

Onderzoek potentiële woningbouw-locaties in Alblasserdam Actualisatie

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Onderzoek potentiële woningbouwlocaties in Alblasserdam. Actualisatie.

Projectnaam:

Potentiële woningbouwlocaties in Alblasserdam

Projectnummer:

0705

Auteur(s):

Piet Kalsbeek
Marten Reijnen

Opdrachtgever:

Gemeente Alblasserdam

Contactpersoon:

Melanie Carrilho

Versie:

03 01 mei 2024
04 12 maart 2025

Status:

Geactualiseerd n.a.v. Brede informatiebijeenkomst (BIO) 20-02-2025

Wijzigingsdatum:

12 maart 2025

Inhoud

1. Definitie van de opgave	p. 4
2. Visie op de opgave	p. 7
3. Analyse	p. 10
4. Dichthedenstudie	p. 18
5. Locatiestudie	p. 21
6. Toekomstperspectief	p. 27
7. Ontwikkelstrategie	p. 33
Bijlage Beleidsanalyse	p. 36

1. Definitie van de opgave

De gemeente Alblasterdam heeft waarschijnlijk voor de komende 5 tot 7 jaren voldoende bouw mogelijkheden om te voorzien in de lokale behoefte. In de Woonzorgvisie is opgenomen dat er nog ruimte is voor 657 woningen, waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities op het gebied van wonen. Tevens heeft de gemeente een omgevingsvisie vastgesteld, waarin de integrale ontwikkeling van het dorp is beschreven. Deze visie heeft een langere en bredere horizon, waarin naast de behoefte aan woningbouw tevens wordt gekeken naar bijvoorbeeld werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit en duurzaamheid.

Eén van de vraagstukken in de omgevingsvisie is of de gemeente na de periode van 5 tot 7 jaar 'op slot zit', of dat er perspectieven zijn voor verdere woningbouwontwikkeling. De duidelijke ambitie is om ook na het realiseren van de huidige bouwcapaciteit, geschikte woningbouw te blijven aanbieden.

Om deze reden acht de gemeente het wenselijk dat er op korte termijn zicht komt op de mogelijkheden voor woningbouw op de middellange termijn. Als potentieel geschikte mogelijkheden voor woningbouw zijn Vinkenwaard-Noord of Souburgh in beeld. De definitieve keuze hierin is nog niet genomen. Maar de voorbereidingstermijnen om dergelijke locaties geschikt te maken zijn doorgaans zeer lang. Om zo veel mogelijk aansluitend op het realiseren van de huidige capaciteit voort te bouwen, is het raadzaam om een keuze te maken en die vervolgens in de omgevingsvisie op te nemen.

In het voorliggend document is een perspectief geschetst voor deze woningbouwontwikkeling, in combinatie met de overige thema's.

De mogelijkheden

De gemeente ziet mogelijkheden voor woningbouw in twee gebieden binnen Alblasterdam, te weten Vinkenwaard-Noord en Souburgh. Aan de noordzijde van Alblasterdam ligt waardevolle natuur en cultureel erfgoed, dus het is logisch dat er dan in zuidelijke of oostelijke richting wordt gekeken. Beide gebieden zijn momenteel in gebruik als respectievelijk bedrijventerrein en sportterrein. Om één van deze locaties te kunnen benutten voor woningbouw zijn strategische keuzes nodig. Hierbij speelt de vraag wat strategisch verstandig is en wat de impact is van een bepaalde ontwikkelingsrichting, bijvoorbeeld op de kwaliteit leefomgeving, of op bereikbaarheid. Daarnaast speelt de vraag in hoeverre een ontwikkeling aansluit op de identiteit "Een fit en groen dorp in de polder".

Beoogd resultaat

In de voorliggende studie wordt de globale haalbaarheid van de transformatie van (delen van) Vinkenwaard Noord en Souburgh tot woongebieden onderzocht. Het onderzoek bevat een globale visie op de ontwikkeling en sluit af met een advies over de meest kansrijke ontwikkeling en de in te zetten ontwikkelstrategie. Met het onderzoek en de visie wil de gemeente een strategisch inzicht voorbereiden op basis waarvan het bestuur een afgewogen keuze kan maken over de wijze waarop Alblasterdam in de nabije toekomst invulling kan geven aan haar woningbouwopgave.





Overzicht locaties Vinkenwaard Noord en Souburgh



Een fit en groen dorp in de polder

ONZE AMBITIES

1.

We willen toegroeien naar een fit en groen dorp in de polder. Doel van dit college is dan ook het verder verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving van onze inwoners. Onder de noemer van een fit en groen dorp in de polder werken we actief aan het vergroenen en verduurzamen van ons dorp opdat we beter in staat zijn mee te bewegen met de klimaatverandering, maar ook omdat een groene leefomgeving een positieve uitwerking heeft op de gezondheid van onze inwoners.

2.

We willen tegelijkertijd onze ecologische voetafdruk verminderen door middel van hergebruik van grondstoffen (circulariteit), reduceren van afval en natuurinclusief bouwen. De energietransitie is gericht op duurzame energiebronnen, maar bijvoorbeeld ook op het anders omgaan met vervoer en transport.

3.

We zijn een zorgzaam dorp en willen de eigen kracht van onze inwoners verder versterken. We zorgen voor een (ook fysiek) veilige, duurzame leefomgeving. In ons sociale dorp kijken we om naar elkaar, is er een goed werkend sociaal vangnet en biedt de overheid ondersteuning aan hen die onvoldoende zelfredzaam zijn. Zonder doelgroepen uit te sluiten, maken we ons zorgen om onze minima en ouderen. Waar mogelijk bieden wij hen – via onze partners, extra ondersteuning.

4.

Om wonen in en voor Alblasserdammers te bevorderen maken we optimaal gebruik van de mogelijkheden om voorrang te verlenen aan onze inwoners en versnellen we de in gang gezette woningbouwprojecten waar mogelijk. Daarnaast gaan we op zoek naar een nieuwe, grote woningbouwlocaties ten zuiden van de Alblas. Hierbij heeft het bieden van kansen aan starters, met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw en toekomstbestendig dorp onze aandacht.

5.

Een fit en groen dorp zijn we ook met elkaar. Inwoners, bedrijven en ondernemers nemen hun aandeel in onze gezamenlijke toekomst, waarin we met elkaar in goed contact en verbinding staan om zo het dorp met karakter nader te duiden. We hebben oog voor alle belangen en luisteren goed, ook naar afwijkende stemmen of meningen. Wij staan voor een overheid die niemand uitsluit en werken aan inclusief beleid. We hechten veel waarde aan democratie en willen het vertrouwen in de (lokale) overheid herstellen.

6.

We zijn een zelfbewust dorp. We zijn autonoom en partner tegelijk. Als partner werken we samen binnen diverse netwerken, zowel binnen de Alblasserdamse samenleving als met de (bestuurlijke) wereld om ons heen. Deze samenwerking vraagt om vitale organisaties die mee kunnen groeien met de ontwikkelingen, maar ook om vertrouwen, ruimte geven en sturing op resultaat. Als onderdeel van de regio Zuid-Holland Zuid waarderen wij de robuustheid, kennis en stabiliteit die deze samenwerkingsverbanden opleveren op onder andere het sociaal en ruimtelijke economisch domein (onder de vlag van Smart Delta Drechtsteden). Maar we zien tegelijkertijd winst wanneer we deze regionale organisaties kunnen aanvullen met onze lokale dorpskracht. Daar zetten wij vol op in en maken wij het verschil.

7.

We benutten optimaal de korte lijnen in ons dorp. We voorkomen dat het systeem creativiteit of logische oplossingen in de weg staat. Daarbij zoeken we naar slimme combinaties van inzet en activiteiten om zo meerdere doelen en opgaves te bedienen.

8.

We zijn realistisch in ambities en zetten de eerste periode vooral in op het afronden van bestaande projecten/activiteiten. We waken voor het overvragen van onze medewerkers, inwoners en ondernemers en maken het verschil door keuzes te maken.

9.

Een toekomstbestendige ambtelijke organisatie en gezonde financiële situatie zijn randvoorwaardelijk in het behalen van onze ambities. Continuïteit in beleid en doelstellingen is voor onze partners van belang om tot succes te kunnen komen. We maken alle producten en diensten kostendekkend. We waarderen het voorzieningenniveau zoals we dat nu hebben en houden de woonlasten voor onze inwoners passend bij onze huidige, gemiddelde positie in Nederland.

10.

We zijn wendbaar en flexibel. We maken geen programma met activiteiten waarin we voor vier jaar vooruitkijken, maar stellen jaarlijks in overleg met onze partners een uitvoeringsprogramma op dat we koppelen aan onze begroting.



Collegeprogramma: Een fit en groen dorp in de polder

2. Visie op de opgave

We gaan bij het opstellen van de haalbaarheidsstudie en de visie uit van de identiteit en het ruimtelijke kwaliteit van Alblasserdam en de beide locaties. De identiteit van Alblasserdam, omgeving en afzonderlijke plekken in het dorp zijn uniek. Een dorp met een overzichtelijk kern en een sterk buurtgevoel. Maar ook een dorp waarin de enorme schaal van de scheepsbouwloodsen samenkomt met de kleinschalige dijklinten.

De bijzonderheid van het dorp komt in diverse documenten tot uiting. De ambitie om het dorp door te ontwikkelen vanuit het perspectief 'Een fit en groen dorp in de polder' draagt daar aan bij. We noemen dit het dorpseigen DNA en bij het opstellen van de haalbaarheidsstudie maken we gebruik van het bijzondere DNA van Alblasserdam.

Haalbaarheidsstudie begint met verkenning van het dorpse DNA

De grondhouding voor deze studie is dat denken vanuit een positief perspectief enorme impulsen kan geven aan het dorp. Met trots, visie en ambitie kunnen de unieke kwaliteiten van Alblasserdam en zijn omgeving worden omgezet in kansen. Kansen die niet alleen gericht zijn op inrichten of bouwen, maar die juist het dorpseigen DNA inzetten om het dorp structureel te versterken. De essentie van de opgave is niet zozeer het transformeren van bestaande werk- of sportterreinen naar woningbouw.

Het transformeren (of 'verkleuren') kan positieve veranderingen teweeg brengen. Met deze studie willen we de effecten van het transformeren op de structurele eigenschappen van het dorp onderzoeken.

We willen werken met de 'kernkracht' van Alblasserdam (zoals die is gedefinieerd in Een fit en groen dorp in de polder). Die kernkracht is essentieel voor een vitaal en levendig dorp. In algemene zin zetten we het dorpse DNA van Alblasserdam in bij het bieden van een toekomstperspectief. Door het transformeren moeten gunstige structurele aanpassingen ontstaan, bijvoorbeeld:

- een lagere milieubelasting;
- een grotere leefbaarheid;
- een grotere groenkwaliteit of betere recreatieve verbindingen;
- een duurzamer dorp met fijne en functionele netwerken (plekken en routes), nieuwe ontmoetingsplekken, herkenbare bebouwingsstructuren en herkenbare beeldkwaliteit;
- een betere bereikbaarheid.

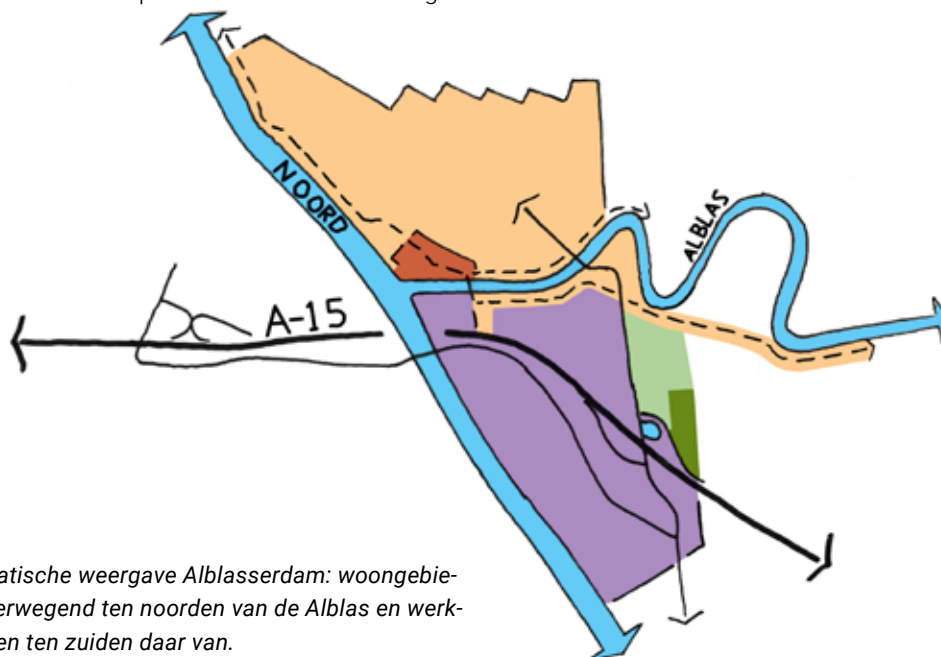
Door begrip van en voortbouwen op de authentieke identiteit, kunnen toekomstige ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit vergroten en functionele samenhang versterken. De studie gaat uit van 4 lagen:

Laag 1: Identiteit

Laag 2: Maatschappelijk functioneren

Laag 3: Doelgroepen

Laag 4: Integraal en toekomstbestendig



Schematische weergave Alblasserdam: woongebieden overwegend ten noorden van de Alblas en werkgebieden ten zuiden daar van.

Laag 1: Identiteit

Alblasserdam is een bijzonder dorp waarin zowel kleinschalige charme is te vinden in de kern, langs de Alblas en de woonwijken, maar ook de groot-schalige zuidelijke bedrijventerreinen en de enorme scheepsbouwlloodsen langs de Noord. De ontwikkelingsrichting 'Een fit en groen dorp in de polder' geeft richting aan de wijze waarop Alblasserdam zich in de toekomst wil ontwikkelen en wat de identiteit van het dorp is. Naast het bieden van geschikte woningen, zijn ook klimaatadaptatie, klimaatmitigatie, ondersteuning en werkgelegenheid kernopgaven.

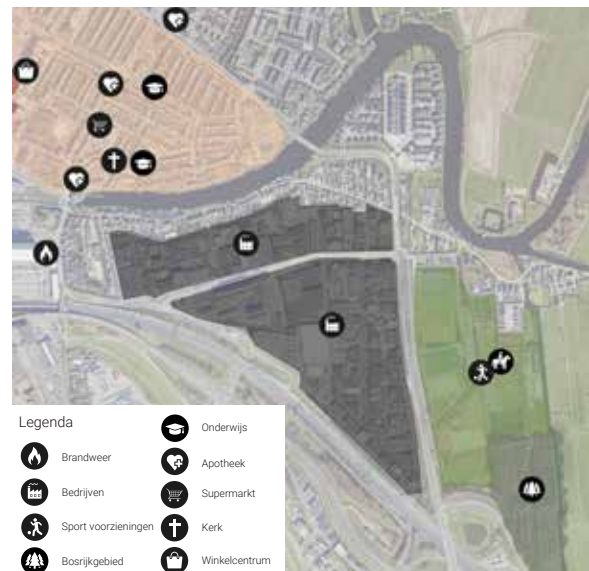
Transformatie biedt de mogelijkheid om een betere (milieu) kwaliteit tot stand te brengen: toekomstbestendig, een verduurzaamdorp. Daarnaast bieden de historische, landschappelijke en ruimtelijke identiteit van Alblasserdam typerende plekken en eigenschappen. Dit en bijzondere relaties met de omgeving (ruimtelijk, sociaal en functioneel) geven interessante aanleidingen om een visie op te bouwen. Dit is de basis van het dorps DNA van waaruit we specifiek naar de twee afzonderlijke plekken kijken.

Laag 2: Maatschappelijk functioneren

Een dorp is niet alleen een ruimtelijke eenheid, maar ook een sociaal maatschappelijke gemeenschap, waarin heel veel verschillende groepen zich thuis voelen en daarbij betrokken zijn. De haalbaarheidsstudie gaat in op maatschappelijke aspecten, waaronder de vraag naar woningbouw, de relatie tot de dorpskern, voorzieningen en leefbaarheid. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het verplaatsen van functies, het introduceren van nieuwe functies of wellicht het aanbrengen van mengvormen en dubbelgebruik. We kijken hoe we het maatschappelijk functioneren van Alblasserdam kunnen versterken met de nieuwe ontwikkeling. Deze zal namelijk van positieve invloed kunnen/moeten zijn op heel het dorp.

Laag 3: Doelgroepen

Alblasserdam wil geschikte locaties aan blijven bieden voor woningbouw. Daarbij is een belangrijke vraag voor welke doelgroepen er in de nabije toekomst wordt gebouwd en wat voor woonmilieus daar dan bij horen. Het onderzoek gaat beknopt in op de Alblasserdamse of regionale woningmarkt. We kijken naar behoefte in relatie tot de capaciteit van de beide plekken voor gewenste doelgroepen. Daarbij onderzoeken we wat de verschillende doelgroepen nodig hebben en in welke vorm we dat in Alblasserdam kunnen realiseren. De onderliggende vraag is welk effect wil je wilt bereiken in relatie tot de huidige woningvoorraad en de verwachte demografische ontwikkeling.



Laag 4: Integraal en toekomstbestendig

Voor de concrete visievorming voor de 'voorkeurslocatie' vinden wij het van belang dat er een aantrekkelijk perspectief wordt geboden, waarin 'Fit en Groen' leidend zijn. We zien het als een mooie kans om een dorpsgebied tot stand te brengen, waarin klimaatadaptatie en gezondheid de leidende thema's zijn. Hiertoe behoren vanzelfsprekend ook natuurinclusiviteit, biodiversiteit, duurzame mobiliteit en energie. Openbare ruimte speelt hierin een essentiële rol. Groen-blauwe structuren die ruimte bieden voor een toekomstbestendige leefomgeving zijn de dragers voor de verkleuring van het gebied.

Visie op de ontwikkeling

De verschillende lagen hebben als doel om een integraal advies te kunnen uitbrengen over de locatiekeuze en de te volgen ontwikkelstrategie voor de voorkeurslocatie. We onderzoeken welk effect de transformatie van Vinkenwaard-Noord of Souburgh heeft op elk van deze lagen. Deze effectenstudie komt terug in hoofdstukken 5 en 6.

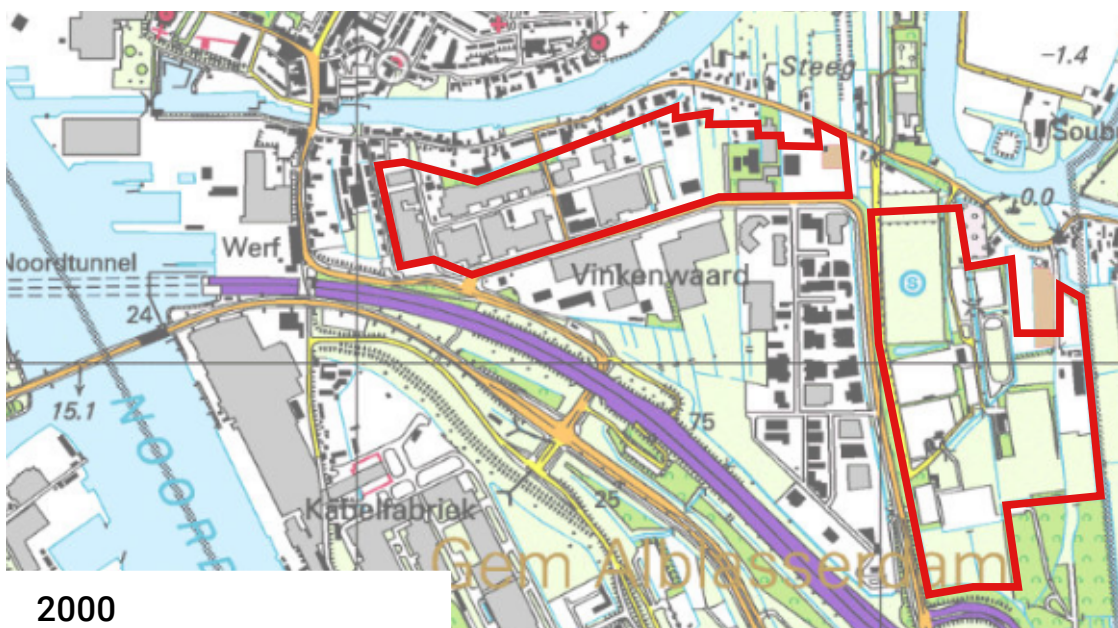
Afbeelding pagina 9: de historische, landschappelijke en ruimtelijke identiteit van Alblasserdam geeft mogelijk interessante aanleidingen om een visie op te bouwen.



1900



1950



2000

3. Analyse

Alblasserdam is een bijzonder dorp, ontstaan als dijklinten langs de Alblas en de Noord, met een dorpscentrum op het knooppunt bij de haven. Nog steeds is de oorspronkelijke configuratie goed herkenbaar, en het bepaalt nog steeds de ruimtelijke structuur van het dorp. Ook de confrontaties tussen de kleinschaligheid van de dijklinten en de grote schaal van de bedrijvigheid is kenmerkend. Een derde eigenschap die van belang is voor deze studie is dat de recente bedrijventerreinen minder met de rivier en meer met de A15 zijn verbonden. Dit heeft ertoe geleid dat het gebied ten noorden van de Alblas overwegend woongebieden, en ten zuiden daarvan overwegend werkgebieden zijn.

3.1 Kenmerken locaties

De twee planlocaties liggen in Alblasserdam-Zuid, tussen de Alblas en de A15. Ze zijn echter in functioneel-ruimtelijk en visueel-ruimtelijk opzicht totaal verschillend van elkaar. Vinkenwaard-Noord is een bedrijventerrein, dat volop in gebruik lijkt, maar op plekken wel een sleetse indruk maakt. Onlangs is een perceel tussen de Vinkerpolderweg en Edisonweg (voormalig tuincentrum) verkocht voor de realisatie van een kerk en woonzorg. Op het terrein van de voormalige manege aan de Polderstraat vindt woningbouw plaats en mogelijk liggen westelijk van dit perceel eveneens mogelijkheden voor woningbouw. Er vindt dus al verkleuring plaats op



het bedrijventerrein. Op zich is dit logisch, omdat het gebied nabij het centrum ligt en net ten noorden van Vinkenwaard liggen al woningen langs de Alblas. Ten zuiden van de Edisonweg ligt de rest van het bedrijventerrein. De bedrijven (categorieën 3.1 t/m 4.1) zijn verschillend van grootte en het eigendom is versnipperd.

Heel anders is de tweede locatie: sportpark Souburgh. Het grenst aan Vinkenwaard, maar is ook de rand van het dorp en ligt naast het uitloop- en recreatiegebied Alblasserbos. Het grondbezit is hier minder versnipperd.

Twee verschillende locaties dus, met verschillende kansen en uitdagingen, zowel ruimtelijk als strategisch en financieel. Onderstaand volgt een beknopte analyse van de ruimtelijke kenmerken van de beide terreinen.

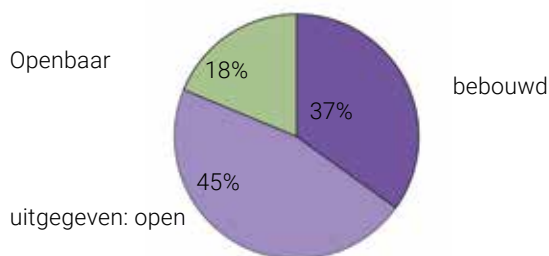


Vinkenwaard-Noord

- Traditioneel gemengd bedrijventerrein.
 - Verscheidenheid aan bedrijven
 - Grote schaalverschillen tussen de bedrijven
 - Veel verhard oppervlak, utilitaire inrichting, weinig groen
 - Geen ruimte voor openbare ontmoetingsplekken
 - Weinig bijzonderheden op het terrein om bij herstructurering bij aan te sluiten
- Rechthoekig stratenpatroon.
- Op Vinkenwaard is de oorspronkelijke polderstructuur nog beperkt herkenbaar.
- Het terrein is uitstekend ontsloten voor autoverkeer.
- De Edisonweg heeft aan de noordzijde een prettig profiel.
- Zuidelijk terrein blijft in de toekomst bedrijventerrein. Sterke aanwezigheid van milieufactoren.

Polderstraat (noord) en Oranjestraat (west)

- Confrontatie grote en kleine schaal.
- Oude poldersloot scheidt bedrijventerrein van de Polderstraat. Scheiding tussen dijklijn en Vinkepolder. Oorspronkelijk lagen er bruggetjes van het dijklijn naar de polder.
- Robuuste groen- en waterstructuur.
- Polderstraat charmante lintverkaveling. Hier wordt de oorsprong van het dorp gevoeld.
- Singel loopt aan de westzijde onduidelijk door achter de Oranjestraat.
- Oranjestraat bijzonderheid: jaren dertig buurtje in de oorspronkelijke polderstructuur.



Vinkenwaard Noord: 12,2 ha

- 55.000 m² bebouwd
- 92.000 m² onbebouwd
- ca. 1600 arbeidsplaatsen



Souburgh

- Door noord-zuid ligging is de oorspronkelijke polderverkaveling nog aanwezig.
- De schuin lopende sloot midden in het gebied is de oorspronkelijke Middelwetering van de polder Vinkenwaard.
- Vrij gemengd gebruik: sportvelden, Camperpark Kinderdijk, woonwagenterein, manege.
- Het sportpark is opgedeeld ten behoeve van afzonderlijk van elkaar functionerende sportverenigingen.
- Zuidkant grenst aan een bos en wandelgebied (onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland).
- Op de oostgrens van de manege loopt de gemeentegrens tussen Alblasterdam en Molenlanden.
- Langs de vrij drukke Edisonweg en de open afrit van de A15.
- Huidige ontsluiting via rotonde Oude Torenweg-Vinkepolderweg.
- Bijzonderheden:
 - pontsteigertje naar Huis Souburgh
 - slotenpatroon Vinkepolder
 - lintstructuur Vinkepolderweg



Bereikbaarheid

De mogelijke verkleuring van bestaand stedelijk gebied in Alblasserdam-Zuid heeft een relatie met het brede vraagstuk van de bereikbaarheid van Alblasserdam. Voor de verbetering van de bereikbaarheid is beleid opgesteld (zie bijlage) en zijn of worden diverse projecten opgestart om de mobiliteit ook in de toekomst te garanderen. Dit is op zichzelf al een divers vraagstuk dat is gerelateerd aan het initiatief Poort a/d Noord, een mogelijke derde ontsluiting op de A15 en het verbeteren van verkeer en parkeren ten behoeve van bezoekers aan Kinderdijk. Dit mobiliteitsvraagstuk wordt niet opgelost als gevolg van het onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw, maar er is vanzelfsprekend wel een relatie.

Op de hiernaast opgenomen afbeeldingen zijn de essenties van de wegen- en padenstructuur opgenomen. Opvallend is dat de structuur op en rondom Vinkenwaard-Noord fijnmaziger is dan in en rondom Souburgh. Dit heeft onder meer te maken met de ligging van Vinkenwaard-Noord nabij de Polderstraat. De Edisonweg vormt in zekere zin een heldere scheidslijn met de (overige) bedrijventerreinen, maar werkt bij Souburgh als een barrière voor de realisatie van meerdere langzaam verkeersverbindingen.

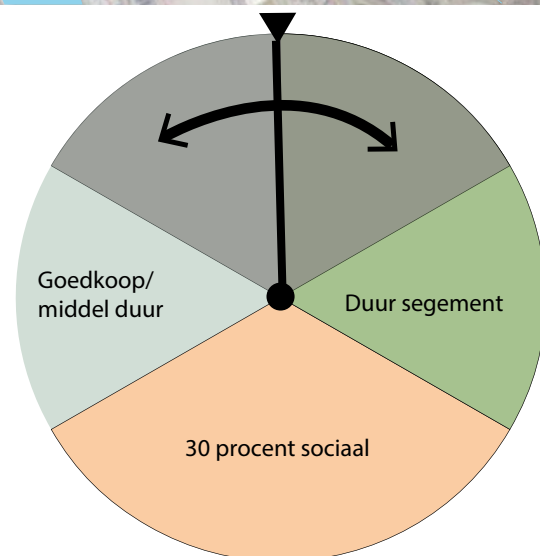
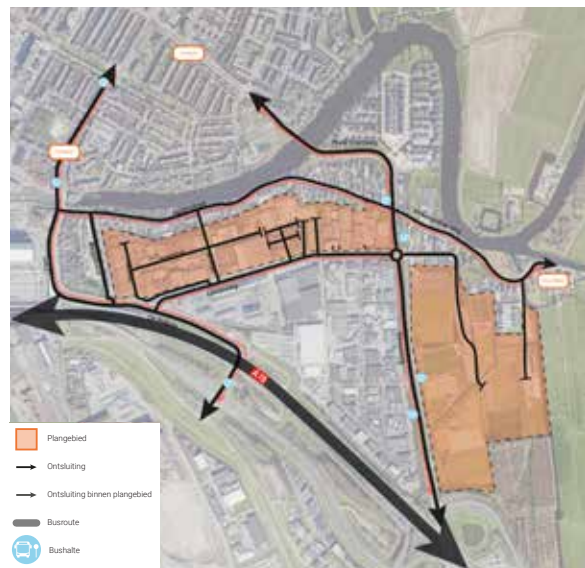
Bij een eventuele ontwikkeling moet de bereikbaarheid worden gezien als een randvoorwaardelijke aspect. Oplossingen voor bereikbaarheid reiken echter verder dan alleen het 'projectniveau' van een eventuele ontwikkeling van Vinkenwaard-Noord of Souburgh.

Wonen en economie in regionaal perspectief

Zonder al te uitpuutend in te gaan op het beleid inzake wonen en economie, is het van belang dat de gemeente beschikt over een actuele Woonzorgvisie (zie bijlage). Lag er bij voorgaande visies een focus op kwantiteit, in de actuele visie ligt de nadruk meer op kwaliteit van de programmatische ontwikkeling. Overigens geldt dit niet alleen voor wonen maar ook voor werkgelegenheid.

Wonen

Voor woningbouw is van belang dat er sprake is van een demografische ontwikkeling, die zal leiden tot een grotere vraag naar geschikte woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daaronder vallen zowel starters als senioren. Voor deze laatste



situatie 2020	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	140	510	660	430	770	2.510
meerpersoons zonder k.	40	370	760	730	580	2.470
hh met kind(eren)	20	1.460	1.630	100	50	3.250
totaal	200	2.330	3.050	1.260	1.400	8.230
ontwikkeling 2020-2030	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	10	10	-30	-20	150	110
meerpersoons zonder k.	0	-30	-110	-60	130	-50
hh met kind(eren)	0	70	-110	110	-20	50
totaal	20	70	-260	40	250	120
situatie 2030	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	150	510	630	410	920	2.620
meerpersoons zonder k.	40	360	650	670	710	2.420

doelgroep blijft het een uitdaging om geschikte woningen aan te bieden waarmee doorstroming op gang kan worden gebracht.

Idealiter moet de bestaande en nieuw te ontwikkelen woningvoorraad matchen met de demografische ontwikkeling. Maar dat is makkelijker gezegd dan gedaan. De bestaande voorraad is immers niet eenvoudig om te vormen naar gelang de demografische behoeften. Ook is de balans tussen demografische vraag en woningaanbod nauwelijks op lokaal niveau op te lossen. Daarom streven de gemeenten in het verband van de Drechtsteden naar een goed evenwicht tussen sociale, middeldure en dure categorieën.

Zonder het streven van een voorraad van 30% sociale huurwoningen uit het oog te verliezen, is aandacht nodig om midden- en hogere inkomens blijvend te binden, geschikte woonruimte te bieden aan

jongeren, 1- en 2-persoonshuishoudens en senioren, onder meer om doorstroming op gang te brengen. Er is reeds een grote zorgbehoefte en die zal naar verwachting nog toenemen.

In Alblasserdam heeft 20 procent van het aantal huishoudens een leeftijd boven de 65 jaar. In Nederland is deze groep 33% van het totaal. Een groot deel van deze inmiddels kleine huishoudens woont in ruime eengezinswoningen. Hoewel een groot deel van hen lang in de eigen woning zal blijven wonen, oefent deze groep in de komende jaren een specifieke vraag uit op de woningmarkt van Alblasserdam.

In het verleden zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd naar hoe de inwoners in Alblasserdam de woonomgeving beoordelen. De combinatie van rust en groen, maar toch dichtbij de stad zijn belangrijke



Inclusieve wijk: inzetten op brede doelgroepen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de lokale woningmarkt



Gezond ouder worden in het eigen dorp

kenmerken voor veel huishoudens. Deze specifieke kenmerken kunnen worden benut in de toekomstige identiteit van de beide gebieden.

Economie

In economisch opzicht is eveneens sprake van omdenken van een groeiagenda naar een kwalitatieve agenda. Het is denkbaar dat er in de toekomst minder areaal bedrijventerrein aanwezig is, maar wel met meer arbeidsplaatsen. De wens is om in regionaal verband nieuwe werkgelegenheid trekken in de vorm van schone, innovatieve bedrijven. Niettemin is een afname in areaal ten gunste van de woningbouwopgave ook denkbaar.

Voorzieningen

Momenteel is er geen ruimtevraag naar nieuwe voorzieningen, waarbij Vinkenwaard-Noord of Souburgh in beeld komen.

Wat betekent dit voor de beide locaties

Het is de vraag of de ene locatie geschikter is dan de andere voor het realiseren van woningbouw voor de genoemde doelgroepen. Dit is alleen op hoofdlijnen te beantwoorden, omdat er nog geen specifiek programma kan worden gedefinieerd. In algemene zin lijkt de ligging van Vinkenwaard-Noord nabij het centrum van Alblasterdam echter gunstiger voor bepaalde doelgroepen dan de meer perifere ligging van Souburgh. De nabijheid van voorzienin-

gen, openbaar vervoer, maar ook 'dorpsleven', zijn gunstige omstandigheden voor doelgroepen zoals bijvoorbeeld:

- inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- starters en doorstromers vanuit (sociale) huurwoningen;
- (seniore) doorstromers naar passende woonvorm;
- nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar.

Souburgh lijkt meer geschikt voor traditionele eengezinswoningen en appartementen voor verschillende inkomensgroepen. De ligging nabij de op- en afrit A15 zal wellicht meer aantrekkelijk blijken voor op de regio georiënteerde inwoners.



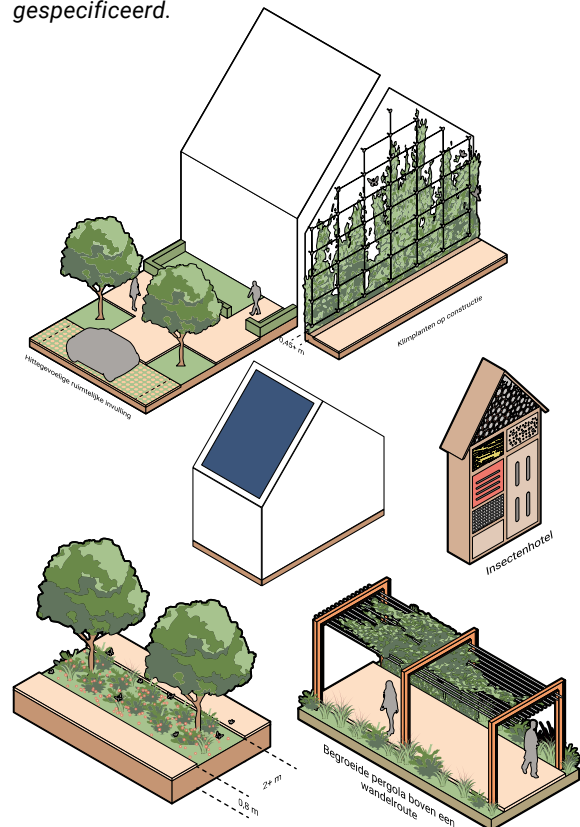
Bron: Economic Development Board, *Drechtsteden verbindende gebiedsstrategie. Een agenda voor 2040* (2022)

Duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit

Omdat er een perspectief wordt geschetst voor de middellange en lange termijn, ligt het voor de hand dat er voor de genoemde onderwerpen een hoog ambitieniveau wordt aangehouden. De realisatie van de betreffende gebieden zal immers pas plaatsvinden vanaf 5 tot 7 jaar en daarna nog enige tijd doorlopen. Wetgeving is dan mogelijk al enkele keren aangescherpt, dus de huidige maatlat is tegen die tijd mogelijk hoger gelegd. Het is ook niet zinvol om nu al concrete richtlijnen op te stellen.

Het is wel van belang dat er een perspectief wordt neergezet voor de realisatie van een totaal klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair gebied. Een gemengd gebied, waarin wonen, werken, voorzieningen en mobiliteit geheel in elkaar vervlochten zijn. En een gebied waar sprake is van een gezonde woon- en leefomgeving, als gevolg van aangescherpte milieuwetgeving, het toegenomen fossielvrij rijden en pakketdiensten via drones. Dit betekent ook dat we niet met de huidige kennis naar Vinkenwaard-Noord of Souburgh moeten kijken. We moeten over de grenzen van de huidige kennis heen kijken. Zaken die nu nog in een experimenteerfase zitten zijn mogelijk over 10 jaar gemeengoed. Dat geldt bijvoorbeeld voor circulariteit of collectieve energie- en inzamelsystemen. De realisatie van Vinkenwaard-Noord en/of Souburgh zal in een tijd plaatsvinden, waarin de huidige innovaties wellicht al enige tijd mainstream zijn geworden.

Schematische weergave van mogelijke maatregelen voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De maatregelen moeten bij een gebiedsvisie verder worden gespecificeerd.



NL Greenlabel, Loo Plan, Provincie Gelderland



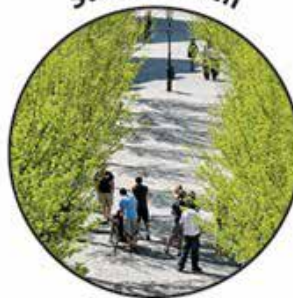
Retentie bekken



Infiltratiestroken



Straatbomen



Wadi's



Natuurvriendelijke oevers



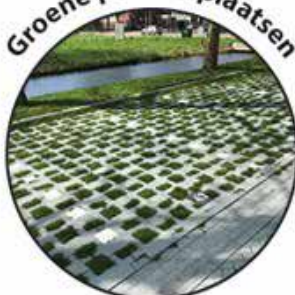
Bomenlaan



Natuurvriendelijke wadi's



Groene parkeerplaatsen



Groene pleinen / speelplaatsen



Bijenlint



Groene gevels



Nestkasten / broedplaatsen



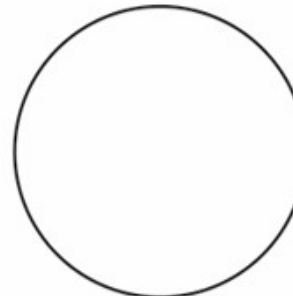
Insecten hotel



Groene daken



???



4. Dichthedenstudie

Vanuit de behoefte aan woningbouw is het belangrijk dat er ruimte beschikbaar is of komt voor woningbouw. Het is interessant om te weten wat (bij benadering) de realistische capaciteit is van elk van de gebieden voor woningbouw. We noemen dit het 'laadvermogen' van een gebied. Het is niet vanzelfsprekend dat in de gangbare dorpsse (lage) dichtheden wordt gebouwd, maar er zijn ook meer stedelijke woonvormen mogelijk. Ook mengvormen van stedelijke functies nemen toe, mede omdat bepaalde vormen van werkgelegenheid prima te mengen zijn met wonen.

Studie naar de mate van stedelijkheid

In het voorgaande hoofdstuk is enig inzicht gegeven in de verwachte samenstelling van de bevolking. Er is een grote vraag vanuit een- en tweepersoonshuishoudens, er is behoefte aan 'doorstroomwoningen', en het beleid vraagt om een variatie in categorieën (sociaal, middelduur, duur). Exacte cijfers voor deze verdelingen zijn er niet, maar het is duidelijk dat de opgave een gemengd aanbod moet opleveren. Op basis van het beschikbare oppervlakte geven we normatieve indicaties van het potentieel programma van de locaties. We doen dit aan de hand van referentie-dichtheden en woonmilieus in Alblasterdam en elders. Verschillende woonmilieus/dichtheden (floor space index) leiden tot bandbreedtes in het laadvermogen.

Floor space index (fsi) = bruto vloer oppervlakte gebouw bvo / beschikbaar terreinoppervlakte. Met deze bepalingmethode kan men op een objectieve manier wijken, woonbuurten en bouwblokken met elkaar vergelijken.

Oude Buurt

643 woningen	24 ha
27 woningen p/ha	0,51 fsi



Oranjestraat

47 woningen	0,77 ha
61 woningen p/ha	0,71 fsi



Drentsebuurt

167 woningen	2,85 ha
58 woningen p/ha	0,78 fsi



Defensie eiland Woerden

205 woningen 3,7 ha
55 woningen p/ha 1,0 fsi



Nieuw Leyden

184 woningen 2,7 ha
71 woningen p/ha 1,73 fsi



Leeuvenveld Weesp

204 woningen 4,2 ha
48 woningen p/ha 0,93 fsi



Nieuw Crooswijk

162 woningen 3,8 ha
43 woningen p/ha 0,79 fsi



Poortmeesters Delft

114 woningen 1,5 ha
76 woningen p/ha 1,48 fsi



Veghels Buiten

30 woningen 1,2 ha
25 woningen p/ha 0,9 fsi





5. Locatiestudie

Rekenvoorbeeld

De dichthedenstudie laat een zoektocht zien naar verhoudingen tussen de grootte van het plangebied en het bruto vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen.

Om gevoel te krijgen bij verschillende fsi's en de bijbehorende woningaantallen, is er een rekenvoorbeeld gemaakt voor zowel Vinkenwaard-Noord als Souburgh. Dit is een indicatie, waarbij nog geen rekening is gehouden met specifieke omstandigheden zoals bijvoorbeeld milieucontouren.

Gezien de ligging nabij de kern van Alblasterdam met goede voorzieningen nabij, en een omgeving met een vrij stedelijk profiel, is het denkbaar dat in Vinkenwaard-Noord een vrij hoge bebouwingsdichtheid kan worden toegepast. Een bebouwingsdichtheid van circa 60-65 woningen per hectare en een bruto fsi van 1,2-1,4 is goed denkbaar. Voor de berekening van het maximaal laadvermogen wordt ervan uitgegaan dat circa 40% van het toekomstige terrein openbaar gebied wordt.

Gezien de ligging nabij het landelijk gebied en de dorps-landelijke context, is het denkbaar dat in Souburgh een gemiddelde bebouwingsdichtheid wordt toegepast. Gezien de behoefte aan woningbouw en het type woningen zijn een bebouwingsdichtheid van circa 30-40 woningen per hectare en een bruto fsi van 0,60-0,85 is goed denkbaar. Bij een dergelijke fsi kan een mate van compacte dorpsheid ontstaan die passend is bij de Alblasterdamse maat en schaal. Voor de berekening van het maximaal laadvermogen wordt ervan uitgegaan dat circa 45% van het toekomstige terrein openbaar gebied wordt.

In de schetsmodellen op de volgende pagina's is voor beide locaties een ruimtelijke structuur geschetst. In deze studie denken we in scenario's. We hebben dus rekening te houden met de mogelijkheid dat grote hindergevendende bedrijven voor onbepaalde tijd in Vinkenwaard-Noord blijven. Dan is een blik naar het oosten interessant, en moeten de mogelijkheden voor woningbouw in of aangrenzend aan Souburgh worden verkend.

Vinkenwaard-Noord

woningdichtheid: 60-65 won/ha
fsi: 1,2 - 1,4 (bruto)
terreinomvang: circa 12,2 hectare
uitgeefbaar terrein: 60%
netto woongebied: 73.200 m²

Laadvermogen:

- 145.000 - 175.000 m² bvo

Bij een gemiddelde woninggrootte van 110-125 m² en een gebouwde parkeerplaats van 25 m², bedraagt het laadvermogen omgerekend in woningaantallen bij een 'ongemengd' gebied circa 1.200-1.400 woningen. De aard van het gebied maakt echter functiemenging aannemelijk. Een deel van de vierkante meters kan dan worden ingezet voor maatschappelijke en/of commerciële functies. Het exacte aantal vierkante meters dat wordt toebedeeld aan bedrijvigheid is afhankelijk van de vraag en de mogelijke invulling van de plinten van de bouwblokken.

Souburgh

woningdichtheid: 30-40 won/ha
fsi: 0,60-0,85 (bruto)
terreinomvang: circa 19 hectare
sportterrein: circa 14,4 hectare
uitgeefbaar terrein: 55%
netto woongebied: 107.250 m²

laadvermogen:

- 115.000 - 140.000 m² bvo

Bij een gemiddelde woninggrootte van 125-140 m² en een parkeerplaats van 25 m², bedraagt het laadvermogen omgerekend in woningaantallen bij een 'ongemengd' gebied circa 750-850 woningen. Functiemenging ligt in Souburgh minder voor de hand. Mogelijk dat een klein gedeelte van de plinten van bouwblokken geschikt wordt gemaakt voor maatschappelijke functies. Commerciële functies liggen in Souburgh minder voor de hand.

N.B. het laadvermogen is een globale indicatie van de aantallen. Het exacte aantal is mede afhankelijk van de hoeveelheid grond die kan worden aangewend voor wonen, de dichtheid die op specifieke plekken kan afwijken, de parkeernormen en het al dan niet realiseren van gebouwd parkeren. Bij gebouwd parkeren is sprake van een hoger bvo dan bij maaiveldparkeren.

Vinkenwaard-Noord - compact dorps wonen

In het schetsmodel is een gemengd programma opgenomen, bestaande uit woningen, ruimte voor MKB-bedrijven en voorzieningen (commercieel en maatschappelijk). In ruimtelijk opzicht kan er een compact dorps woonmilieu worden gerealiseerd, waar sprake is van een relatief hoge dichtheid, maar ook van veel groen. Groen en ruimte is niet alleen te vinden in de openbare buitenruimte, maar juist ook binnen de bouwblokken, in de vorm van daktuinen, patio's en atriums. Door stapeling kan zowel een groot programma als grote buitenruimtekwiteit worden gerealiseerd.

Ruis, reuring en rust

In een bestaande situatie (her)ontwikkelen brengt noodzakelijkerwijs randvoorwaarden met zich mee. Bij Vinkenwaard-Noord lijkt momenteel de ligging nabij wegen en bedrijven een weinig aantrekkelijk perspectief. Een reeks hindergevendende factoren, die vooral 'ruis' met zich meebrengen. Maar zoals geschetst krijgen we dergelijke hinder in de toekomst mogelijk beter onder controle. En aan de noordkant van het plangebied ligt al de verstilte rust van de Alblas, met een grote omgevingskwaliteit. Hoe aantrekkelijk kan het worden om hier tussenin groene 'huiskamers' te introduceren, waar klimaatadaptatieve maatregelen overheersen, de natuur inclusief is, waar het leven in de buurt zich afspeelt, met ruimte voor spelen en ontmoeting. Waar beweging is, waar men thuiskomt, hoofdentrees zitten en mogelijk buurtfuncties. Kortom een plek met reuring.

Groen-blauwe omzoming

Bij een transformatie gaan verdichten en vergroenen hand in hand. In de bestaande situatie ligt er langs de noordzijde een stevige groen-blauwe rand (de wetering) en langs de zuidzijde langs de Edisonweg een stevige berm met bomen. Om de ruimte-kwaliteit te vergroten is het denkbaar dat hiertussen nieuwe groene verbindingen (groene stegen) ontstaan: een raamwerk dat ruimte biedt

voor recreatie in de woonomgeving, maar ook voor klimaatadaptatieve maatregelen (wateropvang, groen tegen hittestress) en biodiversiteit. Het raamwerk is robuust genoeg voor kloeke woongebouwen. De auto neemt niet langer een prominente rol in en er wordt centraal op een aantal plekken geparkeerd in gebouwde voorzieningen. Hierdoor is minder verharding nodig en is maximaal ruimte voor vergroenen. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan.

Compact wonen - groen en gemengd

Bij een 'verkleuring' naar een gemengd gebied, hebben we rekening te houden met huidig versnipperd eigendom. Sommige panden zijn vrij nieuw of recent opgeknapt, terwijl andere panden of erven minder waardevol zijn. Dit resulteert in mogelijkheden voor het gefaseerd toevoegen van nieuwe bouwblokken, waardoor een gemengde buurt ontstaat. Dit gebeurt in een groene setting met sterke groene kaders. Het resultaat is een groen-compact gemengd woon-werkmilieu.

In de studie is uitgegaan van een interessante mix van gestapelde en grondgebonden woningen. De overwegende typologie is die van het hofvormige bouwblok, waar collectieve woonvormen, maisonnettes en andere woonvormen goed denkbaar zijn. Elk bouwblok kent een mix van sociaal, midden en duur of er kan in een cluster met meerdere plots gekozen worden om aparte gebouwen te ontwikkelen per categorie. Beide principes zorgen ervoor dat een inclusief en gemengd gebied ontstaat.

Bij de beoogde compacte dorps woonomgeving passen compact, gemengde bouwblokken, met een gelede opbouw, diversiteit aan functies, woningtypen en woninggroottes en anderzijds een robuuste openbare ruimte die plek geeft aan een divers gebruik (ontmoeting, spelen, recreatie, sport, ontspanning etc.). Hieruit volgt ook dat de gebouwen en de buitenruimte (zowel privé als openbaar) integraal moeten worden vormgegeven en van hoge kwaliteit moeten zijn.





Telford Homes, Jestico + Whiles

The Wickside at Hackney Wick, Forbes Massie



Corner House, DSDHA

Bamboo, ZeCC architecten

Sint Jozefparochie Deurne, architectenaandemaas

Souburgh – mozaïek van clusters

Souburgh heeft door de wat perifere ligging en het huidige gebruik een heel andere identiteit. Met een goede mix tussen grondgebonden woningen en gestapeld kan hier een woongebied ontstaan als verlengstuk van het Alblasserbos. Er liggen kansen voor een integratie van dorp en polderlandschap, waardoor juist de landschappelijke waarden worden ingezet als nieuwe context voor het wonen. Met het oog op de grote vraag naar wat kleinere woningen, is in dit schetsmodel een combinatie denkbaar van kleine grondgebonden woningen (starters, senioren, lage woningen, kleine tuintjes) en appartementen.

Mozaïek: compacte clusters in een landschap van water, eilanden en bossen

Om voldoende landschap te realiseren kan worden gedacht aan heel compacte clusters of 'kamers' in een bij de Alblasserwaard passend landschapstype (water, eilanden en bossen). De langgerekte polderlijnen vormen de basis van de structuur. Vanwege de bodemgesteldheid is het waarschijnlijk dat de brede poldersloten moeten worden gehandhaafd. Centraal in deze structuur ligt een langgerekt polderpark. Waar dit park een nieuwe oost-west verbinding kruist, is een accentgebouw denkbaar (buurtgebouw of woontorentje).

Om een transformatie mogelijk te maken zijn er verschillende scenario's:

1. Het gehele complex wordt uitgeplaatst naar de polder, waardoor het gehele terrein vrijkomt voor woningbouw en (daar waar sprake is van milieucontouren) bedrijvigheid. Hiervoor is circa 14,4 hectare grond nodig.
2. Het noordelijk gedeelte wordt uitgeplaatst naar een terrein ten zuidoosten van de huidige sportvelden. Hierdoor komen in eerste instantie gronden op Alblasserdams grondgebied in aanmerking voor woningbouw. In tweede instantie is dan een groei richting het oosten (Molenlands grondgebied) mogelijk. De sportvelden nemen dan het zuidelijk deel in beslag.

De basisgedachte is dat het totale gebied wordt gezien als een veelkleurig mozaïek, waar wonen, zorg, sport en recreatie in een eenduidig landschap zijn opgenomen. Het is dus ook denkbaar dat (delen van de) sportvoorzieningen blijven liggen, of gefaseerd worden uitgeplaatst.



Mozaïek-landschap





Hannibal Road Gardens, Peter Barber

Rijnsburg de Horn, Venster Architecten



Referenties: compacte woonvormen in een landschappelijke setting. Vanwege een hoge dichtheid binnen een cluster en het karakter van een woonlandschap worden parkeerplaatsen geïntegreerd in het bouwblok.

Sprong naar de polder

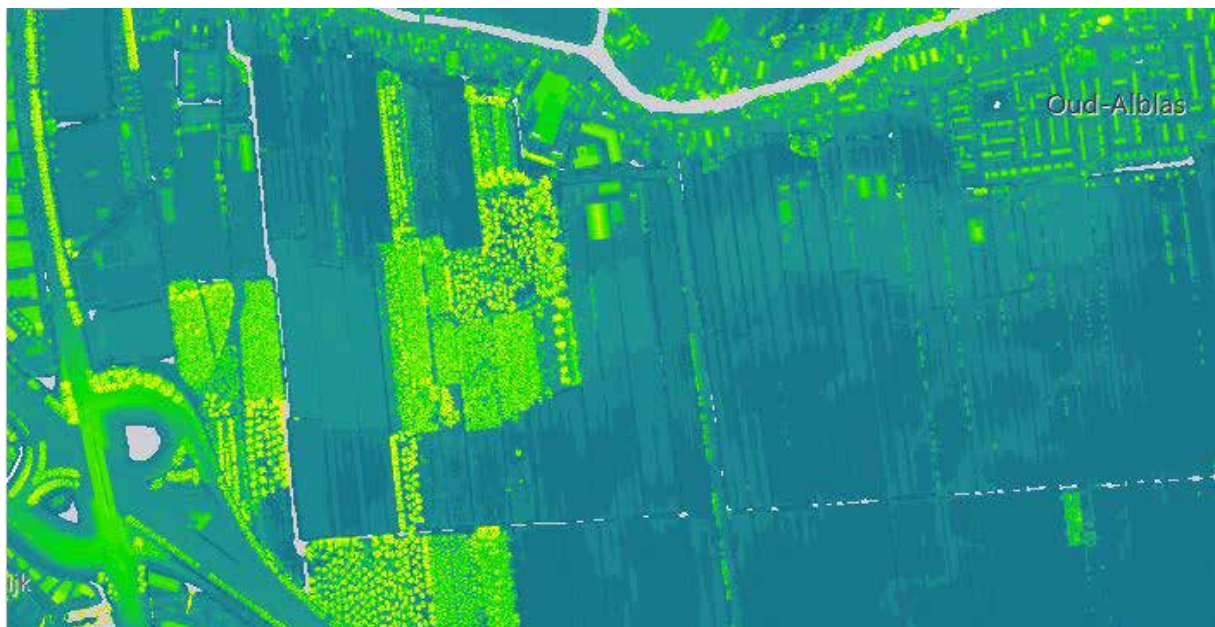
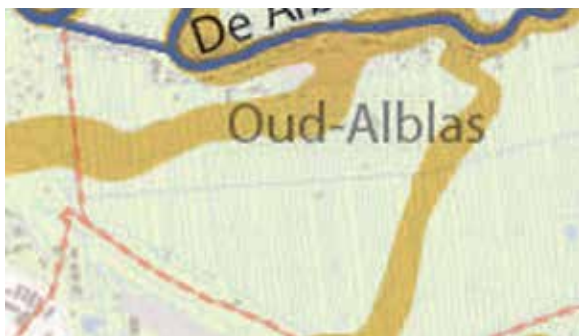
Aansluitend op de studie naar Souburgh kan worden geconstateerd dat de mogelijkheden op Alblasserdams grondgebied beperkt zijn, tenzij de huidige sportvoorzieningen worden uitgeplaatst. Daarvoor is het nodig dat samenwerking wordt gezocht met buurgemeente Molenlanden.

Het concept van een veelkleurig mozaïeklandschap biedt dan de gelegenheid om na te denken over scenario's voor de langere termijn. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw of sportterreinen in Souburgh. In een lange termijn perspectief kan in een samenwerking met Molenlanden en de regio worden gekeken naar de mogelijkheden in de polder Oud-Alblas-Zuidzijde.

In de polder bevindt zich de stevige grond van een oude kreekkrug (zie afbeelding). Hier kan een klimaatadaptief landschap ontstaan, waar bodem en water leidend zijn voor de gebiedsinrichting. Indien bebouwing plaatsvindt op de stevige grond en de

lagere poldergrond wordt ingericht als waterland-schap is dat goed tegen bodemdaling en draagt dit bij aan veenherstel en stikstofreductie.

Dit langetermijnperspectief maakt het ook mogelijk om na te denken over structurele aanpassingen aan de regionale infrastructuur, bijvoorbeeld in de vorm van een extra aansluiting naar de A15 of parallel-structuur, die zowel Alblasserdam, Molenlanden als Papendrecht kan bedienen. Dergelijke grote regionale opgaven hebben vanzelfsprekend een grote impact en zijn niet op korte termijn of op lokaal niveau te motiveren.



Hoogtekaart: tussen Souburgh en Oud-Alblas is de kreekkrug in de ondergrond zichtbaar in de lichtblauw kronkelende zone (bron: AHN). Op de bodemkaart (boven) is de kreekkrug duidelijk zichtbaar.

6. Toekomstperspectief

Alblasserdam ontwikkelt zich. Er wordt gewerkt aan nieuwe woon- en werkgebieden, waardoor voor de komende jaren voldoende ontwikkelingsruimte is gegarandeerd. Deze is nodig om de inwoners voldoende geschikte woon- en werkruimte te bieden en om, waar nodig, de leefkwaliteit te verbeteren. Hoewel Alblasserdam nog enige jaren vooruit kan is het wel tijd om vooruit te kijken. Voor de middel- en lange termijn dienen zich opgaven aan, die zich nu al aftekenen of waarvan kan worden verwacht dat die zich zullen aandienen. Het zoeken naar geschikte ontwikkelruimte is één van deze opgaven.

6.1 Vergelijking locaties

Om een weloverwogen keuze te kunnen maken tussen de ontwikkeling van de locaties tot woningbouw is het van belang om een weging te maken. Hierbij zijn het laadvermogen van de locaties, de bijdrage aan de identiteit, doelgroepen, bereikbaarheid en klimaat van belang.

De voorgaande studie biedt inzicht in de capaciteit van de beide locaties. Vooral het verschil in ligging (centraal dan wel perifeer) maakt dat de beide locaties een verschillend 'laadvermogen' hebben:

In de tabel zijn de omvang, het geschatte laadvermogen en overige indicatoren opgenomen, waarmee een 'waardering' van de beide locaties kan worden gegeven.

6.2 Effecten van de verkleuring

De locatiestudie heeft inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden er liggen voor een 'verkleuring' van Vinkenwaard-Noord en/of Souburgh. De strategische vraag is echter of de ene locatie meer perspectief biedt dan de andere. Daarbij gaat het er niet zozeer om waar de meeste woningen kunnen worden gebouwd, maar welke locatie de meeste (maatschappelijke) meerwaarde heeft voor de ontwikkeling van Alblasserdam.

Transformatie brengt veranderingen teweeg: veranderingen in de structuur van het dorp, in wonen, in

Tabel: vergelijking Vinkenwaard-Noord en Souburgh op basis van indicatoren

	Vinkenwaard Noord	Souburgh
Terreinomvang	12,2 ha	19,0 ha
Floor space index	1,2 - 1,4	0,60 - 0,85
Laadvermogen	ca. 1.100 - 1.400 won	ca. 750 - 850 won
Past bij 'fit en groen in de polder'	maatregelen nodig	gunstig
Doelgroepen (1- en 2-ps huishoudens, bouwen voor doorstroming)	gunstig	minder gunstig
Ligging t.o.v. dorpskern	centraal	enigszins perifeer
Ligging t.o.v. bestaande voorzieningen	gunstig	ongunstig
Geschikt voor functiemenging	gunstig	minder gunstig
Bereikbaarheid auto	gunstig	gunstig
Bereikbaarheid langzaam verkeer / OV	gunstig	minder tot ongunstig
Klimaat-compact bouwen	gunstig	minder gunstig
Klimaat-energie opwekking en opslag	gunstig	neutraal
Klimaat-natuurinclusief, hittestress, wateropvang, circulariteit	neutraal	neutraal

werken, in bereikbaarheid, in beeldkwaliteit en misschien ook in de identiteit van het dorp. Ook moet een dergelijke opgave worden gekoppeld aan actuele vraagstukken met een lange termijn impact, zoals klimaatadaptatie, mobiliteit en de energietransitie. De huidige bebouwde omgeving van Alblasserdam is niet/nauwelijks klimaatadaptief en ook heeft het dorp te maken met mobiliteits- en energievraagstukken. Transformatie kan als een vliegwiel werken en het is de vraag welke transformatie het grootste 'vliegwieleffect' heeft in de meest wenselijke richting.

Stap 1: waar liggen kansen voor het kwalitatief verbeteren van het dorpsgebied en het bieden van ontwikkelruimte

In deze studie is gekeken naar de mogelijkheden in Vinkenwaard-Noord en Souburgh. Het 'werkgebied' Vinkenwaard-Noord is plaatselijk verouderd, het ruimtegebruik is niet altijd even efficiënt, en er zijn veel arbeidsextensieve bedrijven. Mogelijk is sprake van bedrijfsverplaatsingen en het leent zich door de gunstige ligging nabij de dorpskern en het wegennet voor een nieuwe invulling. Een compact klimaatadaptief woon-werkgebied, met stevige schaalverschillen, maar ook met een groen karakter zodat het past in de karakteristiek van Alblasserdam.



Impressie van een mogelijke transformatie van Vinkenwaard Noord

Het 'sportgebied' Souburgh ligt wat perifeer, en is voorzien van vrij vitale functies. Maar het is ook een mozaïek van overwegend maatschappelijke functies. De ligging nabij de polder geeft dit gebied een dorps-landelijk karakter. Maar niettemin is intensivering van het gebruik mogelijk door verkleuring of uitplaatsing van het gehele terrein of delen daarvan.

Voor het uitplaatsen van bedrijven zijn er diverse mogelijkheden:

- binnen Vinkenwaard Noord
- binnen Alblasserdam
- binnen de regio

Voor het uitplaatsen van sportvelden moet primair worden gedacht aan de polders buiten de bebouw-

de kom en ten oosten van de gemeentegrens. Indien over de gemeentegrenzen heen wordt gekeken, dienen zich echter ook nieuwe mogelijkheden aan, en zijn de ontwikkelkansen ruimer, dan wanneer alleen naar Souburgh binnen de gemeentegrens wordt gekeken. Het gaat dan om vraagstukken op het gebied van zowel woningbouw, klimaat- en landschapsonwikkeling als mobiliteit.

Stap 2: op welke kernwaarden wordt voortgebouwd

Bijzonder is het (maar niet toevallig) dat beide gebieden aan de entree van Alblasserdam liggen. Dit houdt in dat een getransformeerd Vinkenwaard-



Impressie van een mogelijke transformatie van Souburgh

Noord of Souburgh een nieuwe 'entree' voor het dorp gaan vormen, net zoals Haven-Zuid dat iets verderop doet. Om deze reden vinden we het ook van belang dat er meer zachte 'kernwaarden' worden gedefinieerd, die als een rode draad door de gebiedstransformaties kunnen lopen. Deze waarden ontleen we aan de identiteit van 'Een fit en groen dorp in de polder'. De kernwaarden zullen op een verschillende manier worden vertaald in de vormgeving van een nieuw dorpsgebied. We denken dan bijvoorbeeld aan de volgende kernwaarden:

- **Gastvrij en inclusief:** een transformatiegebied is geen enclave voor alleen bewoners of werknemers, maar is gastvrij. De mix van functies zorgt dat inwoners uit Alblasserdam en bezoekers of passanten er graag komen. Een mix van doelgroepen vindt er een geschikte woning: doorstromers en starters uit Alblasserdam maar wellicht ook nieuwe instromers uit de regio die een kleine eengezinswoning zoeken. Omdat het gebied langzaam verkleurt, biedt het stapsgewijs kansen voor verschillende doelgroepen. Zo ontstaan een gezonde mix en een inclusieve wijk.
- **Fit en groen:** het transformatiegebied heeft ondanks een hoge bebouwingsdichtheid een uitgesproken groen karakter. Dat komt door

groen in de buitenruimte, aan de gevels, op en binnen de gebouwen. Er is sprake van een samenhangend raamwerk, dat ruimte biedt voor beweging en ontspanning en een gezonde leefstijl.

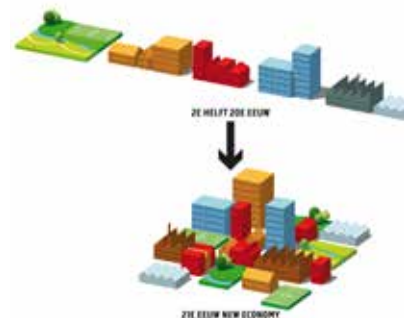
- **Levendig en innovatief:** een transformatiegebied is bij voorkeur levendig door de mix van wonen, werken en voorzieningen. Er is sprake van schone, innovatieve en intensieve werkgelegenheid, waardoor op een kleiner gebied meer arbeidsplaatsen worden gerealiseerd (zie ook 6.4).
- **Verbonden:** het transformatiegebied is door een fijnmazig netwerk verbonden met Alblasserdam en omgeving. Maar ook binnen het woon-werkgebied zijn bewoners, werknemers en bezoekers met elkaar verbonden.

Stap 3: welke effecten heeft een transformatie op Alblasserdam

Zoals gezegd gaat deze studie niet alleen over het zoeken naar hectaren ontwikkelruimte. De studie heeft een strategisch gehalte, in de zin dat juist het effect van een bepaalde ontwikkeling op het totaal van het gemeentelijk dan wel regionaal grondgebied wordt meegewogen. Verkleuring kan leiden tot structurele veranderingen in de ruimtelijke opbouw



De nieuwe economie biedt kansen voor het mengen van wonen met allerlei vormen van MKB bedrijvigheid, en zorgt voor een levendige woon- en werkomgeving.



Menging van stedelijke functies als gevolg van veranderend economisch profiel en betere milieuwetgeving

of zelfs het DNA van het dorp. Een gehele of gedeeltelijke transformatie, bijvoorbeeld van Vinkenwaard-Noord, betekent dat hinderveroorzakende bedrijven uit de dorpsomgeving verdwijnen, dat er schone innovatieve werkgelegenheid voor terugkomt en wellicht zelf een groei van het aantal arbeidsplaatsen (intensief in plaats van extensief). Een gehele of gedeeltelijke transformatie van Souburgh biedt gelegenheid om na te denken over de relatie met het oostelijk gelegen landschap en de bereikbaarheidsopgave.

De transformatie van het ene of andere gebied biedt ook kansen om stevig te werken aan de ambities van een fit en groen dorp in de polder, aan verduurzaming en vergroening.

De studie naar een mogelijke koers voor de ontwikkeling van Alblasserdam laat zien dat er sprake is van een complexe set van factoren. We hebben gedurende deze studie de scope iets verruimd. Aanvankelijk onderzochten we de mogelijkheden van het realiseren van woningbouw op één van de beide locaties. Gaandeweg verruimden we de scope van de opgave: het gaat niet alleen om de vraag waar ruimte ligt voor woningbouwontwikkeling, maar om een gelaagd samenspel van uiteenlopende vraagstukken. De vraag naar geschikte woningbouwontwikkeling staat centraal in de kwestie in welke richting Alblasserdam zich op de middellange en lange termijn wil ontwikkelen. Welk perspectief kiest Alblasserdam voor de (middel-)lange termijn.

6.3 Regionale opgave

Het biedt een aantrekkelijk perspectief om op de (middel-)lange termijn de lokale vraagstukken in een regionaal perspectief te plaatsen. Alblasserdam durft over de gemeentegrenzen heen te kijken en wil met de partnergemeenten vraagstukken in regionaal verband oplossen.

Vanwege het regionale karakter van de vraagstukken (wonen, economie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, etc.) zijn een slimme, integrale gebiedsaanpak en een sterke samenwerking met de regio wenselijk. Er zijn puzzelstukken die alleen in het verband van de Drechtsteden kunnen worden opgelost en Alblasserdam wil haar bijdrage leveren aan deze Ruimtelijke puzzel.

Omdat Alblasserdam bezig is met een langetermijnvisie, wordt bewust gekeken naar mogelijkheden buiten de eigen gemeentegrens. Daarvoor is het nodig om de eigen puzzel goed neer te zetten. Dit is voor Alblasserdam zeker geen wensenlijstje van bijvoorbeeld aantallen woningen of mobiliteitsoplossingen. Door onze eigen perspectieven scherp

te krijgen, bereiden we strategische keuzes voor of maken we die keuzes. Hierbij redeneren we vanuit wat op de lange termijn goed is voor Alblasserdam en de regio. Verkleuren van bestaande terreinen en mogelijk het aanbrengen van nieuwe structuren in het dorp en het landschap horen daarbij. Dat verkleuren zal wellicht vanzelf al wel gebeuren (van bijvoorbeeld bedrijventerreinen), maar we willen daar zelf een wenselijke richting aan geven.

Door over de eigen grenzen heen te kijken, kunnen zich mogelijkheden voor oplossingen aandienen, die anders wellicht onaangeroerd zouden blijven. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het betrekken van gronden ten noorden van de A15 voor ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld in Sliedrecht Noord gebeurt. De gronden ten oosten van Alblasserdam (omgeving Veerweg) zouden op de lange termijn wellicht in aanmerking kunnen komen voor regionale vraagstukken.

6.4 De toekomst van het werken

Het huidige gebruik van Vinkenwaard-Noord als een traditioneel gemengd bedrijventerrein met veel hinderveroorzakende bedrijvigheid wordt niet beschouwd als duurzaam. Daarnaast is het ruimtegebruik vrij extensief, vastgoed is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd als het gaat om werklocaties. Het gebied biedt nu ruimte aan een grote diversiteit aan bedrijven, kantoren, transport- en productiebedrijven. Een deel van deze functies zal in de toekomst verplaatsen: sommige bedrijven groeien en zoeken een nieuwe plek in Alblasserdam of de regio, andere bedrijven willen wellicht terugkeren in het gebied maar dan in meer passende huisvesting.

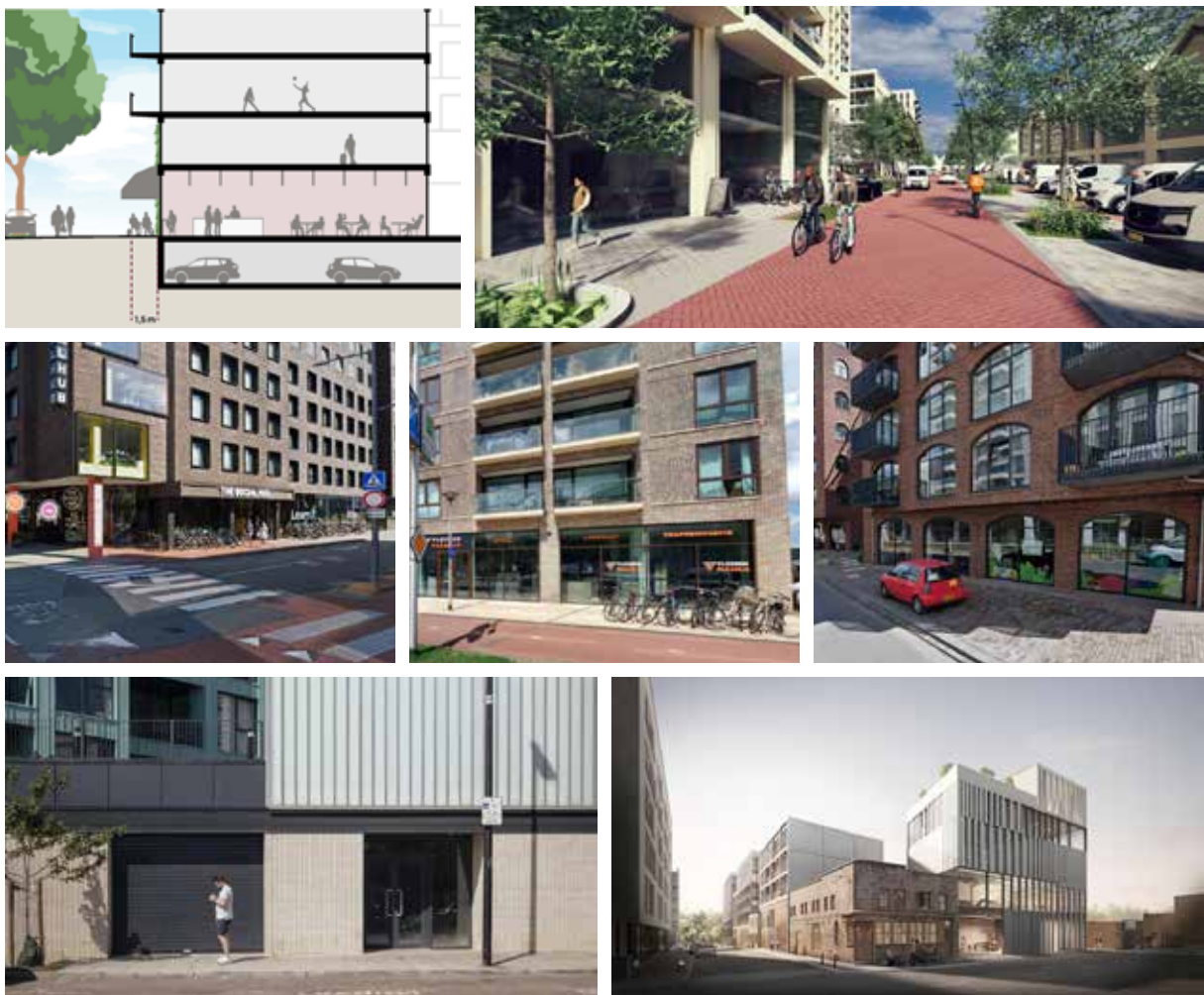
Vanuit het perspectief Poort aan de Noord (zie bijlage), is het handhaven van werkgelegenheid in beginsel wenselijk, maar een verkleuring van het werkgelegenheidsprofiel van Alblasserdam in het algemeen en Vinkenwaard in het bijzonder is zeer wel denkbaar.

In de ontwerpstudie biedt de zone langs de Edisonweg en enkele tussenstraten ruimte aan nieuwe kantoorfuncties of andere vormen van bedrijvigheid die zich laten mengen met wonen. Door de hof-achtige structuur hebben de bedrijven een 'adres' aan de Edisonweg. In de plinten van de gebouwen kunnen functies een plek krijgen die zich zowel richten op de toekomstige bewoners als de werknemers van bedrijven. Denk aan een kleinschalige horecafunctie, flexibele werkplekken, sportvoorziening, kinderopvang, zorgfuncties, een kleine supermarkt en dergelijke.

Het is overigens niet ondenkbaar dat een ontwikkeling naar gemengde bedrijvigheid, intensivering en functiemenging op termijn ook langs de zuidzijde van de Edisonweg plaatsvindt (mogelijk zonder wonen, vanwege de milieucontouren).

Door ruimte te blijven bieden aan arbeidsintensieve en innovatieve MKB-bedrijven, kan er op minder grond meer werkgelegenheid worden geboden, die ook nog eens past bij de ambities van de regio. En Vinkenwaard-Noord blijft een aantrekkelijke vestigingslocatie door de uitstekende (en nog te verbeteren) bereikbaarheid.

Gezien de aard en ligging van Souburgh is het mengen met kleinschalige vormen van bedrijvigheid minder voor de hand liggend. Mogelijk dat door de afstand tot het bestaande voorzieningenniveau in Alblasterdam wel ruimte moet worden geboden aan enkele commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.



project Wick-Lane, drmmstudio

Iceland Wharf Londo, pH+ architects

Voorbeelden van het mengen van wonen met bedrijvigheid, commerciële en maatschappelijke functies.

7. Ontwikkelstrategie

Onderdeel van de opdracht van deze studie is het definiëren van een voorkeurslocatie en het bieden van een ontwikkelstrategie voor die voorkeurslocatie. We hebben geconstateerd dat er sprake is van een complex samenspel van factoren en dat het perspectief van Alblasserdam moet worden gezien als een gefaseerde ontwikkeling. Ontwikkeling van de ene locatie sluit de andere niet direct uit.

De studie maakt duidelijk dat er verschillende perspectieven zijn en dat het effect op de structuur en identiteit van het dorp heel verschillend zal zijn. In hoofdlijnen zijn er de volgende perspectieven:

1. Alblasserdam kan met de huidige ca. 700 woningen nog enkele jaren vooruit.
2. Niks doen: na de realisatie van de huidige 'harde' plannen' is er geen nieuwe ontwikkeling meer mogelijk. Vinkenwaard blijft een gemengd bedrijventerrein en Souburgh primair een sportlocatie. Dit perspectief is niet wenselijk.
3. Voorbereiding van een ontwikkeling op de middellange termijn door 'verkleuring' van Vinkenwaard-Noord.
4. Voorbereiding op 'verkleuring' van Souburgh voor de middellange termijn en onderzoeken van mogelijkheden voor een 'sprong naar de polder' op de lange termijn.
5. Een mengvorm van perspectieven 3 en 4.

Het is evident dat het perspectief van Alblasserdam wordt gezien als een gefaseerde ontwikkeling. De eerste jaren kan het dorp nog vooruit met de huidige beschikbare ruimte voor woningbouw.

Voor de middellange termijn (5-10 jaar) moet er worden gezocht naar nieuwe perspectieven. Indien de gemeente daadwerkelijk aan de slag wil, dan is het nodig om daar nu al op voor te sorteren. Er moet rekening mee worden gehouden dat de voorbereidingstijd van dergelijke projecten 5 tot 6 jaar in beslag kan nemen. De duur van de realisatieperiode daarna is onder meer afhankelijk van de locatie en de vraag op de woningmarkt.

Resumerend dienen zich de volgende strategieën aan:

Strategie A:

Indien substantiële bedrijfsgronden vrijkomen, biedt dat een perspectief voor de transformatie van Vinkenwaard-Noord. Alblasserdam heeft dan voor de middellange termijn nog eens een goede voorraad.

- Ruimte-intensieve en milieu-belastende bedrijven verplaatsen binnen Vinkenwaard (Noord dan wel Zuid), Alblasserdam of de regio;
- In te passen functies behouden/verplaatsen binnen het terrein;
- Gemengde plinten: ca. 10.000-12.500 m² (werkgelegenheid);
- Zuidzijde Edisonweg behouden als bedrijfsterrein
- Woningbouw moet zo sterk mogelijk bijdragen aan het op gang krijgen van doorstroming en bouwen voor doelgroepen;
- Verplaatsen van sportvelden in Souburgh en die vervolgens benutten voor woningbouw is in deze strategie onlogisch: handhaven van de sportvelden en een sprong naar de polder op de lange termijn ligt dan meer voor de hand.

Met een gehele of gedeeltelijke transformatie van Vinkenwaard-Noord streven we naar een hoge gebiedskwaliteit die past bij Alblasserdam. Transformatie betekent verdichten binnen een stevig groen raamwerk en met een mix van functies en



Ontwikkeling op de middellange termijn: verkleuring van Vinkenwaard-Noord.

programma's. Hoewel een integrale transformatie de voorkeur heeft, is het vanwege het versnipperd eigendom denkbaar dat er perceelsgewijs wordt ontwikkeld. Voorafgaand aan de transformatie is het nodig dat er heldere ontwikkelvoorwaarden worden opgesteld. Die gaan niet alleen over bouwen, programma of dichtheden, maar bovenal over de na te streven ruimtelijke kwaliteit, parkeeroplossingen, klimaatadaptieve maatregelen of over natuurinclusief en circulair bouwen. Met ontwikkelvoorwaarden moeten de succesfactoren van de transformatie worden geborgd, en dat zijn onder meer het realiseren van een hoge omgevingskwaliteit, centrale parkeeroplossingen en gevarieerde programma's.

Strategie B:

Indien grote en milieuhinderlijke bedrijven in Vinkenwaard-Noord blijven zitten, is daar op de middellange termijn beperkt perspectief. Voor de middellange termijn kan dan gedacht worden aan het geheel of gedeeltelijk verplaatsen van sportvelden en de gronden benutten voor woningbouw:

- gehele sportcomplex uitplaatsen. Door dubbelgebruik en intensivering kan er ruimtewinst worden geboekt. Er is circa 14 hectare ruimte nodig.
- alleen noordelijk deel uitplaatsen (richting de polder) en handhaven zuidelijke sportvelden (vanwege milieucontouren) en atletiekbaan. Dan zou op het noordelijk deel van Souburgh woningbouw kunnen worden toegevoegd.

Bouwen van een woonbuurt met grondgebonden woningen in dorps-landelijke dichtheden (15-25



Ontwikkeling op de middellange termijn: verkleuring van alleen het noordelijk deel van Souburgh door uitplaatsing naar (zuid-)oosten.

won/ha) ligt gezien de behoefte niet voor de hand. Om hogere aantallen en bijbehorende dichtheden tot stand te brengen is een 'streng' bouwbeleid nodig: bouwen moet doorstroming op gang brengen.

Een globale financiële verkenning van de beide strategieën laat zien dat een dergelijke ontwikkeling op de beide locaties als een financieel haalbare optie wordt gezien.

Strategie lange termijn

Alblasserdam wil haar bijdrage leveren aan deze Ruimtelijke puzzel van de Drechtsteden. Dat is geen kwestie van enkele jaren, maar vraagt een strategische visie op de toekomst van de regio. De vraagstukken zijn in het voorgaande uitvoerig behandeld. Ongeacht of de keuze wordt gemaakt om Souburgh te ontwikkelen, dienen vraagstukken van bereikbaarheid, woningbouw (lokale en regionale opgave) en het voorzieningenniveau op de lange termijn te worden geadresseerd. Het is denkbaar dat door het minder ingrijpend verplaatsen van delen van het terrein, door intensiveren van sportruimte (meer kunstgras, stapelen van parkeer ruimte) of het beëindigen van functies, ruimte vrij wordt gespeeld voor kleinschalige ontwikkelingen. Bij hoge intensiteiten zal dit een substantieel programma opleveren. De ruimtelijke kwaliteit van een woongebied aansluitend op sportvelden is eveneens voldoende, mits er investeringen worden gedaan in het (aangrenzende) landschap. Het is evident dat de grootste kwaliteitslag wordt gemaakt, wanneer in samenwerking met de regio en Molenlanden een overkoepelende visie wordt opgesteld.



Mogelijke ontwikkeling op de lange termijn: verkleuring of intensiveren van heel Souburgh door uitplaatsing van sportvelden.



De mogelijke ontwikkeling van woningbouw, al dan niet in combinatie met werken en voorzieningen op de beide locaties in de context van het dorp (kaartondergrond: Omgevingsvisie, bewerking Wissing). Boven gemengd gebied Vinkenwaard met verplaatsing en uitplaatsing van bedrijven. Onder woongebied Souburgh met uitplaatsing sportterreinen naar polders aan de rand van het dorp.

Bijlage: Beleidsanalyse

A. Omgevingsvisie

Alblasserdam beschikt over een omgevingsvisie (24 september 2024), waarin de beide studielocaties zijn opgenomen. In deze visie is ten aanzien van groei de volgende centrale vraag gesteld:

Willen we de groei van het aantal inwoners mogelijk maken na 2030?

Behoefte aan woningbouw

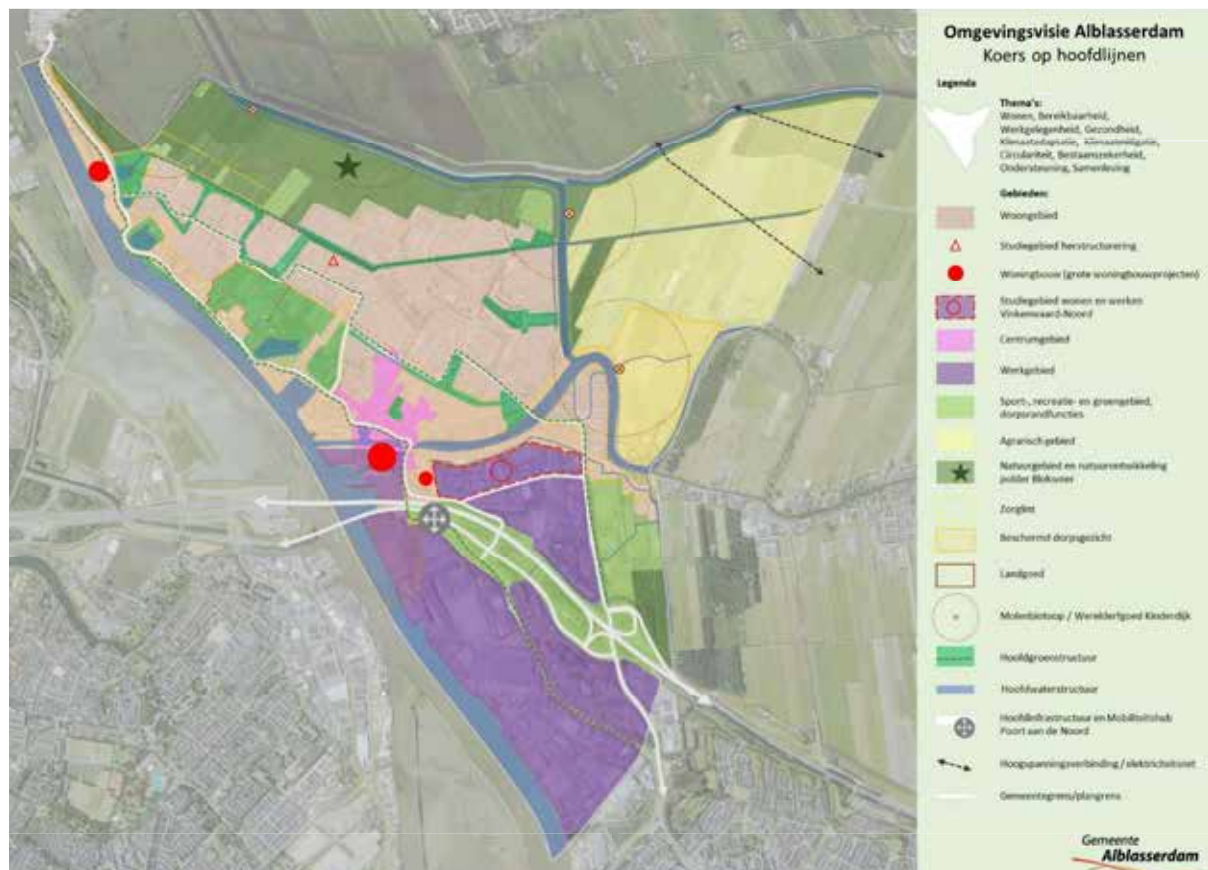
Als we na 2030 willen groeien in aantal inwoners, moeten we ook bepalen waar de extra woningen komen die daarvoor nodig zijn. Globaal bestaan hiervoor drie opties: inbreiding ten noorden van de Alblas, uitbreiding op het bedrijventerrein Vinkewaard-Noord en uitbreiding op sportpark Souburg. Ten noorden van de Alblas heeft als voordeel dat voorzieningen dichtbij zijn. Grote aantallen extra woningen ten noorden van de Alblas zijn niet mogelijk. Woningbouw op Vinkewaard-Noord of Souburg zorgt voor minder bereikbaarheidsproblemen. Het bebouwen van Souburg past echter niet in de fitte en groene gedachte en ligt verder van voorzieningen. Vinkewaard-Noord is al een bebouwde stedelijke locatie en ligt dicht bij de voorzieningen in het dorp.

Het verplaatsen van bedrijven dat nodig is om woningbouw mogelijk te maken, zorgt ook voor een gezonder leefklimaat in het dorp. Uit de woonzorgvisie, bereikbaarheidsvisie en de financiële onderbouwing blijkt dat Vinkewaard-Noord de voorkeur boven Souburg geniet. Echter gaat bouwen op Vinkewaard ten koste van de ruimte voor bedrijven in hogere milieu categorieën en is de realisatie van de locatie afhankelijk van derden.

Relatie met economie en werkgelegenheid

De omgevingsvisie geeft aan dat er behoefte blijft aan terreinen voor werkgelegenheid. Omdat er nauwelijks ruimte is voor uitbreiding wordt vooral gekeken naar efficiënt ruimtegebruik en het vergroten van het percentage bebouwd gebied.

In geval van een 'verkleuring' van Vinkenwaard Noord wil de gemeente bedrijven niet dwingen om te verhuizen en er is toestemming van de provincie nodig om het bedrijventerrein te mogen transformeren. Tegelijkertijd zijn er bedrijven die nu al niet kunnen uitbreiden en geholpen zijn met een alternatieve locatie in de regio. Het moge duidelijk zijn dat dit een langetermijn oplossing is (in 2030) die organisch (zonder dwang) en gefaseerd zal plaats vinden.



Drechtsteden

De 7 gemeenten in de Drechtsteden hebben zich verenigd in het samenwerkingsverband Smart Delta Drechtsteden, onder het motto 'Slim, samen, vooruit'. Samenwerken doen de gemeenten al jaren in wisselende verbanden, maar onder de vlag van Smart Delta Drechtsteden wil de regio in ruimtelijk en economisch opzicht slim samen vooruit voor de ongeveer 300.000 mensen die er wonen. Zo wordt er ingezet op thema's als 'meer woningen', 'extra banen', 'betere bereikbaarheid' en 'nieuwe energie'.

De ambitie van de Drechtsteden op het gebied van woningbouw is om 25.000 woningen te realiseren in de voorliggende periode tot 2035. Op dit moment zijn er plannen voor circa 20.000 woningen, variërend van vroegtijdige initiatieven ("zachte plannen") tot concreet uitgewerkte plannen ("harde plannen"). Er ligt een versnellingsopgave voor de Drechtsteden om deze woningbouw te concretiseren en uiteindelijk te realiseren.

Groeiagenda 2030

Daarnaast wensen de Drechtsteden een sociaaleconomische schaa sprong te maken en onderkent het dat de woningbouwprogrammering daar een grote invloed op kan hebben. Hiervoor is de "Groeiagenda 2030, Goed Leven in de Drechtsteden" opgesteld. Hierin worden goed wonen, goed werken en goede bereikbaarheid genoemd als de drie sleutels voor sociaaleconomische groei in de regio.

Echter, op dit moment blijft de productie van woningen achter op de gestelde ambitie. Als het huidige tempo wordt vastgehouden, is de periode tot 2053 nodig om de ambitie te realiseren. Ook ontbreekt het aan een gezamenlijk gedragen visie op de gewenste schaa sprong. Daarbij komt dat iedere gemeente haar eigen specifieke uitdagingen heeft.



Gebiedsagenda Bereikbaarheid

De Gebiedsagenda Bereikbaarheid Drechtsteden is een verdere verdieping van het speerpunt 'goede bereikbaarheid'. De hoofddopgaven van de Gebiedsagenda zijn:

- het oplossen van het knelpunt A15;
- het optimaliseren van gebruik van alternatieve en duurzame wijzen van vervoer;
- locatiekeuze van woningbouw;
- bedrijvigheid maximaal in de directe nabijheid van knooppunten;
- aanpak van knelpunten van vrachtverkeer op leefbaarheid en veiligheid.

Het Regionaal mobiliteitsprogramma Smart Delta Drechtsteden is een aanvulling op de Gebiedsagenda Bereikbaarheid.

Regionale energiestrategie 1.0

In relatie tot mobiliteit is van belang dat de regio wil bijdragen aan de verduurzaming van de sector. Zo werken we aan een uitgebreide laadinfrastructuur, aan de vernieuwing van OV-bussen, het stimuleren van fietsgebruik via een fietsstimuleringsprogramma én het plaatsen van meer fietsstallingen.

Dit is ook de koers van het GVVP Alblaserdam, waarin het terugdringen van verkeersdruk en het stimuleren van andere vervoersvormen (vervoer over water) en fietsverkeer centraal staan. In dit GVVP wordt ook de wenst geuit om een nieuwe verbindingsweg met Nieuw-Lekkerland op de regionale bestuurlijke agenda te zetten.

Bedrijvenstrategie

Alblasserdam heeft behoefte aan een strategie voor de bedrijventerreinen. Er zijn in Alblasserdam vier bedrijventerreinen die een belangrijke economische functie vervullen. Deze bedrijventerreinen voorzien in 5.200 banen (Stec Groep 2021). Daarnaast zijn er relatief veel toeleveranciers gevestigd voor scheepsbouw en superjachten, een cluster waarin Alblasserdam een unieke profilering kent.

Om het ondernemerschap op de Alblasserdamse bedrijventerreinen ook in de toekomst zo optimaal mogelijk te kunnen faciliteren, voldoende ruimte om te ondernemen te houden en de bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden, moeten er keuzes worden gemaakt en is beleid gewenst. Er is veel vraag naar geschikte kavels en bedrijfshalen vanuit de lokale ondernemers, maar er is onvoldoende aanbod om te voorzien in deze vraag. Aangezien de bedrijventerreinen in de gemeente Alblasserdam nagenoeg vol zijn en er geen uitbreiding van bedrijventerreinen is voorzien, is het van belang om een strategische aanpak te ontwikkelen, waarbij de schaarse ruimte optimaal wordt benut.

De bedrijventerreinen vervullen een belangrijke sociaaleconomische rol. Het MKB, dat sterk is vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen, is sterk verbonden met de lokale gemeenschap. Het gaat hierbij onder andere om de herkomst van werknemers, herkomst van omzet, spin-off, sponsoring, social return en investeringen. Ook op het gebied van arbeidsparticipatie en samenwerking met het onderwijs spelen de bedrijven op de bedrijventerreinen in toenemende mate een belangrijke rol.

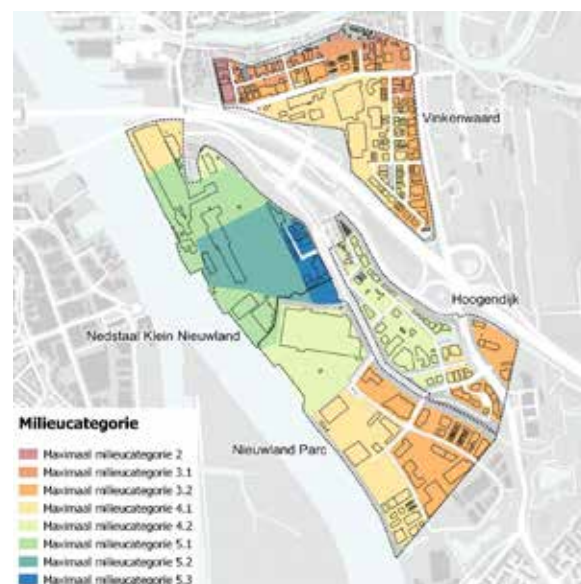
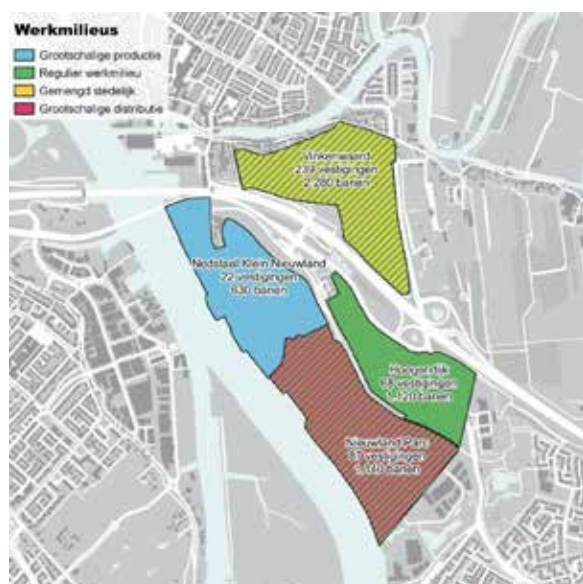
Ten slotte liggen er ook kansen en opgaves voor de inzet op verduurzaming en klimaatadaptatie. Hierbij gaat het onder andere om de transitie naar een circulaire economie, waterberging, groen, verdichting en duurzame mobiliteitsvormen. Tevens is het steeds belangrijker om zo efficiënt mogelijk om te gaan met energie en om de omslag te maken van grijze naar groene energie.

Omdat uitbreidingsruimte zeer beperkt aanwezig is, lijkt het eerder soelaas te bieden om in te zetten op hergebruik, zodat effectief meer ruimte beschikbaar komt voor bedrijfsactiviteiten.

Vergroten efficiëntie op de bedrijventerreinen

In aanvulling op de Omgevingsvisie, waarin het vergroten van de efficiëntie op de bedrijventerreinen als mogelijke maatregel wordt genoemd om werkgelegenheid te behouden, geeft de Woonzorgvisie aan dat de gemeente streeft naar minder ruimte-intensieve en minder overlastgevende bedrijvigheid. In andere woorden: met een hogere graad van arbeidsplaatsen op de huidige terreinen kan een evengrote of zelfs grotere bijdrage worden geleverd aan de werkgelegenheid.

We noemen dit de terreinquotient (TQ), het ruimtegebruik in m²/werknemer. Dit bepaalt de arbeidsintensiteit van het terrein: een lage TQ is een arbeidsintensief terrein, een hoge TQ een arbeidsextensief terrein. De gemiddelde TQ in Nederland is 235 m²/werknemer. De TQ op Vinkenwaard Noord is vooralsnog onbekend.



Bereikbaarheidsvisie 1.0

De bereikbaarheidsvisie bevat een integrale afweging met betrekking tot de bereikbaarheid doorkijkend tot het jaar 2040. De langetermijn visie heeft 4 pijlers:

- leefbaarheid in het dorp;
- bereikbaarheid van het dorp;
- verbonden met de regio;
- duurzaam verplaatsen.

In de visie zijn verschillende opties onderzocht om deze doelen te bereiken, waarbij tevens rekening is gehouden met het vraagstuk van toekomstige woningbouw. Een belangrijke conclusie is dat een derde ontsluiting aan de oostzijde van de gemeente een positief effect heeft op de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de binding met de regio. Voorts is van belang dat de visie aangeeft dat een verlaging van parkeernormen en het werken met het principe STOMP (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, MaaS, Privéauto).

Concreet in relatie tot het vraagstuk locatiekeuze

- Op de regionale bestuurlijke agenda zetten van een nieuwe verbindingsweg met Nieuw-Lekkerland.
- Verminderen sluipverkeer op de Vinkenvolderweg.
- Leefbaarheid vergroten door ontlasten Edisonweg en De Helling / Dam / Dijklint.
- Toepassen van het principe STOMP, waaronder stimuleren fietsgebruik en OV per bus en waterbus.
- Alblasserdam als knooppunt voor regionale buslijnen als verbinding tussen spoor en gebieden zonder station.
- Transferium Poort aan de Noord.



- Doorstroming en veiligheid Nico Wensveenrotonde.
- Realisatie 3e ontsluiting van het dorp.

Relatie bereikbaarheid en woningbouwvraagstuk

In de visie is een analyse opgenomen van de relatie van het woningbouwvraagstuk met bereikbaarheid. De gemeente ziet mogelijkheden voor woningbouw in twee gebieden ten zuiden van de Alblas, te weten Vinkenwaard-Noord en Souburgh. Beide potentiële locaties hebben hun eigen voor- en nadelen ten aanzien van bereikbaarheid. Om één van deze locaties te kunnen benutten voor woningbouw zijn strategische keuzes nodig. Hierbij speelt de vraag wat strategisch verstandig is, en wat de impact is een bepaalde ontwikkelingsrichting is op bijvoorbeeld de bereikbaarheid.

De locatie Vinkenwaard ligt het dichtst bij de voorzieningen in het dorp en heeft daarmee de voorkeur (uitgaande van het STOMP-principe). De locatie Souburgh ligt verder van de voorzieningen en is vanuit bereikbaarheid daarom minder ideaal.

Als we alleen naar bereikbaarheid kijken dan heeft woningbouw ten zuiden van de Alblas op termijn de voorkeur. Hiermee wordt immers voorkomen dat er tijdens de ochtend- en avondspits extra druk op de toegangswegen ontstaat. Echter is dit, onder andere vanwege het ontbreken van voorzieningen en de aanwezigheid van het soort bedrijvigheid, geen reële optie.



Extra aansluiting over de Alblas (verlengde Voltastraat)



Afrit 23 ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland



Realisatie 3e ontsluiting - vanaf afrit 22 naar Plantageweg



Afrit 22 met Parallelweg Vinkenspolderweg



Realisatie 3e ontsluiting - doortrekken 3e ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland



Afrit 22 met Parallelweg langs A15

In de visie is een reeks oplossingen onderzocht op welke wijze de doelen uit de visie kunnen worden gerealiseerd. Relevant voor de locatiekeuze zijn onder meer:

- 4e poot Nico Wensveenrotonde en koppeling met Vinkenspolderweg (niet afgebeeld)
- extra aansluiting over de Alblas (verlengde Voltastraat)
- realisatie 3e ontsluiting
 - vanaf afrit 22 naar Plantageweg
 - vanaf afrit 22 naar Mesdaglaan (niet afgebeeld)
 - doortrekken 3e ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland
- Afrit 23 ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland
- Afrit 22 met Parallelweg Vinkenspolderweg
- Afrit 22 met Parallelweg langs A15

De opties dragen op uiteenlopende manier en in meer of mindere mate bij aan de doelen uit de Bereikbaarheidsvisie. Ook biedt de ene optie meer kansen dan de andere voor het oplossen van het woningbouwvraagstuk. In het kort zal een 3e ontsluiting via of nabij Souburgh de opties voor woningbouw in dit gebied verminderen. Een ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland vanaf Afrit 23 of Parallelstructuren in de poldergebied Oud-Alblas Zuidzijde kan de bereikbaarheid verbeteren, maar biedt beperkt interactie met een nieuw woongebied in Alblasserdam. Wel kan hiermee de strategie voor de lange termijn worden bediscussieerd (zie pagina 32 van dit rapport).

Bereikbaarheidsvisie 2040	Vinkewaard-Noord	Souburgh
Wens verlagen parkeernormen bij nieuwbouw	Het verlagen van de parkeernormen zal bijdragen aan het verhogen van de haalbaarheid van de ontwikkeling van Vinkenwaard Noord. Gezien de optimale ligging ten opzichte van het centrum en OV-lijnen is een verlaging van de normen gerechtvaardigd.	Het verlagen van de parkeernormen zal bijdragen aan het verhogen van de haalbaarheid van de ontwikkeling van Souburgh. Gezien de ligging ten opzichte van het centrum en OV-lijnen is een verlaging van de normen moeilijker te beargumenteren
Stimuleren alternatieven auto	In relatie tot Poort a/d Noord is een alternatief voorhanden voor parkeren op locatie.	Alternatieven voor autogebruik zijn gezien de externe ligging niet direct voorhanden.
Vergroten fietsveiligheid	Bij de ontwikkeling tot een gemengd gebied, waar ook werkfuncties aanwezig zijn, zijn maatregelen nodig voor een optimale fietsveiligheid	Bij een ontwikkeling van Souburgh moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan de kruisingen met de hoofdinfrastructuur.
Verbeteren bereikbaarheid	Het plangebied heeft een optimale ligging ten opzichte van de beide aansluitpunten op het landelijke en regionale wegennet	Het plangebied heeft een optimale ligging ten opzichte van 1 aansluitpunt op het landelijke en regionale wegennet. Wel is een directe aansluiting plangebied-Oude Torenweg noodzakelijk om de rotonde Poldersemolenweg te ontlasten
Behoud van groen	Het beperkt aanwezige groen kan worden behouden. Een gebiedsontwikkeling kan vooral de groen- en ruimtekwaliteit verbeteren.	Het beperkt aanwezige openbare groen kan worden behouden. Een gebiedsontwikkeling kan vooral de groen- en ruimtekwaliteit verbeteren.
Derde ontsluiting aan de oostzijde van de gemeente	Een derde ontsluiting verlaagd mogelijk de intensiteit op de overige aansluiting. Dit heeft een gunstig effect op de ontwikkeling van Vinkenwaard Noord	Souburgh zal profijt hebben van een derde ontsluiting, al dan niet met een doortrekking naar Nw Lekkerland.
Nabijheid voorzieningen	Het plangebied ligt optimaal t.o.v de voorzieningen in zowel het centrum als de sportvelden	Het plangebied ligt decentraal t.o.v. de voorzieningen in het centrum. Mogelijk zal er tevens een oriëntatie op Papendrecht plaatsvinden.
Voorkomen extra druk toegangswegen	Door 'verkleuring' ontstaan andere verkeersmodellen. Het is nog niet onderzocht in hoeverre dit positief of negatief uitpakt op het omliggende wegennet. Een grotere druk is te verwachten	De ontwikkeling naar woningbouw en het verplaatsen van sportvelden zorgt voor een grotere druk op de oostelijke wegenstructuur.

Spiegeling van de beide onderzoekslocaties aan enkele essentiële onderdelen uit de Bereikbaarheidsvisie.

Poort aan de Noord

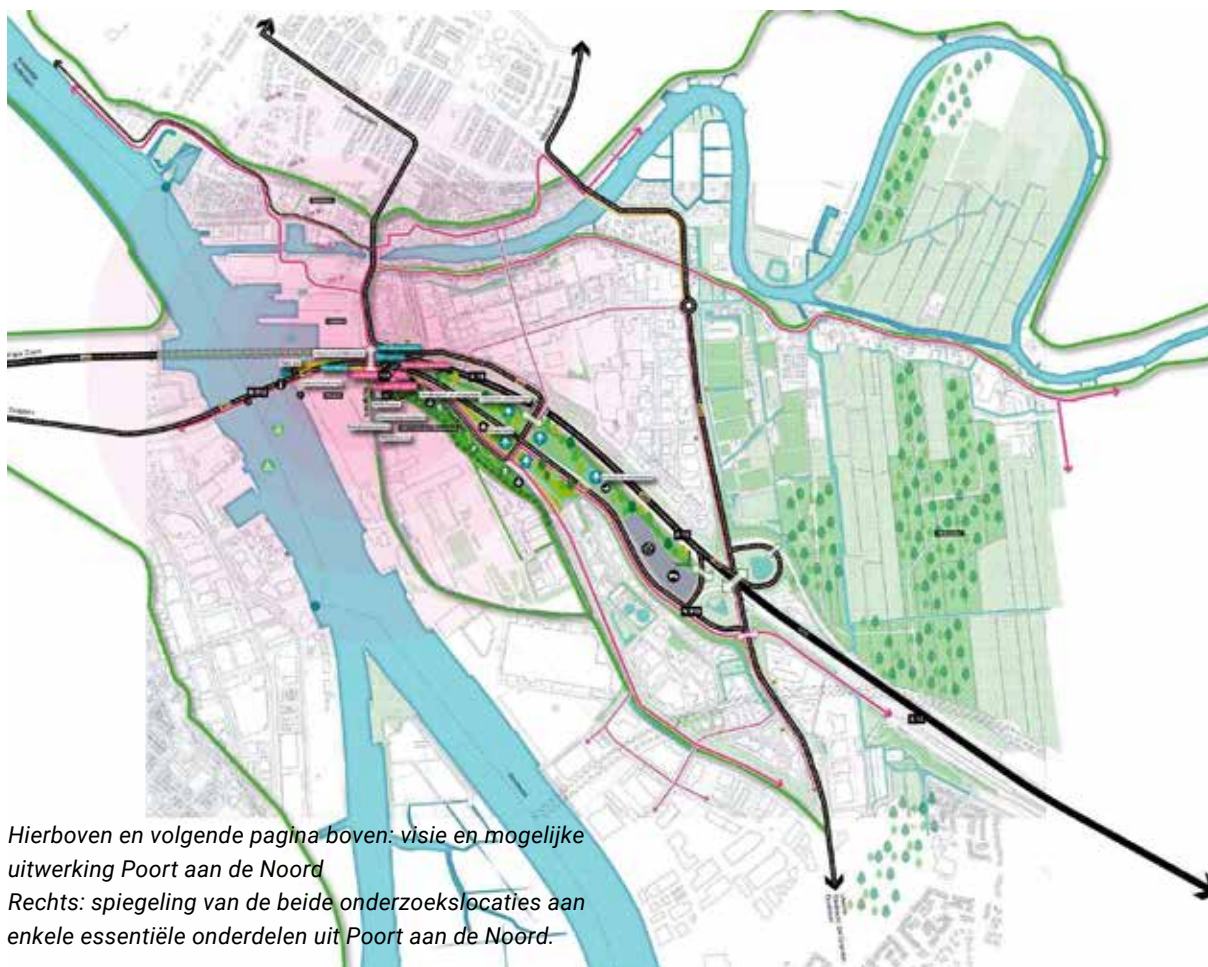
Zowel in onze lokale agenda (coalitieakkoord, collegeprogramma) als de regionale Groeiagenda is de bereikbaarheid van ons dorp en de regio een belangrijk speerpunt voor zowel huidige en toekomstige inwoners en bedrijven. In de mobiliteitsopgave wordt een koppeling gemaakt met onze duurzaamheidsambities.

In het kader van het duurzaam bereikbaar houden van Alblasserdam en de regio, wordt gewerkt aan het goed organiseren van de bezoekersstromen van en naar Kinderdijk. Poort aan de Noord draagt bij aan het bereikbaar houden van het dorp, en voorziet in de realisatie van een transferium, een truckparking, een evenemententerrein, parkeeroplossing voor bedrijven uit de regio en de verbinding naar de rivier zodat personenvervoer over water mogelijk wordt gemaakt en zelfs aansluiting gevonden kan worden bij andere parels uit de Smart Delta.

Het transferium heeft dus niet alleen betekenis voor Alblasserdam, maar ook voor gemeente Molenlanden en de Smart Delta Drechtsteden en



is derhalve voorzien van een significante bijdrage uit de regiodeal. Het transferium levert dus zowel lokaal als regionaal een bijdrage aan de kernopgave bereikbaarheid en duurzaamheid. Hierbij heeft het transferium de potentie om een katalysator te zijn voor de ontwikkeling van het omliggende gebied en aanvullende/ondersteunende functies aan te trekken.



*Hierboven en volgende pagina boven: visie en mogelijke uitwerking Poort aan de Noord
Rechts: spiegeling van de beide onderzoekslocaties aan enkele essentiële onderdelen uit Poort aan de Noord.*

Poort aan de Noord



Poort aan de Noord	Vinkewaard-Noord	Souburgh
Toetsingscriteria mobiliteit: - de vervoerstijd naar de eindbestemming (nabijheid in afstand/tijd) - Sociale veiligheid - Verkeersveiligheid	Het projectgebied ligt dichtbij het transferium	Het projectgebied ligt op afstand van het transferium. Het is onwaarschijnlijk dat er een relatie zal ontstaan tussen het transferium en Souburgh
Transferium voor bezoekers Kinderdijk en werknemers bedrijven	Mogelijk voor werknemers bedrijven Vinkenwaard	niet van toepassing
Kleine voorzieningen gekoppeld aan mobiliteitsvoorzieningen	Niet relevant	Niet relevant
Huidige groene gebieden parkachtig ontwikkelen met een versterking van het groen	Mogelijke aansluiting in structuur	Minimale aansluiting mogelijk
Toegankelijk maken gebied voor voetgangers en fietsers	Fietsverbinding loopt door Vinkenwaard-Noord heen. Plangebied binnen bereik voor voetgangers en kan optimaal profiteren	Hoofd fietsstructuur loopt langs Souburgh. Alleen noordelijk deel ligt optimaal t.o.v. fietsstructuur. Plangebied ligt extern t.o.v. hoofdvoetgangersroutes
Uitgaan van het STOMP principe (stappers/voetgangers, trappers/fietsers, OV, mobility as a service/deelvervoer, personenvervoer/auto's)	Locatie ligt optimaal om gebruik te maken van STOMP. Toegankelijk voor voetgangers, fietsers, auto's en er is OV in de nabijheid	Locatie ligt matig om gebruik te maken van STOMP. Autobereikbaarheid is nodig. Matige aanwezigheid van OV
Mobiliteitsvoorzieningen zo dicht mogelijk bij Centrum Alblasserdam	De mobiliteitsvoorziening ligt nabij het centrum. Een herontwikkeling van Vinkenwaard Noord kan hier optimaal op aansluiten en van profiteren	De mobiliteitsvoorziening ligt nabij het centrum. Een herontwikkeling van Souburgh sluit niet aan op de voorziening en kan er niet/nauwelijks van profiteren.

Woonzorgvisie 2024-2040

De Woonzorgvisie biedt een uitgebreide analyse en visie op huisvesting en woningbouw. We gaan voor de verdere groei van ons dorp op zoek naar een nieuwe, grote(re) woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas. Het bieden van kansen aan onze woningzoekenden, het oog hebben voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en een toekomstbestendig dorp (o.a. voor behoud draagvlak voor onze voorzieningen) hebben hierbij aandacht.

- In oktober 2023 lag het totaal aantal inwoners in Alblasserdam op 20.369 inwoners.
- De bevolking in Alblasserdam zal tot 2030 afnemen met 476 inwoners, maar het aantal huishoudens stijgt omdat er veel eenpersoons-huishoudens bijkomen.
- De grootste groei van huishoudens tot 2030 gevormd door alleenstaanden.
- De druk op de sociale huursector de afgelopen jaren fors is toegenomen, hetgeen de noodzaak van (betaalbaar) bouwen duidelijk maakt.
- We vinden het belangrijk om te blijven werken aan het uitbreiden van het woningaanbod in ons dorp. Het gaat erom dat alle te onderscheiden doelgroepen een kans maken om aan een woning te komen.
- In de huidige plannen zijn op dit moment geen plannen voorzien na 2030.
- De verwachting is dat tussen 2030 en 2050 de woningvoorraad verder zal uitbreiden, mits de keuze gemaakt wordt voor nieuwe (grootschalige) woningbouwlocaties.

Voor de opgave relevante doelen en ambities

- Realiseren van passende huisvesting voor onze inwoners.
- Leveren van een bijdrage aan de regionale afspraken binnen de Smart Delta Drechtsteden.
- Er is grote behoefte aan meer woningen voor ouderen, onder andere in geclusterde woonvormen (serviceflats, seniorenflats en hofjes) in de nabijheid van relevante voorzieningen. Dit bevordert doorstroming, alsmede het autobuik door ouderen.
- Aandacht voor nieuwbouw van betaalbare koop- en sociale huurwoningen:
 - we houden vast aan minimaal 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad;
 - 2/3 van de nieuw te bouwen woningen is betaalbaar (sociaal en middelduur).
- Vergrijzing en de (groeiende) beperkingen qua beschikbaarheid van (zorg)personeel vraagt om doordachte keuzes. We willen stimuleren

dat ouderen minder snel in een instelling gaan wonen. Om dit te bereiken willen we bouwen voor ouderen, en daarbij veel oog hebben voor hun wensen en behoeften. We zetten in op het realiseren van zorgzame buurten, met geschikte voorzieningen in de nabijheid, en een passende inrichting van de openbare ruimte.

- We geven meer aandacht aan duurzaamheid en biodiversiteit en de energietransitie heeft een hoge prioriteit. We werken aan energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en vergroening.

Relatie met de locatiekeuze voor woningbouw

1. Transformatie van bedrijvenlocaties binnen bestaand bebouwd gebied.

Voordelen: Beperkt de milieu-overlast, betere benutting van bestaande voorzieningen in het dorp, meer groen terug te brengen in de nieuwe bebouwde omgeving.

Nadelen: Kan ten koste gaan van werkgelegenheid, maar bij een combinatie van wonen en werken kan naar een minder ruimte-intensieve en minder overlastgevend bedrijf worden overstapt.

2. Transformatie van groen-/sportvoorzieningen als meer uitleglocatie-achtige ontwikkeling ten zuiden van de Alblas.

Voordelen: minder afhankelijkheden van derden (indien sprake is van gemeentelijke grond), meer vrijheid in de ruimtelijke opzet van het gebied.

Nadelen: eigen voorzieningen toevoegen aan de buurt/wijk, gaat ten koste van de groenbeleving, planologische beperkingen/procedures.

Woonzorgvisie 2024-2040	Vinkewaard-Noord	Souburgh
Op zoek naar een nieuwe grote(re) woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas.	Het plangebied heeft potentieel een zeer grote capaciteit om bij te dragen aan het woningvraagstuk	Het plangebied heeft potentieel een substantiele grote capaciteit om bij te dragen aan het woningvraagstuk
Behoud en versterking van groene openbare ruimte	Er is weinig groene OR aanwezig. Een 'verkleuring' zal zorgen voor een groter aandeel groene OR	Er is weinig groene OR aanwezig. Een verplaatsing van sportvelden en ontwikkeling tot woningbouw zal zorgen voor een groter aandeel groene OR
Hoger bouwen dan de huidige situatie	De aard van de locatie staat een hoge FSI toe	De aard van de locatie staat een gemiddelde FSI toe
Stedenbouwkundige kwaliteit is cruciaal	Indien in hoge dichtheden wordt gebouwd is een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk. Dit is realiseerbaar op de locatie.	Kan worden meegenomen in het ontwerp
Behoud van bereikbaarheid	Locatie is goed bereikbaar en heeft een goede bereikbaarheid naar de voorzieningen in het centrum	Locatie is redelijk bereikbaar, minder goede bereikbaarheid naar voorzieningen in het centrum
Woningen voor ouderen in zorgzame buurten met geschikte voorzieningen in de nabijheid en een passende inrichting van de openbare ruimte	De locatie is zeer geschikt om te bouwen voor senioren doelgroepen. Voorzieningen liggen in de buurt, maar zijn ook op locatie te realiseren, met een werkingsgebied voor overige buurten in het dorp.	De locatie is beperkt geschikt om te bouwen voor senioren doelgroepen. Er zijn beperkt voorzieningen voor deze doelgroep
Betaalbare koop- en sociale huurwoningen voor doelgroepen anders dan ouderen (2/3 van de nieuwbouw, voldoen aan 30% sociale huur)	Kan worden meegenomen in het programma	Kan worden meegenomen in het programma
Locatie bepalend voor de doelgroep (bereikbaarheid en voorzieningen)	1- en 2- persoonshuishoudens (ouderen en jongeren)	Gezinnen en jongeren
Ruimte voor alternatieve woonvormen	Kan worden meegenomen in het programma	Kan worden meegenomen in het programma

Spiegeling van de beide onderzoekslocaties aan enkele essentiële onderdelen uit de Woonzorgvisie.

Parkeervisie 2024



Parkeervisie	Vinkewaard-Noord	Souburgh
Parkeerdruk Alblaserdam. Streven is om maximaal 80% bezetting te halen op wijkniveau.	Parkeerdruk in de buurt 75-100%. Parkeeroverlast aanwezig op het bedrijventerrein	Parkeerdruk in de buurt 10-75%
Parkeerproblemen rondom de Dam verminderen.	Hat plangebied kan mogelijk bijdragen aan het verminderen van de parkeerdruk rondom de Dam	Geen invloed
Bij woningbouw houden aan parkeernormen.	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp
Parkeren op grotere afstand van woningen mogelijke oplossing	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp	Locatie is minder geschikt om parkeren op afstand te realiseren.
Wonen in woonwijken rondom het centrum: parkeren vooral op straat, op eigen terrein in de nieuwere en duurder woonwijken	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp
Maximale loopafstand bewoners = 150 meter standaard. 250 meter in gebieden waarde parkeerdruk hoog is.	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp
Bij realiseren extra parkeerplekken 'fit en groen' als vertrekpunt.	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp	Kan meegenomen worden in programma/ontwerp

Spiegeling van de beide onderzoekslocaties aan enkele essentiële onderdelen uit de Parkeervisie.

Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid Holland heeft op 23 april 2024 een zienswijze ingediend op de Ontwerp Omgevingsvisie. Hierin zijn onderwerpen benoemd die voor de provincie van belang zijn bij de vaststelling. De provincie heeft in maart 2024 haar "Ruimtelijk voorstel, Ruimtelijke koers naar een toekomstbestendig Zuid-Holland" als nieuwe koers op hoofdlijnen vastgesteld en daarin een aantal sturende principes benoemd. Deze zijn onderdeel van het actuele provinciale beleid.

In kort bestek geeft de provincie het volgende aan:

1. De ambitie om vooral te zoeken naar mogelijkheden om te verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, en voldoende aandacht te houden voor betaalbaarheid zoals 30% sociaal en in totaal 2/3 betaalbaar is een complexe zoektocht. De provincie kan de ambities op dit gebied helpen ondersteunen door zowel het Omgevingsbeleid als concrete hulp en komen hierover graag met de gemeente in contact.

2. Ten aanzien van het verkleuren van bedrijventerreinen geeft de provincie aan dat ze wil zorgdragen voor het behoud van voldoende ruimte voor bedrijventerreinen. Daarvoor hanteert de provincie het beleidsvoornemen dat transformatie van bedrijventerreinen alleen mogelijk is wanneer deze is opgenomen als transformatielocatie in de door de provincie aanvaarde regionale bedrijventerreinenstrategie. Vinkenwaard Noord is opgenomen in de Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030 als locatie voor transformatie vanaf 2030.

In de provinciale verordening zijn de volgende artikelen van toepassing op de transformatie.

Artikel 7.52 (bedrijven)

6. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of vierde lid en dat gehele of gedeeltelijke wijziging naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de motivering op welke wijze binnen de regio compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein zal plaatsvinden of al heeft plaatsgevonden.

7. Compensatie van bedrijventerreinen als bedoeld in het zesde lid is nodig bij:

a. een bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur van een geluidruimte zone 2 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, en een oppervlakte van meer dan 1 ha;

b. een bedrijventerrein met de hoogst mogelijke in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur, of milieucategorie 4 of hoger;

c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein; en

d. een watergebonden bedrijventerrein.

8. Het zesde en zevende lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur, of de verlaging van de milieucategorie.

9. Compensatie als bedoeld in het zesde en zevende lid, kan achterwege blijven, als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

10. Compensatie van het feitelijk gebruik en vierkante meters voor vierkante meters is mogelijk, mits het gaat om locaties die zijn opgenomen in een regionale bedrijventerreinenvisie die de instemming heeft van gedeputeerde staten en wordt voldaan aan de in die visie vastgelegde evenwichtige balans in vraag en aanbod.

11. In afwijking van het zesde tot en met tiende lid zijn nieuwe woningen of transformatie naar woningbouw uitgesloten op bedrijventerreinen die zijn aangewezen als bedrijventerrein, niet te transformeren.

Bij een eventuele transformatie zal de gemeente in gesprek gaan met de provincie over het bovenstaande.

ruimtelijke
denkers
wissing