

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Beantwoording openstaande vragen Stedenbouwkundige Visie Entree Kinderdijk
Zaaknummer	:	1133877
Datum	:	13 april 2022
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Eric Spaans

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Tijdens de behandeling van de Stedenbouwkundige Visie Entree Kinderdijk-Elshout in de raadscommissie van 5 april jl. zijn door insprekers en raadsleden diverse vragen en dilemma's geformuleerd.

Deze raadsinformatiebrief geeft daarop reactie. We doen dat in twee vormen: eerst kort en bondig; daarna met extra toelichting.

Kort en bondig:

1. *visie of plan*: u neemt een besluit over een visie, die in de volgende fase wordt uitgewerkt tot op het niveau van een aangepast bestemmingsplan of omgevingsplan
2. *gestort beton*: nee, maar dat betekent niet dat 'alles dus nog mogelijk is'. De visie legt de hoofdkeuzes vast. Maar zoals altijd bij een uitwerking in gedetailleerde ontwerpen en het vastleggen tot op het niveau van een omgevingsplan / aangepast bestemmingsplan, kunnen de definitieve ontwerpen er anders uit gaan zien dan in deze visie staat uitgewerkt.
3. *verbinding met dorp*: alle partijen zien met vertrouwen deze uitwerking tegemoet en zijn er vast van overtuigd dat daarbij de verbinding tussen dorp en werelderfgoed versterkt en verbeterd kan worden. Maar beseffen ook dat daarbij belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen en dat dat maar gedeeltelijk wordt bepaald door de stedenbouwkundige inrichting van een gebied.
4. *dorpsplan*: wordt zodra dat gereed is, door de opstellers aangeboden aan de raad. Dit plan zal ongetwijfeld ook van gebruikt worden bij het uitwerken van de plannen, maar bevat vooral veel elementen die buiten 'scope' van een stedenbouwkundige visie staan. Daar waar het de stedenbouwkundige visie raakt, geeft het aandachtspunten voor de nadere uitwerking.
5. *spookdorp*: Kinderdijk is geen spookdorp en zal dat met de kansen die het toerisme biedt ook nooit hoeven worden. Dat is voor een groot deel ook afhankelijk van de mate waarin inwoners en ondernemers van het dorp samen met de SWEK dit voordeel weten te benutten. De gemeente speelt daarbij slechts een bescheiden rol, maar kan waar mogelijk (zoals bij de Bakker) dit zeker ondersteunen.
6. *relatie met draagkracht onderzoek*: los van de uitkomsten van dit onderzoek dat naar verwachting eind april eindelijk in concept vorm gereed is, is de stedenbouwkundige visie erop gericht om de verwachte aantallen betalende en niet betalende bezoekers op een goede manier te verwerken. Het aantal niet betalende bezoekers wordt via bezoekersmanagement zoveel als mogelijk beheerst. Mocht het totale bezoek (betalend en niet betalend) de draagkracht van het gebied dreigen te overschrijden, kan besloten worden om voor korte tijd de doorgang tot de Middellade voor doorgaande fietsers te beperken. Ook dit onderzoek vormt dus geen beletsel om nu een besluit te nemen.
7. *relatie met verhaal van Kinderdijk*: het verhaal vormt de basis voor de wijze waarop de SWEK met haar producten en diensten zich aan de bezoekers presenteert. De herontwikkeling van het entreegebied, zoals uitgewerkt in deze visie, biedt daarvoor juist meer mogelijkheden.
8. *openbaarheid gebied*: het gebied blijft vrij toegankelijk voor bezoekers, dus ook voor bewoners van Alblasterdam en van de andere kernen van Molenlanden. Deze bezoekers kunnen echter niet meer parkeren in Elshout en zullen dus ook van de shuttlebus, waterbus of OV gebruik moeten gaan maken of

met de fiets naar het gebied moeten komen. Zoals eerder aangegeven, kan het wel voorkomen dat de Middelkade op momenten van grote drukte wordt afgesloten voor doorgaande fietsers en dat zij of wel via Alblasterdam of Nieuw-Lekkerland ofwel lopend naast hun fiets hun tocht voortzetten.

9. *overgangszone en voorkamer*: de belangen lopen op deze plek zeer uiteen. Desondanks hebben wij er alle partijen vertrouwen in dat bij de uitwerking van de visie in de definitieve plannen, er nog mogelijkheden genoeg zijn om de partijen dichter bij elkaar te brengen.
10. *verdwijnen woonbestemming*: dit is in lijn met eerdere besluiten; bewoners zijn voortdurend geïnformeerd, formeel en informeel. Met één van beide gezinnen vorderen de onderhandelingen; voor beide gezinnen wordt een 'tussenpersoon' gezocht die hen kan bijstaan, los van de adviseur/rentmeester die namens hen de onderhandelingen met de rentmeester van de gemeente voert.
11. *ondernemers*: de SWEK werkt nadrukkelijk steeds intensiever met lokale ondernemers samen. Mocht het komen tot aanbestedingen komen daar uiteraard lokale ondernemers ook voor in aanmerking. Binnen de mogelijkheden die de wet stelt, zullen we zoveel als mogelijk gebruik maken van lokale ondernemers.
12. *financiën*: in volgende fase wordt de business-case uitgewerkt. Dat zal de fasering en planning van de uitvoering kunnen beïnvloeden. Er zal niet gestart worden met welk onderdeel dan ook, voordat de raad de voor dat deel geldende business-case heeft goedgekeurd.

Uitgebreidere toelichting

We beginnen deze uitgebreidere toelichting met een korte bespiegeling op de vraag 'waarom doen we dit allemaal'. Daarna behandelen we achtereenvolgende de verschillende dilemma's die bij de bespreking in de commissie naar voren kwamen.

Waarom doen we dit allemaal in en rond Kinderdijk?

Vanaf de eerste discussies in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw over de toekomst van het molengebied is altijd één ding duidelijk geweest: de kosten voor het in stand houden van het molengebied zullen gedekt moeten worden door inkomsten uit het toerisme. Er is nooit gekozen voor een model, waarin het molengebied via een structurele bijdrage van de overheid behouden zou worden, inkomsten uit toeristen zijn en blijven onmisbaar. De consequentie van die keuze, namelijk dat je ook de ruimte moet bieden om deze exploitatie mogelijk te maken, vergde echter heel wat meer tijd.

Pas in 2002 - 2005 slaagden de overheden er in om de molens gezamenlijk onder te brengen in één stichting, de SWEK. Dat gaf de noodzakelijke impuls voor de broodnodige restauratie van de molens, grotendeels gesubsidieerd door het rijk, maar de inkomsten van de SWEK bleven echter ver achter bij wat nodig, omdat de SWEK daarvoor nauwelijks mogelijkheden had en kreeg.

Pas na 2012 kwam daar verandering in. De gemeente stond de ontwikkeling van de groepsentree en de bouw van het nieuwe bezoekerscentrum toe; de SWEK kreeg toestemming om via betaald parkeren meer inkomsten te genereren en kon het ijsclubgebouw en rondvaartboot gaan exploiteren. Voor het eerst werd het mogelijk om met het bezoek aan het werelderfgoed voldoende middelen te genereren om het gebied in stand te houden en de kwaliteit van het bezoek te verbeteren.

Tegelijkertijd werd ook de nadelige kant van de groei van het toerisme zichtbaar: overlast, drukte. Die groei is en was overigens voor een groot deel autonoom en zou ook hebben plaatsgevonden als er geen SWEK was geweest.

De gebiedsvisie die in 2019 is opgesteld en het *Uitvoeringsprogramma Kinderdijk 2020 - 2025* (mei 2020) benadrukten de noodzaak om alles uit de kast te halen om de groei van het internationale toerisme ten dienst te laten komen aan het verbeteren van de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Het bezoekersmanagement en het ontwikkelen van het entreegebied komen daaruit voort.

Inmiddels heeft de SWEK heeft in lijn met de collectieve ambitie een beleidsvisie opgesteld, waarin meer dan voorheen het erfgoedbeheer uitgangspunt is en de nadruk op de waardevolle bezoeker komt te liggen. De missie luidt: *Kinderdijk zet in op een volwaardig Werelderfgoed. In 2030 zijn we een voorbeeld in de wereld als*



het gaat om erfgoedbeheer, alsmede als het gaat om het ontvangst van bezoek. Waardevol bezoek gaat hand in hand met kwalitatief hoogwaardige erfgoedbeheer, leefbaarheid en ecologie. SWEK en haar stakeholders zijn trots op het unieke Werelderfgoed.

In 2022 hoopt de SWEK ca. 250.000 betalende bezoekers te ontvangen om in de jaren daarna naar ca. 400.000 - 500.000 bezoekers te groeien, verspreid over een grotere periode van het jaar dan alleen het klassieke hoogseizoen. Het bezoekersmanagement, elders parkeren, gekoppeld aan een veel betere communicatie en bewegwijzering, zal het aantal niet betalende bezoekers 'van buiten' de regio zoveel als mogelijk moeten gaan beperken. Op die manier verwachten wij (SWEK en beide gemeentes) de drukte in het gebied voldoende te kunnen gaan beheersen. De komende jaren zal moeten uitwijzen of dat lukt.

De herontwikkeling van het entreegebied past in deze lijn: verbeteren van de kwaliteit van het bezoek aan Kinderdijk om het in stand houden van het gebied, het behouden van de beleving en authenticiteit, het versterken van de natuur en vooral het verbeteren van de leefbaarheid voor bewoners én omwonenden mogelijk te maken. Toerisme en bezoek als middel, niet als doel.

Visie of plan?

Wat voorligt is een visie, maar wel op veel punten al vrij ver uitgewerkt. Dat was ook nodig om alle deelnemers aan het proces meer zicht te geven hoe het eruit kan gaan zien als deze visie wordt gerealiseerd.

De visie legt keuzes op hoofdlijnen vast, zoals onder andere verwoord in besluit 1a t/m j.

Zoals elke visie wordt ook deze opgevolgd door uitgewerkte plannen en ontwerpen die de definitief na te streven herontwikkeling zichtbaar maken. Die uitwerking start na vaststelling van deze visie en mondt uit in het omgevingsplan (of in de aanpassing van het bestemmingsplan, mocht de invoering van de omgevingswet opnieuw uitgesteld worden).

Betekent dat dat er nu dat de keuzes in 'beton' gegoten zijn? Nee, maar het lastige van deze beeldspraak is dat als je dat ontkent, je gelijk de indruk wekt dat 'alles dus nog open is'. En dat is ook weer niet het geval.

Bij de nadere uitwerking van het definitief ontwerp zullen de tekeningen er anders uit kunnen gaan zien dan nu in de visie staan. Als die veranderingen zover gaan dat bepaalde keuzes uit de visie worden aangepast, zal dat zeker aan de raad gemeld worden. In die zin zijn de voorstellen uit deze visie wel kaderstellend.

Terecht gaf één van de sprekers ook aan dat deze visie, eenmaal vastgesteld, veel ongewenste ontwikkelingen 'onmogelijk' maakt, zoals bijvoorbeeld:

- het ontwikkelen van meerdere bezoekersmolens en het langzaam maar zeker uitfasen van de bewoning van de molens;
- het voor bezoekers toegankelijk maken van de voetpaden langs de molens;
- het ontwikkelen van een parkeerterrein voor bezoekers in de Overwaard;
- het ontwikkelen van Windkracht 4 tot hippe horeca-toren met op het dak een sky-bar;
- het ontwikkelen van een grootschalige horeca voorziening direct aangebouwd aan Buena Vista;
- het Potterrein een functie geven ten behoeve van de toeristen;
- het ontwikkelen van het Rietsnijders-eiland voor grootschaligere toeristische activiteiten.

Deze visie aanvaardt in alles de beperkingen van het gebied, gebruikt die juist als uitgangspunt en beschermt daarmee nadrukkelijk de authenticiteit en waarde van het gebied, zoals formeel vastgesteld in de Outstanding Universal Value's op basis waarvan de UNESCO werelderfgoed status is verleend. Niet voor niets spreekt de RCE van een kwaliteitsverbetering.

Overgangszone en voorkamer



De insprekers gaven aan behoefte hebben in een gelijksoortig onderling gesprek als voor het Pot terrein heeft plaats gevonden. Dat begrijpen wij en zullen wij zeker organiseren: we verwachten zeker dat partijen bij die nader uitwerking van de plannen voor de overgangszone en de voorkamer nog wel dichterbij elkaar zullen komen.

Toch past daar ook een kanttekening.

De visie, ook die op de herinrichting van de voorkamer, is tot stand gekomen via een proces waarin alle belangen en deskundigen waren betrokken: rijk, provincie, waterschap, beide gemeenten, de SWEK, bewoners en omwonenden, maar ook deskundigen als verkeerskundigen en stedenbouwkundigen. Wat aan u is voorgelegd is de common ground die in dat proces is gevonden: een basis die voldoende is om met elkaar de volgende stappen te gaan zetten, niet het eindplaatje.

Voor het Potterrein is dat anders. Daar is de visie gedetailleerder uitgewerkt dan een visie-niveau vereist. Dat was nodig, omdat dat onderdeel een blokkade vormde voor de voortgang van het proces. Dit is gebeurd met een veel uitgebreidere groep omwonenden dan de groep die bij de co-creatie sessies aanwezig was. In die zin is deze uitwerking al een voorbeeld voor de uitwerking die ook voor andere onderdelen in de volgende fase zal gaan plaatsvinden en laat zien dat het mogelijk is dat partijen dichterbij elkaar gaan komen.

We willen wel daarbij wel waarschuwen voor het idee dat dan wel alle wensen volledig gehonoreerd kunnen gaan worden. Bij het Potterrein speelden alleen de belangen van de SWEK en de bewoners. In de voorkamer en overgangszone spelen veel meer belangen een rol. De SWEK wil begrijpelijkerwijze voldoende flexibiliteit hebben om de ruimtes in de voorkamer en overgangszone te kunnen (laten) exploiteren, passend bij wat op dat moment nodig is en wat de behoefte van de waardevolle bezoeker is.

De vele duizenden bezoekers, lopen en fietsend, moeten op drukke dagen makkelijk en snel en vooral veilig hun weg het gebied in kunnen vinden, ook de bezoekers die slecht ter been zijn, gebruik maken van een rolstoel of andere hulpmiddelen. Dat vergt overzichtelijkheid en helderheid van het ontwerp, gescheiden vervoersstromen, aangepaste hellingshoeken.

Direct omwonenden willen zo min mogelijk overlast en vrezen terecht voor het lawaai dat met intensief gebruik van de voorzieningen gepaard kan gaan. De horeca-exploitant moet over voldoende faciliteiten kunnen beschikken om tot een langjarige, duurzame vorm van exploitatie te komen, passend binnen de randvoorwaarden van de visie en tegelijk daarmee ook een bijdrage leveren aan de exploitatie van het gebied.

Bewoners van het dorp willen een plek die ook voor hen aantrekkelijk is om er gebruik van te maken, een dorpscafé waar je met elkaar 's avonds een biertje kunt drinken. . Bezoekers aan het werelderfgoed willen een plek waar je voorafgaand of na je bezoek nog in relatieve rust, met een ander karakter dan een drukke, toeristische horecavoorziening, kan lunchen of dineren of rustig in het tuin-terras kunt zitten

Bewoners van de molens en woningen achter het JU Smitgemaal moeten hun woning kunnen bereiken, bevoorrading moet mogelijk zijn, waterschap moet onderhoud kunnen plegen en bij calamiteiten 24/7 ongehinderd toegang hebben.

Kortom, anders dan bij het Potterrein is het uitwerken van het detailontwerp van deze zone niet iets dat alleen tussen de SWEK en omwonenden speelt, maar waar veel meer partijen en hun belangen bij betrokken worden. Ondanks al deze verschillende belangen hebben wij er, zeker gezien de enorme voortgang die er afgelopen jaren is bereikt in de kwaliteit van de onderlinge communicatie en in het onderlinge vertrouwen, bij de uitwerking partijen nog wel dichterbij elkaar zullen komen. Maar er blijft de kans bestaan dat de gemeente op onderdelen de knoop moet doorhakken.

In bepaalde zin doen we dat al deze visie en in het raadsvoorstel, waarin we het karakter van de overgangszone als bufferzone benadrukken. Voor ons zijn dat de randvoorwaarden voor de verdere



uitwerking van deze zone. Daarmee stelen we grenzen aan de flexibiliteit voor de exploitatie, maar maken ook duidelijk dat in die zone wel ontwikkelingen mogelijk moeten zijn die kunnen leiden tot meer overlast voor direct omwonenden. Het gaat erom nu met elkaar daarin de juiste balans te vinden.

Dorpsplan: Van "dorp in de luwte" naar "Hand in Hand"

Deze zomer hebben dorpsbewoners hun dorpsplan opgesteld dat binnenkort door hen aan ons gepresenteerd zal worden. Belangrijke elementen daarin is de wens om het dorp Kinderdijk en het Werelderfgoed veel meer met elkaar te verbinden en minder te zien als van elkaar losstaande werelden.

Het begrip dorp in de luwte heeft met name in het dorp een heel andere betekenis gekregen. De doelstelling die in 2019 is geformuleerd (*"wij zorgen voor een toekomst waarin de dorpen zich in de luwte van de toeristenstromen kunnen blijven ontwikkelen als prettige plek om te wonen en waar ongewenste ontwikkelingen effectief kunnen worden geblokkeerd"*) is helaas vaak geïnterpreteerd als ware wij van mening dat toeristen zoveel als mogelijk uit het dorp geweerd zouden moeten worden. Dat is natuurlijk niet de bedoeling: wij vinden, met de dorpsbewoners en de SWEK, juist dat het dorp ook moet kunnen profiteren van het toerisme. Kinderdijk is, mede door het toerisme, geen spookdorp en moet dat ook niet worden.

Daar waar mogelijk steunen we acties die daar verder aan bijdragen, zoals nu met de doorstart van de Bakker, waar tussen SWEK en de initiatiefnemers een goede samenwerking tot stand is gekomen. De gemeente financiert de ingehuurd deskundige voor het uitwerken van een plan op basis waarvan ook bij andere instellingen voor financiering gezocht kan worden. En we staan als gemeente garant voor een 50% van het exploitatieverlies dat de stichting Ons Dagelijks Brood zou kunnen leiden als halverwege dit jaar het hele initiatief niet levensvatbaar blijkt te zijn.

Binding met de visie (of het Werelderfgoed?)

De dorpsbewoners voelen op dit moment nog onvoldoende binding met de visie en dan met name bij de uitwerking van de overgangszone en voorkamer. Alle andere aspecten juichen zij toe.

Wij herkennen dit gebrek aan gevoelde verbinding, maar vragen ons ook af in welke mate dit met een stedenbouwkundige ingreep verholpen kan worden. In het verleden is er een diepe kloof ontstaan tussen een deel van de bewoners van het dorp, de inwoners van het werelderfgoed en de SWEK. De processen waar we de afgelopen jaren mee zijn begonnen hebben ertoe geleid dat de partijen elkaar steeds beter weten te vinden en dat de kloof snel aan het verdwijnen is. Niet voor niets spreekt het dorpsplan nu over "Hand-in-Hand".

Met deze visie scheppen wij juist de gelegenheid om van het entreegebied, veel meer dan nu het geval is, een plek te maken waar ook het dorp van kan gaan genieten. Bij het Potterrein wordt dat al herkend, in de overgangszonde en de entreekamer is dat minder het geval. Toch biedt deze visie daartoe alle kansen: de horeca voorziening in deze zone is bedoeld als voorziening voor het dorp én de bezoekers aan het werelderfgoed. Het is straks aan de exploitant om er samen met de SWEK en de bewoners iets voor het dorp én bezoekers van te gaan maken.

Molenstraat

Een ander punt dat buiten scope van deze visie valt, is de al geruime tijd op de planning staande herstructurering van de Molenstraat, letterlijk de verbinding tussen dorp en Werelderfgoed. Dit project start naar alle waarschijnlijkheid volgend jaar. Maar ook daar geldt natuurlijk, dat het laten ontstaan van een gevoel van binding (het entreegebied en het dorp zijn één) via de openbare ruimte wel kan worden gefaciliteerd, maar het is echter aan de betrokkenen om daar vervolgens ook 'iets' van te maken.

De Klok

De Klok is een commercieel en privaat geëxploiteerd zalencentrum & eet-café dat vooral drijft op het toerisme en waar ook dorpsbewoners van profiteren. Het ligt midden in het dorp, halverwege de route tussen het IHC-parkeerterrein en de ingang van het wereld-erfgoed. De Klok merkt de gevolgen van het vervoer van bezoekers met de shuttlebus, van het omleggen van de fietsroute 'buitenom' en het invoeren van het



vergunning-parkeren. Doordat steeds minder toeristen hun auto op het IHC-terrein parkeren, lopen er minder toeristen langs de Klok. Deze nadelige consequenties voor de ondernemers is bij het nemen van de besluiten over het bezoekersmanagement en het vergunningparkeren afgewogen tegen de belangen van de inwoners van het dorp, die door deze maatregelen veel minder overlast in het dorp ervaren.

We zijn voortdurend in overleg met de ondernemer op welke manier de gemeente deze negatieve consequenties zou kunnen compenseren, maar de mogelijkheden daartoe zijn niet eindeloos. De parkeerruimte in het dorp is zeer beperkt; groepen die met de toeristenbus komen, kunnen nog steeds ‘voorde-deur’ uitstappen, de bussen zelf zullen als de Westrand gereed is, daar moeten gaan parkeren. Zolang de Westrand nog niet operationeel is, wordt het parkeren van de bussen nog gedoogd, ook al leidt dat tot veel klachten van omwonenden.

Natuurlijk kunnen de bezoekers van de Klok een gratis bezoekers-parkeerkaart krijgen, waarmee ze overal in het dorp kunnen parkeren. De oplossingen van een blauwe zone stuitte op bezwaren van de politie. Er zijn nu wel een aantal parkeerplaatsen met ‘witte bordjes’ gemarkeerd als ‘gereserveerd voor gasten van de Klok’. In de nieuwsbrief en in een brief aan omwonenden hebben wij gevraagd deze plekken ook daadwerkelijk ‘leeg’ te houden.

Daarnaast waarschuwen de BOA’s voordat ze gaan handhaven de bezoekers van de Klok, die dan een bezoekerskaart achter hun voorruit kunnen leggen. Maar het is uiteindelijk aan de ondernemer om bijvoorbeeld door intensiever met de SWEK samen te werken, te blijven profiteren van de vele duizenden bezoekers die het werelderfgoed aantrekt. Dat gebeurt nu gelukkig in toenemende mate. Bijvoorbeeld via het uitdelen van flyers in de shuttle bus, het aanbieden van gezamenlijke arrangementen en het betrekken van deze ondernemer bij de exploitatie van de voorzieningen in het werelderfgoed.

De stedenbouwkundige visie levert niet dus nog meer ‘nadelige consequenties’ van de Klok dan er al waren door het invoeren van het bezoekersmanagement en het vergunningparkeren.

Betekenis van de Klok voor het Dorp

In het dorpsplan wordt veel aandacht besteed aan de wens om de Klok als voorziening te behouden. De kern Kinderdijk heeft geen ‘dorpshuis’, de Klok zou een dergelijke functie kunnen vervullen en doet dat deels ook al. Dat aspect van de toekomst van de Klok valt buiten de scope van de visie. Maar natuurlijk gaat de gemeente graag met de bewoners onderzoeken hoe een dergelijke functie voor het dorp behouden kan blijven.

Het Verhaal

Op zaterdag 9 april is een fraai vormgegeven boek gepresenteerd waarin Het Verhaal van Kinderdijk staat, *“Over leven met het water: toen, nu en morgen”*. Met dat verhaal komt de nadruk te liggen op de functie die het gebied had, heeft en zal blijven houden voor het watermanagement. Ook het verhaal is met inbreng van bewoners, omwonenden en deskundigen van buiten opgesteld.

De komende jaren zal de SWEK als exploitant van het gebied dit verhaal gebruiken als basis voor de diensten en producten die het aanbiedt. De herontwikkeling van het entreegebied staat dat geenszins in de weg. Integendeel, door de herontwikkeling van het entreegebied wordt het middeleeuwse boezem-systeem, de 18e eeuwse molens, de historische en moderne gemalen, oude kades en nieuwe dijken in één oogopslag aan de bezoeker geopenbaard op het moment dat die vanaf de waterbus de dijk oploopt.

Exploitatie mogelijkheden

Zoals eerder gezegd, worden in de visie zoals die nu voorligt, de beperkingen van het gebied als uitgangspunt genomen. Er worden geen grote nieuwe voorziening verder op in het gebied toegevoegd die de SWEK zou kunnen benutten voor het vertellen van dit verhaal. Dat moet gebeuren met de voorzieningen die in het gebied aanwezig zijn. De herontwikkeling van de voorkamer biedt de SWEK een aantal nieuwe mogelijkheden, maar ook die hebben hun beperkingen. Om die reden pleit de SWEK pleit voor een zo groot mogelijke



flexibiliteit bij het benutten van de verschillende ruimtes in het gebied. Zoals hiervoor al gezegd zal dat dan wel in balans moeten zijn met de wensen van direct omwonenden en de leefbaarheid van het gebied.

Samenhang met andere projecten uit het Uitvoeringsprogramma

De visie vormt één van de grotere opgaves uit het uitvoeringsprogramma dat in mei 2020 door alle leden van het BPK is vastgesteld. In dien zin is er inderdaad sprake van een puzzel met meerdere puzzelstukjes, waarvan de visie er één is. De visie heeft niet alleen samenhang met het Dorpsplan en het Ontwikkelen van het Verhaal, maar zeker ook bijna alle andere projecten uit dit uitvoeringsprogramma, zoals het bezoekersmanagement, de ontwikkeling van de Westrand in Nieuw Lekkerland en het Transferium in Alblasserdam.

De samenhang van al die activiteiten wordt in het BPK en het kernteam bewaakt. U mag ervan uitgaan dat daarbij voortdurend juist op deze inhoudelijke samenhang wordt gelet. Het advies van het BPK om deze visie nu vast te stellen, betekent dus ook dat het BPK geen belemmeringen vanuit andere projecten of activiteiten ziet.

Woningen achter Buena Vista

Al met vaststellen van de startnotitie heeft de raad aanvaard dat behoud van een woonbestemming op de twee woningen aan de Molenstraat 232 en 234 niet mogelijk is. De gemeente is vanaf najaar 2019 met de bewoners van deze woningen in gesprek, dus al ruim voor het vaststellen van de startnotitie en voordat de gemeente het voorbereidingsbesluit nam en later de wet voorkeursrecht van toepassing verklaarde. Daarna zijn zij steeds geïnformeerd over volgende stappen en hebben zij deel kunnen nemen aan de co-creatie sessies. Wethouder Bikker en burgemeester Segers hebben, los van elkaar, één van de families persoonlijk bezocht.

In december 2019 hebben zij een eerste bod van de gemeente gekregen, één van de families heeft op basis daarvan een eigen adviseur in de hand genomen. Zoals gewoon is in dit soort processen gebeurt dat op kosten van de gemeente. Beide adviseurs bepalen nu in onderling overleg de hoogte van de schadeloosstelling.

De andere familie heeft er voor gekozen nog geen adviseur in te schakelen die de gesprekken met de gemeente zou kunnen starten. Dat is mede omdat zij onvoldoende beeld hebben wat de plannen precies inhouden en de verwachting lijken te hebben dat de plannen toch niet doorgaan. Op zich is dat verklaarbaar gezien de vele niet-doorgegane plannen die de afgelopen 50 jaar door de gemeente en het waterschap zijn gemaakt.

Juist daarom hechten wij ook aan besluitvorming over deze visie. Dat biedt beide families steeds meer duidelijkheid, hoe onwelkom die ook is.

Wij zullen beide families een 'vertrouwenspersoon' aanreiken, die hen kan begeleiden bij de communicatie met de gemeente en waar zij terecht kunnen met hulpvragen. Daarnaast blijven we de noodzaak benadrukken een eigen adviseur ('rentmeester') in te schakelen die hun belangen kan behartigen en namens hen het gesprek met adviseur van de gemeente kan voeren om zo tot een minnelijke overeenstemming te komen.

Blijft staan, dat het vinden van een alternatief voor hen in deze tijd moeilijk is, zeker als zij iets vergelijkbaars zoeken als ze nu hebben. Daarom hebben wij hen eerder een onconventionele aanbod gedaan en ook getracht het waterschap te bewegen om alsnog de machinisten woningen van de Overwaard aan hen ter beschikking te stellen. Wij zullen dat blijven doen, ook als daar onconventionele maatregelen voor nodig zijn, maar ook daarbij zijn er wel grenzen aan wat een overheid kan en mag bieden.

Sociale controle

Insprekers wijzen op het gevaar dat er met name 's avonds en 's nachts geen sociale controle meer is als de woningen uit het gebied verdwijnen, zeker ook omdat de afgelopen jaren al meerdere woningen zijn verdwenen.



In het recente verleden waren er meer woningen in het entreegebied. In beide Waardhuizen was een woning, de machinisten woningen van de Overwaard en Nederwaard (alle 4 eigendom van het Waterschap) waren bewoond. De woning in het waardhuis van de Overwaard is nu in gebruik als kantoor voor de SWEK; of het appartement op de zolderverdieping van Buena Vista nog bewoond wordt, is ons niet bekend. Beide machinisten woningen van de Nederwaard (achter het JU Smitgemaal) blijven bewoond zolang de huidige bewoners daar zitten.

Het waterschap heeft als beleid, dat de twee woningen in de Overwaard, als zij leeg komen, niet meer bewoond mogen worden. Eén van deze woningen is daarom al geruime tijd in gebruik als opslag (voorheen kantoor) voor de SWEK. Voor de woningen van de Nederwaard (achter het JU Smitgemaal) heeft het waterschap nog geen concrete plannen.

In de stedenbouwkundige visie worden alle machinistenwoningen als gebouw gehandhaafd, omdat zij onderdeel uitmaken van het werklandschap en daarmee bijdragen aan de authenticiteit van het gebied. Op zich zijn wij ook voorstander van het bewoond houden van deze woningen; het is echter aan de eigenaar (het waterschap) om daarover het besluit te nemen.

We erkennen het probleem dat de sociale controle met het wegvallen van deze woningen minder wordt. Overlast in het gehele gebied (zeker ook bij de Blokker) is helaas al langer een groeiend probleem, ook nu er nog wel gewoond wordt in het gebied. Bewoning vormt op zich dus geen garantie dat er geen overlast is in het uitgestrekte gebied. We zullen samen met de SWEK, molenbewoners en de toekomstige exploitant van Buena Vista onderzoeken wat we daar tegen kunnen doen, zonder dat dat leidt tot aantasting van de authenticiteit van het gebied. Hekken en grote schijnwerpers wil niemand.

Verkeerskundige situatie

Bij het uitwerken van de voorstellen voor het oplossen van de onveilige situatie op de dijk, zijn de verkeerskundige specialisten van de gemeente en het waterschap betrokken geweest. In die intensieve besprekingen zijn veel alternatieven de revue gepasseerd en als onwenselijk beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het alternatief van een kleine rotonde.

De voorstellen die er nu liggen zijn getoetst door een externe deskundige, die aangeeft dat deze oplossing gegeven de strenge randvoorwaarden een voor de hand én veilig oplossing is, maar ook dat detail uitwerking dan nog wel nodig is. De dilemma's die de SWEK nog signaleert, zullen naar zijn mening heel anders zijn als er straks niet meer geparkeerd kan worden in Elshout en er dus veel minder verkeer het gebied in- en uitgaat.

In het raadsvoorstel geven we overigens al duidelijk aan, dat met name op dit aspect nog nader uitwerking nodig is, ook omdat de uitrit bij het Potterrein op dit moment nog niet is aangepast in de voorstellen.

Waterentree

Al met het vaststellen van de startnotitie is aanvaard dat de kans dat op korte termijn het prijswinnende ontwerp van Witteveen en Bos niet realiseerbaar lijkt. Dat is nog steeds de situatie, zoals ook al in het raadsvoorstel wordt gememoreerd. De voorstellen in de visie maken in een later stadium deze aanleg nog wel mogelijk, mocht het waterschap ooit zijn bezwaren laten varen. De voorgestelde aanpassingen op dijkniveau blijven echter nodig, omdat ook met een waterentree voetgangers, OV-passagiers en vooral fietsers de weg veilig moeten kunnen oversteken.

Bedrijfsleven betrekken

De SWEK werkt van oudsher samen met lokale ondernemers en wil dat nog verder intensiveren. De gemeente heeft vanaf 1-1-2024 beschikking over het waardhuis van de Nederwaard, het huidige Buena Vista. De huidige exploitant beëindigt dan haar bedrijf.

De visie geeft duidelijke richtlijnen en eisen waaraan de exploitatie van dit pand moet gaan voldoen; na vaststelling van de visie worden deze in de volgende fase worden deze uitgewerkt in een programmabesluit.



Dit besluit vormt een onderdeel van het omgevingsplan dat de raad zal dienden vast te stellen, waarmee de hun juridische basis geborgd wordt.

We kunnen op dit moment nog niet zeggen wie de exploitant van deze voorziening gaat worden.

Bij het doorverkopen van het pand aan derden, moet de gemeente wel voldoen aan de juridische eisen die gelden voor ongeoorloofde staatssteun. Als de gemeente daarbij juridisch verplicht is tot openbare aanbesteding over te gaan, ligt voor de hand dat lokale ondernemers altijd uitgenodigd zullen worden daaraan deel te nemen.

Waarom nu besluiten.

In 2020 was de gemeente genooddaakt om met het proces te starten, omdat de raad eerder dat jaar een voorbereidingsbesluit had genomen en de wet voorkeursrecht van toepassing had verklaard op de panden in het entreegebied. Dit verplicht tot het uitwerking van een visie en tot de daaruit voortvloeiden herziening van het bestemmingsplan.

We wisten ook toen al dat dit start-moment niet ideaal was. Idealiter hadden we willen wachten tot de wisseling in het bestuur van de SWEK en tot andere projecten uit het uitvoeringsprogramma die van invloed zouden kunnen zijn, meer richting en duidelijkheid zouden geven.

Doorslaggevend argument om toch te starten was ook het belang van de getroffen bewoners van de woningen aan de Molenstraat 232 en 234. Zij hebben recht om zo snel mogelijk op meer duidelijkheid.

In juni 2020 werd er nog vanuit gegaan dat het ontwikkelen van de visie een doorlooptijd van maximaal een half jaar. Het proces heeft veel meer tijd in beslag genomen. De complexiteit van het vraagstuk, de diepte van het onderlinge wantrouwen, de wisselingen van de wacht bij zowel de SWEK als bij het ontwerpteam, maar vooral Corona waren daar debet aan. Daarnaast hebben we hebben steeds als motto gehanteerd dat 'kwaliteit en draagvlak' belangrijker is dan snelheid.

De visie zoals die nu voorligt, heeft naar onze stellige overtuiging voldoende draagvlak om met elkaar de volgende fase in te gaan. Zorgen en aandachtspunten die door insprekers naar voren zijn gebracht, zijn ook de onze, zoals we in het raadsvoorstel al duidelijk aangeven. Wij hebben het vertrouwen dat in een volgende fase bij het uitwerking van de visie in detailplannen, de partijen dichter bij elkaar kunnen komen. Tegelijkertijd erkennen we ook dat op sommige onderdelen, de belangen zo verschillend zijn, dat bij deze uitwerking zeker niet ieders belang volledig zal kunnen worden gehonoreerd.

We hadden ook kunnen wachten met besluitvorming over de visie, totdat deze uitwerkingen gereed zijn. We vinden dat echter niet wenselijk. Over de hoofdlijnen bestaat overeenstemming; die nu vaststellen bepaalt de kaders voor de nadere uitwerking en geeft alle partijen, niet in de laatste plaats de bewoners, duidelijkheid.

Het uitwerken van de visie tot het niveau van een omgevingsplan / aangepast bestemmingsplan start na vaststellen van de visie. Om in Q1 van 2024 te kunnen starten met de uitvoering, moet daar niet te lang meer mee gewacht worden.

Hoe nu verder

In de volgende fase wordt de visie nader uitgewerkt. Dat bestaat deels uit 'door-ontwerpen', waarbij bewoners en omwonenden uiteraard betrokken zullen worden. Maar daarnaast is in de volgende fase ook veel 'technisch' werk nodig zijn: vastleggen van in een omgevingsplan, uitvoeren van de daarvoor noodzakelijke toetsen, zorgen voor de vergunningen die nodig zijn. De betrokkenheid van omwonenden en bewoners zal daarbij uiteraard anders zijn dan bij het doorontwerpen.

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van veel factoren, niet in de laatste plaats de mate waarin de financiële dekking gevonden kan worden. Het is echter zeker onze intentie om alle onderdelen van deze visie te gaan



realiseren, van herinrichting van het Potterrein tot de verbetering van de landschappelijke kwaliteit rondom de machinistenwoningen van de Overwaard. Maar realisatie zal gefaseerd zijn.

In de volgende fase maken we naast het omgevingsplan ook een uitvoeringsprogramma, waarin de fasering van de uitvoering wordt uitgewerkt en aangegeven wordt. Beide documenten worden ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Zoals in het raadsbesluit expliciet staat aangegeven, start geen enkel project zonder dat daarvoor een dekkende businesscase voor beschikbaar is, die door de raad zal worden goedgekeurd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Leon Anink

Theo Segers

