

INITIATIEFVOORSTEL

Programmanaam	<ul style="list-style-type: none"> Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Molenaarsgraaf-Brandwijk
Bestuurlijk woordvoerder	<ul style="list-style-type: none">
Kenmerk	<ul style="list-style-type: none"> 771349
Datum	<ul style="list-style-type: none"> 15 februari 2018
Steller	<ul style="list-style-type: none"> F. Both
Onderwerp	<ul style="list-style-type: none">
Fase	<ul style="list-style-type: none"> Initiatief
Samenvattend advies	<ul style="list-style-type: none"> Het college wordt voorgesteld om een ruimtelijk ontwikkelperspectief voor de kern Molenaarsgraaf-Brandwijk op te stellen. Hiermee wordt voldaan aan de motie van de raad van 4 juli 2017.
Kernopgave	<ul style="list-style-type: none"> In een motie van de raad van 4 juli 2017 is aan het college opgedragen om een ruimtelijk ontwikkelperspectief in co-creatie op te stellen.
Doelstelling	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtelijk ontwikkelperspectief voor de kern Molenaarsgraaf-Brandwijk met realistische scenario's waarin de gewenste ontwikkelingen een plek hebben en de genomen besluiten worden bestendigd.
Historisch perspectief	<ul style="list-style-type: none"> -De Dorpslaan/Graafdijk Oost kent verschillende versmallingen die als hinderlijk worden ervaren. De Gijbelandsdijk is een smalle weg, onduidelijk is of dit voor problemen zorgt. De raad heeft op 4 juli 2017 een motie aangenomen om te onderzoeken of een fietsweg mogelijk is van Oud-Alblas naar Goudriaan. -Door verschillende ontwikkelingen ten koste van parkeerplaatsen in de kern neemt de parkeerdruk toe. -De openbare basisschool De Overstap is verdwenen uit de kern en wordt een verenigingsgebouw. De locatie van de christelijke basisschool kent fysieke knelpunten. -Het winkelcentrum kent leegstand maar heeft wel een supermarkt die veel belangrijke winkelfuncties overneemt.
Inhoudelijke uitgangspunten	<ul style="list-style-type: none"> - Raadsbesluit d.d. 20 februari 2018: voormalige school De Overstap wordt een verenigingsgebouw. - Ruimtelijke kwaliteit: Molenwaards Kookboek - MPW: uitgangspunten voor woningbouw (behoefte ligt tussen 120 en 180 woningen in de periode 2015 tot 2030), de bestaande plannen en mogelijke inbreidingslocaties leveren onvoldoende plancapaciteit om in deze behoefte te voorzien. - Zoeklocatie woningbouw: om tot een rendabele ontwikkeling te komen is het belangrijk om de woningbouwopgave te bundelen. In Brandwijk zijn geen geschikte woningbouwlocaties te vinden vanwege de impact op de waarde van openheid van het landschap en door de krappe ontsluitingswegen en belasting van de bruggen. In Molenaarsgraaf is de ontsluitingsroute naar de N-wegen korter via de verkavelingswegen die het dorp ontsluiten. Daarnaast is de impact op de openheid van het landschap minder groot door een grillige rand van het dorp.
Keuzevraagstukken	<ul style="list-style-type: none"> Op welke wijze wordt co-creatie vormgegeven? Voor de verschillende onderwerpen geldt dat de gemeente vooraf duidelijk moet zijn over de realistische randvoorwaarden die gehanteerd

	<p>worden. In een co-creatieproces is het niet wenselijk om vooraf te sturen op bepaalde uitkomsten, dat vraagt van alle betrokkenen flexibiliteit. Bij het proces worden in ieder geval inwoners, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke partijen betrokken.</p>
<p>Visie op het proces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Proces ruimtelijk ontwikkelperspectief.</u> Het ruimtelijk ontwikkelperspectief wordt opgesteld mede in het kader van het oefenen met de aanstaande Omgevingswet. Daarbij is participatie van extra groot belang. <p>Hoofdonderwerpen zijn: woningbouw, voorzieningen en parkeren/verkeer. Deze onderwerpen kennen verschillende achtergronden en hebben daarmee een eigen aanpak nodig. De participatie wordt vormgegeven door co-creatie. Vooraf wordt de klankbordgroep gevraagd welke rol zij willen oppakken in dit proces.</p> <p><u>Woningbouw</u> Uit de brief van Bos Vastgoed d.d. 2 februari 2018 blijkt dat de eigenaren van alle grondposities in het zoekgebied voorwoningbouw graag met de gemeente in gesprek gaan. Voordat dit traject wordt gestart, zal het college zich over de ontwikkelstrategie buigen. Hiertoe is een aparte memo opgesteld. Dit traject loopt los van het proces voor het ruimtelijk ontwikkelperspectief. De co-creatie richt zich op het formuleren van de ruimtelijke hoofdlijnen voor de woningbouw.</p> <p><u>Voorzieningen</u> Door het besluit over De Overstap en het besluit voor ondersteuning van uitbreiding van de supermarkt zijn er geen directe problemen met voorzieningen. Van de speeltuinvereniging is bekend dat men mogelijk zoekt naar een invulling als dorpshuis. Dit is nu niet concreet en kan dan ook niet meegenomen worden in het ruimtelijk ontwikkelperspectief. De school en kerk in Molenaarsgraaf kennen een parkeer- en verkeersprobleem, maar functioneren verder goed. De co-creatie richt zich op de vraag of nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen nodig zijn.</p> <p><u>Parkeren en verkeer</u> Door de klankbordgroep is recent aangegeven dat de parkeersituatie bij de kerk en school in Molenaarsgraaf en bij de Boerenklaas in Brandwijk als een groot probleem wordt gezien. Daarnaast is er ook een ongewenste parkeerdruk bij het winkelcentrum. Door bewoners wordt ook aangegeven dat de verkeerssituatie niet optimaal is vanwege wegversmallingen en smalle wegen langs de Graafstroom. Om een goed beeld te krijgen van de parkeerdruk is een parkeeronderzoek nodig. De co-creatie richt zich op het opstellen van realistische scenario's om de parkeer- en verkeerssituatie te verbeteren.</p>
<p>Financiële consequenties</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De kosten ad €55.000 worden gedekt uit de begroting 2018, onderdeel voorbereiding invoering Omgevingswet.
<p>Belangrijkste risico's</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkomen moet worden dat bewoners, organisaties en bedrijven onvoldoende zouden worden betrokken bij het opstellen van het ruimtelijk ontwikkelperspectief. <p>Een onzorgvuldige aanpak van de onderhandelingen rond de intentieovereenkomst zal een rendabele realisatie van de woningbouwopgave frustreren.</p>

	<p><i>Uit het parkeer- en verkeersonderzoek kan blijken dat een goede oplossing alleen kan worden gevonden door functies te verplaatsen. Dit vraagt om grote investeringen en kan tot een onhaalbare opgave leiden.</i></p>
Tijdspad	<ul style="list-style-type: none"> • <u><i>Intentieovereenkomst tbv haalbaarheid woningbouwontwikkeling</i></u> <i>Maart-april voorbereidingen onderhandelingen over een intentieovereenkomst</i> <i>Mei voorstel onderhandelingspositie gemeente</i> <i>Mei t/m sept onderhandelingen intentieovereenkomst</i> <i>Oktober besluit en ondertekening intentieovereenkomst</i> <p><u><i>Ruimtelijke ontwikkelperspectief</i></u> - <i>parkeer- en verkeersonderzoek</i> <i>Maart opdrachtverlening</i> <i>April-juli uitvoering onderzoek</i></p> <p>- <i>participatie</i> <i>April startbijeenkomst (in overleg met klankbordgroep georganiseerd)</i></p> <p>- <i>ruimtelijk ontwikkelperspectief</i> <i>Juli concept gereed</i> <i>September/oktober definitief</i> <i>Oktober/november bestuurlijke besluitvorming</i> <i>Januari 2019 en verder uitvoering concrete maatregelen</i></p>
Communicatie	<ul style="list-style-type: none"> • <i>College en raad: college maart besluit over proces, collegebrief naar raad. Tussenbericht naar de raad in september 2018.</i>
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Raad: opdrachtgever (via motie en kadernota)</i> <i>College: verantwoordelijk voor uitvoering motie, besluitvormend orgaan voor processtappen</i> <i>Ambtelijke organisatie: uitvoerend</i>
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Motie 4 juli 2017 en brief Bos Vastgoed 2 februari 2018</i>