

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf
Zaaknummer	:	1003138
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	René Eldering

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf vast te stellen, waarbij als vervolggaven gelden:
 - a) Overeenstemming bereiken over en ondertekenen van een intentieovereenkomst met de grondeigenaren van het zoekgebied “west” voor woningbouw, waarbij afgesproken wordt wiens taak het is de verschillende haalbaarheden te onderzoeken.
 - b) Vervolgonderzoek verrichten naar
 - realisering van woningbouw op de zoeklocatie “west” in combinatie met
 - een oplossingsrichting voor de huisvesting van de School met de Bijbel en
 - de herinvulling van de locatie “noord – trapveld” / huidige locatie van de School met de Bijbel voor woningbouw;op alle terreinen (programmatisch, planologisch – incl. invloed molenbiotoop –, financieel, landschappelijk, bodem- en milieukundig, verkeer).
 - c) Organiseren van bestuurlijk overleg met Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland om uit de impasse t.a.v. ontwikkelingen op locaties buiten de bestaande dorpskom te komen.
2. Voor het jaar 2020 een voorbereidingskrediet ten bedrage van €50.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de vervolggaven en dit te verwerken in de begroting.

Inleiding

Aanleiding

Het voorliggende ruimtelijk ontwikkelperspectief (ROP) is opgesteld, nadat het college van de toenmalige gemeente Molenwaard het ontwikkelperspectief tijdens de raadsvergadering van 30 oktober 2018 terugnam om aan de wens van de raad te kunnen voldoen. De raad had de wens om opnieuw met de inwoners in gesprek te gaan over de locatiekeuze van het zoekgebied voor woningbouw, waarbij alle

mogelijkheden open zouden staan en de voors en tegens van de verschillende locaties inzichtelijk gemaakt zouden worden.

Belang

Het belang van de gemeente ligt in de noodzaak om voor de korte en middellange termijn te beschikken over een ruimtelijk kader, waarbinnen de hoofdpogaven voor Bleskensgraaf in samenhang worden geanalyseerd en waarbinnen een perspectief voor oplossingen wordt geboden. Als hoofdpogaven zijn benoemd de woningbouw, de ontsluiting van Bleskensgraaf, de (toekomstige) functie van De Spil en Melkweg Fase 2. Het belang om te komen tot verruiming van de woningmarkt is evident.

Centrale vraag

Ziet uw raad voldoende aanleiding om het ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf en de daarmee samenhangende vervolgpogaven vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

- Structuurvisie Graafstroom, vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Graafstroom op 29 maart 2011;
- Raadsbesluit geen 2e oeververbinding, genomen door de raad van de (voormalige) gemeente Graafstroom op 29 maart 2011;
- Het Molenwaards Kookboek: het inspiratiedocument over de ruimtelijke kwaliteit van het Molenwaardse landschap, vastgesteld door de gemeenteraad van Molenwaard op 11 oktober 2016;
- Het Meerjaren Perspectief Wonen, vastgesteld door de raad van de gemeente Molenwaard op 20 maart 2018;
- De Uitwerking Meerjarenperspectief Wonen voor de kern Bleskensgraaf, vastgesteld door de raad van de gemeente Molenwaard op 20 maart 2018;
- Raadsbesluit 'huisvesting gemeente Molenlanden', genomen in de gezamenlijke raadsvergadering van Molenwaard en Giessenlanden op 30 mei 2018
- Vergadering van de raad van de voormalige gemeente Molenwaard d.d. 30 oktober 2018, waarin het college het raadsvoorstel terugnam.
- Raadsinformatiebrief 'Vervolgaanpak ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf', d.d. 5 februari 2019.
- Raadsbesluit 'huisvesting gemeente Molenlanden: werklocatie organisatie en buitendienst en verbouwing Spil Bleskensgraaf', genomen in de raadsvergadering van Molenlanden op 11 juni 2019.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Na de raadsvergadering in het 4^e kwartaal 2018 werd een antwoord gezocht op de vraag op welke manier de discussie over mogelijke woningbouwlocaties met de inwoners (opnieuw) gevoerd zou kunnen worden, geplaatst tegen de achtergrond van de 2 reeds in 2018 gehouden inloopbijeenkomsten.



In maart 2019 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgehad. Op deze bijeenkomst is aan vier tafels (één voor elke windstreek; lees 'locatie') de centrale vraag gesteld: "Hoe snel willen de inwoners van Bleskensgraaf 100 huizen op welke locatie gebouwd hebben om in de behoefte te voorzien?" In zijn algemeenheid zijn de inwoners van Bleskensgraaf voorstander van woningbouw. De behoefte aan woningen is divers. Het antwoord op de locatievraag is, zoals verwacht, niet eenduidig uit het participatieproces naar voren gekomen. Na de inloopbijeenkomst zijn de uitkomsten geplaatst op de website <https://projectenmolenlanden.nl/>.

Argumentatie

Het voorliggende ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf is via een participatief proces tot stand gekomen. De hoofdopgaven zijn woningbouw, verkeer en parkeren, de functie van Dorpshuis De Spil en de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Melkweg.

Woningbouw

Er wordt bij inwoners van Bleskensgraaf een duidelijke woningbehoefte gevoeld, terwijl de woningmarkt weinig doorstroming kent. Het gevolg hiervan is dat woningen buiten Bleskensgraaf gezocht worden en dat mensen Bleskensgraaf verlaten. Voor het merendeel van de woningzoekenden heeft dat niet de voorkeur. Woningbouw is noodzakelijk om Bleskensgraaf vitaal te houden, waarbij de bevolkingssamenstelling zo evenwichtig mogelijk blijft. Selectief vertrek zorgt voor een verdere onbalans in de bevolkingssamenstelling. Dit heeft (op termijn) negatieve effecten op de lokale samenleving en consequenties voor het draagvlak voor voorzieningen, een gezond verenigingsleven etc..

Gedurende een lange periode bestonden de toevoegingen aan de woningvoorraad voornamelijk uit kleinschalige, particuliere initiatieven met relatief geringe aantallen woningen, waardoor de bebouwingsdichtheid binnen de dorpskom is toegenomen. Hierbij is de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorps omgeving in het geding gekomen.

De omvang van de woningbehoefte is dusdanig dat verdere verdichting alleen geen oplossing vormt. De opgave is derhalve een gebied aan te wijzen, waarvoor – na besluitvorming – de haalbaarheid voor woningbouw onderzocht kan worden.

De discussie over de plek voor deze opgave is ook in tweede instantie levendig gevoerd, maar zij leidde niet tot nieuwe inzichten en ook niet tot een eenduidige voorkeur. Het is duidelijk, dat de inwoners van Bleskensgraaf voorstander van woningbouw op zo kort mogelijke termijn zijn. Zij willen die woningbouw ook het liefst in c.q. bij hun kern, maar bij voorkeur niet in de eigen directe woonomgeving.



De analyse van alle mogelijke zoeklocaties buiten de bestaande dorpskom (de vier windrichtingen noord, oost, zuid en west) heeft ten opzichte van 2018 niet geleid tot nieuwe argumenten en/of inzichten. De voorkeur voor het zoekgebied woningbouw gaat uit naar “west (ten westen van de Zevenhovenstraat)”, een “negatieve” keuze met name omdat deze windrichting als minst problematische van de 4 windrichtingen wordt beschouwd. Voor een overzicht van alle overwegingen per locatie wordt verwezen naar bijlage 3 in het ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf.

Vanwege de inbreng in het participatietraject en de huisvestingsproblematiek van de School met de Bijbel (Korenbloemplaats 4, Bleskensgraaf) wordt voorgesteld de locaties “West” en “Noord-trapveld” te combineren, waarbij de invulling van de woningbehoefte van Bleskensgraaf in de nabije toekomst en de toekomstige huisvesting van de School met de Bijbel onderwerp van vervolgonderzoek moeten zijn.

In beslispunt 1 staan de vervolggaven genoemd.

De vervolggave om tot een intentieovereenkomst met grondeigenaren aan de westzijde van Bleskensgraaf te komen is nodig, voordat met een haalbaarheidsonderzoek gestart kan worden. Immers, als er geen beschikking over de grond bestaat, heeft het verrichten van onderzoek naar de haalbaarheid van een woningbouw- en/of andere ontwikkeling geen zin. Onderdeel van de haalbaarheid is het planologische deel. We hebben hier te maken met de invloed van de molenbiotoop van de molen De Vriendschap en met het provinciaal beleid ten aanzien van het landschap. Een bestuurlijk overleg met de nieuwe Gedeputeerde(n) heeft hoge prioriteit bij het college. In dit overleg zal geappelleerd worden aan onderdelen uit het nieuwe, provinciale bestuursakkoord “Elke dag beter. Zuid-Holland” d.d. 20 augustus 2019. Het gaat met name om de volgende onderdelen uit dit akkoord (pagina's 33 en 34, citaat):

- ‘In het landelijk gebied is behoud van voorzieningen en leefbaarheid de uitdaging. Er wordt een goede en integrale afweging gemaakt tussen landschappelijk belang en ruimte voor woningen en bedrijven.
- We staan toe dat gemeenten meer woningen mogen inplannen dan nodig is volgens de woningbehoeftevoorspellingen. Zo voorkomen we dat er te weinig woningen worden gebouwd als plannen uitvallen of vertragen.
- Waar het niet mogelijk is woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied wordt gezocht naar ruimte daarbuiten.’ (einde citaat uit “Elke dag beter. Zuid-Holland”)

Verkeer en parkeren

Vanuit verkeersoptiek is er sprake van een onbalans tussen verkeersintensiteit en de capaciteit van het westelijk deel van de Kerkstraat. Het verbreden van het



wegprofiel biedt voldoende soelaas, ook in de situatie dat woningbouw aan de westzijde van Bleskensgraaf tot extra verkeersbewegingen zal leiden. Voor de locatie Noord – trapveld vallen de te verwachten verkeerseffecten binnen de normen, die voor de verkeersintensiteit worden gehanteerd.

Het parkeren in het centrum is een knelpunt. De beschikbare capaciteit was ten tijde van het onderzoek (aug–sept 2018) aan de krappe kant. Uitbreiding werd aanbevolen, ook ter compensatie van parkeerplaatsen, die mogelijk verloren gaan door ingrepen in het wegprofiel van het westelijk deel van de Kerkstraat. Inmiddels is de functie van het voormalig gemeentehuis als werkplek voor ambtenaren van de gemeente Molenlanden per 1 maart 2019 beëindigd. Dit heeft een sterk matigende invloed op de parkeerdruk in het centrum op doordeweekse dagen.

Het is, zoals bekend, de bedoeling om het voormalig gemeentehuis tot herontwikkeling te brengen. Het ziet ernaar uit dat de nieuwe functie zal bestaan uit zorgwoningen met een hele lage parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte die er wel is zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

Dorpshuis De Spil / bedrijventerrein De Melkweg

De vraag naar zaalcapaciteit voor activiteiten met een groter publiek in De Spil wordt meegenomen door de projectgroep huisvesting. Over de daadwerkelijke uitgifte van fase 2 van het bedrijventerrein De Melkweg zijn geen wanklanken gehoord. Inmiddels is ook sprake van een definitieve invulling.

Voor Dorpshuis De Spil en het bedrijventerrein Melkweg zijn geen vervolggaven geformuleerd.

Financiële consequenties

Op basis van de huidige inzichten zal er naar verwachting in december 2019 nog circa € 10.000 van het bestaande budget resteren.

Om de vervolggaven te kunnen oppakken is in 2020 een voorbereidingskrediet ten bedrage van € 50.000 benodigd. De dekking hiervan zal in de begroting 2020 gevonden moeten worden en is daarom inmiddels in de conceptbegroting 2020 opgenomen.

Het krediet zal worden gebruikt als dekking van kosten voor ambtelijke inzet projectleiding en andere disciplines, die vertegenwoordigd zijn in het projectteam, en voor eventuele externe advieskosten.

Vervolgproces en communicatie

Na vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf worden de daarin beschreven vervolgstappen uitgevoerd. Er wordt een intern projectteam voor de vervolgonderzoeken samengesteld, waarin de benodigde disciplines vertegenwoordigd zijn.



De vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf wordt bekend gemaakt via de gebruikelijke kanalen (de gemeentelijke website en de gemeentelijke pagina in Het Kontakt) en via de voor de ontwikkelperspectieven gebruikte website <https://projectenmolenlanden.nl/>.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf
- Bijlage 2: Parkeer- en verkeersonderzoek Bleskensgraaf, Goudappel Coffeng, 26 september 2018



Raadsbesluit

Onderwerp : Ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf
Zaaknummer : 1003138
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. Het ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf vast te stellen, waarbij als vervolggaven gelden:
 - a) Overeenstemming bereiken over en ondertekenen van een intentieovereenkomst met de grondeigenaren van het zoekgebied “west” voor woningbouw, waarbij afgesproken wordt wiens taak het is de verschillende haalbaarheden te onderzoeken.
 - b) Vervolgonderzoek verrichten naar
 - realisering van woningbouw op de zoeklocatie “west” in combinatie met
 - een oplossingsrichting voor de huisvesting van de School met de Bijbel en
 - de herinvulling van de locatie “noord – trapveld” / huidige locatie van de School met de Bijbel voor woningbouw;
 - c) Organiseren van bestuurlijk overleg met Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland om uit de impasse t.a.v. ontwikkelingen op locaties buiten de bestaande dorpskom te komen.
2. Voor het jaar 2020 een voorbereidingskrediet ten bedrage van €50.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de vervolggaven en dit te verwerken in de begroting.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

D.R. van der Borg



