

Ruimtelijk ontwikkelperspectief Molenaarsgraaf- Brandwijk



1 INLEIDING

In Molenaarsgraaf-Brandwijk ligt een opgave op het gebied van woningbouw, verkeer en voorzieningen. Woningbouw is nodig om in de woningbehoefte nu en in de toekomst te kunnen voorzien. Op het gebied van verkeer (parkeren en doorstroming) worden problemen ervaren. De voorzieningen in de kern willen we ook op termijn behouden.

Deze opgaven hebben een grote samenhang en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Daarom heeft het college in maart 2018 in opdracht van de raad het initiatiefvoorstel voor een ruimtelijk ontwikkelperspectief voor Molenaarsgraaf-Brandwijk vastgesteld, waarbij inwoners, ondernemers en instellingen door co-creatie worden betrokken.

1.1 Doel

Het doel van het ruimtelijk ontwikkelperspectief is om realistische toekomstscenario's voor Molenaarsgraaf-Brandwijk te schetsen, waarin de opgaven op het gebied van woningbouw, verkeer en voorzieningen met elkaar in verband worden gebracht, mede op basis van eerder daarover genomen besluiten. Daarnaast biedt het ruimtelijk ontwikkelperspectief een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

1.2 Aanpak en participatie

Behoeften, vraagstukken en eerdere besluitvorming, die als kader gelden, zijn geïnventariseerd en vormen het uitgangspunt voor het ruimtelijk ontwikkelperspectief, met als focus de drie hoofdogaven woningbouw, verkeer en voorzieningen.

Co-creatie is een belangrijke voorwaarde om te komen tot een goed gedragen toekomstvisie voor de kern. Daarom is er betrokkenheid van de klankbordgroep Molenaarsgraaf-Brandwijk tijdens het proces en zijn er twee inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij inwoners en belanghebbenden meegepraat hebben over de opgaven. De inbreng is verwerkt in het voorliggende document. Tijdens de eerste bijeenkomst (9 juli 2018) is aangegeven wat al vaststaat, waar kortom niet meer over te discussiëren valt. Door middel van vragen die op flappen gepresenteerd zijn en gesprekken met medewerkers is getracht input te krijgen en dat is prima gelukt. Er zijn in totaal bijna 60 reactieformulieren ingeleverd.

Aan het einde van augustus en begin van september is er een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek en die van de eerste inloopbijeenkomst zijn op 24 september, tijdens een tweede inloopbijeenkomst met de belangstellenden gedeeld en bediscussieerd.

Na de eerste bijeenkomst is de website www.molenwaardkernprogramma.nl actief ingezet in de communicatie met de bewoners. Alle informatie over het ontwikkelperspectief kan op deze site interactief worden teruggevonden. Tijdens de 2^e inloopbijeenkomst is gebleken dat er in ruime mate van deze website gebruik is gemaakt.

Bovenstaande participatie aanpak heeft geleid tot een helder beeld van de heersende meningen in Molenaarsgraaf-Brandwijk.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de opgaven voor Molenaarsgraaf-Brandwijk. De daarbij bedachte oplossingsrichtingen staan geformuleerd in hoofdstuk 3. In het laatste hoofdstuk wordt het resultaat samengevat en worden de vervolgtacties benoemd.

2 DE OPGAVEN

2.1 Woningbouw

De woningmarkt in Molenwaard laat op dit moment een beeld zien van stijgende prijzen, dalend aanbod en (te) weinig nieuwbouw. Dit beeld past in de landelijke trend en het geldt ook voor Molenaarsgraaf-Brandwijk.

Uit onderzoek (Woningmarktscan, Companen 2016) blijkt dat er in de periode 2015-2030 ca. 120 tot 180 woningen nodig zijn om aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen. Rekening houdend met wat er sinds 2015 al gebouwd is en de plannen die er zijn, blijft een behoefte over van 50-110 woningen. De bestaande plannen leveren onvoldoende capaciteit om in deze behoefte te voorzien.

Molenaarsgraaf/Brandwijk is een voorzieningenkern, waarvoor het beleid van de gemeente is om naast het faciliteren van particulier initiatief in te zetten op planmatige uitbreiding. Gezien de woningbehoefte en de aantrekkingskracht van de kern, zoals die blijkt uit het positieve vestigingssaldo van de laatste jaren, is het logisch om werk te maken van die planmatige uitbreiding. Dit klemt temeer nu de woningmarkt zich ontwikkelt in een richting die met name voor starters ongunstig is. De stijgende prijzen leiden ertoe dat er beperkt aanbod is voor starters. Ook de doorstroming stagneert, omdat het aantal woningen dat op de markt komt de laatste jaren daalt. Dit is voor zowel starters als doorstromers een belemmering bij het vinden van een woning. De markt geeft aan dat er vraag is naar doorstroomwoningen in het middensegment, maar deze zijn onvoldoende beschikbaar.

Voor een evenwichtige bevolkingsopbouw is het van belang om starters en doorstromers die in het dorp willen blijven of zich willen vestigen plaats te bieden. Dit draagt bij aan de instandhouding van voorzieningen, zoals onderwijs, winkels en verenigingsleven.

De co-creatie richt zich op het formuleren van de ruimtelijke hoofdlijnen voor de woningbouw.

2.2 Verkeer

De verkeers- en parkeersituatie in de kern is regelmatig aanleiding voor klachten. Die betreffen met name de doorstroming bij de wegversmallingen en de parkeersituatie in de omgeving van het winkelcentrum. De verschillende versmallingen in de wegen worden als hinderlijk ervaren. De Gijbelandsedijk is een smalle weg, waar problemen ervaren worden. Door verschillende ontwikkelingen in de omgeving, waaronder met name de woningbouw op het terrein naast de Boerenklaas, neemt de parkeerdruk toe.

De meningen over de doorstroming en de parkeersituatie lopen uiteen. Waar de een structureel probleem bespeurt, ziet de ander geen probleem. Een uitbreiding van de woningvoorraad zal effecten sorteren op de bestaande wegenstructuur.

De co-creatie richt zich op het opstellen van realistische scenario's om de parkeer- en verkeerssituatie te verbeteren.

2.3 Voorzieningen

Voor een kern van deze omvang kent Molenaarsgraaf-Brandwijk een behoorlijk voorzieningenniveau. In het winkelcentrum zijn een supermarkt en een aantal kleinere winkels gevestigd. Er is een bijzondere school; de openbare school is vorig jaar gestopt. Het vrijgekomen schoolgebouw De Overstap wordt een verenigingsgebouw. Door deze ontwikkeling en de realisatie van de uitbreiding van de supermarkt zijn er geen directe problemen met het voorzieningenniveau. Van de speeltuinvereniging is bekend dat men mogelijk zoekt naar een invulling als dorps huis. Dit is nu niet concreet en kan dan ook niet meegenomen worden in het ruimtelijk ontwikkelperspectief. De

bijzondere 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.

3 AFWEGING PER OPGAVE

3.1 Woningbouw

3.1.1 Kaders

Structuurvisie (2011)

In maart 2011 heeft de Raad van de voormalige gemeente Graafstroom de Structuurvisie Graafstroom vastgesteld. Voor de kernen worden als “bedreigingen” o.a. vergrijzing en krimp van de bevolking, het wegtrekken van jongeren en een strakke contour rond de bestaande bebouwing (waardoor er sprake is van hoge bebouwingsdichtheden) genoemd. Voor de vitaliteit van de kernen is woningbouw nodig. Nieuwe woningbouwlocaties kunnen gevonden worden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Als er voor de realisering van de woningbehoefte noodzakelijk is, staat de kwaliteit van de bebouwde omgeving voorop, ‘meer dan het strakke keurslijf van de bebouwingscontouren’ (pag. 73). Het is wel zaak om dan de structuur van het onderliggende landschap als uitgangspunt te nemen.

Ontwikkelingen binnen de kern kunnen bestaan uit de uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid in de kernen en linten en uit de planmatige uitbreiding van enkele woongebieden. Ook de uitbreiding van het dorp met een nieuw centrumgebied en een verbetering van de ontsluiting zijn opgaven. De parkeer- en verkeersdruk bij de bestaande supermarkt verdient aandacht bij verdere ontwikkeling van het dorp.

Het gebied ten zuiden van het winkelcentrum ‘De Molenwaard’ direct ten westen van de zuidelijke woonbuurt kan worden ontwikkeld als een nieuw dorpsgebied, bestaande uit een nieuw centrum met gebouwde voorzieningen, eventueel woningen en een nieuw centrumplein met parkeren.

MeerjarenPerspectief Wonen (2017)

Molenaarsgraaf-Brandwijk is een voorzieningenkern, waarvoor als beleid geldt, dat de gemeente grotere, planmatige uitbreidingen in gang zet. Vanuit het MeerjarenPerspectief Wonen is bepaald dat de vraag in de kern leidend is. In de Woningmarktscan (Companen, 2016) is een woningbehoefte geraamd van 120 tot 180 woningen in de periode 2015-2030. Rekening houdend met wat er gebouwd is en plannen die uitgevoerd zullen worden resteert een behoefte van 50 tot 110 woningen. De doelgroepen zijn: starters, doorstromers en senioren. De typen woningen die daarbij horen, zijn rijwoningen (koop), (half)vrijstaande woningen (koop) en appartementen (koop en huur).

Ruimtelijke kwaliteit: Molenwaards Kookboek (2016)

Voor een verdieping van de keuze voor de uitbreidingsrichting van Molenaarsgraaf-Brandwijk is gebruik gemaakt van het Molenwaards Kookboek (2016). Het Kookboek heeft als basis gediend voor een quick scan van een zoekgebied voor de uitbreiding

Als belangrijkste kwaliteiten van Molenaarsgraaf-Brandwijk zijn benoemd:

- + De oorspronkelijke bebouwingslinten langs de Graafstroom;
- + De bebouwingsvrije Kerkweg;
- + Groene afrondingen van het dorp;
- + Zicht op het landschap;
- + Voorzieningenniveau in detailhandel met lokale en bovenlokale functie;
- + Maatschappelijk voorzieningen verdeeld over de kern.

Op basis van een analyse van de mogelijke gevolgen van woonbebouwing op de verschillende locaties voor deze kwaliteiten ligt het zoekgebied aan de zuidkant van Molenaarsgraaf-Brandwijk als het meest logische voor de hand.

De zuidzijde is een groot zoekgebied. De gebiedsdelen verschillen in voor- en nadelen.

De “zuidoostelijke” kant is ruimtelijk en praktisch gezien een logische locatie. De locatie ontnemt in beperkte mate het zicht over het landschap, dit zicht is niet als waardevol aangemerkt. De locatie kan ontsloten worden op de Polderweg Oost en eventueel voorzien in een ontsluiting richting de uitleglocatie aan de zuidwestzijde. Voor deze ontwikkeling dienen de volkstuinen verhuisd te worden en moet er aandacht zijn voor de huidige kopers van kavels met vrij zicht. De kansen voor een bescheiden voortzetting van de bestaande bedrijvenstrook aan de westzijde van de Polderweg-oost worden bij deze keuze geblokkeerd.

De “zuidwestelijke” kant is landschappelijk gezien de meest logische locatie. Het is een logisch vervolg op de bebouwing, die er eerder is gekomen ten zuiden van “het lint” de Gijbelandsedijk (oost). De plek biedt kansen voor zowel woningbouw als voor de realisatie van voorzieningen. De ontsluiting is een moeilijk aspect gezien de ligging. De enige mogelijkheid lijkt vanuit de Polderweg Oost, dat is, zolang de locatie aan de zuidoost nog niet is ontwikkeld, een kostbare oplossing, tenzij uit onderzoek blijkt dat de Kweldamweg geschikt gemaakt kan worden. Grootste uitdaging van deze locatie is de molenbiotoop van de Kerkmolen. De locatie is gelegen ten zuidwesten van de Kerkmolen, wat overwegend de meest voorkomende windrichting is.

Verkeer/ontsluiting

Bij iedere uitbreiding is extra aandacht voor de ontsluiting en de bereikbaarheid noodzakelijk. Nader onderzoek is noodzakelijk. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Milieuhinder

Aan de zuidoostzijde van Molenaarsgraaf bestaan geen belemmeringen, als er gepaste afstand ten opzichte van de bestaande bedrijven in acht wordt genomen. De indicatie is hier 100 meter, tenzij er voor de toekomst een strook voor bedrijven met een lichte milieu-categorie wordt gereserveerd aan de westzijde van de Polderweg-Oost. Aan de westzijde van het zuidelijke zoekgebied zal rekening gehouden moeten worden met het bedrijf dat is gelegen aan het Kerkepad 7. Hier geldt een bebouwingsvrije afstand van 30 meter (indicatief).

Molenbiotoop

Aan de zuidkant van Molenaarsgraaf staat de Kerkmolen. Bij de planontwikkeling zal rekening gehouden (moeten) worden met de molenbiotoop. Uit een uitgebreider onderzoek door een deskundige partij zal de precieze invloed moeten blijken.

3.1.2 Uitkomsten inloopbijeenvakomsten

In zijn algemeenheid is vrijwel iedereen voorstander van woningbouw; de behoefte aan nieuwe woningen wordt onderkend. De behoefte aan woningen is divers. Het gaat vooral om woningen voor starters (rijwoningen, tiny houses), doorstromers (2^e1-kapwoningen en vrije kavels) en senioren (appartementen / gelijkvloers grondgebonden). Dit komt overeen met het MeerjarenPerspectief Wonen. Over de noodzaak om sociale huur te bouwen wordt heel verschillend gedacht. Bij de ontwikkeling van woningbouw wordt aandacht gevraagd voor een goede aansluiting op het dorps karakter.

De locatie van het zoekgebied leidt tijdens de 1^e inloopbijeenvakomst tot discussie. Inwoners die nu aan de zuidrand wonen willen hun vrije uitzicht behouden en volgens hen zijn er in het verleden toezeggingen gedaan, dat er geen woningbouw zou komen. Ook wordt regelmatig gezegd dat in het verleden de bedoeling geweest is dat uitbreiding ten westen van Brandwijk zou plaatsvinden; sommigen vinden dat een betere plaats, omdat de aansluiting op de bestaande wegen makkelijker te maken is. Een aantal mensen vindt het belangrijk dat er spreiding plaatsvindt, dus dat er zowel in Molenaarsgraaf als Brandwijk gebouwd wordt.

Het verplaatsen van het winkelcentrum naar een beter bereikbare locatie en de huidige locatie gebruiken voor woningbouw wordt tijdens beide bijeenkomsten een aantal keren als alternatief genoemd.

Voorstanders van woningbouw aan de zuidkant van Molenaarsgraaf wijzen op de voordelen van die locatie om een aantal problemen rond verkeer en parkeren bij de school, de kerk en het winkelcentrum op te lossen. Daarom gaat de voorkeur uit naar een locatie dichtbij die voorzieningen, en dus aan de westelijke kant van het zoekgebied.

Er wordt aandacht gevraagd voor de Kerkmolen. Het zicht op de molen wordt door veel mensen gewaardeerd. Ook wordt aandacht gevraagd voor het mogelijke behoud van de speeltuin en de ijsbaan.

Tijdens de 2^e inloopbijeenkomst is de discussie over de locaties minder uitgesproken geweest. Van de verschillende locaties wordt de zoeklocatie zuidwest het minst negatief gewaardeerd vanwege de mogelijkheid om oplossingen voor meerdere problemen te organiseren. Daarbij is expliciet de verplaatsing van de school naar de nieuwbouwwijk meerdere malen aangegeven. Op een nieuwe locatie kan de school verder groeien en kan er na verplaatsing wellicht een dorpsplein met extra parkeercapaciteit op de huidige schoollocatie worden gerealiseerd.

3.1.3 Afweging

De (ruimtelijke) kwaliteit en belevingswaarde van het landschap zijn het belangrijkste voor inwoners (en bezoekers). Dat vraagt om een zorgvuldige omgang met ruimtelijke kwaliteit. Daarom weegt dit criterium in deze fase van de besluitvorming het zwaarst. Als er in deze fase prioriteit gelegd wordt bij ruimtelijke kwaliteit, dan geeft dit een grotere waarborg, dat een toekomstige wijk goed ingepast zal (kunnen) worden in het landschap en tevens een plezierige leefomgeving zal worden.

De zoeklocatie aan de zuidwestkant biedt de beste basis voor behoud van ruimtelijke kwaliteit. Tevens biedt deze locatie betere, fysieke ontsluitingsmogelijkheden en zicht op oplossingen voor de verkeers- en parkeersituatie rond het winkelcentrum De Molenwaard.

Daarom is deze zoeklocatie als voorkeurslocatie benoemd. Het zoekgebied zal nader onderzocht moeten worden op haalbaarheid waaronder ontsluiting, bodemgesteldheid en de beperkingen als gevolg van de molenbiotoop.

3.2 Verkeer

3.2.1 Inleiding

De klankbordgroep heeft 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 aangegeven dat de verkeerssituatie niet optimaal is vanwege wegversmallingen en smalle wegen langs de Graafstroom.

3.2.2 Uitkomsten eerste inloopbijeenkomst

De reacties tijdens de eerste inloopbijeenkomst onderschrijven grotendeels wat bekend is. Een enkeling vindt het probleem rond het parkeren meevallen en zegt dat de verruimde openingstijden al voldoende verlichting brengen. De meeste reacties geven aan dat het parkeren wel als probleem ervaren wordt. De oplossing daarvoor wordt in veel verschillende richtingen gezocht, variërend van het instellen van een parkeerverbod tot het maken van een parkeerdek op het winkelcentrum. Voor wat betreft de verkeerssituatie wordt de oplossing, zeker in combinatie met nieuwbouw, in meerderheid gezocht in een aansluiting op de Polderweg oost.

3.2.3 Uitkomsten verkeersonderzoek en aanbeveling ¹

- Op zaterdag is het op veel plekken in Molenaarsgraaf-Brandwijk net zo druk in het verkeer als in de doordeweekse avondspits.
- Er rijdt teveel verkeer op de Graafdijk West, Graafdijk Oost en Gijbelandsedijk (west) gezien de breedte van de weg. Dat kan leiden tot bermschade en verkeersonveiligheid.
- Het oplossen van deze problematiek is in de bestaande ruimte tussen Graafstroom en bebouwing is niet mogelijk.
- Vanuit ‘verkeer’ is aansluiting van eventuele nieuwbouw op de Polderweg-oost hierdoor het meest voor de hand liggend.
- Gezien de hoge verkeersdruk op De Graafdijk West, Graafdijk Oost en Gijbelandsedijk (west) is het advies om te voorkomen dat deze groter wordt. Daardoor heeft een directe autoverbinding tussen Dorpsstraat en de te realiseren woningbouwlocatie niet de voorkeur. Het wordt wel aanbevolen een langzaam verkeersroute te creëren in de directe nabijheid van het winkelcentrum De Molenwaard.

3.2.4 Uitkomsten parkeeronderzoek en aanbeveling

- In de woonwijken in Brandwijk-noord en Molenaarsgraaf-zuid kan het ’s nachts en in het weekeinde enige moeite kosten om een vrije parkeerplek te vinden.
- Bezoekers van het winkelcentrum, de kerk, de school en de Boerenklaas zorgen voor een hoge parkeerdruk in het historische centrum van Molenaarsgraaf-Brandwijk (in en rond Kerkepad, Dorpsstraat en Gijbelandsedijk). De parkeerruimte in dit gebied is verspreid en schiet op sommige momenten tekort.
- Extra parkeerruimte is in het centrum van Molenaarsgraaf-Brandwijk niet zomaar te realiseren. Die ruimte moet nabij de voorzieningen liggen om ook echt nuttig te zijn, en daar ontbreekt nu de ruimte. Er liggen wel mogelijkheden voor de realisatie van extra parkeercapaciteit in het zuidwestelijk zoekgebied.

3.2.5 Reacties 2^e inloopbijeenkomst

Over de verkeersproblematiek hebben alle bezoekers een mening. Deze loopt uiteen van hele praktische oplossingen tot grootschalige ingrepen in de verkeersstructuur. Tijdens de 2^e inloopbijeenkomst is de discussie over de locaties minder uitgesproken geweest. Hierdoor werd door veel bezoekers al snel ingezoomd op de ontsluiting van het zoekgebied aan de zuidzijde. De ontsluiting op de Polderweg Oost wordt ondersteund. De discussie richtte zich met name op de ligging van oost-westverbinding. Hier is een duidelijke voorkeur voor een nieuwe weg, die in westelijke richting parallel aan de Achterwetering loopt. Voor een oplossing van het parkeerknelpunt gingen de handen alleen op elkaar voor een oplossing in het “centrumgebied” zelf.

3.2.6 Afweging

Als verbinding tussen de extra parkeercapaciteit aan de zuidzijde en het winkelcentrum De Molenwaard wordt op basis van de gemeten verkeersintensiteiten door het verkeersadviesbureau een langzaam verkeersroute voorgesteld. Dit levert niet de meest optimale oplossing voor de parkeerproblematiek op, hooguit in overloopsituaties en voor de hoogfrequente bezoeken (“de vergeten boodschap”), waarvoor klanten niet persé voor de deur hoeven te staan. Per fiets of parkeerplaatsen op enige loopafstand zijn dan nog acceptabel. Voor de aankoop van weekboodschappen betekent dit, dat nog steeds een belangrijk deel van de oplossing in het centrumgebied zelf gevonden moet worden. Hier ligt een vervolggave om na te gaan of er mogelijkheden zijn om de school te verplaatsen en zo mogelijk om te vormen tot brede school in het zoekgebied zuidwest. Dan zou de school door kunnen groeien en ook een rol voor de bewoners van de nieuwe woningen kunnen spelen. De leegkomende plek zou dan ruimte kunnen geven voor een

¹ Parkeer- en verkeersonderzoek Molenaarsgraaf-Brandwijk, Goudappel Coffeng, 24 september 2018

dorpsplein en (extra) parkeercapaciteit. Ook zou dit een vermindering van de verkeersdruk op de Graafdijk betekenen.

3.3 Voorzieningen

3.3.1 Winkelcentrum

De Jumbo heeft recent een (in pandige) uitbreiding binnen het winkelcentrum gerealiseerd. De eigenaar van het winkelcentrum slaagt er in om de overige ruimte in het winkelcentrum gevuld te krijgen. Hiermee worden voor het winkelcentrum geen directe problemen voorzien, los van de parkeersituatie die in de vorige paragraaf aan de orde kwam.

Uit de reacties op de inloopbijeenkomst blijkt dat er veel waarde gehecht wordt aan het winkelcentrum als voorziening voor het dorp. Een eventuele verplaatsing is voor sommigen een optie, om met name de bereikbaarheid te verbeteren.

3.3.2 De Overstap

Het gebouw van de voormalige openbare school krijgt een herbestemming als verenigingsgebouw. Met de betreffende verenigingen zijn daarover afspraken gemaakt.

3.3.3 CBS De Bron

De Bron is met het verdwijnen van de openbare school de enige school in Molenaarsgraaf. De school heeft voldoende omvang en functioneert goed. In de reacties wordt een aantal keren de suggestie gedaan om de school te combineren tot een brede school met een verenigingsgebouw.

3.3.4 Volkstuinen en De Schommel

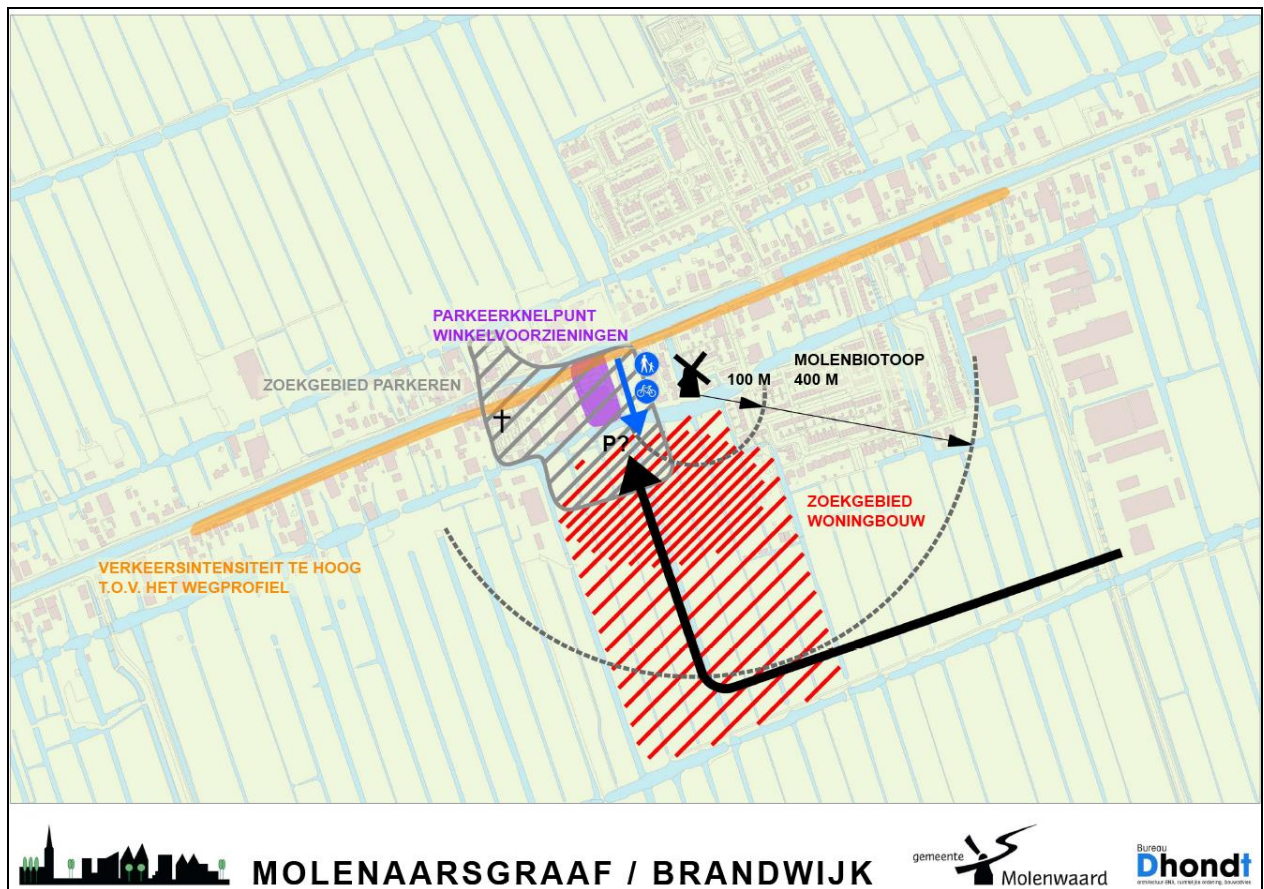
De volkstuinen en de speeltuin liggen in het zoekgebied voor woningbouw. Uit de reacties blijkt dat beide voorzieningen belangrijk gevonden worden. Als behoud ter plaatse geen optie is, moeten ze een andere plaats krijgen.

3.3.5 Afweging

De voorzieningen zijn belangrijk voor het dorp en instandhouding is dan ook het uitgangspunt. De suggestie om de school te verplaatsen biedt een perspectief op de oplossing van de gesignaleerde problemen in de omgeving van het winkelcentrum ten aanzien van verkeer en parkeren. De vervolgpoging is om te onderzoeken hoe de problemen ten aanzien van verkeer en parkeren binnen het centrumgebied in relatie tot het zoekgebied voor woningbouw aangepakt kunnen worden. Een van de varianten daarbij is na te gaan of een verplaatsing van de school naar de nieuwe wijk kan leiden tot een oplossing van het parkeerknelpunt, tot het wegnemen van de belemmering van de molenbiotoop en tot het realiseren van een combinatie van functies (school, speeltuin etc.) tot multifunctionele accommodatie (MFA).

4 RESULTAAT EN VERVOLG

In onderstaande figuur is het ontwikkelperspectief verbeeld.



4.1 Woningbouw

Er is een woningbehoefte in Molenaarsgraaf-Brandwijk. Duidelijk is geworden dat deze behoefte onderschreven wordt en dat er een locatie daarvoor gevonden moet worden.

De zoeklocatie “zuidwest” wordt beschouwd als voorkeurslocatie met de minste nadelen als gekeken wordt naar waarde van het landschap, de mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing, ontsluiting en mogelijke oplossing voor knelpunten in het centrumgebied (winkelcentrum De Molenwaard, de basisschool en de kerk). Kortom, deze zoeklocatie biedt het meeste perspectief voor een integrale aanpak van de woningbouwopgave en de bestaande verkeers- en parkeerproblemen rond het winkelcentrum. Ambtelijk vindt provincie de keuze voor “zuidwest” ruimtelijk gezien een logische, zij wacht de programmatische en ruimtelijke onderbouwing af.

De invloed van de molenbiotoop op dit gebied is potentieel groot. Samen met de SIMAV, de RCE en de provincie worden de mogelijkheden voor molenvriendelijk bouwen onderzocht.

In voorbereiding op de besluitvorming zijn met grondeigenaren aan de zuidzijde van Molenaarsgraaf verkennende gesprekken gevoerd.

4.2 Verkeers- en parkeersituatie

Het verkeersonderzoek heeft de knelpunten helder en objectief boven tafel gebracht. De knelpunten komen in belangrijke mate overeen met de beleving van de inwoners. Het is bovenmatig druk op de

Graafdijk West, Graafdijk Oost en Gijbelandsedijk (west). Er is sprake van een parkeerknelpunt in de omgeving van het winkelcentrum De Molenwaard, de kerk en de school. De parkeerruimte in dit gebied is verspreid en schiet op sommige momenten tekort. Ondanks mogelijke oplossingen in combinatie met de nieuwe zoeklocatie “zuidwest”, moet voor het bezoekmotief “aankoop van weekboodschappen” de oplossing nog steeds in belangrijke mate in het centrumgebied zelf gezocht worden.

4.3 Voorzieningen

Uitgangspunt is het behoud van voorzieningen. Een eventuele verplaatsing van school, speeltuin en/of ijsbaan maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek genoemd onder paragraaf 4.4.

4.4 Vervolgopgaven

De volgende vervolggaven voor de voorkeurslocatie “Molenaarsgraaf-zuidwest” kunnen geformuleerd worden:

- overeenstemming bereiken over en ondertekenen van een intentieovereenkomst met de grondeigenaren, waarbij bepaald wordt wiens taak het is de verschillende haalbaarheden te onderzoeken.
- Haalbaarheidsonderzoek verrichten naar mogelijke woningbouwontwikkeling in combinatie met de parkeerproblematiek op de zoeklocatie ‘zuidwest’ op alle terreinen (programmatisch, planologisch - inclusief invloed molenbiotop, financieel, landschappelijk, bodem- en milieukundig, verkeer), inclusief het verplaatsen van de school.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Kaartbeeld Molenaarsgraaf-Brandwijk, inloopbijeenkomst 9 juli 2018

Bijlage 2: Tekst per opgave Molenaarsgraaf-Brandwijk, inloopbijeenkomst 9 juli 2018

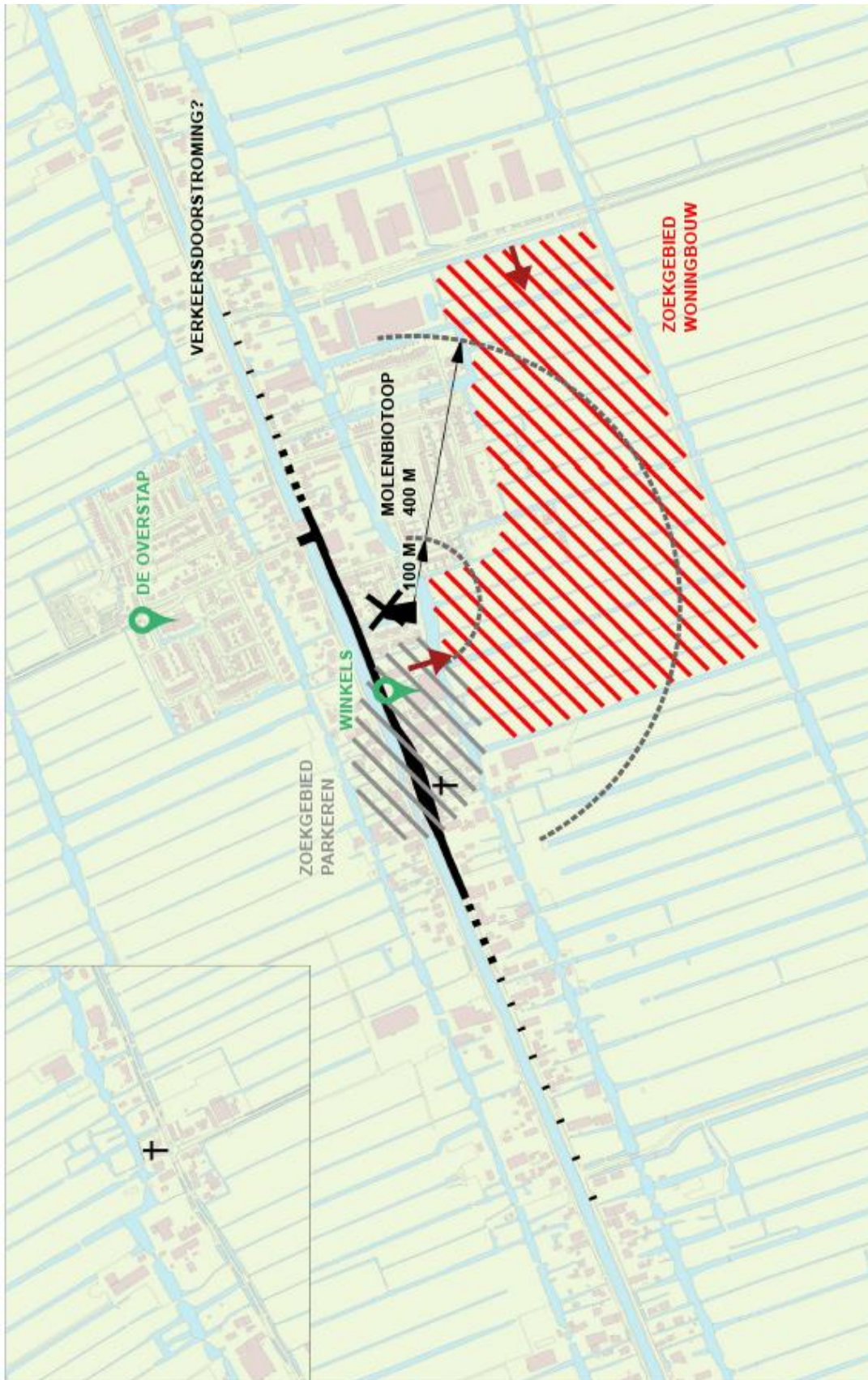
Bijlage 3: Opbrengst inloopbijeenkomst 9 juli 2018

Bijlage 4: Kaartbeeld Molenaarsgraaf-Brandwijk, inloopbijeenkomst 24 september 2018

Bijlage 5: Tekst per opgave Molenaarsgraaf-Brandwijk, inloopbijeenkomst 24 september 2018

Bijlage 6: Opbrengst inloopbijeenkomst 24 september 2018

BIJLAGE 1: KAARTBEELD MOLENAARSGRAAF-BRANDWIJK 9 JULI 2018



BIJLAGE 2: TEKST PER OPGAVE MOLENAARSGRAAF-BRANDWIJK 9 JULI 2018

OPGAVE 1: WONINGBOUW

Wat vast staat:

Programmatisch:

- Meerjaren Perspectief Wonen: de vraag in de kern is leidend
- Uitwerking Meerjaren Perspectief Wonen voor Molenaarsgraaf/Brandwijk:
 - max 110 woningen tot 2030 voor starters / doorstromers / senioren
 - typen woningen: rijwoningen (koop) / (half)vrij staande woningen / appartementen

Stedenbouwkundig / Landschappelijk:

- Molenwaards Kookboek (analysemodel)
- Rekening houden met slagenlandschap
- Rekening houden met molenbiotoop

Locatie / procesmatig

- Woningbouw situeren zodanig dat een nieuw dorpsgebied ontstaat
- Structuurvisie Graafstroom maart 2011
- Collegevoorkeur: zuid (nr. 24)



Structuurvisie

Discussiepunten:

- Aan welke typen woningen is de meeste behoefte?
- Moet de woningbouw passend in het landschap ontworpen worden?
- Gaat de voorkeur uit naar een situering meer naar het westen of meer naar het oosten?
- Hoe om te gaan met de bestaande functies in het gebied (speeltuin, volkstuinen)?

OPGAVE 2: VERKEER / ONTSLUITING / PARKEREN

Wat vast staat:

- Er komt verkeersonderzoek om:
 - de intensiteiten te actualiseren
 - de effecten van vergroten van de woningvoorraad in beeld te brengen
 - objectief naar het parkeervraagstuk te kijken

Discussiepunten:

- Vindt u dat er sprake is een parkeerprobleem? Of: is er incidenteel sprake van een parkeerprobleem, bijv. rond school- en winkeltijden.
- Hoe ervaart u de verkeersdrukke? Is er sprake van specifiek door u ervaren drukke momenten?

OPGAVE 3: VOORZIENINGEN

Wat vast staat:

- Raadsbesluit 20 februari 2018: de Overstap wordt een verenigingsgebouw.
- De Jumbo wordt uitgebreid.

BIJLAGE 3: OPBRENGST INLOOPBIJENKOMST 9 JULI 2018

Aantal bezoekers: circa 185 (schatting)

Aantal ingekomen reactieformulieren: 57

Woningbouw

Molenaarsgraaf heeft behoefte aan woningen. De gemeente speelt met de gedachte deze aan de zuidzijde van de kern te bouwen. Daar zijn voorstanders voor, bleek tijdens de bijeenkomst, waarbij wel de vraag is waar dan in het zoekgebied. In het westelijk deel nabij de supermarkt of in het oostelijk deel nabij de bedrijvigheid aan de Polderweg-Oost? De keuze bepaalt ook het type woningen – of andersom. Senioren hebben bijvoorbeeld een voorkeur voor de westzijde. De nieuwe wijk zou volgens flink wat mensen ontsloten kunnen worden via de Kweldamweg en Polderweg-Oost. Tegenstanders van bouwen ten zuiden van de kern zijn er ook. Zij vrezen voor hun uitzicht en aantasting van de molenbiotoop en het landschap.

Andere bezoekers van de inloopbijeenkomst zien meer heil in bouwen in Brandwijk omdat daarmee al rekening zou zijn gehouden in het verleden. Maar ook gehoord: waarom geen spreiding over beide locaties en over de hele kern? Dan kun je een integraal bouw- en herschikkingsprogramma maken voor de komende jaren inclusief scholen, winkels en doorstroming van het verkeer voor de langere termijn.

Als je de supermarkt verplaatst naar de rand van de kern, de vrijkomende locatie herontwikkelt met een school en gymzaal en de plaatsen waar die staan gebruikt voor woningbouw, dan sla je meerdere vliegen met één klap. Om rekening te houden met de molenbiotoop kun je misschien aan de zuidkant een plein maken. Dat kan gebruikt worden voor parkeren en evenementen.

Eerst parkeren oplossen, dan de ontsluiting van het verkeer en dan pas nieuwbouw is eveneens een gedachte die met de integrale suggestie samenhangt. Want nieuwbouw plegen zonder te kijken naar de andere aandachtspunten lost geen problemen op. Of misschien één: woningkrapte, maar verergert er twee: parkeren en verkeersdoorstroming.

Wat voor type woningen er dan moeten komen is lastig. Eigenlijk passeert elk type de revue: appartementen voor senioren, voor starters rijwoningen en ‘tiny houses’ die momenteel een erg populaire gedachte zijn, en aan het middensegment voor doorstroming wordt gedacht aan vrije kavels en vrijstaande woningen. De bebouwing moet het liefst recht doen aan de lintbebouwing en aansluiten bij het dorps karakter. Duurzaam en energieneutraal is eveneens gehoord als wens. ‘Betaalbaarheid’ is daarnaast ook meerdere keren gehoord.

Inwoners praten graag mee over het vervolg en willen betrokken blijven. Zo zou het interessant kunnen zijn om een bijeenkomst te houden voor 18 – tot 25-jarigen.

Verkeer

Er zijn bewoners die vinden dat er geen parkeer- of verkeersprobleem is. Want per fiets is alles bereikbaar en anders lost de digitalisering het wel op. Gezien het aantal suggesties en reacties, is de overgrote meerderheid van mening dat er wel iets aan de hand is. Veel suggesties draaien om de supermarkt: pas de laad- en lostijden aan, reguleer verkeer en parkeren door kortingen te geven, verplaats de winkel of creëer parkeerplaatsen om de winkel heen.

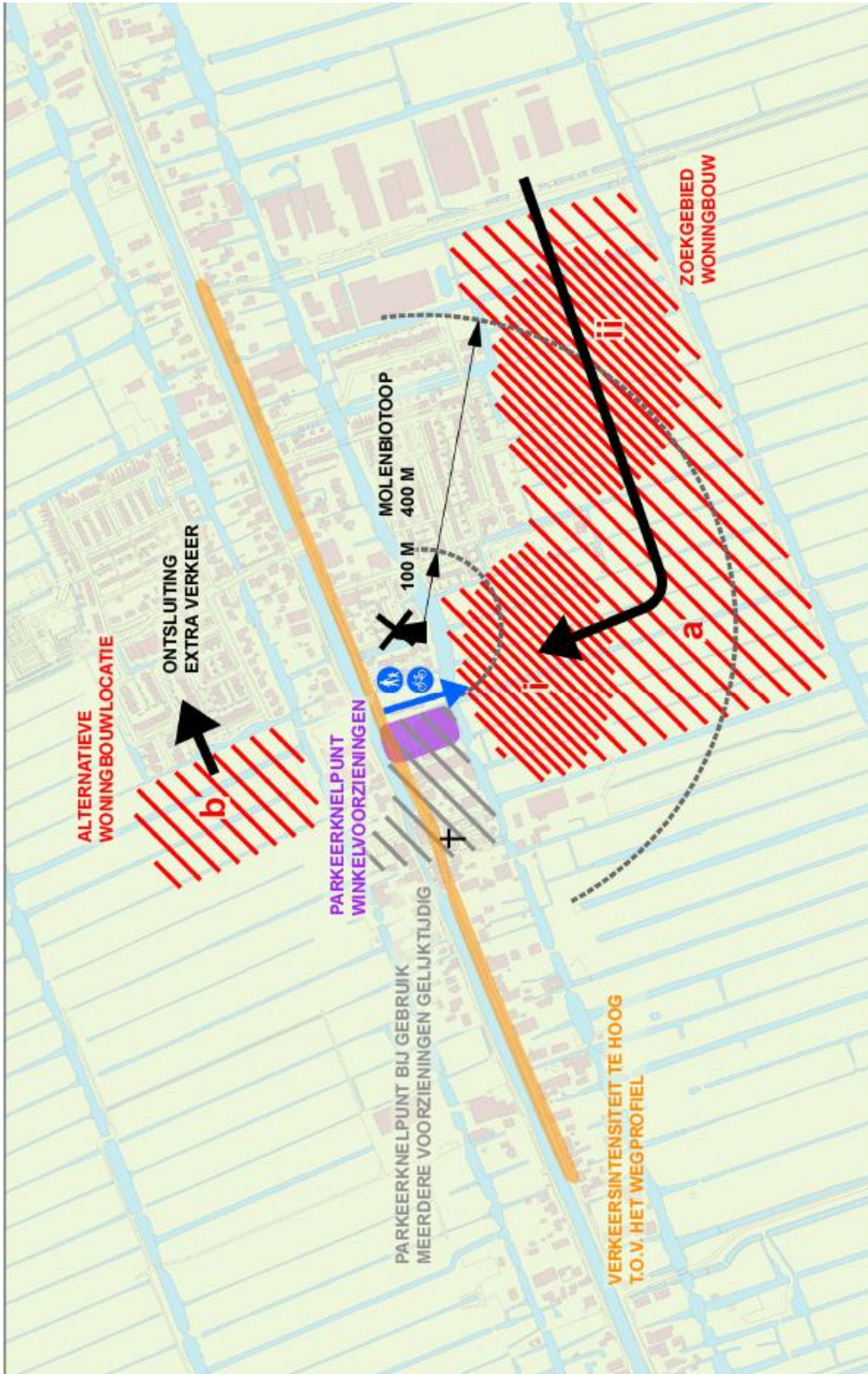
Om de drukte in de kern zelf tegen te gaan, zijn er suggesties gedaan om éénrichtingverkeer in te stellen of om wegen opnieuw in te richten. Parkeerverboden kunnen mogelijk de doorstroming verbeteren.

Voorzieningen

De volkstuinten noemen de mensen een voorziening die behouden moet blijven, net als de ijsbaan en speeltuin. Verhuizen is eventueel een optie. Dat geldt ook voor de school om die kunnen combineren met verenigingen en zo een soort 'maatschappelijk eiland' te maken.

Opvallend is dat de bezoekers van de inloopbijeenkomst in De Schommel een grote samenhang zien en ook opperen als oplossing.

BIJLAGE 4: KAARTBEELD MOLENAARSGRAAF-BRANDWIJK, INLOOPBIJENKOMST 24 SEPTEMBER 2018



BIJLAGE 5: TEKST PER OPGAVE MOLENAARSGRAAF-BRANDWIJK, INLOOPBIJENKOMST 24 SEPTEMBER 2018

OPGAVE 1: WONINGBOUW

Wat vast staat:

Programmatisch:

Uitwerking Meerjaren Perspectief Wonen voor Molenaarsgraaf/Brandwijk (2018):

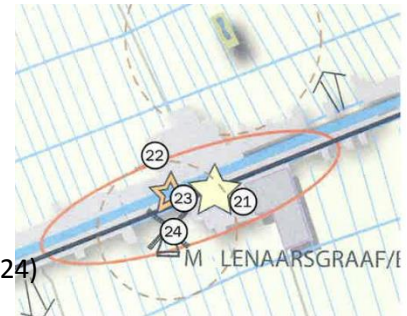
- max 110 woningen tot 2030 in diverse soorten voor verschillende doelgroepen

Stedenbouwkundig / Landschappelijk:

- Rekening houdend met Molenwaards Kookboek (analysemodel)
- Rekening houden met slagenlandschap
- Rekening houden met molenbiotoop

Locatie / procesmatig

- Structuurvisie Graafstroom maart 2011: voorkeur voor zuid (nr. 24)
- Win-win situatie i.c.m. voorzieningen, verkeer en parkeren



Uitkomsten 1^e inloopbijeenkomst (9 juli):

- De behoefte aan woningen wordt breed onderschreven;
- Discussie over de locatie van het zoekgebied voor de woningbouw:
 - a) ten zuiden van Molenaarsgraaf; of
 - b) ten westen van Brandwijk; of
 - c) op beide locaties.
- De omvang van het zoekgebied “zuid” leidt tot vragen over de situering:
 - i. aan de westzijde nabij het winkelcentrum De Molenwaard; of
 - ii. aan de oostzijde nabij de Polderweg-oost.
- Bij bouwen aan de zuidkant van Molenaarsgraaf aandacht besteden aan:
 - landschappelijke inpassing en het dorpse karakter;
 - de Kerkmolen, speeltuin en ijsbaan.

Afwegingen t.a.v. “zoeklocatie woningbouw”:

	a) Molenaarsgraaf Zuid	b) Brandwijk West	c) Combinatie
Landschap	+	-	+/-
Ontsluiting	+	-	-
Voorzieningen	+	-	+/-
Molenbiotoop	-	+	+/-
Milieuhinder omgeving	+/- (oostzijde(ii))	+ (geen)	+/-
Beschikbaarheid grond	+	-	+/-
Financieel draagvlak voor investeringen in infrastructuur	+	-	-
Oplossingsmogelijkheden verkeers- en parkeerproblematiek winkelcentrum De Molenwaard	+	-	+/-

OPGAVE 2: VERKEER / ONTSLUITING / PARKEREN

Uitkomsten 1^e inloopbijeenkomst (9 juli):

- Er worden verkeersproblemen ervaren, m.n. rond het winkelcentrum De Molenwaard, als gevolg van:
 - combinatie van functies (supermarkt + winkels – school – kerk) en tijdstippen;
 - bevoorradend verkeer en parkeer- en bezoekverkeer

Uitkomsten verkeersonderzoek:

- Op zaterdag is het op veel plekken in Molenaarsgraaf-Brandwijk net zo druk in het verkeer als in de doordeweekse avondspits.
- Er rijdt eigenlijk teveel verkeer op De Graafdijk West, Graafdijk Oost en Gijbelandsedijk (west) gezien de breedte van de weg. Dat kan leiden tot bermschade en verkeersonveiligheid.
- Het oplossen van deze problematiek is in de bestaande ruimte tussen Graafstroom en bebouwing niet mogelijk.
- Vanuit 'verkeer' is aansluiting van eventuele nieuwbouw op de Polderweg-oost hierdoor het meest voor de hand liggend.

Uitkomsten parkeeronderzoek:

- In de woonwijken in Brandwijk-noord en Molenaarsgraaf-zuid kan het 's nachts en in het weekeinde enige moeite kosten om een vrije parkeerplek te vinden.
- Bezoekers van het winkelcentrum, de kerk, de school en de Boerenklaas zorgen voor een hoge parkeerdruk in het historische centrum van Molenaarsgraaf-Brandwijk (in en rond Kerkepad, Dorpsstraat en Gijbelandsedijk). De parkeerruimte in dit gebied is verspreid en schiet op sommige momenten tekort.
- Extra parkeerruimte is in het centrum van Molenaarsgraaf-Brandwijk niet zomaar te realiseren. Die ruimte moet nabij de voorzieningen liggen om ook echt nuttig te zijn, en daar ontbreekt nu de ruimte.

OPGAVE 3: VOORZIENINGEN

Wat vast staat:

- Raadsbesluit 20 februari 2018: de Overstap wordt een verenigingsgebouw.
- De Jumbo is uitgebreid.

Uitkomsten 1^e inloopbijeenkomst (9 juli):

- Tenminste behouden van volkstuinen, ijsbaan en speeltuin. Indien behouden niet mogelijk, dan verplaatsen zodat de voorzieningen/functies behouden blijven.

BIJLAGE 6: OPBRENGST INLOOPBIJeenKOMST 24 SEPTEMBER 2018

Opbrengst 2^e ronde inloopbijeenkomst Molenaarsgraaf-Brandwijk

In De Schommel kwamen op de 2^e inloopbijeenkomst op maandag 24 september ongeveer 150 mensen af. Naast de gesprekken en input op de vellen papier en kaarten, ontvingen we 24 reactieformulieren.

De onderwerpen van de avond waren Woningbouw, Verkeer-parkeren, Voorzieningen en Overig.

Woningbouw

In Molenaarsgraaf moet de komende jaren worden gebouwd om in de behoefte te kunnen voorzien en de eigen mensen in de kern te houden. Een geuite zorg is hoe je dat kunt bereiken als gemeente. Als locatie om te bouwen denkt de gemeente aan de zuidrand van de kern. De zone is bewust veel groter dan nodig om zo een gesprek te voeren. De aanwezigen gaven aan vooral in het westelijk deel woningen te willen zien. Het oostelijk deel stoot mensen tegen het hoofd vanwege hun uitzicht. Mocht de molen(biotoop) dan een probleem worden, is het dan mogelijk om de molen te verplaatsen? Of kunnen de woningen nog meer naar het westen komen?

Alternatieve locaties voor woningbouw zijn volgens een beperkt aantal bezoekers te vinden in Brandwijk (zowel oost als west) maar als daarvoor wordt gekozen, dan is een 2^e oeververbinding wenselijk.

Verkeer

In Molenaarsgraaf-Brandwijk zijn problemen met het verkeer en parkeren. Dat heeft te maken met de wegen in en naar de kern en de concentratie van voorzieningen, zoals de school, de kerk, de winkels en de supermarkt die ook mensen uit de omgeving trekt en piekmomenten kent. Nieuwbouw in welk deel dan ook zal leiden tot meer verkeer.

De vraag is hoe daar mee om te gaan. Veel bezoekers van de inloopbijeenkomst gaven aan dat bij woningbouw aan de zuidelijke rand van de kern mogelijkheden biedt. In de vorm van een 'rondweg' of door de nieuwbouw te ontsluiten via de randen van het zoekgebied. Een aantal malen is ook genoemd een tweede oeververbinding als nieuwe rechtstreekse ontsluitingsweg vanaf Brandwijk langs winkelcentrum De Molenwaard naar de Kweldamweg. Daardoor hoeven mensen niet meer over de brug midden in de kern.

Voorzieningen

Bezoekers opperden verschillende verhuisoperaties voor voorzieningen: Is het een overweging om de supermarkt te verplaatsen naar Polderweg Oost? Kan de school worden verplaatst waarna de locatie wordt gebruikt voor aanleg van extra parkeerplaatsen? Een aantal mensen stelt duidelijk dat de speeltuin/ ijsbaan behouden moet blijven – eventueel op een andere locatie.