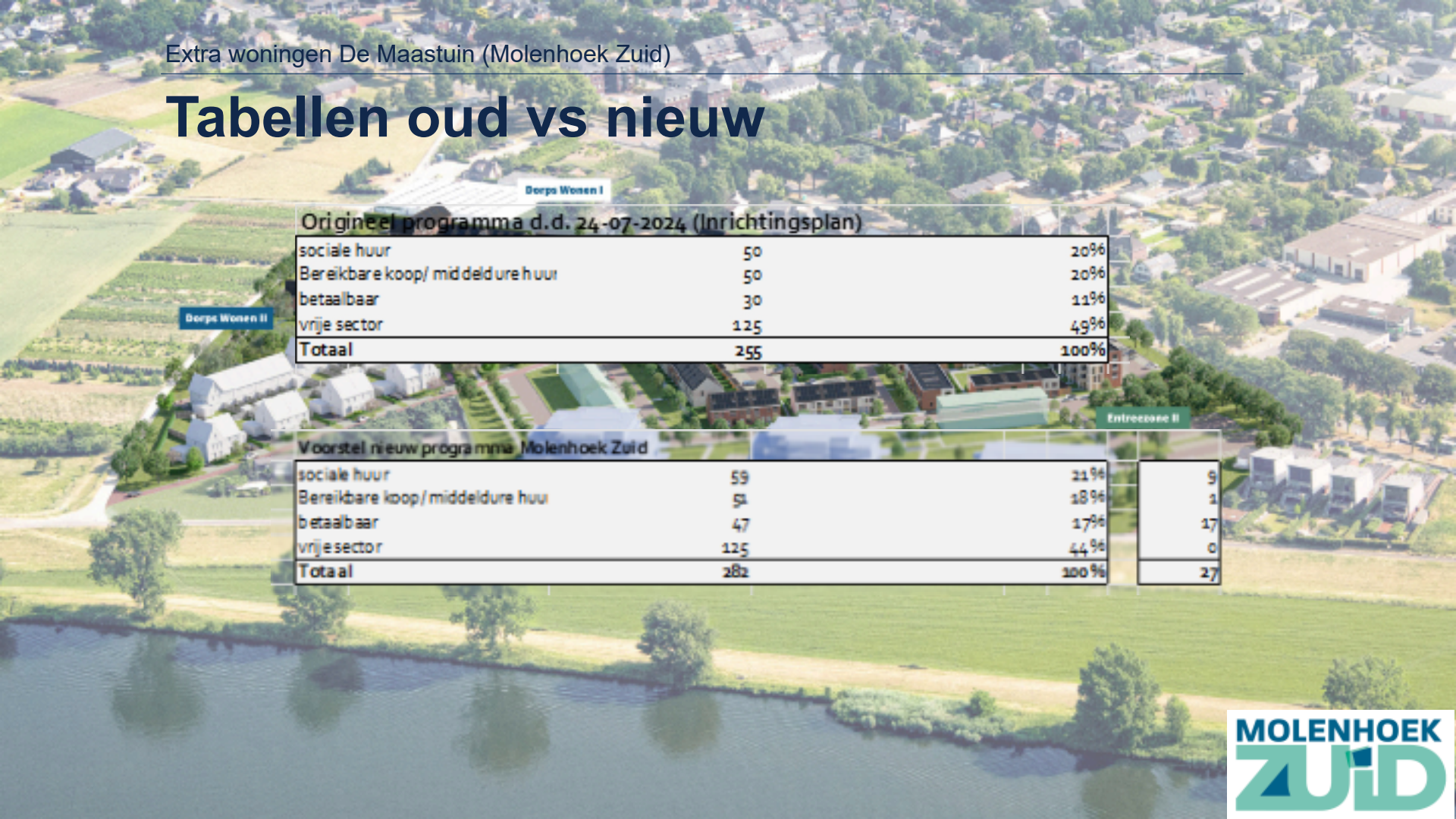
MOLENHOEK ZUID

Aanleiding extra woningen toevoegen?

- Behoefte woningmarkt
- Animo naar betaalbare woningen Dorps Wonen I
- Geografische ligging gemeente
- Laaghangend fruit



Tabellen oud vs nieuw



Origineel programma d.d. 24-07-2024 (Inrichtingsplan)

sociale huur	50	20%
Bereikbare koop/ middeldure huur	50	20%
betaalbaar	30	11%
vrije sector	125	49%
Totaal	**255**	**100%**

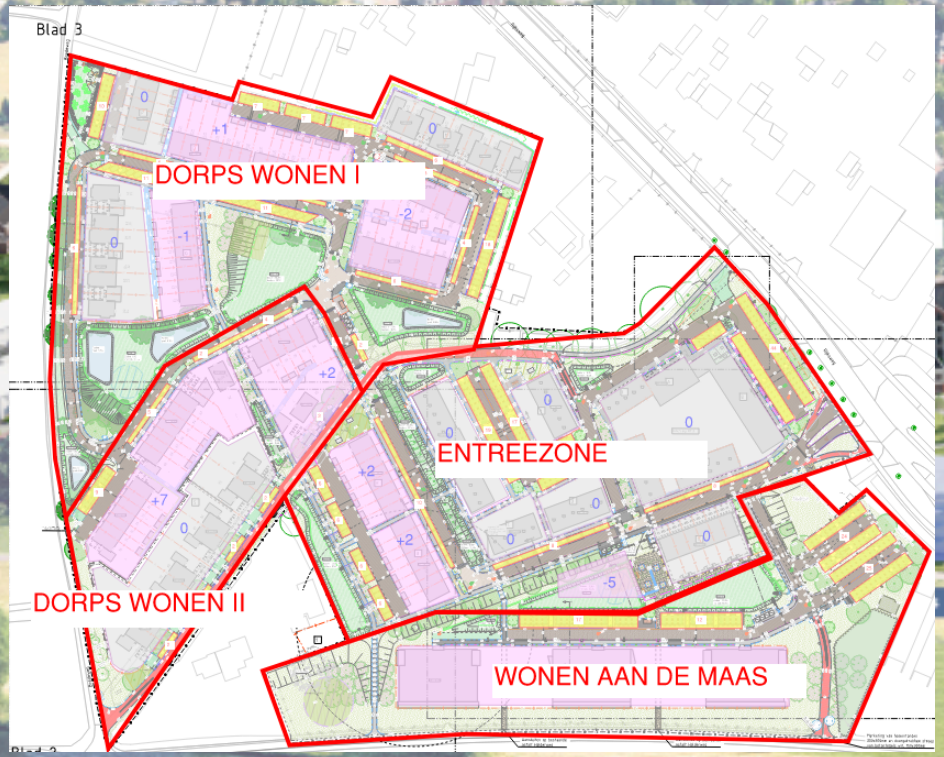
Voorstel nieuw programma Molenhoek Zuid

sociale huur	59	21%	9
Bereikbare koop/ middeldure huur	51	18%	1
betaalbaar	47	17%	17
vrije sector	125	44%	0
Totaal	**282**	**100%**	**27**

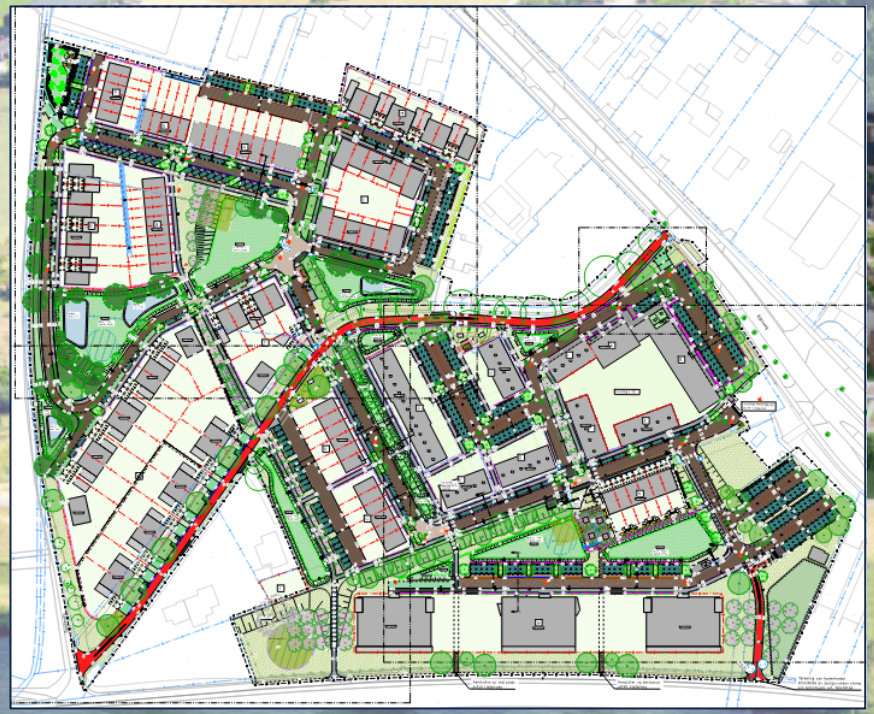
Vertaling naar tekeningen



Toelichting clusters De Maastuin (Molenhoek Zuid)



Inrichtingsplan 21-06-2024 vs 25-07-2025





MOLENHOEK ZUID

Wijzigingen tussen beide tekeningen

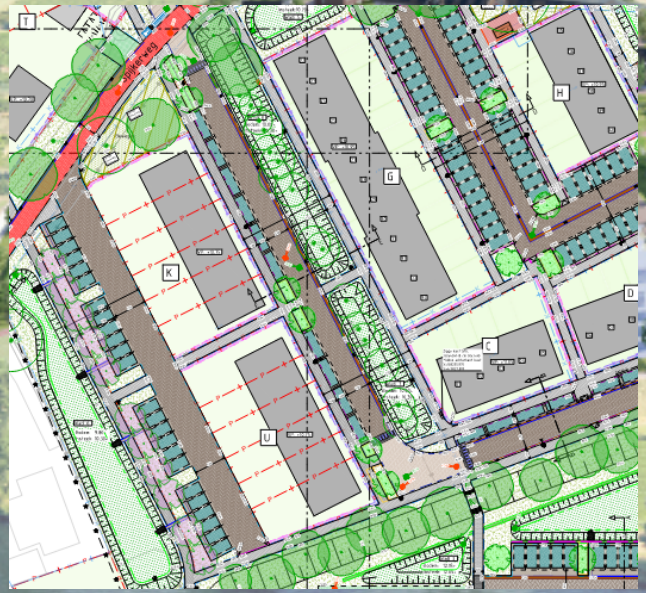
Paars:
wijziging aantal woningen

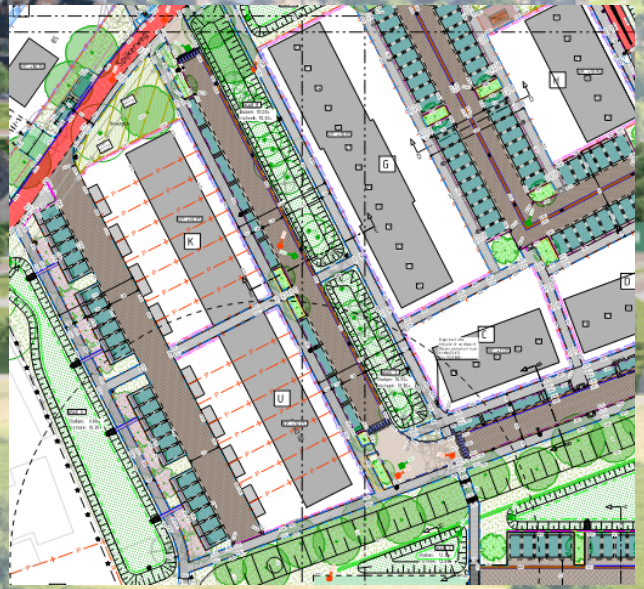
Grijs:
geen wijziging in aantal woningen



MOLENHOEK ZUID

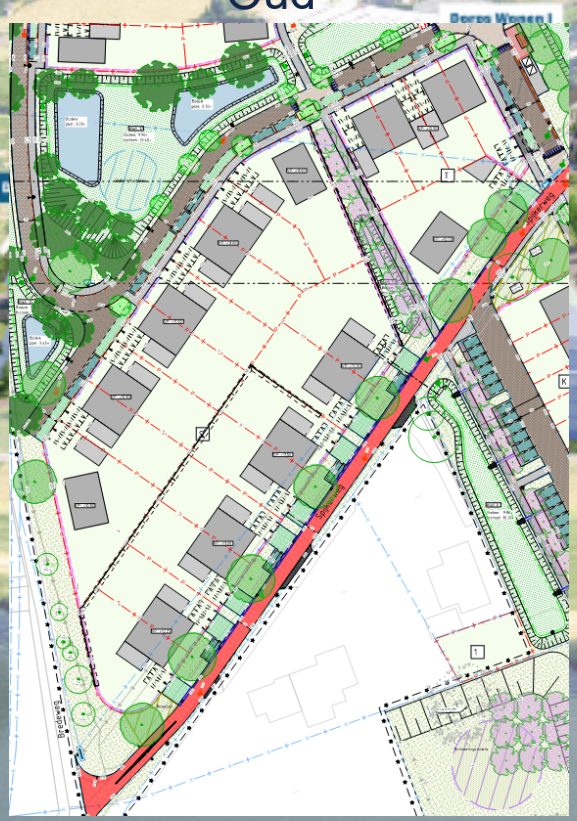
Inzoomen op Restant Entreezone





Inzoomen op Dorps Wonen II

Oud



Nieuw



Inzoomen Dijkzone



MOLENHOEK ZUID

Impressie Dijkzone

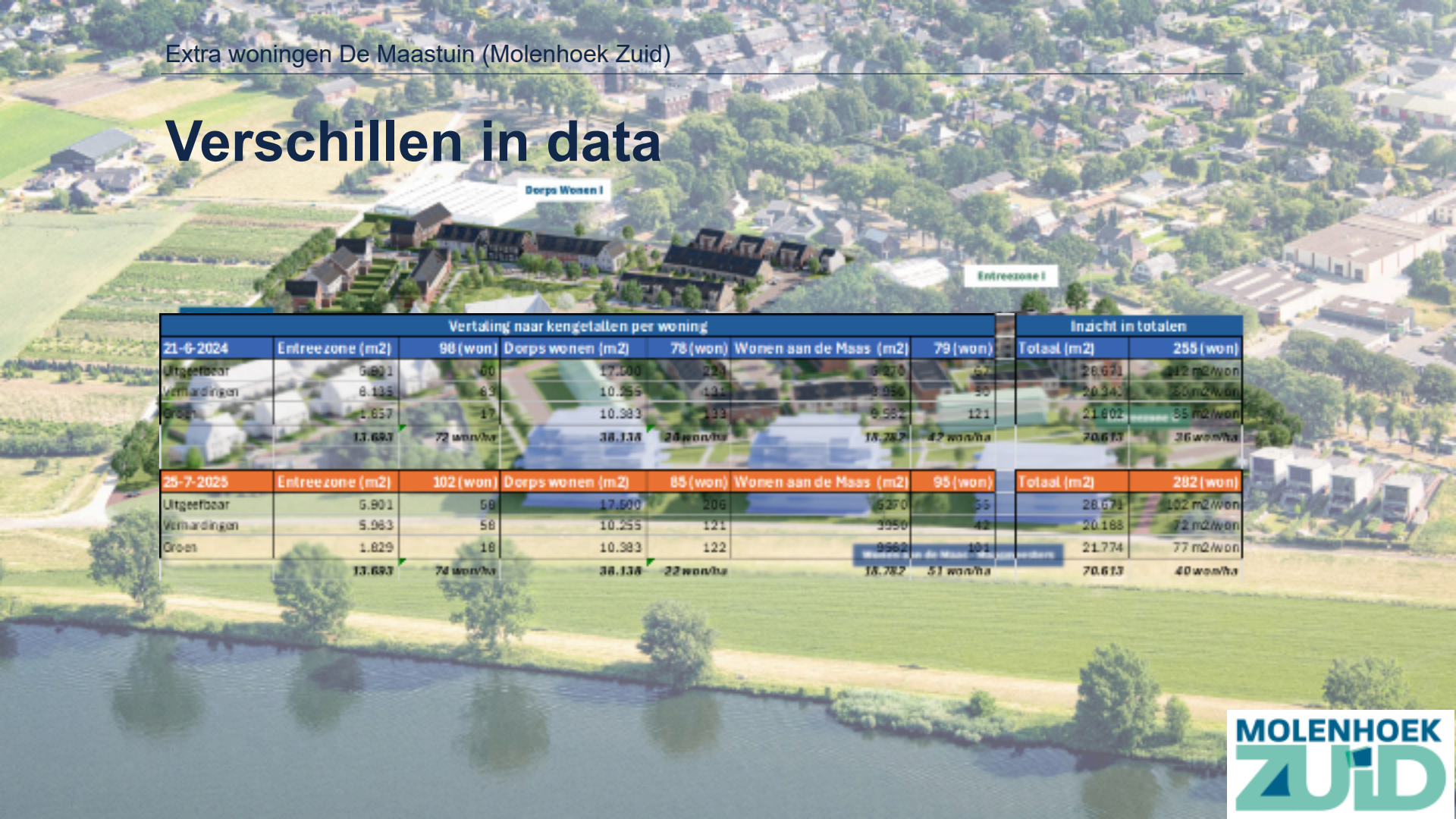


Verschillen in data

Vergelijking oppervlakten				
Inrichtingsplan d.d. 21-06-2024	**21-6-2024**	**Entreezone (m2)**	**Dorps wonen (m2)**	**Wonen aan de Maas (m2)**	**Totaal M-Z**
	Uitgeefbaar	5.901	17.500	5.270	28.671
	Verhardingen	6.135	10.255	3.950	20.340
	Groen	1.657	10.383	9.562	21.602
		13.693	***38.138***	***18.782***	***70.613***
Inclusief extra woningen d.d. 25-07-2025	**25-7-2025**	**Entreezone (m2)**	**Dorps wonen (m2)**	**Wonen aan de Maas (m2)**	**Totaal M-Z**
	Uitgeefbaar	5.901	17.258	5.270	28.429
	Verhardingen	5.963	10.615	3.950	20.528
	Groen	1.829	10.265	9.562	21.656
		13.693	***38.138***	***18.782***	***70.613***

Verschillen in m2	Entreezone (m2)	Dorps wonen (m2)	Wonen aan de Maas (m2)	Totaal M-Z
Uitgeefbaar	0	-242	0	-242
Verharding	-172	360	0	188
Groen	172	-118	0	54

Verschillen in data



Vertaling naar kengetallen per woning							Inzicht in totalen	
21-6-2024	Entreezone (m2)	98 (won)	Dorps wonen (m2)	78 (won)	Wonen aan de Maas (m2)	79 (won)	Totaal (m2)	255 (won)
Uitgeefbaar	5.801	60	17.500	223	5.270	67	28.571	112 m2/won
Verhardingen	8.135	83	10.255	131	3.956	50	20.343	80 m2/won
Groen	1.657	17	10.383	133	9.562	121	21.602	85 m2/won
	13.693	72 won/ha	38.138	28 won/ha	18.787	42 won/ha	70.613	36 won/ha
25-7-2025	Entreezone (m2)	102 (won)	Dorps wonen (m2)	85 (won)	Wonen aan de Maas (m2)	95 (won)	Totaal (m2)	282 (won)
Uitgeefbaar	5.801	58	17.500	206	5.270	55	28.571	102 m2/won
Verhardingen	5.963	58	10.255	121	3956	42	20.168	72 m2/won
Groen	1.829	18	10.383	122	9962	101	21.774	77 m2/won
	13.693	74 won/ha	38.138	22 won/ha	18.787	51 won/ha	70.613	40 won/ha

Extra woningen De Maastuin (Molenhoek Zuid)



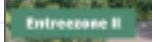
Extra bijlagen met inhoudelijke info



Parkeren

Voorstel nieuw programma Molenhoek Zuid			
sociale huur	59	21%	9
Bereikbare koop/ middeldure huu	51	18%	1
betaalbaar	47	17%	17
vrije sector	125	44%	0
Totaal	282	100%	27

	gebied	woningtype	segment	x	%	Verschil	CROW 2024 norm CROW	benodigd cf norm	PP in plan	tekort/ overschot
	FASE 1 - Entreezone			**80**		**0**		**105,5**	**111**	**5,5**
	Entreezone	rijwoning	sociale huur	15	5%		1,3	19,5		
	Entreezone	appartement	sociale huur	35	12%		1	35		
	Entreezone	rijwoning (middenhuur)	middenhuur en bereikbare koop	30	11%		1,7	51		
	FASE 2 - Dorps Wonen I			**55**		**-2**		**106,2**	**121,6**	**15,4**
	Dorpswonen 1	gesch.vrij en tweekap	vrije sector	6	2%		2,1	12,6		
	Dorpswonen 1	rijwoning	vrije sector	13	5%		2	26		
	Dorpswonen 1	tussenwoning	betaalbare koop	17	6%		1,7	28,9		
	Dorpswonen 1	tweekap (IIb)	vrije sector	7	2%		2,1	14,7		
	Dorpswonen 1	rijwoning (IIb)	vrije sector	12	4%		2	24		
	FASE 3A - Dijkzone			**95**		**21**		**175,1**	**174**	**-1,1**
	Aan de Maas	appartement (koop)	middenhuur en bereikbare koop	21	7%		1,5	31,5		
	Aan de Maas	appartement	betaalbare koop	11	4%		1,6	17,6		
	Aan de Maas	appartement	vrije sector	63	22%		2	126		
	FASE 3B - Restant Entreezone			**22**		**-1**		**37,7**	**44,2**	**6,5**
	Entreezone 2	rijwoning	vrije sector	10	4%		2	20		
	Entreezone 2	rijwoning	betaalbare koop	3	1%		2	6		
	Entreezone 2	rijwoning	sociale huur	9	3%		1,3	11,7		
	FASE 4 - Dorps Wonen II			**30**		**9**		**61,2**	**58,8**	**-2,4**
	Dorpswonen 2	vrijstaand	vrije sector	2	1%		2,2	4,4		
	Dorpswonen 2	hoekwoning	vrije sector	4	9%		2	8		
	Dorpswonen 2	tussenwoning	betaalbare koop	8	17%		2	16		
	Dorpswonen 2	hoekwoning	betaalbare koop	2	2%		2	4		
	Dorpswonen 2	tussenwoning	betaalbare koop	6	2%		2	12		
	Dorpswonen 2	tweekap	vrije sector	8	3%		2,1	16,8		
			Grondgebonden	**152**				**485,7**	**509,6**	**23,9**
			Appartementen	**130**						
			TOTAAL	**282**		**27**				



MOLENHOEK ZUID

Inrichtingsplan 25-07-2025



MOLENHOEK ZUID

Wijzigingen Cluster Entreezone

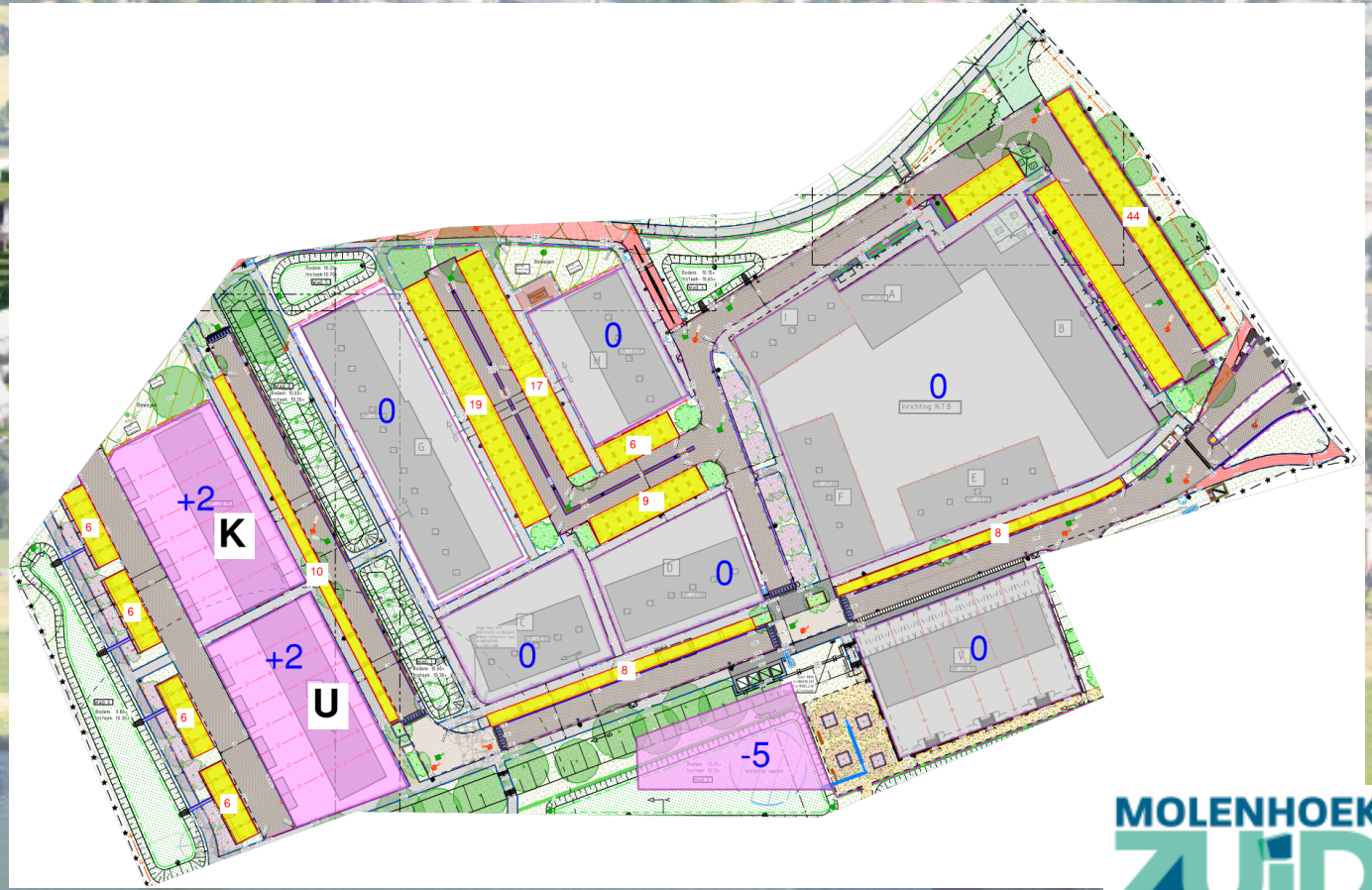


<u>Wijzigingen woningen:</u>

- Vervallen blok = - 5

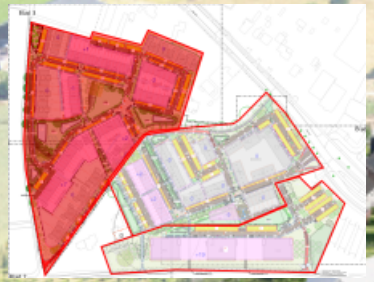
- Blok K + U = + 4

Resume = - 1 woning



MOLENHOEK ZUID

Wijzigingen Cluster Dorps Wonen





Wijzigingen woningen:

- Blok L = - 2
- Blok O = + 1
- Blok Q = - 1
- Blok T = + 2
- Blok S = + 7

Resume = + 7 woning

Wijzigingen Cluster Wonen aan de Maas



Wijzigingen woningen:

- Blok W = + 21

MOLENHOEK ZUID