

# Ruimtelijk ontwikkelperspectief Bleskensgraaf



# 1 INLEIDING

## 1.1 Doel

Voor u ligt het Ruimtelijk ontwikkelperspectief (ROP) Bleskensgraaf. Het ROP schetst de ontwikkeling van Bleskensgraaf in de nabije toekomst van ongeveer de komende 15 jaar. Ze wordt opgesteld in opdracht van de gemeenteraad Molenwaard. In de raadsvergadering van 12 december 2017 is het opstellen van het perspectief als opgave toegevoegd aan het Kernprogramma. In haar vergadering van 17 april 2018 heeft de raad voor deze opgave ook de (financiële) mogelijkheden gecreëerd. Met het ROP creëren we samenhang tussen de verschillende inhoudelijke opgaven en initiatieven, die in Bleskensgraaf bekend zijn. Tevens biedt het ROP een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. De samenhang en fasering van woningbouwlocaties dient op elkaar afgestemd te zijn zonder daarbij de consequenties voor de overige opgaven (ontsluiting, toekomst en omgeving van het dorpshuis 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 te versterken.

## 1.2 Aanpak en participatie

De bestaande initiatieven, behoeften en vraagstukken worden geïnventariseerd, waarbij eerdere gemeentelijke besluitvorming als vertrekpunt is genomen en waarbij verschillende vakdisciplines hun expertise inbrengen. Daarnaast heeft de klankbordgroep Leefbaar Bleskensgraaf de afgelopen jaren verschillende ontmoetingen georganiseerd, waarvan de resultaten zijn verwoord in de Dorpsagenda Bleskensgraaf. Samen met deze agenda heeft actualisering van de uitkomsten van de kernsessie Bleskensgraaf geleid tot 3 prioritaire hoofdogaven, te weten: woningbouw, ontsluiting en toekomst en omgeving van De Spil / bedrijventerrein Melkweg.

De betrokkenheid van bewoners, organisaties en / of bedrijven bij deze hoofdogaven is van groot belang. Er is dan ook dankbaar gebruik gemaakt van de inzet van de klankbordgroep Leefbaar Bleskensgraaf en de inbreng van inwoners en belanghebbenden tijdens twee inloopbijeenkomsten. De inbreng is verwerkt in het voorliggende ROP. Tijdens de eerste bijeenkomst (5 juli 2018) is duidelijk aangegeven wat reeds vaststond, waar kortom niet meer over te discussiëren viel. Door middel van vragen op te stellen is getracht input te krijgen en dat is prima gelukt. Aan het einde van augustus en begin van september is er een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek en die van de eerste inloopbijeenkomst zijn op 25 september, tijdens een 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst met de belangstellenden gedeeld en bediscussieerd.

Na de eerste bijeenkomst is de website [www.molenwaardkernprogramma.nl](http://www.molenwaardkernprogramma.nl) actief ingezet in de communicatie met de bewoners. Alle informatie over het ontwikkelperspectief kan op deze site interactief worden terug gevonden. Tijdens de 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst is gebleken dat er in ruime mate van deze website gebruik is gemaakt.

Bovenstaande participatie aanpak heeft geleid tot een helder beeld van de heersende meningen in Bleskensgraaf.

### **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 hoogste segment (vraagprijs €500.000 plus). Er is daarom geen sprake van doorstroming. Het gevolg hiervan is dat woningen buiten Bleskensgraaf gezocht worden en dat mensen Bleskensgraaf verlaten. De geluiden zijn dat dat laatste over het algemeen niet de voorkeur heeft. Gedurende een lange periode bestonden de toevoegingen aan de woningvoorraad voornamelijk uit kleinschalige, particuliere initiatieven met relatief geringe aantallen woningen. Ook nu nog wordt aan een aantal van dit soort initiatieven in Bleskensgraaf gewerkt.

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. Dat heeft rechtstreekse effecten op de voorzieningen, zoals winkels, scholen en cultuur.

### 2.2 Verkeerssituatie / ontsluiting

De verkeers- en parkeersituatie is veelbesproken en van alle tijden. Een aantal jaren geleden is er een onderzoek naar de verkeersintensiteit gehouden en is de noodzaak van een 2<sup>e</sup> oeververbinding bekeken. Ook het parkeren is onder de loep genomen. Het onderzoek 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 om geen 2<sup>e</sup> 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.

### **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 heeft de gemeenteraad 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.

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.

## 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 Wonen<sup>1</sup> 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).

Op dit moment lopen 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 meer 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 buiten de huidige bebouwde kom van Bleskensgraaf. Binnen het aan te wijzen zoekgebied zal dan vervolgens onderzocht moeten worden of een woningbouwontwikkeling haalbaar is.

#### 3.1.2 Kaders

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 bebouwde kom 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.

Voor een verdieping van de keuze voor de uitbreidingsrichting van Bleskensgraaf is gebruik gemaakt van het Molenwaards Kookboek (2016). Het Kookboek heeft als basis gediend voor een quick scan van een zoekgebieden ten noorden van de Graafstroom, nl. aan de west-, noord- en oostkant.

---

<sup>1</sup>Gebaseerd op de Woningmarktscan van Companen, 2016

### *Ruimtelijke kwaliteit*

Als belangrijkste kwaliteiten van Bleskensgraaf zijn 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.

De locatie “noord” ligt ten noorden van de Achterwetering, die door gemeente zelf benoemd is als “harde” grens voor bebouwing. In provinciale termen bevinden we ons daar in het gebied met de aanduiding “beschermingscategorie 2 – gebieden met een specifieke waarde”<sup>2</sup>. Binnen deze categorie gelden vanwege kwetsbaarheid of bijzonderheid van het landschap extra voorwaarden, naast de gangbare voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. Een woningbouwontwikkeling, zoals voorzien, behoort hier niet tot de mogelijkheden. Wonen aan de noordkant zou ook betekenen dat de hele dorpsopbouw van Bleskensgraaf uit elkaar getrokken zou worden.

Voor een zoekgebied aan de oostzijde van Bleskensgraaf geldt dat het ten oosten van – en dus buiten - de als grens naar het open landschap aangewezen Zeemansweg zou liggen. Woningbouw zou hier door het nagenoeg ontbreken van lintbebouwing het zicht op het open landschap wegnemen.

Op basis van een analyse van de mogelijke gevolgen van woonbebouwing op de verschillende locaties voor deze kwaliteiten ligt het zoekgebied aan de westkant als het meest logische voor de hand. Voor de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwde kom van Bleskensgraaf heeft dit zoekgebied ook nog voordelen. Het houdt de kern compact en het centrum van Bleskensgraaf zou centraler komen te liggen.

### *Verkeer/ontsluiting*

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

### *Milieuhinder*

Bestaande milieugevoelige bestemmingen zijn in beeld gebracht. Aan de Heulenslag ligt een agrarische bestemming, waar sprake is van een agrarisch bedrijf. Dat hoeft geen probleem voor woningbouw te zijn.

Aan de Zeemansweg ligt een agrarisch bedrijf, dat recentelijk nog met nieuwe stallen uitgebreid is.

### *Molenbiotoop*

Zowel aan de west- als aan de oostkant van Bleskensgraaf staan molens. Bij de planontwikkeling zal rekening gehouden (moeten) worden met de molenbiotoop. Uit een eerste inschatting voor het zoekgebied aan de westkant blijkt dat bebouwing op het grootste deel van het gebied tussen 7,5 en 11,5 meter hoog mag zijn; hier is de belemmering van de molenbiotoop van Molen De Vriendschap redelijk beperkt. Dit is een gevolg van de hoogte van de stelling van deze molen. De molenbiotoop

---

<sup>2</sup> “Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd)”, Provincie Zuid Holland, 19 januari 2018

van de Hofwegensemolen aan de oostkant van Bleskensgraaf legt daarentegen veel meer beperkingen op. Uit een uitgebreider onderzoek door een deskundige partij zal de precieze invloed moeten blijken.

### *Weging*

De (ruimtelijke) kwaliteit en belevingswaarde van het landschap zijn het belangrijkste voor inwoners (en bezoekers). Dat vraagt om een zorgvuldige omgang met ruimtelijke kwaliteit. Daarom weegt dit criterium in deze fase van de besluitvorming het zwaarst. Als er in deze fase prioriteit gelegd wordt bij ruimtelijke kwaliteit, dan geeft dit een grotere waarborg, dat een toekomstige wijk goed ingepast zal (kunnen) worden in het landschap en tevens een plezierige leefomgeving zal worden. Daarbij kan meer ruimte worden genomen dan gebruikelijk en noodzakelijk, zodat de woningen in kleinere eenheden beter landschappelijk kunnen worden ingepast. Ook kan er gedacht worden aan andere typen woonmilieus dan de gebruikelijke, zoals bijvoorbeeld landschappelijk wonen, in aanvulling op het huidige dorpse wonen.

De zoeklocatie aan de westkant biedt daarvoor de beste basis. Daarom is deze zoeklocatie als voorkeurslocatie benoemd. Het zoekgebied zal nader onderzocht moeten worden op haalbaarheid waaronder de mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

#### 3.1.3 Uitkomsten inloopbijeenkomsten

In de bijlagen is de opbrengst met betrekking tot de woningbouwdiscussie opgenomen.

In zijn algemeenheid is iedereen voorstander van woningbouw. De behoefte aan woningen is divers. Het gaat vooral om woningen voor starters (rijwoningen), doorstromers (2<sup>1</sup>-kapwoningen en vrije kavels) en senioren (appartementen / gelijkvloers grondgebonden). Dit komt overeen met het Meerjarenperspectief Wonen. Bij de ontwikkeling van woningbouw wordt aandacht gevraagd voor het dorpsgezicht, het slagenlandschap en het verkeer.

De locatie van het zoekgebied leidt tot meer discussie. Het zoekgebied aan de westkant wordt over het algemeen gesteund. De tegenstanders bevinden zich met name onder de mensen, die nu aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Bleskensgraaf en aan weerszijden van de Kerkstraat ten zuiden van het zoekgebied wonen. Alternatieven, die door hen werden aangedragen, zijn noord, oost en zuid. Er wordt aandacht gevraagd voor het mogelijke behoud van de natuureilanden en een goed alternatief voor de landijsbaan.

## **3.2 Verkeerssituatie / ontsluiting**

### 3.2.1 Inleiding

Om het objectieve inzicht in de verkeers- en parkeersituatie te actualiseren is onderzoek verricht door een verkeersadviesbureau<sup>3</sup>. 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

---

<sup>3</sup> Parkeer- en verkeersonderzoek Bleskensgraaf, Goudappel Coffeng, 26 september 2018

uitkomsten van het onderzoek uit 2009 en de input uit de eerste inloopbijeenkomst, die voor het ontwikkelperspectief is gehouden.

De meningen over de verkeerssituatie zijn verdeeld. Dat geldt ook voor het parkeren. Waar de een verkeersdrukte 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-delige vinden we ook terug in de discussie over een tweede oeververbinding. Waar de een verlichting van de verkeersdrukte verwacht, ziet de ander het gevaar van meer (sluip)verkeer.

### 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.
- Op de Kerkstraat (west) is de verkeersdrukte eigenlijk te groot. Door de langspaarkeerplaatsen (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 oeververbinding 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 Reacties 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst

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<sup>e</sup> oeververbinding, terwijl er volgens de onderzoeksuitkomsten qua wegcapaciteit uitsluitend een op te lossen knelpunt bestaat in de Kerkstraat-west.

### **3.3 Omgeving dorpshuis De Spil / bedrijventerrein Melkweg**

#### 3.3.1 De Spil

De besluitvorming over de huisvesting van de toekomstige gemeente Molenlanden levert geen negatieve reacties op. 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 is er kritiek op de uitstraling van het gebouw aan de voorzijde en het gebrekkige groene karakter van de omgeving van de Spil.

#### 3.3.2 Bedrijventerrein Melkweg

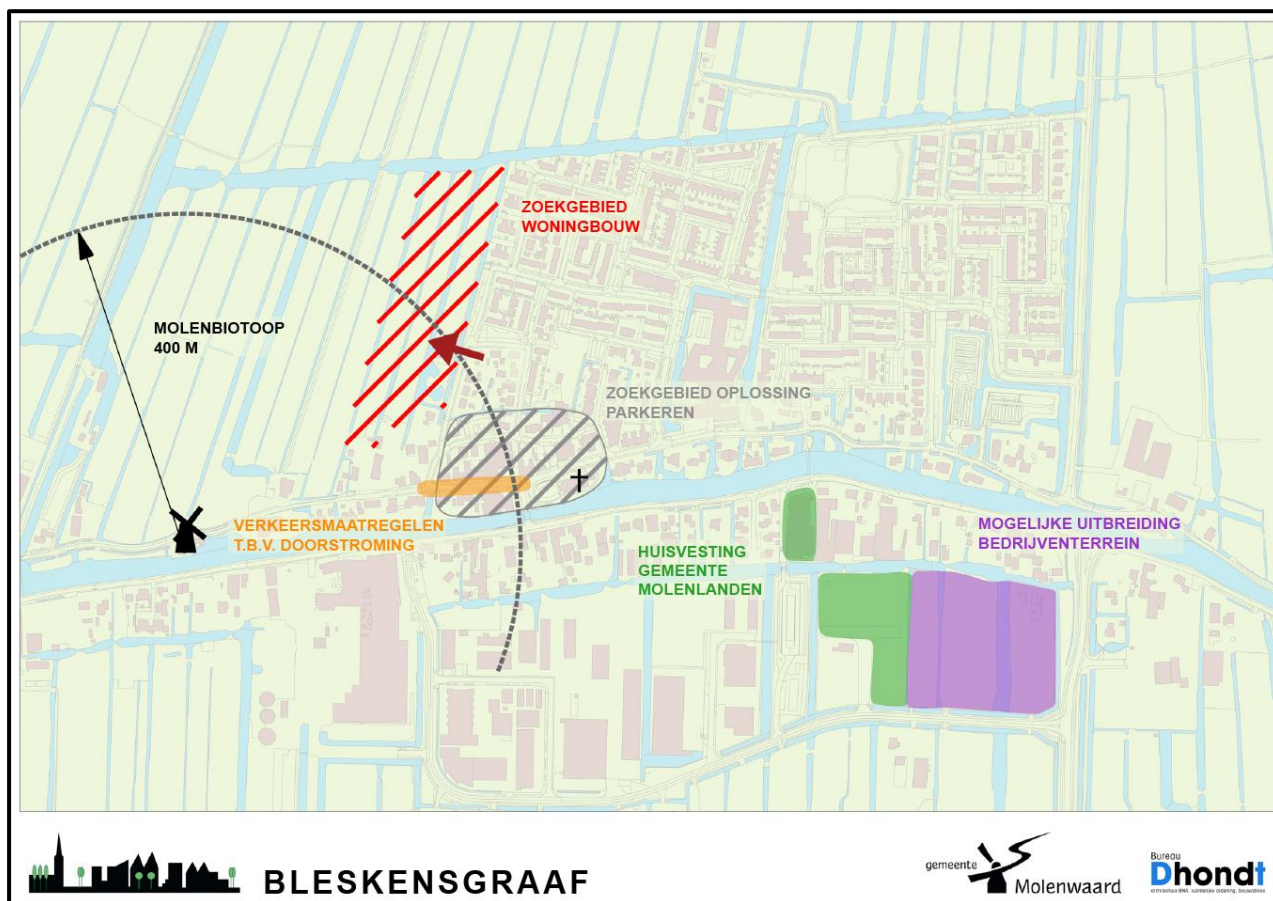
De consequentie van de besluitvorming over de huisvesting van de toekomstige gemeente Molenlanden is dat de ruimte voor het huisvesten van het ambtelijk apparaat (incl. buitendienst en gemeentewerf) achter de Spil in (het laatste deel van) fase 1 van het bedrijventerrein Melkweg gebruikt zal gaan worden.

Bedrijventerrein Melkweg fase 1 is nagenoeg 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 toenmalige raad is vastgesteld. Uit cijfers en prognoses blijkt er concrete behoefte te zijn aan deze tweede fase, zoals op kaart (zie pagina 10) aangeduid met "mogelijke uitbreiding bedrijventerrein". Een bestaand bedrijf dat uitbreiding zoekt, heeft serieuze belangstelling voor deze plek. Er worden momenteel plannen voorbereid, waarbij de start van de bestemmingsplanprocedure in 2019 verwacht wordt.

## 4 RESULTAAT EN VERVOLG

In onderstaande figuur is het ontwikkelperspectief verbeeld.<sup>4</sup>



### 4.1 Woningbouw

Er wordt een duidelijke woningbehoefte bij inwoners van Bleskensgraaf gevoeld. De discussie over de plek voor deze opgave is levendig gevoerd. De zoeklocatie aan de westkant van Bleskensgraaf heeft ten opzichte van noord en oost minder nadelen (zie §3.1.2). De beoogde zoeklocatie heeft draagvlak bij een meerderheid van de mensen. Degenen, die hun langjarige uitzicht op het polderlandschap kwijt zouden raken bij daadwerkelijke realisering van woningen, zijn niet enthousiast, sommigen zijn fel tegen.

De planologische haalbaarheid 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.

<sup>4</sup> Dit kaartbeeld is gelijk aan het kaartbeeld dat gemaakt is t.b.v. de 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst (zie bijlage 4). Deze bijeenkomst heeft niet geleid tot aanpassingen van het kaartbeeld.

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. De provincie hanteert in de discussie over nieuwe zoekgebieden voor woningbouw “harde criteria” en “aandachtspunten”. Harde criteria zijn: beschermingscategorieën en -gebieden, molenbiotopen, (planologische) aanwijzingen en de laddermotivering (nut en noodzaak). Onder de aandachtspunten vallen de landschappelijke kwaliteiten en een goede ruimtelijke inpassing. Ambtelijk vindt provincie vindt de keuze voor “west” ruimtelijk gezien een logische, zij wacht de programmatische en ruimtelijke onderbouwing af.

Met de invloed van de molenbiotoop van de molen De Vriendschap op de voorkeurslocatie zal rekening gehouden worden. In zorgvuldig overleg met de SIMAV, de RCE en de provincie zullen de mogelijkheden voor molenvriendelijk bouwen worden onderzocht.

In voorbereiding op de besluitvorming zijn met grondeigenaren aan de westzijde van Bleskensgraaf verkennende gesprekken gevoerd.

#### **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.

Het parkeren in het centrum is een knelpunt. De beschikbare capaciteit is aan de krappe kant. Uitbreiding wordt aanbevolen, ook ter compensatie van parkeerplaatsen die mogelijk verloren gaan door ingrepen in het wegprofiel van de Kerkstraat-west. De beëindiging van het voormalig gemeentehuis als werkplek voor ambtenaren van de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden in 2019 biedt een oplossing voor 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 zal meegenomen worden door de werkgroep huisvesting. Met de daadwerkelijke uitgifte van fase 2 van het bedrijventerrein De Melkweg heeft niemand moeite.

#### **4.4 Vervolgopgaven**

De volgende vervolggaven voor de voorkeurslocatie “Bleskensgraaf-west” kunnen geformuleerd worden:

- Vervolgonderzoek verrichten naar realisering van woningbouw op de zoeklocatie “west” op alle terreinen (programmatisch, planologisch – incl. invloed molenbiotoop -, financieel, landschappelijk, bodem- en milieukundig, verkeer).
- Opdracht voor vervolgonderzoek geven en de kosten hiervan bij daadwerkelijke realisering verrekenen met de later te selecteren risicodragende partij.

- Aan de werkgroep huisvesting van de nieuwe gemeente Molenlanden vragen na te gaan of er logische mogelijkheden voor incidenteel gebruik van de grote zaal-capaciteit van De Spil door andere gebruikers dan de gemeente bestaan.

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Kaartbeeld Bleskensgraaf\_5 juli 2018

Bijlage 2: Tekst per opgave Bleskensgraaf\_5 juli 2018

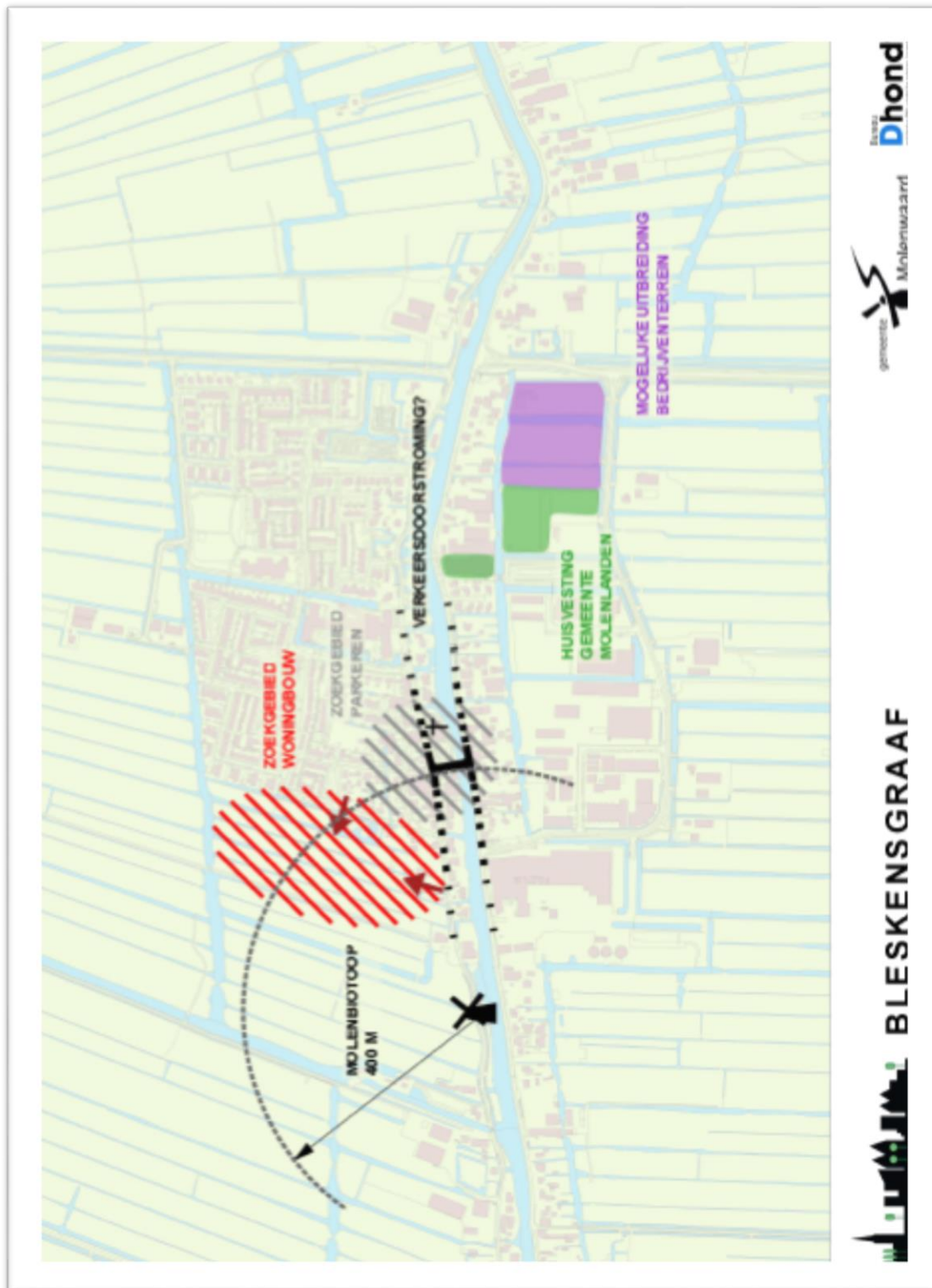
Bijlage 3: Opbrengst inloopbijeenkomst\_5 juli 2018

Bijlage 4: Kaartbeeld Bleskensgraaf\_25september 2018

Bijlage 5: Tekst per opgave Bleskensgraaf\_25september 2018

Bijlage 6: Opbrengst inloopbijeenkomst\_25 september 2018

**BIJLAGE 1: KAARTBEELD BLESKENSGRAAF\_5JULI2018**



**BIJLAGE 2: TEKST PER OPGAVE BLESKENS GRAAF\_5JULI2018**

**OPGAVE 1: WONINGBOUW**

**Wat vast staat:**

Programmatisch:

- Meerjaren Perspectief Wonen: de vraag in de kern is leidend
- Uitwerking Meerjaren Perspectief Wonen voor Bleskensgraaf:
  - max. 85 woningen tot 2030
  - doelgroepen: starters / doorstromers / senioren
  - typen woningen: rijwoningen (koop) / (half)vrij staande woningen / appartementen (koop en huur)

Stedenbouwkundig / Landschappelijk:

- Molenwaard Kookboek (analysemodel)
- Rekening houden met slagenlandschap

Locatie / procesmatig

- Woningbouw situeren zodanig dat het centrum centraler komt te liggen.
- Structuurvisie Graafstroom maart 2011 (pag. 87)
- Collegevoorkeur: west (zie Het Kontakt van 21 juni)
- Raadsinformatiebrief d.d. 19 juni 2018

**Discussiepunten, o.a.:**

- Aan welke typen woningen is er de meeste behoefte?
- Moet de woningbouw passend in het landschap ontworpen worden: is het landschap leidend of juist het aantal woningen?
- Wat te doen met het natuureiland: ten koste van alles behouden of aanpassen/ verplaatsen?
- Waar moet de landijsbaan naartoe?

+++++

**OPGAVE 2: VERKEER / ONTSLUITING / PARKEREN CENTRUM**

**Wat vast staat:**

- Verkeerstellingen Goudappel Coffeng, sept 2009:
  - intensiteiten onder de norm
  - aanbevelingen verkeersremmende maatregelen uitgevoerd (bijv. herinrichting Hofwegen)
- Raadsbesluit, 29 maart 2011: geen 2e oeververbinding
- Bleskensgraaf Vitaal: herinrichting centrum en uitbreiding parkeercapaciteit
  
- Er komt nieuw verkeersonderzoek om
  - de intensiteiten te actualiseren

- de effecten van vergroten van de woningvoorraad in beeld te brengen
- objectief naar het parkeervraagstuk te kijken

**Discussiepunten, o.a.:**

- Vindt u dat er sprake is een parkeerprobleem? Of: is er sporadisch sprake van een parkeerprobleem, bijv. als er doordeweeks tegelijkertijd een trouwerij in De Burgemeester plaatsvindt, een dienst in de kerk bezig is en er ambtenaren in het voormalige gemeentehuis aan het werk zijn?
- Hoe ervaart u de verkeersdrukke? Is er sprake van specifiek door u ervaren drukke momenten?

+++++

**OPGAVE 3: DORPSHUIS DE SPIL**

**Wat vast staat:**

- Raadsvoorstel en -besluit over de huisvesting van de nieuwe gemeente Molenlanden, 30 mei 2018:
  - behoud sport(hall)functie
  - beëindiging dorps huisfunctie
  - creëren vergaderfaciliteiten college raad / werkplekken college / flexibele werkplekken ambtelijke organisatie

**Discussiepunten:**

- Geen. Er is een raadsbesluit.

+++++

**OPGAVE 4: BEDRIJVENTERREIN DE MELKWEG FASE 2**

**Wat vast staat:**

- Structuurvisie Graafstroom maart 2011 (pag. 86)
- Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg, vastgesteld juni 2011
- Bestemmingsplan Herziening dorpskernen Graafstroom, vastgesteld september 2015
- Fase 1B: locatie van het nieuwe gemeentehuis (raadsbesluit 30 mei 2018)

**Discussiepunten, o.a.:**

- Fase 1B: de nieuwe gemeentewerf / huisvesting gemeentelijke buitendienst (raadsbesluit te verwachten uiterlijk okt 2018)
- Fase 2: staat in verschillende documenten (structuurvisie Graafstroom, bestemmingsplan Herziening dorpskernen Graafstroom)

### **BIJLAGE 3: OPBRENGST INLOOPBIJeenKOMST\_5JULI2018**

De ruimtelijke ontwikkelperspectieven Ottoland, Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf-Brandwijk worden gemaakt in opdracht van de gemeenteraad Molenwaard. Ze dienen de ontwikkeling van de kernen in de nabije toekomst van ca. komende 15 jaar te schetsen.

Dat willen we samen met belanghebbenden, met u, doen. Wat moet er gedaan worden om de kernen leefbaar en levendig te houden? Welke uitdagingen én oplossingen ziet u daarbij?

Op 31 oktober behandelt de gemeenteraad het resultaat van uw en onze inspanningen. In het resultaat is dan ook rekening gehouden met onderzoeken en standpunten van andere overheden zoals bijvoorbeeld de Provincie Zuid-Holland.

In dit document leest u wat we van u hebben begrepen tijdens de eerste inloopbijeenkomst in uw kern. U ontvangt tijdig een uitnodiging voor een tweede inloopbijeenkomst. Dan willen we het met u hebben over dit document en andere informatie die we intussen hebben verzameld.

Hebben wij u goed begrepen? Heeft u misschien andere inzichten? Of (nog meer) nieuwe ideeën opgedaan nadat u deze samenvatting hebt gelezen of in de tussentijd met anderen over uw omgeving hebt gesproken? We spreken u graag weer tijdens de tweede inloopavond!

Vriendelijke groet,

Frank Meerkerk,  
Wethouder

\*\*\*

In De Spil bezochten circa 120 mensen de inloopbijeenkomst om te praten over woningbouw, verkeer en de omgeving van De Spil. Deze drie onderwerpen behandelen we stuk voor stuk in dit document. Naast de gesprekken, zijn er reacties geschreven op vellen papier en op reactieformulieren. In totaal ontvingen we 44 formulieren.

#### Woningbouw

Een belangrijk onderwerp in vrijwel iedere kern is woningbouw. In Bleskensgraaf heeft de gemeente het voornemen om woningen te bouwen in Bleskensgraaf West. De huidige locatie van het uit de jaren 80 stammende deel van het gemeentehuis staat op de nominatie om te worden herontwikkeld.

Dát er nieuwe woningen nodig zijn, daar is iedereen het wel over eens. De inwoners geven wel een aantal zaken mee: heb aandacht voor het dorpsgezicht, let op hoe je met het verkeer van die nieuwe woningen omgaat want meer huizen betekent ook meer verkeersbelasting voor de kern. Let ook op het polderlandschap. Bij het onderzoeken van bouwlocaties is het bovendien goed om rekening te houden met mogelijke explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bleskensgraaf is toen gebombardeerd.

Het is de locatie van toekomstige woningbouw waar de meningen uiteen lopen. Samengevat: Er is steun voor de locatie in 'West', maar naar mate de mensen dichterbij die locatie wonen, des te meer zij voorstander zijn van een alternatieve plek. Als aan de westzijde gebouwd wordt, vragen mensen aandacht voor de molenbiotoop omdat de molen een markant punt is in de kern. Ook wordt aandacht gevraagd voor de ijsbaan, de natuureilandjes en het uitzicht. Valt dat in te passen? En hoe?

De gemeente richt zich in eerste instantie op 'West'. Locaties die mensen zelf aandroegen voor woningbouw zijn onder meer aan de zuidzijde en oostzijde van Bleskensgraaf. Waar ook gebouwd wordt: mensen vragen aandacht voor de kwaliteit van het (slagen)landschap en het behoud ervan. Nu is het zo dat woningen bouwen ruimte vraagt, wel kunnen we proberen het plan zo goed mogelijk in de omgeving te laten passen. Inrichting van de omgeving, de typen woningen onder andere.

Of alle locaties mogelijk zijn, is de vraag. Onder andere de Provincie is heel kritisch met het toewijzen van woningbouwlocaties.

De behoefte aan het type woningen verschilt. Unaniem gaven aanwezigen aan dat ze betaalbaar moeten zijn. Maar ja, wat betaalbaar is verschilt per portemonnee... Mensen geven namelijk aan dat er behoefte is aan vrije kavels, vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap, rijwoningen en starter- en seniorenwoningen.

De vraag is gesteld wat huurwoningen kunnen betekenen in het gehele verhaal. Nieuwbouw of renovatie. Aldus bezoekers van de inloopbijeenkomst.

### Verkeer

Over het verkeer zijn de meningen meer verdeeld. Het ervaren van verkeersdrukke in de kern lijkt persoonlijk te zijn. Veel bezoekers van de inloopbijeenkomst ervaren nu geen drukke; of het moet twee maal per dag zijn als mensen naar hun werk gaan en thuiskomen. Een tweede oeververbinding vinden zij niet nodig. Anderen ervaren het anders en pleiten toch voor een extra oeververbinding. En dan wordt de oostzijde met name genoemd bij de Wervenkampweg.

Mensen zijn min of meer bezorgd over de toekomst. Woningbouw en toename van het verkeer kan wel leiden tot problemen bij de doorstroming. Ook dan blijken de meningen verdeeld over een tweede oeververbinding: die kan juist leiden tot een aanzuigende werking. Het kip-en-ei-verhaal.

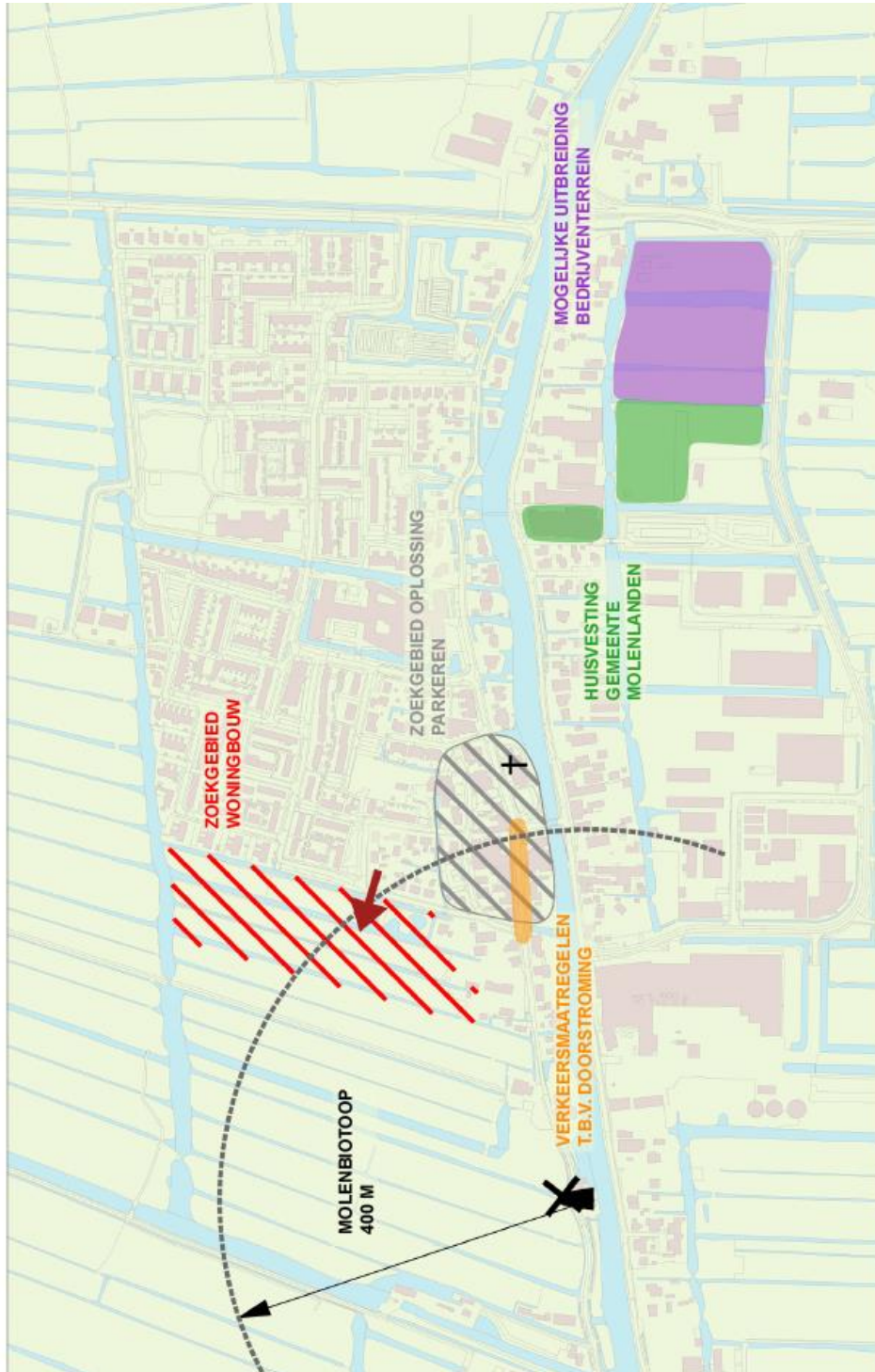
Als de gemeente verkeersmaatregelen wil nemen dan zijn het instellen van eenrichtingsverkeer, betere verwijzing met borden van voorzieningen (De Spil) en het meer sturen van parkeren genoemde suggesties. (Bijvoorbeeld een parkeerverbod bij de brug, parkeerplaatsen verplaatsen e.d.)

### De Spil

De gemeenteraad heeft besloten om het zalendeel van De Spil om te bouwen tot accommodatie voor de nieuwe gemeentelijke organisatie. De sporthal blijft. Nabij De Spil moet dan een nieuw gebouw komen voor eveneens de ambtelijke organisatie.

De mensen die de inloopbijeenkomst bezochten hebben er geen moeite mee. Alleen leeft de wens om op een of andere manier de dorpshuisfunctie te behouden in de grote zaal. Als het gaat om de omgeving van De Spil: mensen zijn kritisch op het groen in de nabijheid en de uitstraling van het gebouw aan de voorzijde. De omgeving mag groener worden. Zou een adreswijziging iets zijn om te voorkomen dat de mensen stoppen aan de Hofwegen?

**BIJLAGE 4: KAARTBEELD BLESKENSGRAAF\_25SEPTEMBER 2018**



## **BIJLAGE 5: TEKST PER OPGAVE BLESKENSGRAAF\_25SEPTEMBER 2018**

### **OPGAVE 1: WONINGBOUW**

#### **Wat vast staat:**

#### Programmatisch:

- Meerjaren Perspectief Wonen: de vraag in de kern is leidend
- Uitwerking Meerjaren Perspectief Wonen voor Bleskensgraaf:
  - max 85 woningen tot 2030
  - verschillende typologieën en doelgroepen

#### Stedenbouwkundig / Landschappelijk:

- Rekening houden met Molenwaards Kookboek
- Rekening houden met slagenlandschap
- Rekening houden met de molenbiotoop

#### Locatie / procesmatig

- Structuurvisie Graafstroom maart 2011 (nr. 20)
- Collegevoorkeur: west (Het Kontakt van 21 juni)
- Raadsinformatiebrief d.d. 19 juni 2018



#### **Uitkomsten 1<sup>e</sup> inloopbijeenkomst (9 juli):**

- De behoefte aan woningen wordt breed onderschreven.
- De locatie van het zoekgebied aan de westkant is een veel besproken onderwerp:
  - steun voor “west” maar niet van degenen die nu aan de westkant wonen;
  - de zuid- en oostzijde van de kern worden gesuggereerd als alternatieven.
- Bij bouwen aan de westzijde rekening houden met:
  - landschappelijke inpassing en effecten op het verkeer;
  - de molen De Vriendschap, de ijsbaan, de natuureilanden.

### **OPGAVE 2: VERKEER / ONTSLUITING / PARKEREN CENTRUM**

#### **Wat vast staat:**

- Verkeerstellingen Goudappel Coffeng, sept 2009:
  - intensiteiten onder de norm
  - aanbevelingen verkeersremmende maatregelen uitgevoerd (bijv. herinrichting Hofwegen)
- Raadsbesluit, 29 maart 2011: geen 2e oeververbinding
- Bleskensgraaf Vitaal: herinrichting centrum en uitbreiding parkeercapaciteit
- Er komt nieuw verkeersonderzoek om
  - de intensiteiten te actualiseren

- de effecten van vergroten van de woningvoorraad in beeld te brengen
- objectief naar het parkeervraagstuk te kijken

**Uitkomsten 1<sup>e</sup> inloopbijeenkomst (9 juli):**

- Het ervaren van verkeersdrukke varieert van “een enorm probleem” tot “nauwelijks een probleem”.
- Dit geldt dan ook logischerwijs voor de meningen over de noodzaak van een eventuele 2<sup>e</sup> oeververbinding: enerzijds is het noodzaak (het liefst aan de oostzijde) anderzijds is het onnodig en zelfs af te raden i.v.m. aanzuigende werking.

**Uitkomsten verkeersonderzoek:**

- Op zaterdag is het op veel plekken in Bleskensgraaf net zo druk in het verkeer als in de doordeweekse avondspits.
- Op de meeste wegen in Bleskensgraaf 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.
- Op de Kerkstraat (west) is de verkeersdrukke eigenlijk te groot. Door de parkeerplaatsen is de straat te smal voor de hoeveelheid verkeer die passeert. Bij eventuele woningbouw aan de westzijde van Bleskensgraaf wordt dit knelpunt groter.
- Er zijn twee oplossingsrichtingen voor dit knelpunt denkbaar:
  - het verplaatsen van het parkeren op de rijbaan naar een andere locatie in de directe omgeving
  - het verminderen van de hoeveelheid (toekomstig) verkeer via deze route met een tweede oeververbinding.

**Uitkomsten parkeeronderzoek:**

- In de woonbuurten in het noorden en oosten van Bleskensgraaf kan het 's nachts en in het weekeinde enige moeite kosten om een vrije parkeerplek te vinden.
- In het centrum van Bleskensgraaf is op alle momenten dat er bezoekers komen voor een voorziening in de omgeving (kerk, gemeentehuis, winkels, restaurant) het aantal parkeerplaatsen eigenlijk te beperkt om de parkeerbehoefte op te vangen. Meer parkeerruimte creëren in het centrum is dus wenselijk, eventueel ook om parkeerplaatsen in de (te smalle) Kerkstraat (west) te compenseren.

**OPGAVE 3: DORPSHUIS DE SPIL**

**Wat vast staat:**

- Raadsvoorstel en -besluit over de huisvesting van de nieuwe gemeente Molenlanden, 30 mei 2018:
  - behoud sport(hall)functie
  - beëindiging dorps huisfunctie
  - creëren vergaderfaciliteiten college raad / werkplekken college / flexibele werkplekken

ambtelijke organisatie

**Uitkomsten 1<sup>e</sup> inloopbijeenkomst (9 juli):**

- Er zijn geen bezwaren tegen de besloten veranderingen ten aanzien van het dorpshuis.
- Er is wel gepleit om de grote zaal voor activiteiten beschikbaar te houden.
- Er zijn ideeën aangedragen om de omgeving van de Spil de uitstraling te verbeteren.

**OPGAVE 4: BEDRIJVENTERREIN DE MELKWEG FASE 2**

**Wat vast staat:**

- Structuurvisie Graafstroom maart 2011 (pag. 86)
- Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg, vastgesteld juni 2011
- Bestemmingsplan Herziening dorpskernen Graafstroom, vastgesteld september 2015
- Fase 1B: locatie van het nieuwe gemeentehuis (raadsbesluit 30 mei 2018)

**Uitkomsten 1<sup>e</sup> inloopbijeenkomst (9 juli):**

- Geen bijzonderheden.

## **BIJLAGE 6: OPBRENGST INLOOPBIJEENKOMST\_25 SEPTEMBER 2018**

Op 25 september was de 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst in De Spil voor de kern Bleskensgraaf. Ditmaal verwelkomde de gemeente circa 100 mensen, waaronder een flink aantal mensen die de eerste avond oversloegen. In totaal zijn naast de gesprekken en aantekeningen op de tekeningen en vellen papier, 27 reacties per formulier gekomen.

De drie onderwerpen (verkeer, woningbouw en omgeving De Spil) van de vorige avond zijn iets gewijzigd: Omgeving De Spil is onder de algemene noemer Overig geplaatst.

### Woningbouw

Er zijn verschillende alternatieven aangedragen voor woningbouw op de locatie West. Een van de locaties die meerdere malen is genoemd, is de plek van de ijsbaan. En als het voetbalveld naar de plek van de ijsbaan kan, dan kan op het voetbalveld worden gebouwd.

Ook Zuid (vanwege de al aanwezige infrastructuur) is genoemd en een aantal maal Noord om woningen te bouwen. Oost daarentegen alleen om vooral *niet* te bouwen. Een aantal mensen blijft tegen de locatie West. Het is vier maal expliciet genoemd tegen drie maal dat mensen juist vóór die locatie zijn.

Woningbouw kan goedkeuring wegdragen mits het een gevarieerd programma is met huizen voor o.a. senioren en starters en er aandacht is voor het bouwverkeer.

De mensen die we spraken over bestaande woningbouw, gaven aan dat de woningen in de Zevenhovenstraat plaats zouden moeten maken voor nieuwbouw voor starters. Dat nieuwbouwplan kan dan ook rekening houden met extra parkeren.

### Verkeer

Bezoekers maken zich zorgen over de verkeersdruk en de parkeerdruk door de woningbouwplannen. Mogelijk dat de bouw van het nieuwe onderkomen voor gemeentepersoneel nabij De Spil een deel van de problemen oplost. Maatregelen om knelpunten op te lossen zijn het breder maken van sommige wegen door het trottoir wat te versmallen.

De tweede oeververbinding is bij sommigen een wens en anderen willen het juist helemaal niet. Een aantal is voor (bv. uit oogpunt van veiligheid) en een aantal is tegen (trekt verkeer naar andere delen van Bleskensgraaf).

### Overig

Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de komst van een nieuw pand voor gemeentepersoneel, mits De Spil zijn dorpshuisfunctie behoudt. De uitbreiding van het bedrijventerrein leverde één opmerking op: prima dat het er komt.