

Molenlanden



Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Bleskensgraaf



Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
1.1	Doel.....	3
1.2	Aanpak en participatie.....	3
1.3	Leeswijzer.....	4
2	DE OPGAVEN.....	5
2.1	Woningbouw.....	5
2.2	Verkeerssituatie / ontsluiting.....	5
2.3	Omgeving dorps huis De Spil / bedrijventerrein Melkweg.....	6
3	AFWEGING PER OPGAVE.....	7
3.1	Woningbouw.....	7
3.1.1	Insteek van de gemeente.....	7
3.1.2	Kaders.....	7
3.1.3	Uitkomst inloopbijeenkomst.....	8
3.1.4	Afwegingen per zoekgebied.....	9
3.1.5	Conclusie.....	10
3.2	Verkeerssituatie / ontsluiting.....	10
3.2.1	Inleiding.....	10
3.2.2	Uitkomsten verkeersonderzoek en aanbeveling.....	11
3.2.3	Uitkomsten parkeeronderzoek en aanbeveling.....	11
3.2.4	Wijzigingen.....	11
3.3	Omgeving dorps huis De Spil / bedrijventerrein Melkweg.....	12
3.3.1	De Spil.....	12
3.3.2	Bedrijventerrein Melkweg.....	12
4	RESULTAAT EN VERVOLG.....	13
4.1	Woningbouw.....	13
4.2	Verkeers- en parkeersituatie.....	13
4.3	Omgeving dorps huis De Spil – bedrijventerrein Melkweg.....	13
4.4	Vervolgopgaven.....	14
	BIJLAGEN.....	15

1 INLEIDING

1.1 Doel

Voor u ligt het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) Bleskensgraaf 2.0. Het ROP schetst de ontwikkeling van Bleskensgraaf in de nabije toekomst van ongeveer de komende 15 jaar. Eén van de opgaven is het voorzien in de woningbehoefte van de bewoners van Bleskensgraaf. Het gaat op basis van de meest recente inzichten om 80 tot 100 woningen tot 2030. In 2018 is tijdens 2 inloopbijeenkomsten (op 5 juli en 25 september) gebleken, dat er een breed draagvlak voor realisering van woningbouw onder de inwoners van Bleskensgraaf bestaat.

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien is het nodig een zoekgebied aan te wijzen. Juist daar gaat de discussie over. Niemand wil de nieuwe woningbouwontwikkeling in “de eigen achtertuin”.

Het voorliggende 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, te weten: het opnieuw met de inwoners bespreken van 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.

Met het ROP creëren we samenhang tussen de woningbouwopgave en de andere inhoudelijke opgaven en initiatieven, die in Bleskensgraaf bekend zijn. Tevens biedt het ROP een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. De planning en fasering van verschillende woningbouwontwikkelingen dienen op elkaar afgestemd te zijn zonder daarbij de consequenties voor de overige opgaven (ontsluiting, toekomst en omgeving van het dorps huis De Spil / het bedrijventerrein Melkweg) uit het oog te verliezen. Woningbouw is noodzakelijk om de leefbaarheid van Bleskensgraaf te behouden en de toekomstbestendigheid van de lokale voorzieningen en bedrijven te versterken.

1.2 Aanpak en participatie

Na de besluitvorming 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. Op voorhand was het duidelijk, dat alle mogelijke locaties voor- en nadelen hebben en dat naar verwachting geen enkele locatie een volledig draagvlak bij de inwoners van Bleskensgraaf zou kunnen verkrijgen.

In maart 2019 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgehad. Tijdens 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?” Het antwoord op deze vraag zou de dialoog tot het komen van een geschikte

woningbouwlocatie openen. Het leverde wederom levendige discussies op zonder uitzicht op een eenduidige keuze.

Na de inloopbijeenkomst zijn de uitkomsten geplaatst op de website <https://projectenmolenlanden.nl/> en zijn degenen, die een emailadres hadden achtergelaten ook rechtstreeks geïnformeerd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zetten we de opgaven voor Bleskensgraaf uiteen. De daarbij bedachte oplossingsrichtingen staan geformuleerd in hoofdstuk 3. In het laatste hoofdstuk vatten we het resultaat samen en benoemen we de vervolgacties.

2 DE OPGAVEN

2.1 Woningbouw

De woningmarkt in Bleskensgraaf zit op slot. Er komen weinig tot geen woningen te koop. Als er sporadisch iets beschikbaar komt, is dat in het hogere segment. Er is daarom geen sprake van doorstroming op de woningmarkt. 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. 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 komt de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsse omgeving in het geding.

Woningbouw is noodzakelijk om Bleskensgraaf vitaal te houden, waarbij de bevolkingssamenstelling zo evenwichtig mogelijk blijft. Selectief vertrek van jongeren, van mensen die een voor hen betaalbare woning zoeken, of van vitale senioren die gelijkvloers willen wonen, 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..

De opgave is derhalve een gebied aan te wijzen, waarvoor - na besluitvorming – de haalbaarheid voor woningbouw onderzocht kan worden.

2.2 Verkeerssituatie / ontsluiting

De verkeers- en parkeersituatie is veelbesproken en van alle tijden. Een flink aantal jaren geleden is er een onderzoek naar de verkeersintensiteit gehouden en is de noodzaak van een 2^e oeververbinding bekeken. Ook het parkeren is onder de loep genomen. Het onderzoek van toen heeft uitgewezen dat de verkeersintensiteiten lager waren dan de norm voor vergelijkbare wegen en weggedeelten in vergelijkbare omstandigheden.

De uitkomsten van de verschillende onderzoeken hebben in 2011 geleid tot het expliciete besluit van de raad van de voormalige gemeente Graafstroom om geen 2^e oeververbinding te realiseren. De redenen daarvoor waren:

- Hoge kosten;
- De te verwachten negatieve effecten op de voorzieningen als de ontsluitingsstructuur wijzigt;
- Een extra oeververbinding leidt tot nieuwe verkeersstromen incl. sluipverkeer.

Op basis van de aanbevelingen uit de diverse onderzoeken zijn verkeersremmende maatregelen uitgevoerd (bijv. herinrichting Hofwegen) en via “Vitaal Bleskensgraaf” diverse plekken in de openbare ruimte heringericht en het aantal parkeerplaatsen uitgebreid nabij de Hervormde Kerk en aan de Lindenstraat.

De discussie over en de beleving van het verkeer en parkeren in Bleskensgraaf zijn gebleven. De meningen over het druktebeeld en de parkeerinspanning lopen uiteen. Waar de een structureel

probleem bespeurt, ziet de ander geen probleem. Dit geldt zowel voor het verkeersbeeld als de parkeerinspanningen in de huidige situatie, dat wil zeggen na uitbreiding van de parkeercapaciteit. Een uitbreiding van de woningvoorraad zal effecten sorteren op de bestaande wegenstructuur.

Middels een in 2018 uitgevoerd verkeers- en parkeeronderzoek is een actueel beeld van de verkeerssituatie verkregen.

2.3 Omgeving dorps huis De Spil / bedrijventerrein Melkweg

De dorps huisfunctie van De Spil staat al langere tijd onder druk. Er blijken onvoldoende exploitatiemogelijkheden te bestaan. Op 30 mei 2018 hebben de gemeenteraden van de voormalige gemeenten Molenwaard en Giessenlanden een besluit genomen over de huisvesting van de nieuwe gemeente Molenlanden. Het bestuur (college en raad) zal gehuisvest worden in het huidige dorps huis De Spil en voor het ambtelijk apparaat (incl. buitendienst en gemeentewerf) zal achter de Spil nieuw gebouwd worden. Ruimte voor deze ontwikkelingen wordt gevonden in (het laatste deel van) fase 1 van het bedrijventerrein Melkweg.

Deze besluitvorming heeft tot gevolg dat de dorps huisfunctie van De Spil beëindigd zal worden. De sport(hal)functie van De Spil blijft behouden. De verschillende sportverenigingen kunnen derhalve gewoon gebruik blijven maken van de (sport)faciliteiten, die De Spil te bieden heeft.

Inmiddels hebben de eerste verkenningen voor de nieuwbouw geleid tot een 2^e scenario, nl. onderzoek naar de verbeteringsmogelijkheden voor het gemeentehuis van de voormalige gemeente Giessenlanden in Hoornaar.

Fase 2 van het bedrijventerrein is bedoeld voor toekomstige vraag naar bedrijfskavels voor nieuwe dan wel bestaande bedrijven, die willen verplaatsen. De belangrijkste reden om te verplaatsen is onvoldoende (uitbreidings-)ruimte op de huidige plek. Dat geldt ook voor de invulling waarover inmiddels besluiten zijn genomen.

3 AFWEGING PER OPGAVE

3.1 Woningbouw

3.1.1 Insteek van de gemeente

Bleskensgraaf is een voorzieningenkern, waarvoor als beleid geldt, dat de gemeente – naast het stimuleren en faciliteren van particulier initiatief - grotere, planmatige uitbreidingen in gang zet. Vanuit het Meerjaren Perspectief Wonen¹ van de voormalige gemeente Molenwaard is bepaald dat de vraag in de kern leidend is. In de uitwerking van het Meerjaren Perspectief Wonen is voor Bleskensgraaf een woningbehoefte geraamd van 85 tot 100 woningen in de periode 2015-2030. 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).

In Bleskensgraaf bestaan er planinitiatieven en -ideeën voor de toevoeging van een gering aantal woningen t/m 2022. Er is op dit moment geen duidelijk beeld van de realisatiekansen van deze initiatieven. Zelfs in de situatie dat deze initiatieven allemaal gerealiseerd zouden worden is er nog sprake van een aanzienlijke behoefte, waaraan geen invulling gegeven kan worden door middel van inbreiding. Het is ook niet wenselijk om steeds verder te verdichten in Bleskensgraaf. Ruimte voor groen, spelen, verblijven en parkeren is ook noodzakelijk.

Het is nodig dat een zoekgebied wordt aangewezen. Dit zoekgebied ligt gezien de opgave voor een belangrijk deel buiten de huidige dorpskom van Bleskensgraaf. Binnen het aan te wijzen zoekgebied zal dan vervolgens onderzocht moeten worden of een woningbouwontwikkeling haalbaar is.

3.1.2 Kaders

Structuurvisie (2011)

In maart 2011 heeft de Raad van de voormalige gemeente Graafstroom de Structuurvisie Graafstroom vastgesteld. Voor Bleskensgraaf 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 Bleskensgraaf is woningbouw nodig. Nieuwe woningbouwlocaties kunnen gevonden worden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Als er voor de realisering van de woningbehoefte een locatie buiten de bestaande dorpskom 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. In de structuurvisie is een zoekgebied ten westen van de Zevenhovenstraat benoemd.

Het eerdergenoemde *Meerjarenperspectief Wonen (2017)* vormt een onderdeel van de kaders, waarbinnen keuzen gemaakt moeten worden.

¹Gebaseerd op de Woningmarktscan van Companen, 2016

Ruimtelijke kwaliteit: Molenwaards Kookboek (2016)

Het landschap kent een gevarieerd agrarisch buitengebied. Het landschap is echter ook een levend landschap, dat steeds in ontwikkeling is, om tegemoet te komen aan de wensen van deze tijd.

Authenticiteit is een kwaliteit. De hang naar authenticiteit mag niet leiden tot het conserveren van dit landschap. Verandering hoort bij een levend landschap.

Uit respect voor dit landschap is het zinvol als er richtlijnen, gericht op bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, beschikbaar zijn. Daar is het Kookboek voor bedoeld. Voor initiatiefnemers. Maar ook ter inspiratie bij planuitwerking. Voor plannenmakers.

Op basis van het Molenwaards Kookboek zijn eertijds zogenaamde kernsessies gehouden. Voor Bleskensgraaf zijn toen als belangrijkste kwaliteiten benoemd:

- de Graafstroom en het zicht op het water,
- de Achterwetering als “harde” grens van de bebouwing aan de noordzijde,
- de ruimte en het zicht op het landschap, en
- de Zeemansweg als grens naar het open landschap.

Voor een verdieping van de keuze voor de uitbreidingsrichting van Bleskensgraaf is gebruik gemaakt van het Kookboek.

Raadsgesprek (oktober 2018)

Het voorliggende 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, te weten: het opnieuw met de inwoners bespreken van de locatiekeuze van het zoekgebied voor woningbouw, waarbij alle mogelijkheden open zouden staan en de voor- en tegens van de verschillende locaties inzichtelijk gemaakt zouden worden.

Aanleiding voor deze raadswens was gelegen in de inbreng van de ondertekenaars van een petitie, gericht tegen de toentertijd voorgestelde keuze van het zoekgebied.

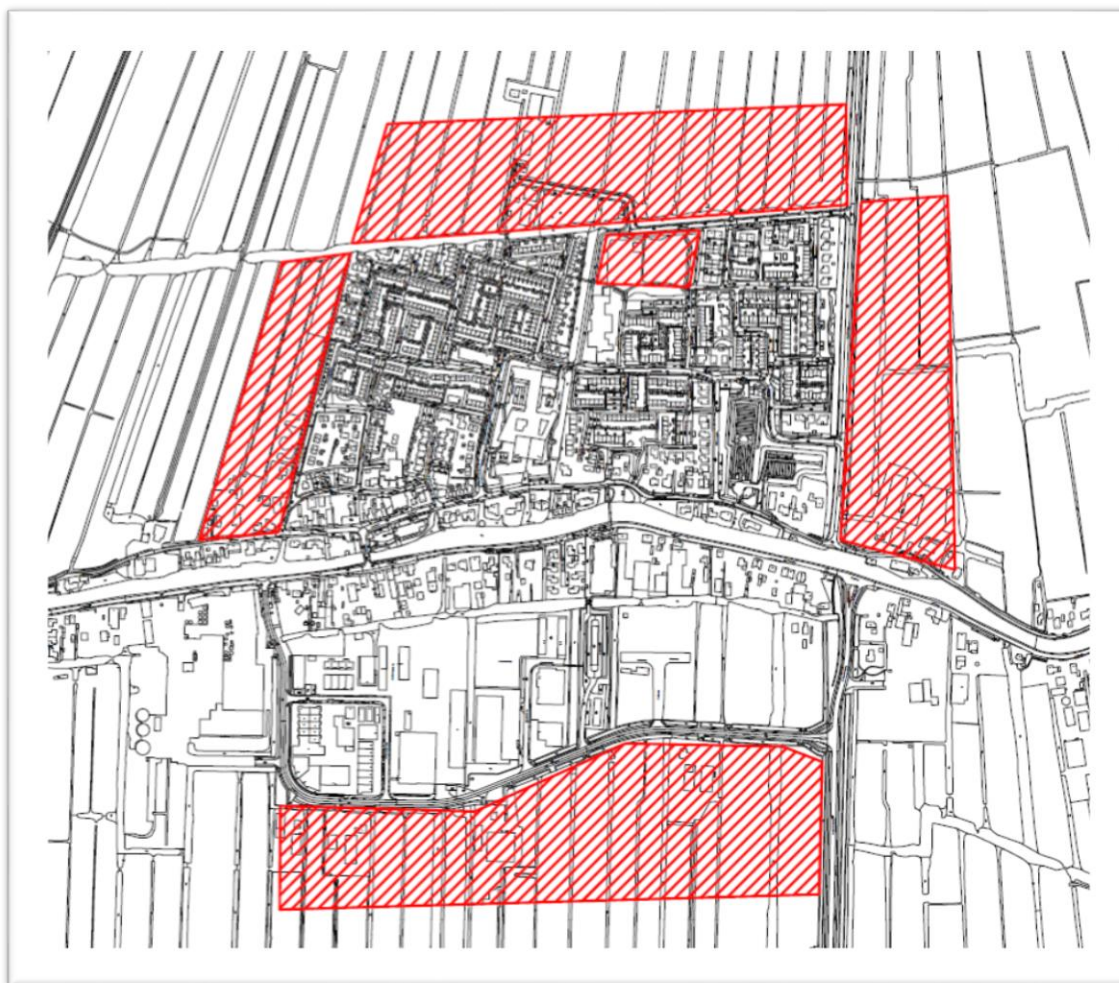
3.1.3 Uitkomst inloopbijeenkomst

In maart 2019 heeft er opnieuw een druk bezochte inloopbijeenkomst plaatsgehad. Deze bijeenkomst is op hoofdlijnen verlopen zoals van te voren bedacht: vier discussietafels, een per windrichting (zie overzichtskaart op pagina 9); input ophalen en samengevat terugbrengen tijdens dezelfde bijeenkomst. In bijlage 1 is de letterlijke input van de bezoekers aan de bijeenkomst opgenomen. In aanvulling op de inbreng tijdens deze bijeenkomst heeft de Bewonersgroep Bleskensgraaf-West en Molen De Vriendschap de notitie “Integraal Wonen in Bleskensgraaf” opgesteld (bijlage 2).

Zoals verwacht leidde de gevoerde discussies niet tot nieuwe inzichten en ook niet tot een eenduidige voorkeur. Het staat vast, dat de inwoners van Bleskensgraaf duidelijk voorstander zijn van een woningbouwontwikkeling. Er heerst de overtuiging dat dat in en/of nabij de eigen kern dient te gebeuren.

In de eigen kern: verdere inbreiding leidt tot hogere woningdichtheden en verdere verstening van Bleskensgraaf. De vraag is of de ruimtelijke kwaliteit verdere aantasting aankan. Inbreiding is voor de inwoners wel bespreekbaar, als het maar niet bij henzelf in de buurt is. Groen en open ruimte binnen de dorpskom moeten volgens de direct omwonenden behouden blijven.

Overzichtskaart “windrichtingen” - Bleskensgraaf



Nabij de eigen kern: een locatie buiten maar direct aangrenzend aan de bestaande dorpskom is een prima zaak, als het maar niet aan de kant van Bleskensgraaf is waar men zelf woont.

Begrijpelijkerwijs is er sprake van zogenaamd NIMBY-gedrag: alle inwoners van Bleskensgraaf zijn voorstander van woningbouw op zo kort mogelijke termijn, als het maar niet in de eigen directe woonomgeving is! Hierdoor blijft de patstelling in stand.

3.1.4 Afwegingen per zoekgebied

Naast de begrijpelijke en herkenbare discussie, die op gevoel wordt gevoerd en waarbij rationele overwegingen een ondergeschikte rol spelen, is er een ambtelijk-technische analyse van de verschillende zoeklocaties voorhanden. Deze analyse is als bijlage 3 opgenomen. De suggesties, die de Bewonersgroep Bleskensgraaf-West en Molen De Vriendschap hebben benoemd in de eerdergenoemde notitie “Integraal Wonen in Bleskensgraaf” (bijlage 2), zijn in deze analyse betrokken.

De suggesties van de genoemde bewonersgroep leveren geen nieuwe inzichten voor de locatiediscussie op. De gekozen insteek ontwijkt de vraag welke locatie buiten de bestaande

dorpskom gekozen zou moeten worden, omdat de suggesties vooral gericht zijn op verdere verdichting / inbreiding met gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. De realisatie van de woningbehoefte zou daarmee over een groot aantal kleinere locaties verspreid worden. Daarmee wordt de discussie met de inwoners verder geïntensiveerd, aangezien deze dan voor meerdere plekken gevoerd zou moeten worden. De zorg om vermindering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bij verdere verdichting binnen de bestaande dorpskom van Bleskensgraaf prevaleert echter boven het participatievraagstuk, waarin het NIMBY-gedrag centraal staat. Voor dit gedrag kan zeker begrip opgebracht worden.

De technische analyse, die ten opzichte van 2018 nogmaals is uitgevoerd, heeft 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. 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 kunnen zijn.

3.1.5 Conclusie

De input en inspraak, opgehaald tijdens de verschillende inloopbijeenkomsten, leveren geen eenduidige voorkeur van de inwoners voor een zoekgebied voor een toekomstige woningbouwontwikkeling in Bleskensgraaf op. Op basis van de resultaten uit de technische analyse in combinatie met de huisvestingsproblematiek van de School met de Bijbel is er een voorkeur voor het zoekgebied “west (ten westen van de Zevenhovenstraat)” in combinatie met de locatie “noord – trapveld”.

3.2 Verkeerssituatie / ontsluiting

3.2.1 Inleiding

Om het objectieve inzicht in de verkeers- en parkeersituatie te actualiseren is onderzoek verricht door een verkeersadviesbureau². Het onderzoek is gericht geweest op het vaststellen van de verkeersintensiteiten en de parkeerdruk. Tevens is gekeken naar de te verwachten effecten van extra woningbouw op de verkeersintensiteiten. Het bureau heeft gebruik gemaakt van de uitkomsten van het onderzoek uit 2009 en de input uit de inloopbijeenkomst in 2018.

De meningen over de verkeerssituatie zijn verdeeld. Dat geldt ook voor het parkeren. Waar de een verkeersdrukke en een parkeerprobleem ervaart, stelt de ander dat er nooit stilstaand verkeer is en dat het parkeren op een paar momenten per maand iets meer moeite kost, omdat er sprake is van een toevallige samenloop van activiteiten (bijv. markt, kerkdienst, trouwerij in De Burgemeester). Deze 2-deling vinden we ook terug in de discussie over een tweede oeververbinding. Waar de een verlichting van de verkeersdrukke verwacht, ziet de ander het gevaar van meer (sluip)verkeer.

² Parkeer- en verkeersonderzoek Bleskensgraaf, Goudappel Coffeng, 26 september 2018

3.2.2 Uitkomsten verkeersonderzoek en aanbeveling

De belangrijkste zijn:

- Op zaterdag is het op veel plekken net zo druk in het verkeer als in de doordeweekse avondspits.
- Op de meeste wegen past de vormgeving van de weg goed bij de hoeveelheid verkeer die er overheen rijdt. Binnen Bleskensgraaf rijdt – behalve op de brug - op de Kerkstraat (oost) het meeste verkeer.
- De gevolgen van het eventueel toevoegen van woningen op de locatie Noord – trapveld vallen binnen de grenzen van de gehanteerde normen voor de route vanaf Dorpsstraat / Hofwegen.
- Op de Kerkstraat (west) is de verkeersdrukte eigenlijk te groot. Door de langsparkeerplaatsen (schuin) tegenover het voormalige gemeentehuis is de straat te smal voor de hoeveelheid passerend verkeer. Bij woningbouw aan de westzijde van Bleskensgraaf wordt dit knelpunt groter.
- Er zijn drie oplossingsrichtingen voor dit knelpunt denkbaar:
 - het versmallen van een het trottoir;
 - het weghalen van de (officieel) 7 aanwezige parkeervakken en het compenseren daarvan in de directe omgeving;
 - het verminderen van de hoeveelheid (toekomstig) verkeer via deze route door de aanleg van een tweede oeverbinding aan de westzijde.

3.2.3 Uitkomsten parkeeronderzoek en aanbeveling

De belangrijkste uitkomsten:

- In de woonbuurten in het noorden en oosten kan het 's nachts en in het weekeinde enige moeite kosten om een vrije parkeerplek te vinden.
- In het centrum van Bleskensgraaf is het aantal parkeerplaatsen op alle momenten dat er bezoekers komen voor een voorziening in de omgeving (kerk, gemeentehuis, winkels, restaurant) te beperkt om de parkeerbehoefte op te vangen.
- De oplossing wordt gezien het creëren van extra parkeerruimte in het centrum, eventueel ook om parkeerplaatsen in de (te smalle) Kerkstraat (west) te compenseren. Daarnaast wordt aanbevolen om de parkeerbehoefte van de nieuwe functie na herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis op eigen terrein te organiseren.

3.2.4 Wijzigingen

De uitkomsten uit het onderzoek worden herkend en onderschreven. Er is discussie over de oplossingsrichtingen, die worden voorgesteld. Een gering aantal mensen blijft voorstander van een 2^e oeververbinding, terwijl er volgens de onderzoeksuitkomsten qua wegcapaciteit uitsluitend een op te lossen knelpunt bestaat in de Kerkstraat-west.

Inmiddels is er meer duidelijkheid over de nieuwe invulling van het voormalige gemeentehuis. Hier komen zorgappartementen, die zorgen voor een aanzienlijk lagere parkeerclaim dan een intensief gebruikt gemeentehuis. De parkeerdruk in het centrum wordt hierdoor aanzienlijk lager. Dat is reeds het geval sedert 1 maart 2019 toen het gebruik van het voormalig gemeentehuis als werklocatie van de gemeente Molenlanden werd beëindigd.

3.3 Omgeving dorps huis De Spil / bedrijventerrein Melkweg

3.3.1 De Spil

De besluitvorming over de huisvesting van de toekomstige gemeente Molenlanden heeft tijdens de inloopbijeenkomsten geen negatieve reacties opgeleverd. Menigeen ziet het als een prima toekomstig gebruik van de Spil. Als de grote zaal permanent wordt ingericht als raadszaal, is er wel een knelpunt voor activiteiten van inwoners, die een grote ruimte vragen. Daarbij wordt o.a. gedacht aan de viering van Sinterklaas en het houden van musicals door de scholen. Tevens was er kritiek op de uitstraling van het gebouw aan de voorzijde en het gebrekkige groene karakter van de omgeving van de Spil.

Inmiddels hebben de eerste verkenningen voor de nieuwbouw van het toekomstige gemeentehuis van Molenlanden geleid tot een 2^e scenario, nl. onderzoek naar de verbeteringsmogelijkheden voor het gemeentehuis van de voormalige gemeente Giessenlanden in Hoornaar.

3.3.2 Bedrijventerrein Melkweg

De consequentie van de besluitvorming over de huisvesting van de toekomstige gemeente Molenlanden is dat de ruimte voor het huisvesten van het ambtelijk apparaat (incl. buitendienst en gemeentewerf) achter de Spil in (het laatste deel van) fase 1 van het bedrijventerrein Melkweg gebruikt zal gaan worden. Bedrijventerrein Melkweg fase 1 is dan volledig verkocht en ontwikkeld.

Fase 2 van het bedrijventerrein, gelegen langs de Melkweg en de Wervenkampweg, staat reeds genoemd in de Structuurvisie Graafstroom, die in maart 2011 door de raad van de toenmalige gemeente Graafstroom is vastgesteld. Inmiddels is er sprake van een definitieve invulling van fase 2 door de toekomstige verplaatsing van de reeds in Bleskensgraaf gevestigde bedrijven Tuinbouwtechnisch Atelier (TTA) en Eurogroep BV.

4 RESULTAAT EN VERVOLG

4.1 Woningbouw

Er wordt een duidelijke woningbehoefte bij inwoners van Bleskensgraaf gevoeld. De discussie over de plek voor deze opgave is dit jaar opnieuw levendig gevoerd. Doordat niemand deze woningbehoefte “in zijn achtertuin” gerealiseerd wil hebben, valt er uit de inspraak en de input van de bewoners van Bleskensgraaf geen eenduidige lokatievoorkeur te herleiden.

Op basis van de resultaten uit de technische analyse van de zoekgebieden in 4 windrichtingen in combinatie met de huisvestingsproblematiek van de School met de Bijbel is er een voorkeur voor het zoekgebied “west (ten westen van de Zevenhovenstraat)” in combinatie met de locatie “noord – trapveld”.

De planologische haalbaarheid van het zoekgebied “west” is onderwerp van overleg met de provincie Zuid-Holland. Deze overheid werpt zich aan de ene kant op als hoeder en instandhouder van het open polderlandschap. Aan de andere kant is de provincie met het oog op de enorme woningbehoefte in Zuid-Holland-Zuid de stimulator van versnelling van woningbouw realisatie.

4.2 Verkeers- en parkeersituatie

Vanuit verkeersoptiek is er sprake van een onbalans tussen verkeersintensiteit en de capaciteit van de Kerkstraat-west. Het verbreden van het wegprofiel biedt voldoende soelaas, ook in de situatie dat woningbouw aan de westzijde 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) is 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. De beëindiging van het voormalig gemeentehuis als werkplek voor ambtenaren van de gemeente Molenlanden per 1 maart 2019 heeft inmiddels een sterk matigende invloed op de parkeerdruk in het centrum op doordeweekse dagen.

4.3 Omgeving dorps huis De Spil – bedrijventerrein Melkweg

De vraag naar zaalcapaciteit voor activiteiten met een groter publiek in De Spil is meegenomen door de projectgroep, die zich bezighoudt met de toekomstige huisvesting van de gemeente Molenlanden. Over de daadwerkelijke uitgifte van fase 2 van het bedrijventerrein De Melkweg zijn geen wanklanken gehoord. De in Bleskensgraaf gevestigde bedrijven Tuinbouwtechnisch Atelier (TTA) en Eurogroep BV, zullen in de toekomst hierheen verplaatsen. In 2020 wordt de start bouw verwacht.

4.4 Vervolgopgaven

De volgende vervolggaven kunnen worden geformuleerd:

- 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 woningbouwop 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, waarbij er begrip voor de leefbaarheid van onze kernen wordt gevraagd.

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

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Input verkregen tijdens informatiebijeenkomst ruimtelijk ontwikkelingsperspectief Bleskensgraaf, 7 maart 2019
- Bijlage 2: Notitie “integraal plan wonen Bleskensgraaf” – Bewonersgroep Bleskensgraaf-West en molen De Vriendschap, maart 2019
- Bijlage 3: Voor- en nadelen per locatie

BIJLAGE 1:

INPUT VERKREGEN TIJDENS INFORMATIEBIJeenKOMST RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF BLESKENS GRAAF, 7 MAART 2019

- Aantal bezoekers: circa 100 (schatting); Terugkoppeling: ca. 30 personen (schatting)
- Centrale vraag:
 - a) Bent u voorstander van de bouw van circa 100 woningen om in de behoefte tot 2013 te voorzien? Antwoord: volmondig ja
 - b) Hoe snel wilt u dat deze woningen gerealiseerd worden? Antwoord: zo snel mogelijk
 - c) Op welke locatie(s)? Antwoord: Gezien de reacties vallen Noord en Oost af. West en Zuid zijn de locaties die het meest de voorkeur hebben. Ook waard om te noemen: mensen benoemden voor én nadelen van alle locaties.

ALGEMEEN

Onderwerp	Opmerking / suggestie
2 ^e oeeververbinding	Geen brug over de Graafstroom
	Wel een brug (3x genoemd) o.a. vanwege verbetering bereikbaarheid hulpdiensten
Soort woningen	Behoeftte jongeren: tiny houses (mix van betaalbaar en duurzaam) (3x genoemd)
	Mix jong en oud
	Vooral geen tiny houses
	Behoeftte aan kangoeroe-woningen
	Hoe groot is de behoefte?
	Niet de hoogte in
	Voor wie bouwen we? Waarom bouwen we? Moeten we wel willen bouwen? Is er een wachtlijst? (2x genoemd)
	Snelheid bouwen geen argument; elke locatie duurt minimaal 4 jaar
	Diversiteit senioren en starters: plek maakt niet zoveel uit
	40 ha te koop in Bleskensgraaf zuidwest
	Gezonde mix starters – middenklasse - luxe
	Voorrang voor inwoners Bleskensgraaf (2x genoemd)
	Jongeren willen betaalbaar en ouderen willen doorstromen
	Zorgvuldigheid boven snelheid
	Geluid van industrie
	Meer 2-kappers à la Wijde Blik
	Is de jeugd gevraagd naar hun wens om te willen blijven? Of is dat een aanname?
Voorkeur	(van één inwoner:) 1. West en oost; 3. Noord 4. zuid
Aangezicht dorp	Behouden/bewaken
	Skyline Bleskensgraaf is nu mooi / prachtig gebied voor rolstoelers
Locatie nabij Bomenbank	Plek voor tiny houses
	2-onder-1 kappers, eveneens bij boer Meerkerk (doorstroming)
	Voorkeur voor deze plek (1x genoemd)

Verkeer	Meer woon-werkverkeer heeft invloed op de veiligheid van schoolgaande kinderen
Recreatie	Wandelen in west, daarna lunchen bij De Burgemeester
Kerk	2 ^e kerk bouwen
Aanwezigheid	Waar is de jeugd? Starters niet aanwezig: hebben zij een behoefte?
Totaalvisie	Pleidooi voor totaalvisie
Is het Woningbehoefte onderzoek beschikbaar	Op gemeentelijke schaal (Molenwaard) openbaar; op kernniveau niet

NOORD

Onderwerp	Opmerking / suggestie
Verkeer	Dorpsstraat autoluw maken
Plantsoen Graafstroomstraat	Herstructureren
Dr. Ingelseplein	Plek voor tiny houses
School met de Bijbel	Uitbreiden
	Opstellen masterplan
Trapveld	Controle / toezicht op spelen
	Sport en groen behouden
	Bebouwen / speeltuin en trapveld verplaatsen naar west / school verplaatsen
	Sportveld behouden (2x genoemd) want geen oplossing voor woningbouw
Zeemansweg	Zou extra ontsluiting nog nodig zijn?
Woningbouw	Tegen noord want stiltegebied (2x genoemd), 2 ^e oeververbinding nodig, geen bestemmingsplan bekend tijdens bouw van bestaande woningen
	Voorkeur: ten westen van Koekoekspad
	Snel bouwen mogelijk onder voorwaarde van aanleg 2 ^e oeververbinding
Soorten woningen	Starters en 2-kappers
Locatie Noord	Alleen achterste gedeelte (mogelijke betekenis: woningbouw niet op trapveld maar ten noorden van bestaande bouw)

OOST

Onderwerp	Opmerking / suggestie
Woningbouw	Geen last voor bewoners west, zuid en noord; geen oeververbinding nodig
	Mooi aanzicht vanaf de Steeg; ruimte genoeg voor bouw diverse huizen en groen
	Goede uitvalswegen / route basisscholen aan te lopen / vlakbij dorpshuis en sportgelegenheid / ontlasting verkeer over de brug (waarschijnlijk bedoeld na aanleg 2 ^e brug?)

ZUID

Onderwerp	Opmerking / suggestie
Optie woningbouw	Achter Abbekesdoel
	Genoemd als voorkeurslocatie: 3x
	Geen planschade verwacht
	Nieuw gemeentehuis en Spil vormen brugfunctie voor nieuwe woonwijk in zuid
	Geen nieuwe oeververbinding nodig
	Geen infrakosten / ideale ontsluiting
	Voorkeur uitgesproken (4x genoemd); geen last voor huidige bewoners; mooi uitzicht vanuit Sliedrecht; veel ruimte voor bouwen en groen; infra is er al; geen last van de molenbiotoop; verdere uitbreiding is later mogelijk; minste overlast ; balans tussen noord en zuid; ontlasting van het dorp; nabij servicepunt Bleskensgraaf (nieuw gemeentehuis); ruimte voor diverse bouw; geen kosten 2 ^e oeververbinding
	Net zo'n wijk als naast de Spil en Marcusseplein; veel 2-onder-1-kappers; door doorstroming geen starterswoningen nodig
	Mooiere zichtlijnen door bouwen in zuid
	Bouwen naast de nieuwe Spil, ten noorden van de Melkweg
	Geen optie (3x genoemd) want opsplitsing dorp / industrie midden in het dorp / geen voorzieningen / stankcirkel boerderij / beperking door bedrijventerrein
	Ten zuiden van de kaasfabriek tot aan de Wijngaardsesteeg; bij nieuwe ontsluiting kaasfabriek dan verbreden Wijngaardsesteeg
Aangezicht dorp	Verbeteren middels woningbouw
	Aanwezigheid bedrijven negatieve invloed
2 ^e ontsluiting	Is nodig (1x genoemd)
	Niet doen, heeft verkeersaantrekkende werking (1x genoemd)

WEST

Onderwerp	Opmerking / suggestie
Woningbouw	Kwaliteitsimpuls door nieuwbouw
	Door nieuwbouw verjonging van de bevolking aan deze kant
	Voorkeur voor west: perceel grond is al van de gemeente / betaalbare grond / dicht bij de kern / geen dure uitkoop van veehouders
	Zevenhovenstraat / Graafstroomstraat afbreken en daar verder bouwen / enorme oppervlakte (2x genoemd)
	Minste obstakels
	Te klein gebied voor veel woningen

	Goedkoopste en snelste manier
	Uitzicht is een voorrecht, geen recht
	Enige goede optie: kan in fasen / dorpshart wordt weer hart van het dorp / stedenbouwkundig logisch / goed inpasbaar
	Betaalbare grond; in noord en zuid uitkopen boeren dus duurder
	Combinatie met Tablis eigendom: dichtbij de kern
	Bezit Tablis gebruiken voor appartementen / senioren koop en huur nabij voorzieningen + uitbreiden parkeren (2x genoemd)
	Te weinig ruimte voor groen en woonplezier
	Kleinste bouwkvavel / minste mogelijkheden / grootste overlast
	Teveel zwaar (bouw)verkeer
	De beste optie
	Kortste procedure tot het werkelijk bouwen
	Voorkeur voor west (2x genoemd) snel bouwen / wel een brug erbij
	Invloed molenbiotoop
	4-onder-1-kappers op Zevenhovenstraat en Burg. Dekkingstraat
	2-onder-1-kappers Burg. Dekkingstraat
	Snel bouwen mogelijk onder voorwaarde van de komst van een 2 ^e oeververbinding
Recreatie	Gebruik west voor recreatie
Verkeer	Drukke in Kerkstraat
Zevenhovenstraat	Veel buitenlanders
Inbreiden	Waarom niet inbreiden? Tablislocatie en speeltuinlocatie

BIJLAGE 2:

**NOTITIE “INTEGRAAL PLAN WONEN BLESKENSGRAAF” – BEWONERSGROEP BLESKENSGRAAF-WEST
EN MOLEN DE VRIENDSCHAP, MAART 2019**

Inleiding

Hierbij presenteren de Bewonersgroep Bleskensgraaf West en Molen De Vriendschap een integraal plan voor het realiseren van woningen in Bleskensgraaf, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar alle kansen en mogelijkheden die er zijn om te investeren in ons dorp. Daarmee willen wij als initiatiefnemers laten zien dat investeren in een dynamisch en vitaal Bleskensgraaf in zijn volle breedte mogelijk is, zonder daarbij enkel en alleen naar één specifieke richting te kijken.

Als groep buurtgenoten aan de westzijde van ons dorp zijn wij enthousiast en gedreven aan het werk gegaan om een plan te maken die realistisch is en perspectief heeft. Hoewel wellicht niet zo bedoeld gegeven de omstandigheden, heeft deze vorm van co-creatie ons wel nader tot elkaar gebracht en de cohesie, nabuurschap en vastberadenheid in ons buurtschap danig vergroot.

We hopen dat dit Integraal Plan voor Wonen in Bleskensgraaf een serieus perspectief biedt voor het College van B&W en de gemeenteraad van Molenlanden om te komen tot een flexibele visie op wonen in ons dorp, waarbij op een vindingrijke wijze kansen kunnen worden benut. Ook pleiten wij voor het versterken van de landschappelijke elementen in ons dorp, waarbij meer ruimte moet komen voor groene en blauwe recreatie.

Wij wensen u veel inspiratie toe.

Namens Bewonersgroep Bleskensgraaf West

Lindy Heikoop

Eric de Lijster

Ed Vonk

Reino van Vuuren

Aart Wemmers

Namens Molen De Vriendschap

Frank en Helga Klören

De stand van zaken in een notendop

- De gemeente Molenlanden heeft het plan opgevat om tot het jaar 2035 zo'n 100 nieuwe woningen binnen de dorpsgrenzen van Bleskensgraaf te realiseren.
- In het najaar van 2018 is het voorstel van een Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP), waarin Bleskensgraaf West als ontwikkellocatie is aangewezen, door de voltallige gemeenteraad van het toenmalige Molenwaard afgekeurd. Met als voornaamste redenen dat de betrokken bewoners te weinig zijn gekend in de voorstellen en dat alternatieve locaties onvoldoende zijn onderzocht.
- Bewonersgroep Bleskensgraaf West (BBW) en Molen De Vriendschap hebben ernstige bezwaren bij het aanwijzen van West als mogelijke woningbouwlocatie. Dat heeft BBW in een uitgebreide petitie (zie bijlage 1) aan de gemeenteraad van Molenwaard duidelijk gemaakt. De bezwaren concentreren zich zeer beknopt op:
 - a. Keuze voor West is gemaakt op basis van starre planologie, waarbij op geen enkele wijze is gekeken naar de landschappelijke waarde en het effect voor de leefbaarheid en het woongenot van de huidige bewoners. De huidige indeling van West voldoet op alle punten zoals deze door de gemeente zijn gesteld voor ruimtelijke ordening in haar Kookboek.
 - b. Een groot deel van de mogelijke bouwlocatie van drie percelen valt onder de Molenbiotoop van Molen De Vriendschap. Deze moet door de gemeente worden gerespecteerd, oftewel daarbinnen mag niet worden gebouwd. Daarbij is Molen De Vriendschap door de provincie verplicht haar biotoop te verdedigen.
 - c. De gekozen bouwlocatie is met circa drie hectare te beperkt en kan nooit voldoen aan het doel van 100 woningen. Andere locaties bieden veel meer potentie voor open, ruimtelijk en groen wonen.
 - d. De ontsluiting van het toenemende verkeer is slecht, doordat alle extra auto's over de Kerkstraat en de brug heen moeten. Op die punten komt de verkeersveiligheid danig onder druk te staan.
- De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven voorlopig geen toestemming te geven voor een zogeheten 3 hectare locatie in Bleskensgraaf. De regionale woonbehoefte kan volgens de provincie ruimschoots worden ingevuld met projecten in Nieuw-Lekkerland, Groot-Ammers en Gorinchem. In Sliedrecht/Hardinxveld zijn bovendien plannen voor 1.500 woningen (!) in een vergevorderd stadium.
- Het cruciale argument wat vaak wordt geuit, is dat moet worden gebouwd 'voor de jeugd'. De woonproject(en) worden uiteindelijk gegund aan een projectontwikkelaar. Dat jonge inwoners de nieuwbouwwoningen kunnen bemachtigen c.q. veroorloven, is totaal niet zeker.

Masterplan wonen in Bleskensgraaf

De ambitie om 100 nieuwe woningen in Bleskensgraaf te organiseren moet met grote zorgvuldigheid worden aangepast. We spreken hier immers van een extra 10% op de huidige woonvoorraad. Tot dusver is snelheid altijd een belangrijk onderdeel geweest binnen het voorbereidingsproces tot een ROP, gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Bleskensgraaf op de top van de hausse in de landelijke huizenmarkt.

De plannen zijn tot nu toe altijd gefocust op de realisatie van een groot woningbouwproject op een huidige groene locatie. Oftewel: het bouwen van een nieuwe woonwijk buiten de huidige contouren van Bleskensgraaf in het groene gebied (lees: weiland, oftewel percelen met een agrarische bestemming). Dat hiermee de huidige druk op de lokale woningmarkt wordt verlicht, is een misvatting.

Elk proces waarbij een locatie moet worden herbestemd en de grond moet worden voorbelast, resulteert in een proces waarbij het minimaal vier jaar duurt voordat de eerste woningen zijn gerealiseerd. Dit betekent dat via deze route op zijn vroegst pas woningen in de tweede helft van 2023 beschikbaar komen. Dan kan de huizenmarkt er weer heel anders uitzien. Ter illustratie: nog geen zes jaar geleden - in 2013 - stonden nog 30 woningen in Bleskensgraaf te koop (*bron: rapport Site van Klankbordgroep Bleskensgraaf 2015*).

Flexibiliteit boven massaliteit

Bewonersgroep Bleskensgraaf West en Molen De Vriendschap kiezen niet voor investeren *naast* ons dorp met het bouwen van een nieuwe woonwijk, maar tot 2035 vooral te kijken naar investeren *in* ons dorp. De voorkeur van deze partijen gaat dus niet uit naar een grootschalig project, waarvan moet worden afgewacht of deze over 16 jaar nog steeds aansluit op de lokale woonbehoefte. En die een grote impact heeft op de leefbaarheid in de bestaande dorpskern en het woongenot van de gedupeerde bewoners, waarvan er velen al tientallen jaren in Bleskensgraaf wonen.

Als het realiseren van 100 woningen tot 2035 inderdaad het doel blijft, dan betekent dit dat de komende jaren gemiddeld een kleine 7 woningen per jaar moet worden gebouwd. Volgens de initiatiefnemers van dit plan kan een groot deel van de woonbehoefte met creatief handelen en het benutten van kansen die zich de komende jaren aandienen, binnen de huidige dorpsgrenzen worden gerealiseerd. Langdurige procedures als het wijzigen van bestemmingsplannen en het voorbelasten van nu 'groene' grond worden dan tot een minimum beperkt. Bovendien is een fiattering van de provincie voor een project buiten de huidige contouren niet nodig. Dit kan zeker twee jaar in voorbereidingstijd schelen. Zorgvuldigheid en snelheid zijn in zo'n traject dan in balans. Deze jaarlijkse projectmatige groei heeft als voordeel dat de veel meer dan grootschalige projecten voor eigen inwoners van Bleskensgraaf wordt gebouwd. De ervaring van

specialisten binnen de initiatiefnemers van dit plan leert dat kleinschalige projecten minder aantrekkelijk en zichtbaar zijn voor inwoners van buitenaf.

De mogelijkheden voor de korte en lange termijn

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt de urgentie voor woningbouw op korte termijn door de initiatiefnemers van dit plan wel gevoeld. Zoals eerder omschreven biedt het initiëren van een grootschalig project op agrarische grond hiervoor de komende jaren geen soelaas. De voorkeur gaat daarom uit naar een stappenplan met het initiëren van kansrijke projecten voor de korte en lange termijn in heel Bleskensgraaf. Oftewel, de contouren van een Masterplan Wonen voor Bleskensgraaf tot 2035.

Hierbij is aan de ene kant gekeken naar oplossingen voor de korte en lange termijn, maar ook hoe de huidige inwoners van Bleskensgraaf zo min mogelijk de dupe worden van woningbouwplannen. Dit vergroot immers het draagvlak voor nieuwe woningen en schaadt het huidige woongenot en dus waardering voor het dorp en haar gemeente niet.

Kansen in de komende jaren

Als de wens bestaat om woningen op een zo een kort mogelijke termijn te realiseren, kan inbreiding niet worden genegeerd. Hiervoor zijn volgens de initiatiefnemers de volgende mogelijkheden.

1. Locatie 'De Wetering'

Het realiseren van appartementen op een deel van het trapveld/crossbos achter de School met de Bijbel.

Kern van dit idee is om een appartementencomplex te bouwen langs het Wilgenpad, waar ruimte is voor 24 woningen voor jong en oud. Een groot deel van het trapveld blijft zo behouden als speelruimte voor de kinderen. De ontsluiting loopt via het Wilgenpad en de Zeemansweg. Relatief snel ter realiseren binnen 2 tot 3 jaar.

2. Locatie Klaver Houtbouw

Het realiseren van 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen.

De locatie is qua omvang minimaal vergelijkbaar met de woonwijk aan de van Alveringenweg en is gunstig gelegen ten opzichte van het dorp. Verder is er een goede ontsluiting voor het verkeer richting de Wervenkampweg. Aantal woningen: circa 12.

3. Locatie Meerkerk

Particulier initiatief voor het realiseren van woningen aan de Abbekesdoel 6.

Hiervoor zijn plannen voor het realiseren van ongeveer 20 woningen.

Andere opties die de gemeente kan overwegen om het realiseren van woningen binnen de huidige dorpscontouren aan te jagen, zijn:

- a. Het bevorderen van Ruimte voor Ruimte projecten of CPO. Herontwikkelen verouderde bedrijfslocaties (boerderijen) of gebouwen naar betaalbare woningen voor ook jonge gezinnen.
- b. Stimuleringsregeling voor solitaire bedrijven voor verplaatsing naar beter gesitueerd en geëquipeerd industrieterrein. Maken dan ruimte voor woningen.
- c. Tot consensus komen met Tablis Wonen over het investeren en herbouwen van een deel van de huurvoorraad. Renovatieprojecten als in Sliedrecht, waarbij meer appartementen kunnen worden gebouwd. Of eventueel huur- omzetten tot koopwoningen.
- d. Locaties die dreigen te verrommelen, bijvoorbeeld de oude brandweerkazerne, in overleg met de eigenaar ontwikkelen tot woningbouwproject.

Kansen voor de lange termijn

Als de gemeente Molenlanden kiest voor een oplossing op de lange termijn, zien de initiatiefnemers van dit plan mogelijke oplossingen aan de Noord- en de Zuidkant van Bleskensgraaf. Een belangrijk voordeel ten opzichte van bijvoorbeeld de westzijde van ons dorp is de ruimte die zowel in Noord als Zuid te vinden is. Dit biedt optimale mogelijkheden een project in te richten met veel ruimte voor woningen, groen, water en (kinder)recreatie volgens de meest moderne inzichten. Oftewel: er kunnen projecten worden gerealiseerd die volledig voldoen aan de richtlijnen in het door Molenwaard opgestelde Kookboek.

In plaats van een klein gebied vol te bouwen met huizen dicht op elkaar, kleine tuinen en stenen straten kan de gemeente hier echt Bleskensgraaf op de kaart zetten door de woningen te integreren met de kenmerken van ons gebied: groen, water en natuur. Denk bijvoorbeeld aan waterwoningen die deels in het water zijn gebouwd, waardoor ook de functie van waterberging ten volle kan worden uitgeoefend.

Bijkomend groot voordeel is dat zowel in Noord als Zuid opschaling van het aantal beoogde woningen eenvoudig valt te realiseren, zonder ingewikkelde procedures en aanpassingen aan de infrastructuur. Een ander belangrijk pluspunt is dat beide opties het verkeer in de dorpskern niet onevenredig belasten ten opzichte van andere mogelijke locaties.

Voor Bleskensgraaf Noord zijn kansen voor:

2. Locatie De Wetering Noord

Optie voor realiseren van minimaal 40 woningen in groene ruimte

Ten noorden van het Wilgenpad en de volkstuinten kan een mooie woonwijk worden ingericht met minimaal 40 vrijstaande of geschakeerde woningen met veel mogelijkheden voor ruimte, groen en water. Wel moet worden rekening gehouden met een buffer in verband met de aanwezige boerderij. Een optie is om deze ruimte in te vullen als extra groen recreatieve ruimte en/of waterberging voor het noordelijk deel van Bleskensgraaf.

Voor Bleskensgraaf Zuid zijn kansen voor:

4. Locatie Zuid I en II

Volop ruimte realisatie van 100+ woningen aan beide kanten Melkweg

Zuid is een aantrekkelijke mogelijkheid tot het bouwen van woningen aan beide kanten van de Melkweg.

- I. Bouwen ten noorden van de Melkweg in de hoek aan de Wervenkampweg heeft als voordeel dat een gevarieerde woonwijk kan worden gebouwd, die een ideale brugfunctie vormt met dorps huis De Spil en het nieuw te bouwen gemeentehuis met de dorpskern. Daarbij is het nieuwe gemeentehuis ook niet volledig gelokaliseerd op een industrieterrein, wat de waardering bij de burgers van Molenlanden bij het sluiten van huwelijken e.d. zeker doet stijgen.
- II: Het gebied ten zuiden van de Melkweg heeft net als de Noordkant veel potentie om te ontwikkelen als locatie met veel mogelijkheden voor ruimte, groen en water. Denk daarbij aan een groene waterborder langs de kant van de Wervenkampweg om zo voldoende afstand te creëren van de weg tot en met de woningen. De ontsluiting naar de provinciale weg N214 toe is perfect, waardoor de verkeersdruk in de dorpskern niet wordt verhoogd.

Groene en blauwe toekomst voor West

In plaats van veel woningen in een beperkt gebied, waardoor het karakter van de buurt ingrijpend verandert, zien de initiatiefnemers van dit plan vooral een groene en blauwe toekomst voor Bleskensgraaf West. Dit kan ruim binnen de eerder voor woningbouw beoogde ruimte van drie percelen.

Dit is met name erop gericht om de huidige pluspunten van de Westkant van Bleskensgraaf verder te versterken (zie bijlage 1), waarbij de landschappelijke voordelen verder worden benut. Dit heeft ook als voordeel dat de Molenbiotoop van Molen De Vriendschap volledig wordt gerespecteerd en gewaardeerd en dat ook de natuureducatie eilanden blijven liggen

waarvoor zij zijn bedoeld: in een groene omgeving.

Interessante groene en blauwe initiatieven zijn:

- a. Het verder verdiepen van de natuurrecreatie voor jong en oud, waarbij water en groen een cruciale rol spelen.
- b. Investeren in een wandelroute aan de westzijde met ruim uitzicht op Molen De Vriendschap, inclusief een gebied om te zitten en ruimte voor water als extra waterberging c.q. waterrecreatie.
- c. Deze wandel- en recreatieroute kan een onderdeel worden van een gezondheidsplan voor ouderen en minder ter been zijnde inwoners van Bleskensgraaf. Een initiatief in deze richting kan op de sympathie rekeningen van Present Graafzicht en huisartsenpraktijk Kruijthoff & Den Breejen.

Slotconclusie

- Een Masterplan Wonen in Bleskensgraaf biedt flexibiliteit in de woonvoorraad, afhankelijk van de perspectieven op de woningmarkt, en ruimte om de woonbehoefte binnen de huidige contouren grotendeels in te vullen.
- Mogelijkheden voor de korte termijn (2-3 jaar) moeten worden gezocht in inbreiding. Daarvoor zijn voldoende mogelijkheden in de dorpskern en het lint langs de Graafstroom om in de woonbehoefte de komende jaren te voorzien. Hiervoor is toestemming van de provincie niet nodig, dus geen onzekerheid in het proces.
- Voorbereiden opties voor de lange termijn. Het ontwikkelen van een bouwlocatie in Noord of Zuid biedt daartoe veruit de beste ontwikkelingsmogelijkheden.
- In Noord en Zuid zijn potentiële woonlocaties van ruim voldoende omvang, waarbij ruimte, groen en water centraal moeten staan voor het creëren van een attractief, open en toegankelijk woongebied. Moderne woonvormen als waterwoningen maken Bleskensgraaf als woonlocatie extra aantrekkelijk.
- Bleskensgraaf West inrichten als groene en blauwe recreatiezone voor de dorpskern met onder meer een wandelroute en het verbreden van natuureducatie- en recreatie. Daardoor staat de Molenbiotoop niet meer ter discussie, waarmee een potentieel probleem van tafel is.
- In dit integraal plan is rekening gehouden met het gegeven dat nauwelijks wordt gebouwd op locaties waar direct het woongenot van de huidige bewoners wordt bedreigd. Het is daarmee een oplossing in een moeilijk vraagstuk.
- Het beantwoordt zodoende aan een nadrukkelijke wens die binnen de huidige bewoners van ons dorp en de gemeentelijke politiek leeft.



BIJLAGE 3:

DE VOOR- EN NADELEN PER LOCATIE

Noord - trapveld

Voor:

- Snel beschikbaar.
- Planologisch geen rol van de provincie.

Tegen:

- Fysiek te weinig ruimte (circa 40% van het benodigde oppervlakte) voor de totale opgave van circa 80 woningen tot 2030. Er is dus nog altijd een tweede locatie nodig.
- Verdere verstening / opoffering groen in de bestaande kern.
- Nieuwe locatie voor de trapvelden nodig.

De mogelijkheden voor uitbreiding van de school zijn tot nu toe buiten beschouwing gelaten om de discussie over de woningbouwlocatie zo zuiver mogelijk te houden.

Noord (ten noorden van de Achterwetering)

Voor:

- Voldoende fysieke ruimte.

Tegen:

- Provinciaal de “zwaarste” locatie vanwege de aanduiding “beschermingscategorie 2 - gebieden met specifieke waarde”; vertraging realisatiemogelijkheden voor woningbouw.
- Extra investeringen nodig in compensatie van verlies aan bijzondere landschappelijke waarde.
- Uitkopen volwaardig landbouwbedrijf.
- Noodzaak 2^e oeververbinding aan de oostkant.
- Geen grond in eigendom van de gemeente.

Oost (ten oosten van de Zeemansweg)

Voor:

- Voldoende fysieke ruimte.

Tegen:

- Aantasting openheid landschap door thans beperkte lintbebouwing langs de Graafstroom.
- Uitkopen volwaardig landbouwbedrijf, dat recentelijk zijn stallen heeft vernieuwd en vergunning voor een nieuwe bedrijfswoning heeft gekregen.
- Zeer beperkende invloed van de Hofwegensemolen (type wipmolen).
- Noodzaak 2^e oeververbinding aan de oostkant.
- Geen grond in eigendom van de gemeente.

West (ten westen van de Zevenhovenstraat)

Voor:

- Voldoende fysieke ruimte.
- Gemeente bezit grond.
- Grondeigenaren in meewerkstand.

Tegen:

- Weerstand bij georganiseerde bewonersgroep.
- Licht beperkende invloed van de molen De Vriendschap (type stellingmolen).
- Wellicht nieuwe locatie voor landijsbaan en/of natuureilanden nodig.

Zuid – zuid (ten zuiden van de Melkweg)

Voor:

- Voldoende fysieke ruimte

Tegen:

- Geïsoleerde ligging t.o.v. de bestaande kern.
- Uitkopen van meerdere volwaardige landbouwbedrijven.
- Zeer beperkende invloed van de Hofwegensemolen (type wipmolen).
- Geen grond in eigendom van de gemeente.

Integraal plan wonen in Bleskensgraaf (Bewonersgroep Bleskensgraaf West en Molen De Vriendschap)

De grondgedachte van dit plan is de realisatie van de woningbehoefte te spreiden over verschillende locaties.

Voor de korte termijn wordt gekozen voor 3 inbreidingslocaties, te weten:

- Noord – een deel van het trapveld (locatie 1)
- Locatie Klaver Houtbouw (Hofwegen 34, locatie 3)
- Locatie Meerkerk Bouwmaterialen (Abbekesdoel 8, locatie 6)

Volgens stellers zouden hier resp. 24,12 en 20 woningen gebouwd kunnen worden.

Belangrijkste voordelen:

- Goed in te passen in de planningsystematiek, die nodig is om gedoseerd te bouwen voor de eigen inwoners.
- Deels snel beschikbaar.

Belangrijkste nadelen:

- Verdere verstening / opoffering groen in de bestaande kern.
- De locaties zijn gezamenlijk nog onvoldoende voor de woningbehoefte tot 2030.

Voor de lange termijn worden 3 locaties voorgesteld:

- Noord – de Wetering-Noord (locatie 2)
- Zuid – ten noorden van de Melkweg (locatie 4)
- Zuid – ten zuiden van de Melkweg / parallel aan de Wervenkampweg (locatie 5)

Vervolg Integraal plan wonen in Bleskensgraaf

Voor de voor- en nadelen voor de locaties 2 en 5 kan verwezen worden naar resp.

- Noord (ten noorden van de Achterwetering)
- Zuid – zuid (ten zuiden van de Melkweg).

De locatie “Zuid – ten noorden van de Melkweg” (nr. 4) is in verband met de plannen voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis en een nieuwe gemeentewerf geen reële optie.

De herstructurering van het Tablis-eigendom aan de Zevenhovenstraat en omgeving is een terugkerende gedachte, ook tijdens de informatieavond van 7 maart 2019. In 2018 is hierover tot op het hoogste bestuurlijke niveau gesproken. Binnen Tablis zijn hierover eerder richtinggevende besluiten genomen. In het voorjaar van 2019 is aan Tablis vergunning verleend om de renovatie te kunnen uitvoeren. Op 7 mei 2019 heeft er een bestuurlijk overleg met Tablis Wonen plaatsgehad.