

Datum vergadering: 15 april 2025
Datum B&W: 25 maart 2025
Zaaknummer: 2024-0123262

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Melanie Lopes Carrilho

Onderwerp:

Besluitvorming woningbouwlocaties Vinkenwaard Noord/ Souburgh

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de onderzoeksrichting voor de transformatie van Vinkenwaard Noord tot woningbouwlocatie na 2030

Inleiding

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie van Alblasterdam vastgesteld. Eén van de belangrijke onderwerpen in de omgevingsvisie is de locatie van toekomstige woningbouw. Voor de woningbouw na 2030 kent de gemeente twee locaties die mogelijk (na verder onderzoek) getransformeerd kunnen worden naar woningbouw: het bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord en het sportpark Souburgh.

Bij de vaststelling van de omgevingsvisie adviseerde het college Vinkenwaard Noord als onderzoeksrichting voor toekomstige woningbouw. Dit advies was onder andere gebaseerd op een onderzoek naar potentiële woningbouwlocaties in Alblasterdam (opgesteld door bureau Wissing).

Tijdens de gecombineerde commissie heeft de gemeenteraad aangegeven het voorstel van het college niet te steunen en voorlopig beide onderzoeksrichtingen open te houden. Na een aanpassing van het college, heeft de raad de omgevingsvisie op 24 september 2024 vastgesteld. Naast de vaststelling van de omgevingsvisie heeft de gemeenteraad besloten om op korte termijn een openbare discussie te willen voeren over Vinkenwaard-Noord en Souburgh om zo tot een onderzoeksrichting voor de transformatie tot woningbouw te komen.

Door het college is op 19 december 2023 geheimhouding opgelegd op het onderzoek over potentiële woningbouwlocaties en op een bijbehorende presentatie. Deze documenten zijn vervolgens gedeeld met de raad. Op 11 februari 2025 is geheimhouding op deze documenten door de gemeenteraad opgeheven. Het onderzoek is in maart 2025 geactualiseerd met een analyse van relevant beleid sinds de vaststelling van de omgevingsvisie. Daarnaast zijn enkele verduidelijkingen opgenomen, maar is ook het 'draagvermogen' van Vinkenwaard Noord en Souburgh kritisch doorgelopen. Op basis daarvan is het programma voor de beide locaties nader gepreciseerd.

In maart 2025 is een participatietraject doorlopen met bewoners, ondernemers, belangenorganisaties, verenigingen en partners. Het doel van dit traject was om de kansen, zorgen en knelpunten voor beide locaties op te halen en aan de gemeenteraad mee te geven zodat een weloverwogen keuze kan worden gemaakt over de toekomstige woningbouwlocatie.

Het onderzoek en het participatieverslag zijn input voor de openbare discussie in de raadscommissie en besluitvorming over de woningbouwlocaties in de gemeenteraad. Het vertrekpunt van de discussie is dat de ontwikkeling van woningen, na 2030, noodzakelijk is om de vitaliteit van onze voorzieningen te behouden, de doorstroom in woningen te stimuleren en de groei van ons dorp te versterken. Het college adviseert, op basis van alle aspecten uit het onderzoek potentiële woningbouwlocaties, om Vinkenwaard Noord als onderzoeksrichting te kiezen voor potentiële woningbouw na 2030.

Voorliggend voorstel doet recht aan de procesafspraken die gemaakt zijn met de gemeenteraad over dit dossier. Uiteraard is het nu aan de raad om het afrondende traject richting besluitvorming vorm te geven.

Beoogd effect

Besluitvorming over bedrijventerrein Vinkenwaard Noord als onderzoeksrichting voor transformatie tot woningbouw na 2030

Argumenten

1.1 Het onderzoek naar potentiële woningbouwlocaties wijst het bedrijventerrein Vinkenwaard Noord als potentiële locatie voor woningbouw na 2030

Door het college is op 19 december 2023 geheimhouding opgelegd op het onderzoek naar potentiële woningbouwlocaties en op een bijbehorende presentatie. Deze documenten zijn vervolgens gedeeld met de raad. Op 11 februari is de geheimhouding op deze documenten door de gemeenteraad opgeheven. De inhoud van het onderzoek is gepubliceerd op de website en gepresenteerd tijdens de bijeenkomst informatie en opinie (BIO) op 20 februari 2025. In het onderzoek wordt het bedrijventerrein Vinkenwaard Noord als meest gunstige potentiële woningbouwlocatie benoemd. Dit is gebaseerd op meerdere ruimtelijke en economische aspecten waaronder het laadvermogen, de ligging ten aanzien van het centrum en voorzieningen, de mogelijkheid tot functiemenging, behoud of zelfs toename van arbeidsplaatsen en de bereikbaarheid. Verder biedt de transformatie kansen voor revitalisering, vernieuwing en verduurzaming van de bedrijvigheid in het gebied en daarmee ook de economische en ruimtelijke kwaliteit van Vinkenwaard Noord als entree van Alblasterdam. Op basis van het onderzoek adviseert het college dan ook om de het gebied Vinkenwaard Noord als onderzoeksrichting te kiezen voor woningbouw na 2030.

1.2 Er is participatietraject doorlopen met verschillende belanghebbenden

Op 3 en 10 maart 2025 heeft de gemeente twee participatiebijeenkomsten georganiseerd. De bijeenkomsten zijn georganiseerd om de kansen en zorgen vanuit belanghebbenden voor beide locaties op te halen. Hierbij gold het uitgangspunt: 'Stel we gaan deze locatie transformeren naar woningbouw, welke kansen en zorgen ziet u dan?'. Er is niet gesproken over een voorkeur voor één van de twee locaties, het bepalen van de onderzoeksrichting is uiteindelijk aan de raad.

De resultaten van de avond zijn verwerkt in het bijgevoegde participatieverslag en dienen als input voor de gemeenteraad. Het participatietraject biedt inzicht in de zorgen en kansen van beide locaties. De zorgen en kansen die geuit zijn tijdens het participatietraject dienen verder onderzocht te worden in het vervolgtraject. De doelgroepen die uitgenodigd zijn en de gebruikte kanalen zijn als bijlage bij het voorstel opgenomen.

1.3 Het participatietraject is onderdeel van het door de gemeenteraad gevraagde vervolgtraject van de omgevingsvisie

Het participatietraject is onderdeel van het door de gemeenteraad gevraagde vervolgtraject van de omgevingsvisie. Tijdens de gecombineerde commissie op 12 september 2024 en de raadsvergadering op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad verzocht om een openbare discussie over de woningbouwlocaties Vinkenwaard-Noord en Souburgh, waarbij ook een participatietraject wordt doorlopen met belanghebbenden (bewoners, ondernemers, belangenorganisaties en verenigingen). Het college heeft hier invulling aan gegeven door een participatietraject te organiseren en dit te verwerken in een participatieverslag.

1.4 De besluitvorming over de potentiële woningbouwlocaties geeft richting voor vervolgonderzoek

De besluitvorming in de gemeenteraad over de potentiële woningbouwlocaties geeft richting voor vervolgonderzoek. De ontwikkeling van een dergelijke woningbouwlocatie is een complex en lang traject. Daarbij zullen verschillende aspecten moeten worden onderzocht en zal er continu worden gesproken met belanghebbenden en partners. Gedacht wordt aan de volgende globale fasering van het traject.

Mei 2025	Besluitvorming woningbouwlocatie
----------	----------------------------------

2025 - 2028	Verdere verkenningen en uitvoeren van onderzoeken
	Gesprekken belanghebbenden en partners
	Communicatie en participatie
2028 - 2030	Doorlopende gesprekken belanghebbenden en partners
	Opstellen ontwikkeldocument met o.a. fasering
	Communicatie en participatie
Vanaf 2030	Planologische procedure(s)
	Start (eventuele) verplaatsing van functies
Vanaf 2035	Start gefaseerde ontwikkeling

De fasering is globaal en indicatief van aard om een beeld te geven van de complexiteit en doorlooptijd van het traject. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kanttekeningen

1.1 Gezien de impact en grootte van het besluit is kan de raad besluiten een extra cyclus te nemen voor besluitvorming.

Voorliggend voorstel doet recht aan de procesafspraken die gemaakt zijn met de gemeenteraad over dit dossier. Echter betreft het een groot en complex besluit voor Alblasterdam dat, gezien de impact, wellicht om meer tijd vraagt in de besluitvorming. De besluitvorming staat nu gepland voor april en mei 2025. De raad gaat uiteraard over zijn eigen procedures en kan er voor kiezen zelf extra tijd te nemen voor beeldvorming, oordeelsvorming en besluitvorming.

1.2 Geheimhouding uitgangspuntennotitie haalbaarheid (financiële raming)

Naar aanleiding van het onderzoek naar potentiële woningbouwlocaties is een uitgangspuntennotitie haalbaarheid (financiële raming) opgesteld. Op deze raming is op 13 februari 2024 geheimhouding opgelegd door het college. Ook deze raming is gedeeld met de raad. De raming is in maart 2025 geactualiseerd op basis van de informatie uit het onderzoek potentiële woningbouwlocaties. Aangezien deze raming financiële gegevens bevat, wordt deze raming niet openbaar gemaakt. Wel kunnen deze gegevens behandeld worden in een besloten BIO.

1.2 Met de besluitvorming wordt de onderzoeksrichting bepaald

Met de besluitvorming van Vinkenwaard Noord als onderzoeksrichting voor transformatie tot woningbouw na 2030 worden nog geen definitieve keuzes gemaakt. De locatie dient op meerdere aspecten verder onderzocht te worden en op haalbaarheid getoetst te worden. De besluitvorming geeft richting voor verdere verkenning en het uitvoeren van onderzoeken.

Financiële informatie

Op 4 maart 2025 heeft het college van B&W het voorstel goedgekeurd om de raad voor te stellen om €25.000 voor het participatietraject woningbouwlocaties (vervolgtraject omgevingsvisie) op te nemen in de eerste bestuursrapportage (BURAP) van 2025. Op dit moment zijn er geen verdere financiële consequenties aan dit besluit verbonden.

Na de besluitvorming over de onderzoeksrichting zullen verdere verkenningen en onderzoeken worden uitgevoerd om de haalbaarheid van de transformatie tot woningbouw in beeld te brengen. Verder dient ook een goede communicatiestrategie te worden opgesteld. Hiervoor zijn financiële middelen noodzakelijk. Hier kan op dit moment nog geen inschatting van worden gemaakt aangezien de besluitvorming over de onderzoeksrichting nog niet bekend is. Hierover zal op een later moment dit jaar een raadsvoorstel volgen.

Vervolg

De besluitvorming geeft richting voor vervolgonderzoek naar de locatie Vinkenwaard Noord en de verdere communicatie met belanghebbenden en partners.

Communicatie

Na vaststelling wordt dit besluit gecommuniceerd via de bekende communicatiekanalen binnen de gemeente voor haar inwoners en ondernemers. Daarnaast zal dit weer worden samengevoegd met de stukken van de Omgevingsvisie en in het digitale stelsel (DSO) worden aangeboden zodat die voor een ieder raadpleegbaar is. Toekomstige uitwerking van een locatie vraagt een nader voorstel waarin ook communicatie met en participatie van belanghebbenden (ondernemers, verenigingen, belangenorganisaties, bewoners en partners) een belangrijk onderdeel zal zijn.

Gekoppelde besluiten

Vervolgtraject besluitvorming woningbouwlocatie Vinkenwaard Noord/ Souburgh - Memo

Bijlagen

1. Geactualiseerd onderzoek woningbouwlocaties Alblasserdam, maart 2025.pdf
2. Participatieverslag woningbouwlocaties Alblasserdam 3 en 10 maart 2025
3. Bijlagen participatieverslag 3 en 10 maart.pdf
4. Lijst genodigden participatiebijeenkomsten 3 en 10 maart 2025.pdf
5. Uitgangspunten haalbaarheid ruimtelijke verkenning Vinkenwaard en Souburgh

Niet-digitale bijlagen

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de onderzoeksrichting voor de transformatie van Vinkenwaard Noord tot woningbouwlocatie na 2030