



Onderzoek potentiële woningbouw- locaties in Alblasserdam

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

Projectnaam:

Potentiële woningbouwlocaties in Alblasserdam

Projectnummer:

0705

Auteur(s):

Piet Kalsbeek
Marten Reijnen

Opdrachtgever:

Gemeente Alblasserdam

Contactpersoon:

John Waas

Versie:

01

Status:

Concept

Wijzigingsdatum:

25 oktober 2023

Inhoud

1. Definitie van de opgave	p. 4
2. Visie op de opgave	p. 7
3. Analyse	p. 10
4. Dichthedenstudie	p. 16
5. Locatiestudie	p. 19
6. Ontwikkelstrategie	p. 25
7. Toekomstperspectief	p. 28
Bijlagen	p. 30

1. Definitie van de opgave

De gemeente Alblasserdam heeft waarschijnlijk voor de komende 5 tot 7 jaren voldoende bouwmogelijkheden om te voorzien in de lokale behoefte. Op diverse locaties is ruimte voor zo'n 700 woningen, waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities op het gebied van wonen. Tevens is de gemeente bezig met de voorbereiding van een nieuwe omgevingsvisie, waarin een visie wordt opgenomen op de integrale ontwikkeling van het dorp. 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.

In de omgevingsvisie komen ook de mogelijkheden voor woningbouw op de middellange en lange termijn aan de orde. Maar de voorbereidingstermijnen om locaties geschikt te maken zijn doorgaans zeer lang. Het is dus de vraag of het raadzaam is om te wachten op de omgevingsvisie, voordat met de voorbereiding wordt begonnen.

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. Om deze reden acht de gemeente het wenselijk dat er op korte termijn zicht komt op de mogelijkheden voor woningbouw op de middellange termijn. 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 Alblasserdam, te weten Vinkenwaard-Noord en Souburgh. Aan de noordzijde van Alblasserdam 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 door de gemeente omarmde 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 Alblasserdam in de nabije toekomst invulling kan geven aan haar woningbouwopgave.





Overzicht locaties Vinkenwaard Noord en Souburgh

Collegeprogramma

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 Alblaserdam en de beide locaties. De identiteit van Alblaserdam, 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 Alblaserdam.

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 Alblaserdam 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 Alblaserdam (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 Alblaserdam 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.

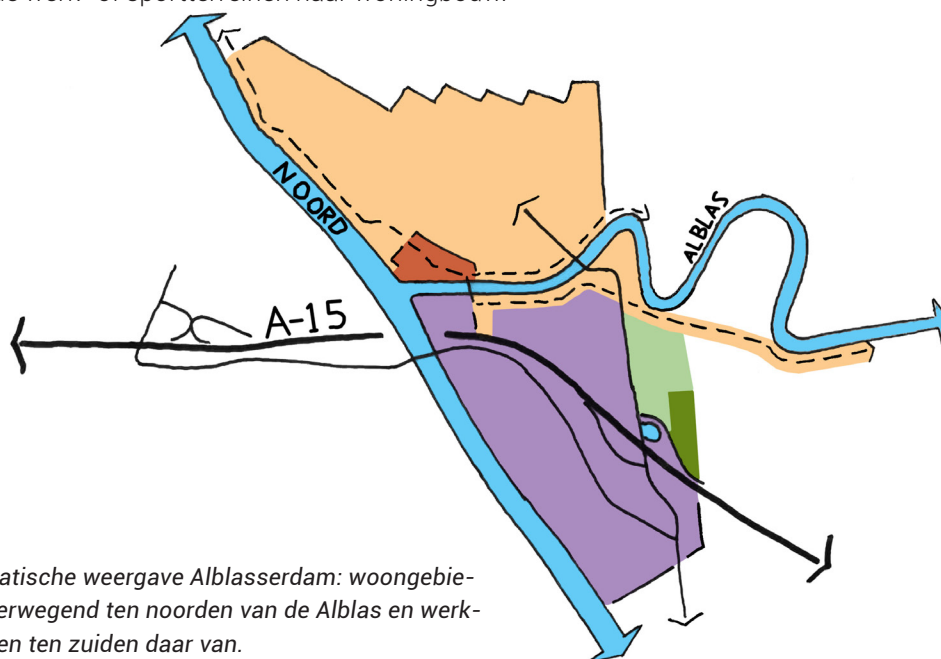
Door begrip van en voortbouwen op de authentieke identiteit, kunnen toekomstige ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit vergroten en functionele samenhang versterken. De studie gaat uit van 4 lagen:

Laag 1: Identiteit

Laag 2: Maatschappelijk functioneren

Laag 3: Doelgroepen

Laag 4: Integraal en toekomstbestendig



Schematische weergave Alblaserdam: 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.

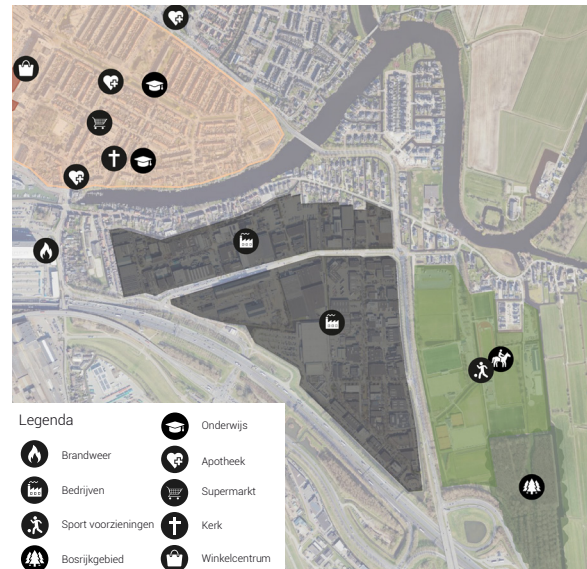
Transformatie biedt de mogelijkheid om een betere (milieu) kwaliteit tot stand te brengen: toekomstbestendig, een verduurzaamdorp. Daarnaast bieden de historische, landschappelijke en ruimtelijke identiteit van Alblasserdam typerende plekken en eigenschappen. Dit en bijzondere relaties met de omgeving (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.

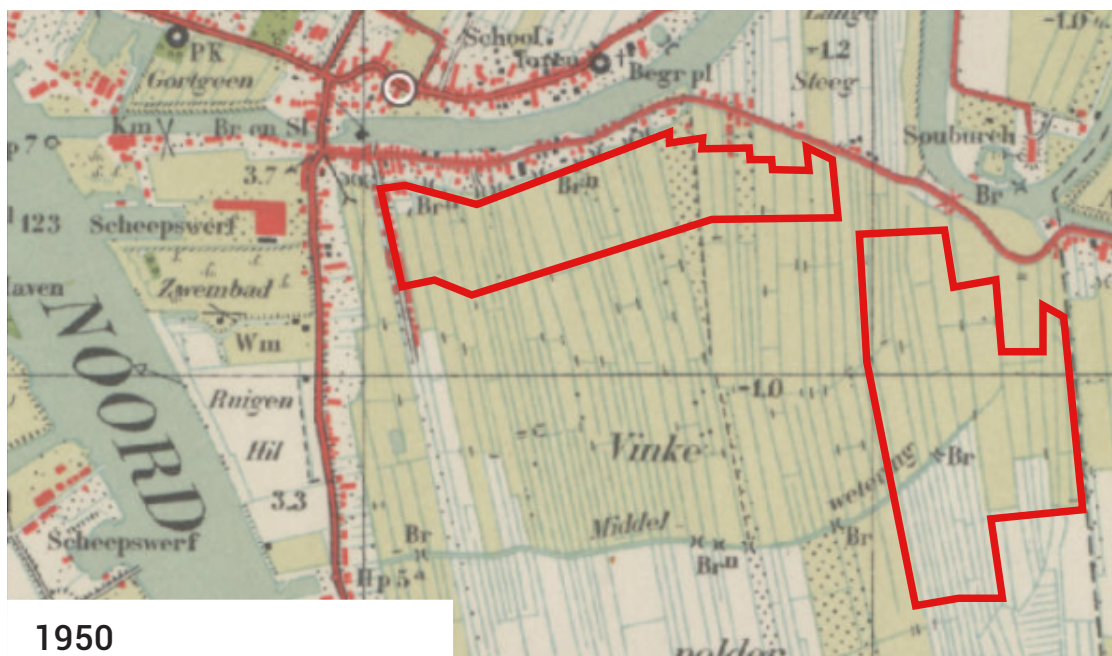
Visie op de ontwikkeling

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.

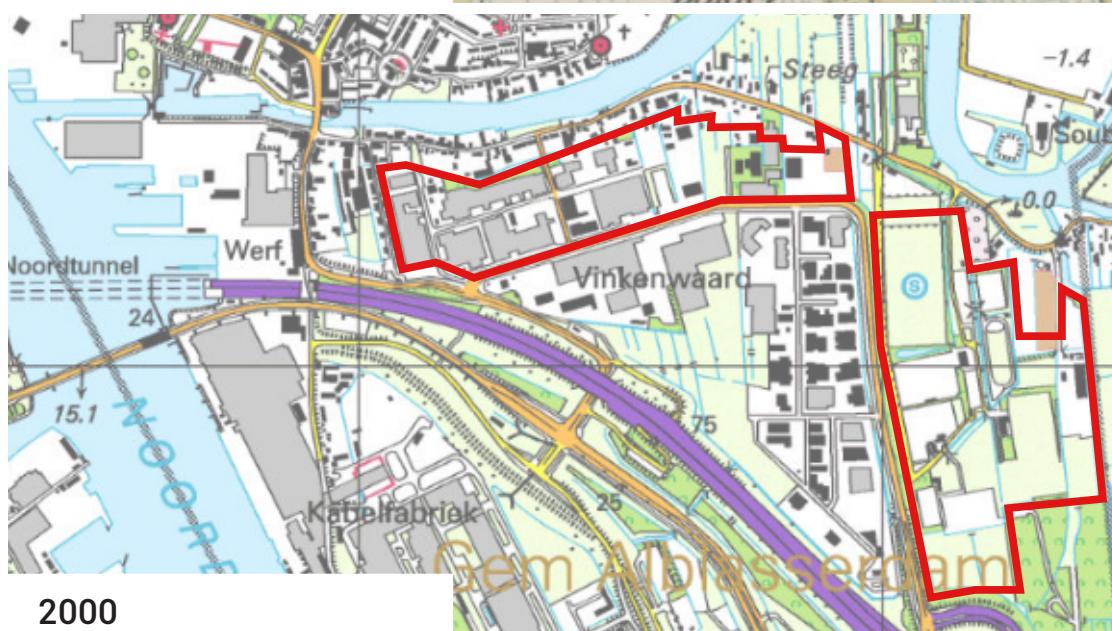
Afbeelding pagina 9: de historische, landschappelijke en ruimtelijke identiteit van Alblasserdam geeft mogelijk interessante aanleidingen om een visie op te bouwen.



1900



1950



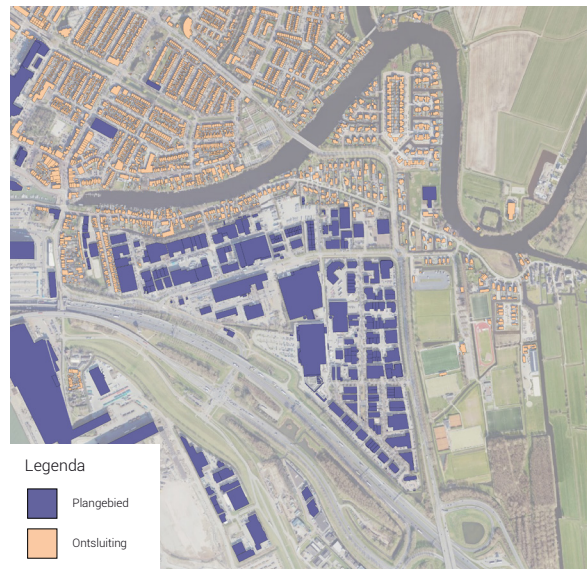
2000

3. Analyse

Hiervoor is beschreven dat Alblasserdam een bijzonder dorp is: 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.

Twee locaties met hun eigen kenmerken

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 ter-



rein 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 op een steenworp afstand ligt van het centrum 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 uitloopen 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.



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, woonwagen terrein, 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 Alblasserdam 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

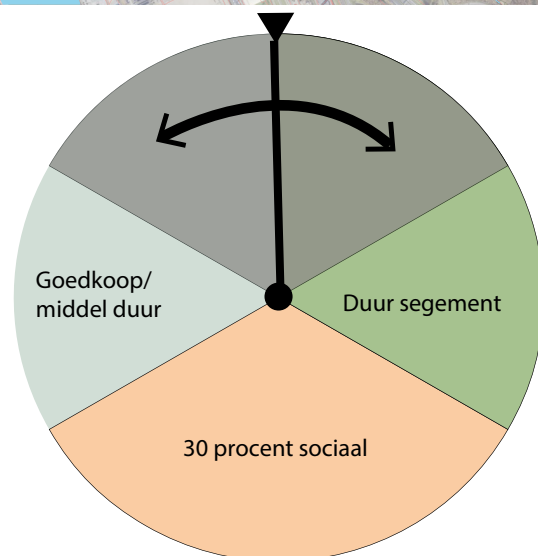
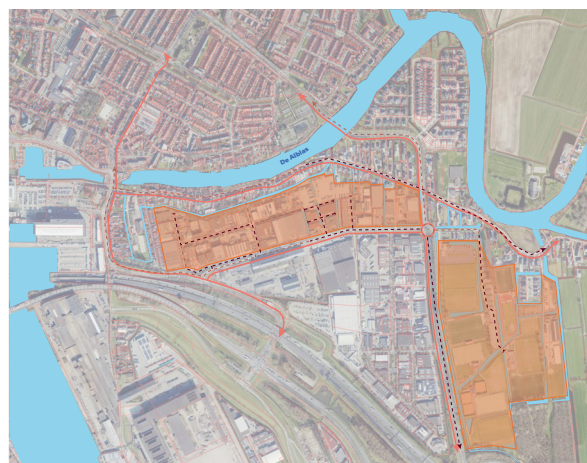
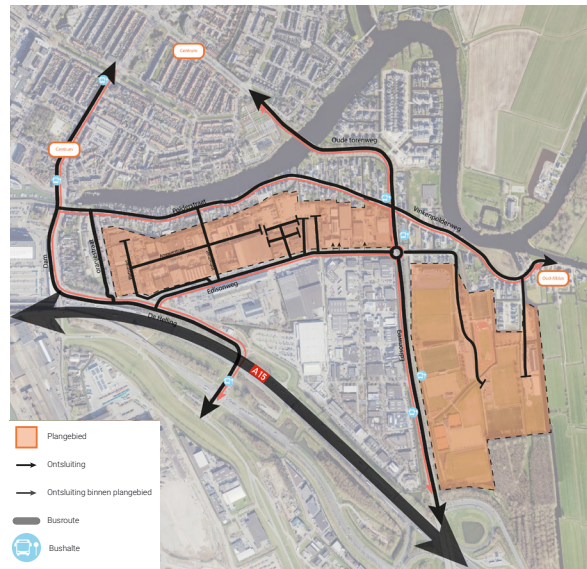


Bereikbaarheid

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 zijn diverse projecten opgestart en volgt aanvullend beleid 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 goed om te weten dat er momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van de visie op wonen en zorg. Lag er bij voorgaande visies een focus op kwantiteit, in de actualisatie 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 doelgroep blijft het een uitdaging om geschikte woningen aan te bieden waarmee doorstroming op gang kan worden gebracht.

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	-10	-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

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 haar woonomgeving beoordeelt. De combinatie van rust en groen, maar toch dichtbij de stad zijn belangrijke 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 Alblasserdam echter gunstiger voor bepaalde doelgroepen dan de meer perifere ligging van Souburgh. De nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer, maar ook 'dorpsleven', zijn gunstige omstandigheden voor doelgroepen zoals bijvoorbeeld:

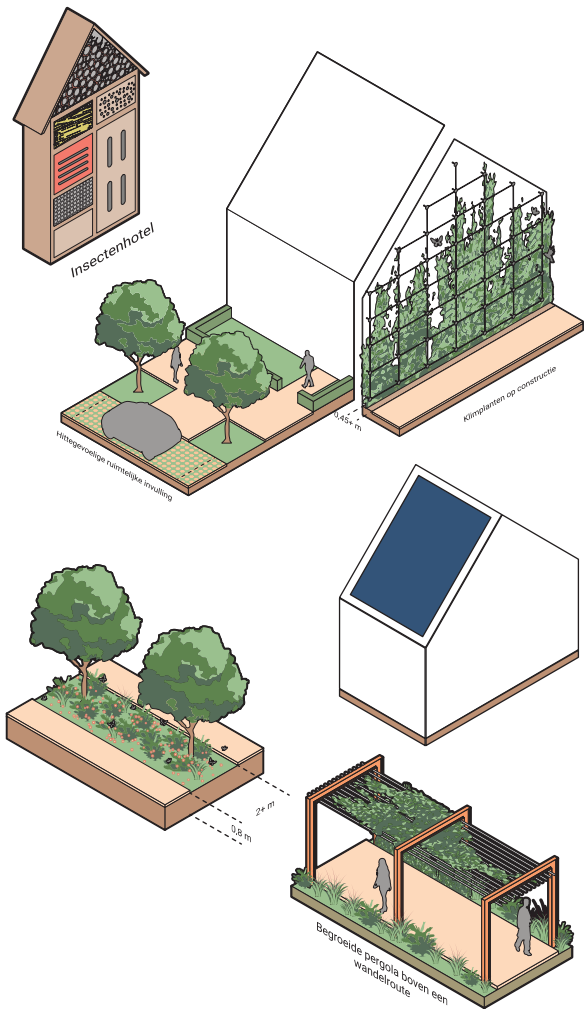
- inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- starters en doorstromers vanuit (sociale) huurwoningen;
- (seniore) doorstromers naar passende woonvorm;
- nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar.

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.

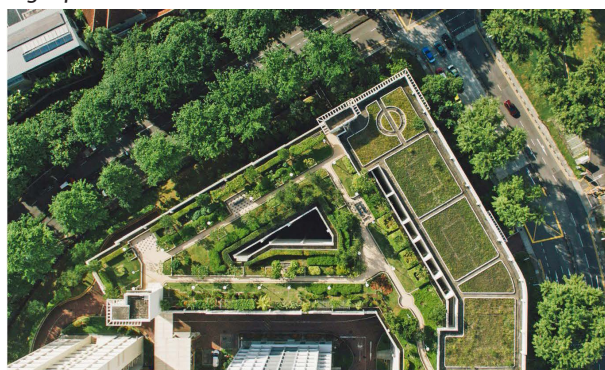
Duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit

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.



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 bepalingsmethode kan men op een objectieve manier wijken, woonbuurten en bouwblokken met elkaar vergelijken.

Oude Buurt

643 woningen
27 woningen p/ha

24 ha
0,51 fsi



Oranjestraat

47 woningen
61 woningen p/ha

0,77 ha
0,71 fsi



Drentsebuurt

167 woningen
58 woningen p/ha

2,85 ha
0,72 fsi



Defensie eiland Woerden

205 woningen
55 woningen p/ha

3,7 ha
1,0 fsi



Nieuw Leyden

184 woningen
71 woningen p/ha

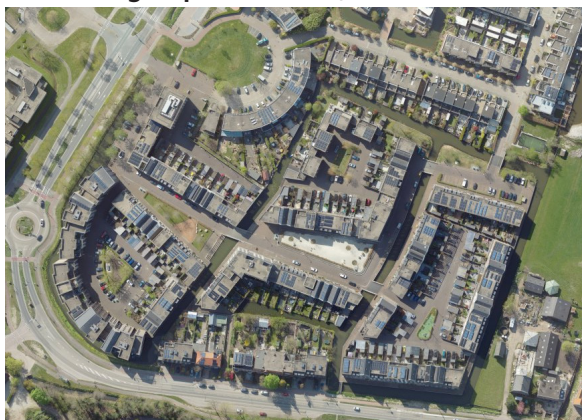
2,6 ha
1,2 fsi



Leeuvenveld Weesp

204 woningen
48 woningen p/ha

4,2 ha
0,93 fsi



Nieuw Crooswijk

162 woningen
43 woningen p/ha

3,8 ha
0,79 fsi



Steenenburg

170 woningen
37 woningen p/ha

4,6 ha
0,6 fsi



Veghels Buiten

30 woningen
25 woningen p/ha

1,2 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 65-75 woningen per hectare en een fsi van 2,0-2,5 is goed denkbaar. Voor de berekening van het maximaal laadvermogen wordt ervan uitgegaan dat circa 40% van het toekomstige terrein openbaar gebied wordt. De fsi wordt berekend over de resterende 60%.

Gezien de ligging nabij het landelijk gebied en de dorps-landelijke context, is het denkbaar dat in Souburgh een gemiddelde bebouwingsdichtheid wordt toegepast. Een bebouwingsdichtheid van circa 35-45 woningen per hectare en een fsi van 1-1,5 is goed denkbaar.

Bij een dergelijke fsi kan een mate van stedelijkheid 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. De fsi wordt berekend over de resterende 55%.

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 hindergevende 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: 2,0 - 2,5
terreinomvang: circa 12,2 hectare
netto woongebied: 73.200 m²

Laadvermogen:

- 145.000 - 185.000 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 1.100-1.250 woningen:

Souburgh

woningdichtheid: 30-40 won/ha
fsi: 1-1,5
terreinomvang: circa 19,6 hectare
netto woongebied: 107.800 m²

laadvermogen:

- 108.000 - 160.000 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 700-950 woningen:

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 klimaatadaptieve 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

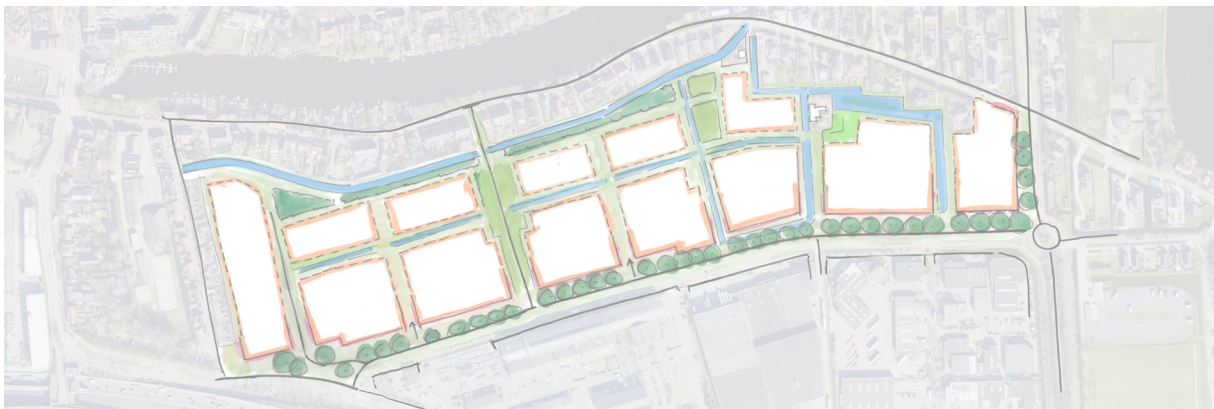
voor recreatie in de woonomgeving, maar ook voor klimaatadaptieve maatregelen (wateropvang, groen tegen hittestress) en biodiversiteit. Het raamwerk is robuust genoeg voor kloeke woongebouwen. De auto neemt niet langer een prominente rol in en er wordt centraal op een aantal plekken geparkeerd in gebouwde 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.





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.

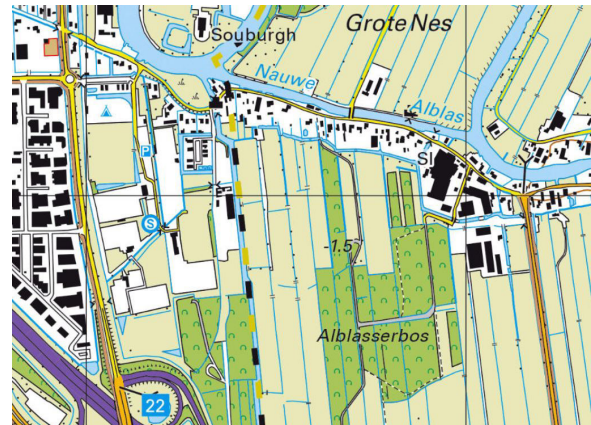
Mozaïek: compacte clusters in een landschap van water, eilanden en bossen

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. Centraal in deze structuur ligt een langgerekt polderpark. Waar dit park een nieuwe oost-west verbinding kruist, is een accentgebouw denkbaar (buurtgebouw of woontorentje).

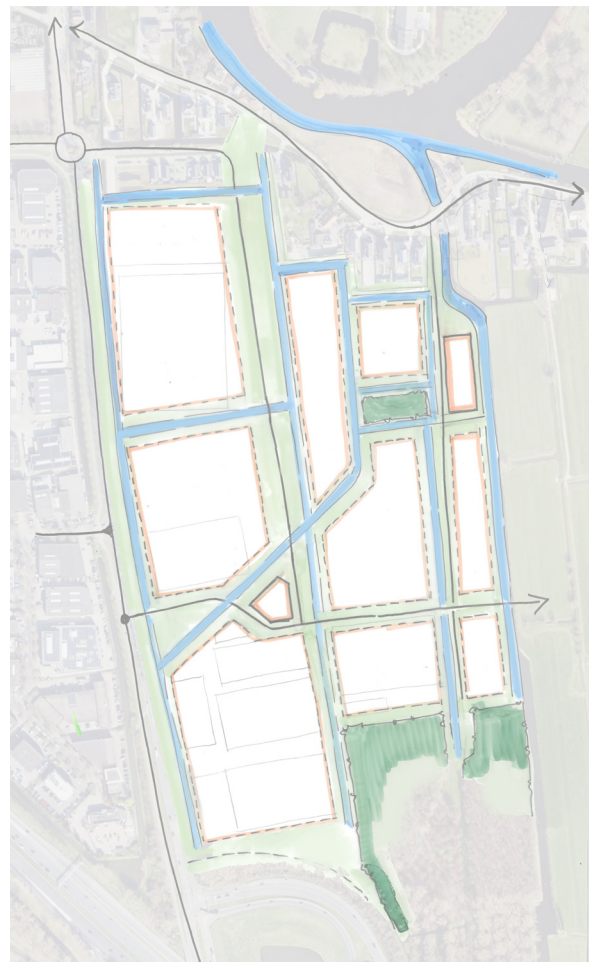
Om een transformatie mogelijk te maken zijn er verschillende scenario's:

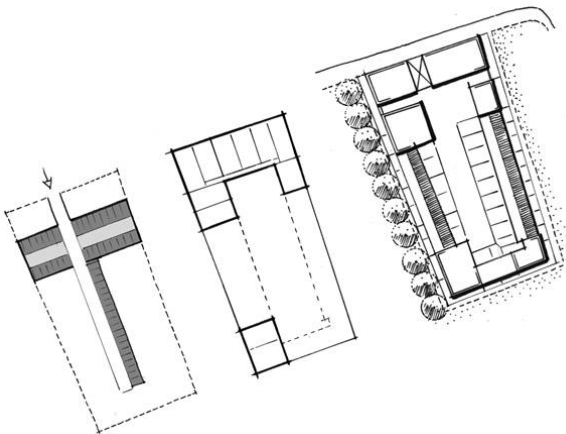
1. Het gehele complex wordt uitgeplaatst naar de polder, waardoor het gehele terrein vrijkomt voor woningbouw en (daar waar sprake is van milieucontouren) bedrijvigheid.
2. Het noordelijk gedeelte wordt uitgeplaatst naar een terrein ten zuidoosten van de huidige sportvelden. Hierdoor komen in eerste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

De 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





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

Op Alblasserdams grondgebied zijn de mogelijkheden beperkt, tenzij de huidige sportvoorzieningen worden uitgeplaatst. Daarvoor is het nodig dat samenwerking wordt gezocht met buurgemeente Molenlanden.

Het concept van een veelkleurig mozaïeklandschap biedt echter 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 worden gekeken naar de mogelijkheden in de polder Oud-Alblas-Zuidzijde. Hier bevindt zich de stevige grond van een oude kreekrug. Vanuit de gedachte dat er een klimaatadaptief landschap kan ontstaan, waar bodem en water leidend zijn voor de gebiedsinrichting. Bebouwing van de stevige grond en het vernatten van de lagere poldergrond is goed tegen bodemdaling en voor 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 op de A15 of parallelstructuur, die zowel Alblasserdam, Molenlanden als Papendrecht kan bedienen. Dergelijke grote regionale opgaven hebben vanzelfsprekend een grote impact en zijn niet op lokaal niveau te motiveren.

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 dichthedenstudie biedt enig 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.

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

	Vinkenwaard Noord	Souburgh
Terreinomvang	12,2 ha	19,6 ha
Laadvermogen	ca. 1.150 won	ca. 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	gunstig	minder gunstig
Klimaat-compact bouwen	gunstig	minder gunstig
Klimaat-energie opwekking en opslag	gunstig	neutraal
Klimaat-natuurinclusief, hittestress, wateropvang, circulariteit	neutraal	neutraal

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 kwaliteit van het bestaande stedelijk gebied te verbeteren. Hoewel Alblasserdam nog enige jaren vooruit kan is het wel tijd om vooruit te kijken. Voor de middellange 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.

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 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 die zich voordoen in Vinkenwaard-Noord en Souburgh. Het 'werkgebied' Vinkenwaard-Noord is plaatselijk verouderd, mogelijk is sprake van bedrijfsverplaatsingen en het leent zich door de gunstige ligging nabij de dorpskern en het wegennet voor een nieuwe invulling. Een compacte klimaatadaptieve

woonwijk, gemengd met andere (werk)functies, met stevige schaalverschillen, maar ook met een groen karakter zodat het past in de karakteristiek van Alblasserdam.

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 moet primair worden gedacht aan de polder 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 landschapsontwikkeling 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-Noord of Souburgh als het ware een '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. We denken dan bijvoorbeeld aan de volgende kernwaarden:

- **Gastvrij en inclusief:** het transformatiegebied is geen enclave, alleen bedoeld voor 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 woonwijk.

- **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:** het transformatiegebied is levendig door de mix van wonen, werken en voorzieningen. Er is sprake van schone, innovatieve en ook intensieve werkgelegenheid, waardoor op een kleiner gebied meer arbeidsplaatsen worden gerealiseerd.
- **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 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).

De transformatie van zowel Vinkenwaard-Noord als Souburgh 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 een 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 geschik-

te 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.

Regionale opgave

Het biedt een aantrekkelijk perspectief om op de (middel-)lange termijn de lokale vraagstukken in een regionaal perspectief te plaatsen. Alblasserdam wil over de gemeentegrenzen heen durven kijken en 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 (in de vorm van de omgevingsvisie), 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.

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 verdwijnen: sommige bedrijven groeien en zoeken een nieuwe plek, 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 Alblasterdam in het algemeen en Vinkenwaard in het bijzonder is zeer wel denkbaar.

In de ontwerpstudie biedt de zone langs de Edisonweg 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.

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



7. Ontwikkelstrategie

Onderdeel van de opdracht van deze studie is het definiëren van een voorkeurslocatie en het bieden van een ontwikkelstrategie voor die voorkeurslocatie. Maar we constateren ook 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 uit.

De studie heeft duidelijk gemaakt 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. 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.
2. Voorbereiding van een ontwikkeling op de middellange termijn door 'verkleuring' van Vinkenwaard-Noord.
3. Voorbereiding op 'verkleuring' van Souburgh voor de middellange termijn en onderzoeken van mogelijkheden voor een 'sprong naar de polder' op de lange termijn.
4. Een mengvorm van perspectieven 2 en 3.

Het is evident dat het perspectief van Alblasserdam moet worden 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 evenwel worden gezocht naar nieuwe perspectieven. Het perspectief voor de middellange termijn ligt meer waarschijnlijk in Vinkenwaard-Noord en in mindere mate in Souburgh. Maar deze laatste is niettemin interessant wanneer de horizon wordt verlegd en in regionaal verband enkele grote ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken moeten worden opgelost. Om deze reden willen we een perspectief definiëren voor zowel de middellange als de lange termijn.

Indien de gemeente daadwerkelijk in deze gebieden aan de slag wil, dan is het nodig om daar nu al op voor te sorteren. Resumerend lijken zich de volgende strategieën aan te dienen:

Strategie A:

1. Alblasserdam kan met de huidige ca. 700 woningen nog 5-8 jaar vooruit.
2. Indien Den Ouden en Coatinc weggaan, biedt dat een goed perspectief voor de transformatie van Vinkenwaard-Noord. Alblasserdam heeft dan voor de middellange termijn nog eens een goede voorraad. Woningbouw moet zo sterk mogelijk bijdragen aan het op gang krijgen van doorstroming.
3. Verplaatsen van alle sportvelden in Souburgh en die vervolgens benutten voor woningbouw lijkt wat onlogisch: handhaven van de sportvelden en een sprong naar de polder op de lange termijn ligt dan meer voor de hand.

Strategie B:

1. Alblasserdam kan met de huidige ca. 700 woningen nog 5-8 jaar vooruit.
2. Indien Den Ouden en Coatinc blijven zitten, is er 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
 - alleen noordelijk deel uitplaatsen (richting de polder) en handhaven zuidelijke sportvelden (van-



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

wege milieucontouren) en atletiekbaan. Dan zou op het noordelijk deel van Souburgh woningbouw kunnen worden toegevoegd.

3. Bouwen van een woonbuurt met grondgebonden woningen in dorps-landelijke dichtheden (15-25 won/ha) ligt minder voor de hand. In dit geval is een 'streng' bouwbeleid nodig: bouwen moet doorstroming op gang brengen.

4. Een sprong naar de polder komt dan wellicht eerder dan bij scenario A in beeld.

Strategie middellange termijn

Transformatie Vinkenwaard-Noord

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 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 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. De vraag is of het zinvol is om in Souburgh ontwikkelingen te generen, zonder dat er zicht is op de lange termijn ontwikkelingen van het oostelijk van Alblasserdam gelegen poldergebied Oud-Alblas Zuidzijde. Het is denkbaar dat door het minder ingrijpend verplaatsen van delen van het terrein, door intensiveren van sportruimte (meer kunstgras, stapelen van parkeerruimte) of het beëindigen van functies, ruimte vrij te spelen 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 echter evident dat de grootste kwaliteitsslag kan worden gemaakt, wanneer in samenwerking met buurgemeente Molenlanden een overkoepelende visie wordt opgesteld voor de polder.



Ontwikkeling op de middellange termijn: verkleuring van alleen het noordelijk deel van Souburgh door uitplaatsing naar zuidoosten.



Ontwikkeling op de lange termijn: verkleuring van heel Souburgh door uitplaatsing van sportvelden.

Bijlage: Bedrijvenstrategie

De gemeente 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 (2020). Daarnaast zijn er relatief veel toeleveranciers gevestigd voor scheepsbouw en superjachten, een cluster waarin de gemeente 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.

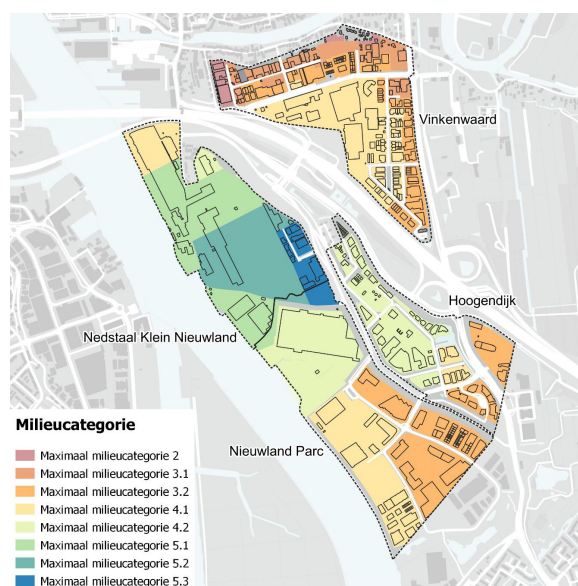
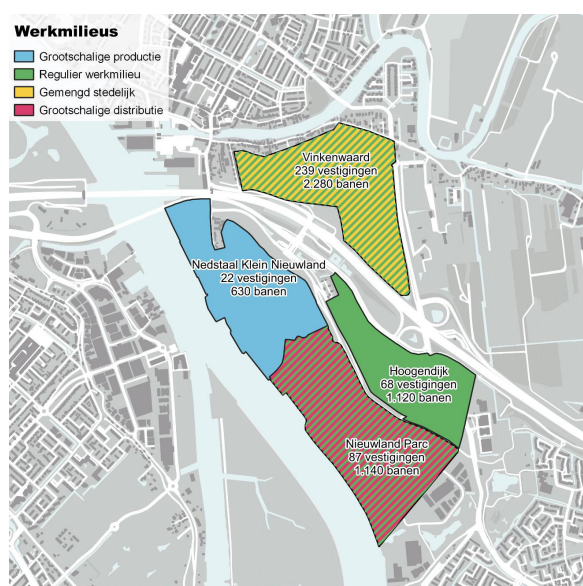
Daarnaast vervullen de bedrijventerreinen ook een belangrijke sociaaleconomische rol. Het MKB, dat sterk is vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen, is op verschillende manieren verbonden met de lokale gemeenschap. Het gaat hierbij onder andere om de herkomst van werknemers, herkomst van omzet, spin-off, 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, verdunding en duurzame mobiliteitsvormen. Gelet op de internationale, geopolitieke ontwikkelingen en de opwarming van de aarde is het daarnaast ook steeds belangrijker om zo efficiënt mogelijk om te gaan met energie en om de omslag te maken van grijze naar groene energie.

Deze strategie geeft inzicht in de volgende onderwerpen:

- Het huidige economische en ruimtelijk functioneren van de bedrijventerreinen.
- De toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein en bedrijfsruimte.
- Ontwikkelperspectieven, zowel gemeente breed als voor.
- De afzonderlijke bedrijventerreinen.



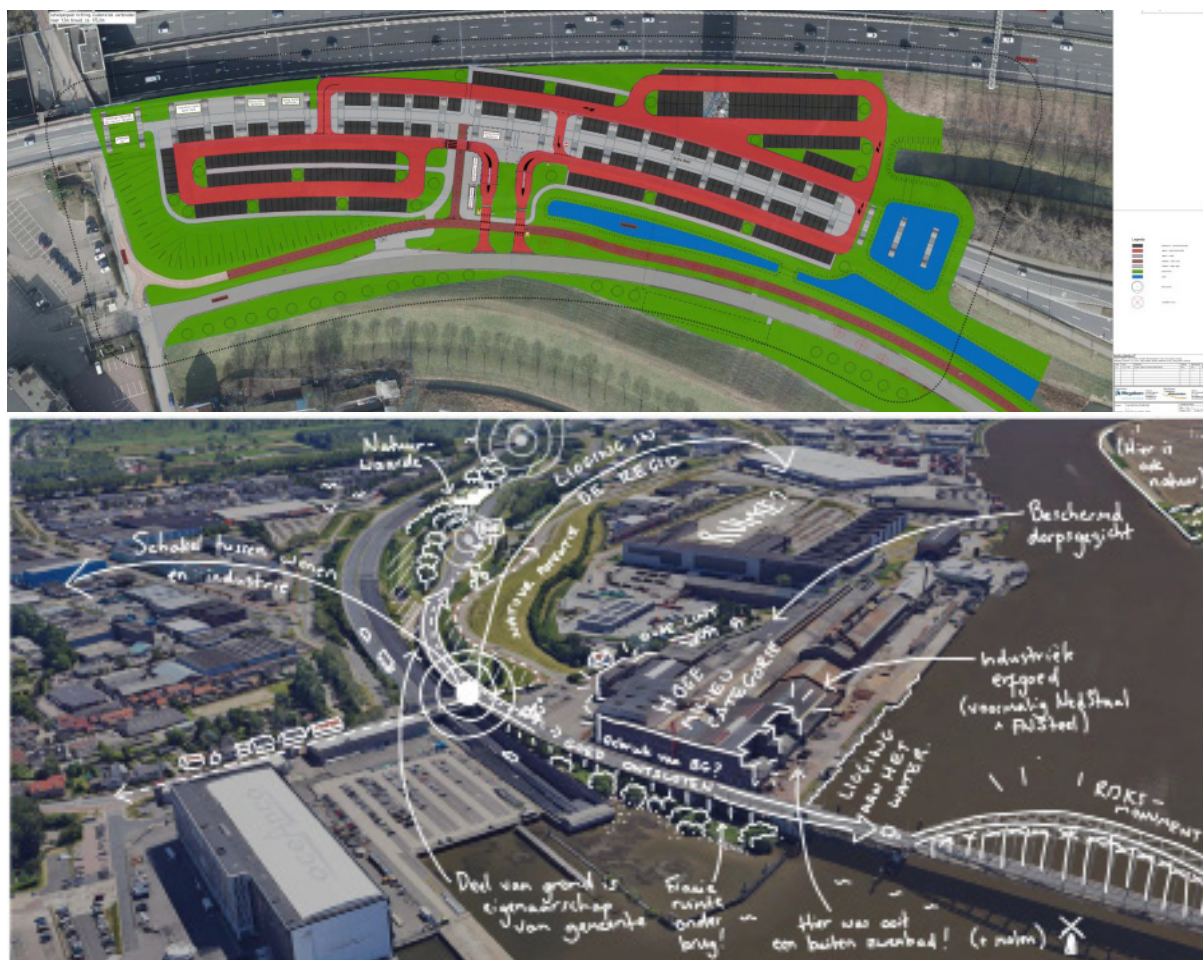
Poort aan de Noord

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

In het kader van het duurzaam bereikbaar houden van Alblasserdam en de regio, werkt Alblasserdam aan de realisatie van een transferium bij Ruigenhil c.q. onder de brug over de Noord, in de omgeving van het voormalig Nedstaalterrein, ten behoeve van het goed organiseren van de bezoekersstromen van en naar Kinderdijk. Op deze manier draagt zij bij aan het bereikbaar houden van ons dorp. Over de beoogde locatie(s) heeft eerder al besluitvorming plaatsgevonden. Nu we dit hebben opgestart ligt er een kans tot de ontplooiing van meerdere initiatieven, zoals een truckparking, een evenemententerrein, parkeeroplossing voor bedrijven uit de regio, evenals 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. Denk aan de historische binnenstad van Dordrecht met het culturele cluster en de Biesbosch.

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.



Smart Delta Drechtsteden

De Drechtsteden is een regio die bestaat uit zeven gemeenten: Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Deze zeven gemeenten 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.

Daarnaast wensen de Drechtsteden een sociaaleconomische schaa sprong te maken en onderkent het dat de woningbouwprogrammering daar een grote invloed op kan hebben. Zo sluiten de Drechtsteden aan bij het kompas dat het document "Groeia genda 2030, Goed Leven in de Drechtsteden" is. 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. De Drechtsteden hebben Brink gezamenlijk gevraagd haar te adviseren in de voorliggende versnellingsopgave (kwantitatief) en de gewenste sociaaleconomische schaa sprong (kwalitatief).



