

Vervolgonderzoek woningbouwlocaties

Datum	17-03-2025
Auteur	Gemeente Alblasserdam
Betreft	Verslag bijeenkomsten 3 en 10 maart

1. Introductie

Op 3 en 10 maart 2025 zijn er twee participatiebijeenkomsten georganiseerd door de gemeente Alblasserdam. Deze zijn bedoeld om inzicht te krijgen in de onderwerpen die spelen wanneer de gemeenteraad een keuze gaat maken tussen twee mogelijke locaties voor woningbouw: Vinkenwaard Noord en Sportpark Souburgh. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling geweest om te peilen of participanten een voorkeur hebben voor de ene of de andere locatie maar om zorgen, kansen en benodigdheden op te halen. In het kader van de Omgevingsvisie gaat de gemeenteraad de keuze in een openbare bijeenkomst bediscussiëren. De participatiebijeenkomsten zijn bedoeld om aan de raad informatie en inzicht te verschaffen om gemotiveerd een keuze te kunnen maken.

Studie: Onderzoek potentiële woningbouwlocaties Alblasserdam (Wissing, 1 mei 2024, actualisatie 12 maart 2025). In de actualisatie is een analyse opgenomen van relevant beleid dat sinds het uitkomen van de omgevingsvisie is opgesteld. Daarnaast zijn enkele verduidelijkingen opgenomen, maar is ook het 'draagvermogen' van Vinkenwaard Noord en sportpark Souburgh kritisch doorgelopen. Op basis daarvan is het programma voor de beide locaties specifieker gemaakt. De keuze voor deze twee mogelijke locaties is opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie (Ontwerp 14 mei 2024). Bij de behandeling daarvan is nog geen keuze gemaakt welke locatie voor woningbouw in aanmerking komt. De raad heeft gevraagd om voorafgaand aan de discussie een participatietraject op te starten.

2. Centrale vraag aan de raad:

Verwachten wij woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken na realisatie van de lopende projecten (ca 700 woningen), gezien de stijging van het aantal huishoudens en de wens om het inwonersaantal en het voorzieningenniveau te behouden?

Dit is de centrale vraag, die vanuit het algemeen belang wordt gesteld. Bij de behandeling van de Omgevingsvisie was de overwegende stelling dat dit met een 'ja' beantwoord wordt. Geen woningen bouwen na circa 2030 is dus geen optie. Tevens zijn de verdere verdichtingsmogelijkheden in het huidige dorp zeer beperkt, omdat die mogelijkheden de laatste decennia al zijn benut. In de omgevingsvisie is beargumenteerd dat bouwen ten noorden van de Alblas stuit op bezwaren van landschaps- en natuurwaarden en beschermd dorpsgezicht. De polders Blokweer en Kortland komen dus niet aan de orde als het gaat om het zoeken naar woningbouwlocaties. In de opdracht vanuit de raad is gevraagd te onderzoeken waar we tegenaan lopen indien woningbouwontwikkeling plaatsvindt op:

1. Vinkenwaard- Noord
2. Sportpark Souburgh

3. Vorm van de participatie

Het doel van de twee participatiebijeenkomsten op 3 en 10 maart 2025 was om de kansen en zorgen voor beide locaties bij belanghebbenden op te halen. Het vertrekpunt van de gesprekken was dat de ontwikkeling van woningen noodzakelijk is. Het gesprek ging dus niet over de voorkeur van deelnemers voor één van de locaties. De resultaten van de avond zijn verwerkt in het bijgevoegde participatieverslag en dienen als input voor de gemeenteraad om een weloverwogen keuze over de potentiële woningbouwlocaties te maken.

De doelen en opbrengsten van de participatiebijeenkomsten zijn:

- de raad in de gelegenheid te stellen om verstandige en gedragen besluiten te nemen. De uitkomsten van het participatietraject dienen als input voor de openbare discussie;
- informatie, kennis, belangen en standpunten ophalen. We willen weten welke wensen, ideeën en aandachtspunten inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties hebben;
- met bedrijven en andere partners verder onderzoeken: wat zit er, wat zijn middellange en lange-termijn gedachten;

Vorm van de bijeenkomsten

Het participatie-traject is opgezet vanuit de optiek dat de gemeente op middellange en lange termijn ontwikkelingsmogelijkheden wil houden. Hierbij is sprake van een meervoudig vraagstuk:

- invulling geven aan de omgevingsvisie
- invulling geven aan de woonzorgvisie;
- invulling geven aan de Visie bereikbaarheid;
- invulling geven aan de bedrijvenstrategie;
- invulling geven aan de ambities duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- bijdrage leveren aan de vraagstukken Smart Delta Drechtsteden.

De participatie is opgezet via twee lijnen: met regiopartners (Drechtsteden, Molenlanden en provincie) en met ondernemers, bewoners en organisaties binnen de gemeente.

A. Gesprekken met regiopartners

Er vinden op reguliere basis gesprekken plaats met de provincie, de regio en Molenlanden, met als doel om meer voeling te krijgen wat de mogelijkheden zijn om tot toekomstige woningbouw te komen.

- via de reactie van de provincie op de Omgevingsvisie (23 april 2024, opgenomen in nota zienswijzen) kennen we de standpunten van de provincie. Er is voor gekozen om gedurende dit deel van de onderzoeksfase geen aanvullende gesprekken met de provincie te voeren, omdat deze nu geen nieuwe informatie oplevert. Wel wordt de provincie na mei 2025 geïnformeerd en vinden aanvullende gesprekken plaats.
- een gesprek met de regio is nuttig om verder inzicht te krijgen in hoe de regio Alblasserdam kan ondersteunen in de visie en visa versa. De regio heeft een groei-agenda met relevante thema's, maar die is nog vrij abstract. Er mist nog een strategie hoe de ambities waargemaakt kunnen worden en Alblasserdam kan bijdragen aan het realiseren van de doelen/ambities. De regio was uitgenodigd en heeft tevens deelgenomen aan de bijeenkomst op 3 maart. Omdat bepaalde vraagstukken van Alblasserdam in regionaal verband kunnen worden opgelost, maar ook omdat Alblasserdam bijdraagt aan regionale vraagstukken, zijn vervolggesprekken noodzakelijk. Het doel van de gesprekken in de regio is om naar het regionale belang van de opgave te kijken en de regio hierin mee te nemen en de samenwerking op te zoeken.
- een gesprek met Molenlanden kan inzicht geven in de actuele visie op de lange termijn doelen/ambities en waar mogelijk gedeelde inzichten liggen. Deze gesprekken worden op bestuurlijk niveau gevoerd.

B. Participatiebijeenkomsten 3 en 10 maart 2025

- Plenaire presentatie over de inhoud van het onderzoek woningbouwlocaties
- Circa 120 deelnemers, verdeeld over tafels 'ondernemers', 'bewoners' en 'organisaties/sport'.
- Tafelgesprekken:

- Gesprekken vinden plaats vanuit de stelling dat er sowieso woningbouw plaatsvindt nadat de huidige capaciteit van circa 700 woningen is gerealiseerd.
- Inzichtelijk krijgen waar de zorgen en kansen liggen voor beide locaties, in relatie tot het lange termijnperspectief van wonen en ondernemen. Ophalen van ideeën en aandachtspunten inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties.
- Aan discussie-tafels kon worden aangegeven:
 1. Wat zijn uw zorgen als we gaan ontwikkelen
 2. Waar ziet u kansen als we gaan ontwikkelen
 3. Wat kan de gemeente betekenen om zorgen weg te nemen
 4. Ziet u voor uzelf een rol weggelegd als we gaan ontwikkelen

Op deze manier kregen alle deelnemers gelegenheid om bij te dragen, kregen we nuances in beeld en werd in kleine groepjes doorgedacht over de voor- en nadelen van keuzes.

- Per tafel een puntsgewijs verslag van de uitkomsten.
- Plenaire terugkoppeling

4. Verslag

Het onderstaande verslag is geen letterlijke weergave van alles dat aan de tafels op individuele basis is gezegd of aangetekend. De hoofdlijnen zijn weergegeven, geclusterd naar onderwerp. Het verslag concentreert zich op de vier bovenstaande vragen, hoewel aan de tafels veelvuldig vergelijkingen zijn gemaakt met voors en tegens van de beide locaties.

In het verslag zijn af en toe letterlijke opmerkingen opgenomen. Deze zijn cursief weergegeven.

Bouwen in Vinkenwaard

Doelgroepen en woningtypen

Men ziet duidelijk kansen voor bouwen in Vinkenwaard Noord. Er is juist vraag naar dit type woningen, het brengt doorstroming op gang en er zijn kansen voor de combinatie van zorg en wonen. Er zijn hier meer 1 a 2 persoonshuizen mogelijk wat meer aansluit op de woningvraag. Ook de mogelijkheid voor het mengen van doelgroepen ziet men als positief. Nieuwe woonvormen, betaalbare woningen (voor starters en senioren) collectieve woonvormen, etc.

Men vraagt aandacht dat senioren in het bestaande dorp als eerste de kans moeten krijgen om te verhuizen, want dat zorgt voor doorstroming.

Anderen vragen of het wel duurzaam is om 1 en 2 persoons huishoudens te realiseren in Vinkenwaard? Want uiteindelijk groeien starters daar uit. Is dit toekomstbestendig? Het is misschien toch beter om een combinatie van woningtypes te maken.

Funciemenging

Men ziet zeker kansen voor funciemenging. Sommige bedrijven zijn te combineren met woningbouw, zoals de kerk, kringloop, keukenzaak en opslagruimtes. Men vraagt of er een multifunctioneel gebouw te maken is voor de Evangelische Gemeente Jozua samen met een school, kinderdagverblijf of andere maatschappelijke functies. Dit kan ook het parkeren delen. Of een speelplein/openbare ruimte maken die bij gebruik van de kerk als parkeerplaats wordt gebruikt.

Een specifiek onderwerp komt van de Evangelische Gemeente Jozua, die de zorg uit dat ze weg zou moeten wanneer Vinkenwaard Noord wordt getransformeerd. De kerk heeft nu een centrale locatie, die goed bereikbaarheid is ook voor inwoners van regiogemeenten. Een verhuizing leidt mogelijk tot gevaarlijke routes voor jongeren en het verdwijnen van een ontmoetingsplek.

Bouwen en dorpsstructuur

Kansen

Bouwen in Vinkenwaard past goed in de structuur van dit deel van Alblaserdam en zorgt in totaal voor een betere / mooiere omgeving. De ligging nabij het centrum zorgt dat woningen/bewoners

beter zijn geïntegreerd in het dorp dan vanaf sportpark Souburgh. Dit zorgt bij de bewoners meer voor het Alblasserdamse dorpsgevoel.

Men ziet duidelijk mogelijkheden voor hogere bebouwing, in combinatie met parkeergarage(s) om het parkeerprobleem aan te pakken. De ligging nabij centrum en OV zal er mogelijk al voor zorgen dat men minder afhankelijk is van autoverkeer. Door in de bebouwing voorzieningen op te nemen zal dat alleen maar worden versterkt.

Zorgen

Blijft het dorps karakter van Alblasserdam wel behouden. De Polderstraat is beschermd dorpsgezicht. Gevraagd wordt om in de massa-opbouw en bouwkundige staat rekening te houden met de context van de bestaande woningen aan de Polderstraat. De woningen kunnen mooi worden opgenomen in het dorp als er goed wordt gekeken wat er nu is en hoe dat samengevoegd kan worden. Enkelen noemen dat het vrije uitzicht vanaf Polderstraat zou verdwijnen.

Er zijn zorgen dat de provincie eist dat er te intensief wordt gebouwd waardoor te weinig ruimte is voor groen. Is het aantal woningen niet te hoog voor de plek? Kijk of je eerst/alleen kunt bouwen voor de eigen behoefte en pas daarna wat er voor de regio nodig is.

Bereikbaarheid

Er zijn in algemene zin zorgen over de bereikbaarheid, niet alleen van het dorp, maar ook van de ontwikkelgebieden (dit geldt voor zowel Vinkenwaard als Souburgh).

Kansen

Door te ontwikkelen ziet men echter ook wel kansen om verbeteringen aan te brengen (ook dit geldt voor de Polderstraat en Vinkerpolderweg). Autoluwe straten hebben de voorkeur. Ontwikkeling moet dus een verbetering opleveren voor de directe omgeving en idealiter voor de knelpunten in het dorp.

Men ziet zeker ook kansen om de parkeersituatie in dit deel van het dorp te verbeteren. Sommige parkeerplaatsen staan doordeweeks / 's avonds leeg (bijvoorbeeld die van de kerk en de bedrijven). Multifunctionele gebouwen kunnen bijdragen aan de oplossing van het parkeerprobleem. Extra ontsluitingen kunnen de bereikbaarheid en de parkeersituatie verbeteren. Woningbouw kan een impuls geven tot verkeersmaatregelen en ander vormen van mobiliteit en parkeren.

Zorgen

Zorgen zijn er over de doorstroming, het aantal verkeersbewegingen en de knelpunten in het lokale wegennet. Men vraagt zich af wat het beeld is als er ontwikkelingen plaatsvinden en of OV toereikend is voor bedrijven en woningen. Een enkeling vindt de busbaan onhandig. Anderen hebben zorgen over het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Men ervaart een hoge parkeerdruk in de omgeving. Bij het ontwikkelen moeten voldoende parkeerplaatsen of alternatieven worden bedacht. De kerkgebouwen hebben een grote parkeervraag, die ruimte moet wel beschikbaar blijven.

Vergroening Vinkenwaard Noord

Men ziet zeker kansen dat door de ontwikkeling de ruimtelijke situatie en de groenstructuur kunnen verbeteren. Die is nu niet goed. Herontwikkeling biedt kansen voor een groen karakter op Vinkenwaard Noord. Waaronder een dichte groenstrook achter de Polderstraat. Over diezelfde groenstrook zijn er ook zorgen, dat die wel behouden blijft.

Economie

Kansen

Men ziet zeker de kansen die in het onderzoek worden gepresenteerd om werkgelegenheid te behouden en wellicht ook andere te creëren. Er zijn bedrijven te combineren met woningbouw, zoals

de kantoorpanden en bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen. Kleine bedrijven maar ook aanwezige functies (sportschool) kunnen geïntegreerd worden bij de woningen.

Sommige ondernemers geven aan dat de huidige situatie op het terrein niet ideaal is. Als zich een geschikte locatie aandient zoeken sommigen meer ruimte voor bedrijfsvoering. Bij verplaatsing kan gelijk rekening worden gehouden met de wensen van de bedrijven voor uitbreiding. Het vertrek van milieubelastende bedrijven geeft wellicht ruimte voor andere bedrijven om door te schuiven en op achterblijvende locatie op Vinkenwaard Noord ruimte te bieden voor woningbouw. Kijk daarvoor over de gemeentegrenzen heen naar de plannen die elders worden ontwikkeld. Zoek de kansen en samenwerking met naastliggende gemeente in de planvorming. Er zijn zeker bedrijven die hier positief tegenover staan.

Sommigen herkennen zeker de kansrijkheid voor het dorp van een dergelijk gemengd gebied en ook de toename van woningen is goed voor het dorp. Vinkenwaard Noord is verouderd en rommelig vooral met alle autohandel en auto's die daar niet geparkeerd zouden moeten worden. Men herkent dat een vernieuwing/betere en frissere uitstraling kansen oplevert. Een verbeterde kwaliteit, aantrekkelijke omgeving waar ook groen aanwezig is.

- *verplaatsen van de vrachtwagen stalling van Vinkenwaard Noord naar locatie Poort aan de Noord. Dan komt er plek vrij op Vinkenwaard en ontstaat ruimte voor herontwikkeling.*
- *kansen voor uitbreiden van de locatie Vinkenwaard Noord op lange termijn. Het bedrijventerrein ten zuiden van de Edisonweg bijvoorbeeld.*
- *kansen voor de vestiging van MKB-bedrijven wat goed samen kan met de functie wonen. Dit biedt kansen voor startende bedrijven en functiemenging.*

Zorgen:

De meest gestelde vraag is of bedrijven (al dan niet gedwongen) weg zouden moeten en hoe dat werkt in de overgangperiode. Wat gebeurt er dan met de werkgelegenheid? Gaan bedrijven misschien niet meer investeren als ze over enkele jaren weg zouden moeten of als transformatie langer duurt dan gedacht? Leidt dat tot de mogelijkheid van verpaupering, vandalisme of brandstichting?

- *een veel gehoorde opmerking is het aspect onduidelijkheid. Leidt de keuze er niet toe dat ondernemers langere tijd niet weten waar ze aan toe zijn (zie voor dit onderwerp onder Communicatie).*
- *waar is ruimte om naar toe te verhuizen?*
- *bestaat de mogelijkheid dat nu gekozen wordt voor Sportpark Souburgh en als later blijkt dat die locatie toch onhaalbaar is, komen we dan terug naar Vinkenwaard Noord?*
- *in welk tijdsbestek gaat het een en ander plaatsvinden en kunnen we nog investeren?*
- *neemt de werkgelegenheid binnen Alblasserdam niet af?*
- *het transformeren van Vinkenwaard Noord is zeer complex en het terrein heeft een beperkt oppervlakte.*
- *mogelijk zijn bedrijven niet te combineren met woningbouw.*

De zorgen gaan ook over de effecten op de bedrijfsvoering. Deze zijn geclusterd in de paragraaf Financiering, schade en onteigening

Een onderwerp is de relatie met de eigen en/of lokale identiteit. Ondernemers hebben hun hart en ziel in hun onderneming gestoken, er is veel inzet geweest en jarenlange opbouw. Ondernemers zeggen geworteld te zijn op deze plek en zien geen bestaanskans op een andere locatie, zelfs niet 300 meter verder. Wellicht moeten bedrijven dan naar buiten Alblasserdam en wat betekent dat dan voor de klandizie? En ook: scheepsbouw en maakindustrie is kenmerkend voor Alblasserdam. Je verliest misschien een stukje identiteit.

Milieu:

Als het gaat om het onderwerp milieu ziet men aan de ene kant verbeteringen in de milieukundige situatie. Bewoners geven aan dat de huidige situatie als minder fijn wordt ervaren (luchtkwaliteit, geluid A15, bodem). Er klagen nu veel mensen over overlast van geur, geluid en licht vanuit de

bedrijven. De zorg is dat dit erger wordt als er woningen bij komen. In het algemeen wordt geconstateerd dat wonen en milieuhinderlijke bedrijven niet bij elkaar in de buurt horen te staan. En kun je in die situatie dan wel gaan bouwen op Vinkenwaard. Wordt het wel een fijne plek om te wonen. En verbetering van de milieukundige situatie kost toch ook veel geld.

Men ziet dus kansen dat transformatie de kwaliteit van de leefomgeving zal verbeteren en de milieuoverlast verminderen. Om woningen te realiseren moeten overlast gevende en vervuilende bedrijven alsook transport (waaronder gevaarlijke stoffen) verplaatst worden waardoor (stank- en geluids)overlast verdwijnt. Dat komt ook de bestaande woningen ten goede. Mogelijk dat als milieuhinderlijke bedrijven verhuizen er ruimte vrij komt voor lichtere bedrijvigheid. Ook het aanzicht van de entree van het dorp kan erdoor verbeteren. Toename woningen en het opschonen en herontwikkeling van de bedrijven is goede reclame voor de uitstraling van het dorp.

Naast de algemene gedachten hierover zijn er specifieke onderwerpen die aandacht behoeven:
- *bedrijfsprocessen, productie, transport van materialen - kunnen materialen nog worden aangevoerd, gebruik van busjes, vrachtwagens, trailers?*
- *transport gevaarlijke stoffen: de route loopt langs Souburgh en het bedrijventerrein is afhankelijk van deze route. Ontwikkelen op Souburgh kan dus niet zo lang deze route gehandhaafd blijft.*

Sportpark Souburgh

Doelgroepen en woningtypen

Kansen

Men ziet zeker kansen om in Souburgh een aantrekkelijke woonomgeving te creëren. Woningen op deze plek passen bij het dorpse beeld van de gemeente en geeft mogelijkheden om die dorpse identiteit verder te ontwikkelen. En er zijn mogelijkheden om deze locatie 'generatie-proof' te maken. Misschien is een eigen winkelcentrum haalbaar, zodat er meer gevarieerd gebouwd kan worden. Met het oog op vergrijzing lijkt het handig de focus ook te leggen op zorgwoningen. Sommigen denken dat het soort woningen dat past op Sportpark Souburgh juist minder past bij de woningvraag in het dorp. Als er minder woningen worden gebouwd voor jongeren gaan die verhuizen, hetgeen het ledenaantal van de sportverenigingen raakt.

Het ontwikkelen van een gemengd gebied (wonen + sporten) is kansrijk voor de positie van Alblasserdam binnen de regio. De gemeente moet breder kijken dan alleen deze twee locaties (vooral op langere termijn). Een sterkere samenwerking met de regio Drechtsteden (niet alleen Molenlanden) kan helpen om het omklappen van de sportvelden naar Molenlanden voor elkaar te krijgen en dat is aantrekkelijk voor toekomstige en huidige bewoners van de regio. Het hele gebied is in de huidige staat al een plek van gemeenschap en samenkomst. Door dit juist aan te pakken kan dit in de toekomst een grotere rol gaan spelen, zeker binnen de regio.

Men herkent dat het verplaatsen en daarmee vernieuwing van alle sportvelden een kans kan zijn. Sommigen adviseren ook om voorafgaand aan een eventuele verplaatsing onderzoek te doen naar de behoeften (type sport, bezettingsgraad). Enkelen vinden intensivering, dubbelgebruik van de velden en het creëren van gezamenlijke voorzieningen een optie. Enkelen zien één gedeelde kantine/centraal centrum, i.p.v. alle huidige kantines die slecht zijn onderhouden en niet optimaal worden benut. De clustering van sportvoorzieningen en de aanwezigheid van de camperplaats is deel van de identiteit en zorgt voor een goede reclame van Alblasserdam. De camperplaats maakt Alblasserdam ook aantrekkelijker voor toerisme en nieuwe bewoners. Hiervoor moet de functie in het omgevingsplan niet alleen 'wonen' zijn, maar de functieaanduiding; recreatie/sport/cultuur (= dus gemengd).

Ook werd genoemd dat er al steeds meer nieuwe sport typen/voorzieningen bijkomen (padelbaan) en wellicht een plek zouden kunnen krijgen in het gebied.

Men geeft aan dat de Manege Souburgh in slechte staat verkeert en dat dit wellicht kansen biedt voor verplaatsing naar Molenlanden en daarmee verbetering van het pand. Intensivering/dubbel gebruik in het gebied geeft speelruimte voor de uitbreiding van het woonwagencamp (waar veel behoefte aan is) en eventuele uitbreiding van de camperparkeerplaats.

Functie

Ondernemers op Vinkenwaard vinden Souburgh geschikt voor woningbouw. De kansen voor Souburgh zijn volgens hen:

- *er is meer ruimte en sport kan gecombineerd worden met woningen en parkeren;*
- *je kunt prima de hoogte in met bebouwing;*
- *Souburgh is beter te ontsluiten, en er is meer ruimte voor verkeersingrepen;*
- *de ligging van Souburgh ten opzichte van voorzieningen is helemaal niet zo ongunstig;;*
- *Souburgh kan voorzien in voorzieningen en faciliteiten, niet alleen voor de ontwikkeling maar ook voor Oud-Alblas.*
- *er zijn minder partijen om mee te overleggen;*

Bewoners staan er iets genuanceerder in. Ze zien zeker kansen, maar er zijn ook zorgen. Het verliezen van sportvelden past niet bij het uitgangspunt van de omgevingsvisie 'fit en groen' en de gemeente verliest dan een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Het hebben van een sportpark is een positieve factor in een inclusief dorp, dus als dat vervalt zou dat impact hebben op het samenhangingsgevoel. Er is minder sprake van een verenigingsgevoel wanneer de vereniging buiten de gemeente komt te staan en kinderen gaan minder snel daar bijeen komen bijvoorbeeld om elkaars wedstrijden te kijken. En zit Molenlanden wel te wachten op de sportverenigingen.

- *Er zijn zorgen over het voortbestaan van de sportverenigingen, ook met de historie die zij met het dorp hebben. Zouden deze verplaatsen buiten Alblasterdam, dan gaat deze jarenlange identiteit verloren. Vooral veel oud leden delen deze mening. De verenigingen zijn onderdeel van de identiteit van de gemeente, VV Alblasterdam en A.A.A. Atletiek bijvoorbeeld (waar Alblasterdam in de naam staat) horen dan ook te blijven in Alblasterdam.*
- *Het wordt als een hogere drempel gezien om bij een sportvereniging te gaan, die verder ligt, waardoor kinderen minder gaan sporten, dit is niet gunstig voor de gezondheid.*
- *Zorgen over het dorpshart van het dorp, verenigingen maken een dorp als de verenigingen wegvallen verlies je een deel van de identiteit van het dorp. Zorgen over de leefbaarheid van het dorp want een dorp vereist voorzieningen(sport).*
- *Waar in het dorp gaan we plekken voor sporten dicht in de buurt terugkomen (zoals bijvoorbeeld de sportschool Fit-everywhere).*

Bereikbaarheid en milieu

Ook ten aanzien van Souburgh zijn er zorgen over de verkeersveiligheid. Sommigen leggen een relatie met de bereikbaarheidsvisie: een aantal ontsluitingsmogelijkheden van de bereikbaarheidsvisie vervallen door woningbouw in Souburgh.

Kansen

Enkelen zien ten aanzien van het vraagstuk bereikbaarheid kansen. Ontwikkeling van Souburgh biedt kansen om de bereikbaarheidsvisie uit te voeren en een weg langs of door het bos richting Veerweg aan te leggen. Ook kunnen veilige routes voor fiets en voetgangers naar Souburgh en een eventueel nieuw sportpark worden aangelegd.

Zorgen

De zorg heeft verschillende dimensies:

- *algemene bereikbaarheid: het staat al vaak vast in het dorp. Een voorwaarde voor het kijken naar Souburgh is de bereikbaarheid, het staat nu van 16-18 helemaal vast.*
- *zorg voor een veilig en bereikbaar sportpark voor kwetsbare verkeersdeelnemers. Kinderen moeten verder gaan fietsen en er komen meer gevaarlijke kruispunten;*

- je zit verder van de voorzieningen van het centrum, dit levert weer meer verplaatsingen op en vooral met de auto;
- geluid van wegen ten noorden en zuiden van het gebied, waar nu al last van wordt ondervonden;
- geluidsoverlast mogelijke padelbaan;
- een manege is niet te combineren met een woonwijk, in verband met mesthoop, verlichting en buitenbak;

Bouwen en dorpsstructuur

Men constateert een dilemma inzake de sfeer en bebouwingsdichtheden in Souburgh. Vanwege de ligging op de rand van het dorp en landschap lijkt een lagere dichtheid dan Vinkenwaard logisch. Mogelijk een fijne wijk om in te wonen, door de gemiddelde dichtheid van de woningen wordt gezien als toekomstbestendig. Dat het verder van het dorp ligt is mooier en hier kan kleiner worden gebouwd wat er mooier uitziet.

Andere vragen of er juist niet ook in een hogere dichtheid kan worden gebouwd. Je kunt daar juist hoogbouw realiseren, zonder de identiteit van Alblasserdam aan te tasten omdat het op grotere afstand ligt. In Souburgh zijn minder belanghebbenden/omwonenden die bezwaar zouden maken. Daarmee kunnen er dus ook meer woningen worden gebouwd.

Er zijn zorgen dat op Souburgh minder huizen worden gebouwd, dus waarom zou je dan daar willen bouwen. Ook is er zorg dat het gebied juist te klein is voor een winkelcentrum wat het misschien wel nodig heeft.

Verenigingen Souburgh

Op 3 maart waren er diverse vertegenwoordigers uit het domein sport en voorzieningen. Naast verschillende van de hierboven al genoemde kansen en zorgen werden enkele specifieke aspecten benoemd.

Algemeen

- *Er zijn vragen over waar de ruimte is voor de verenigingen en wat er dan in de tussentijd gebeurt met de (soms verouderde) accommodaties.*
- *Men heeft moeite met de ligging van een sportterrein buiten de gemeentegrens. Er is angst voor het verlies van een stukje identiteit, clubhistorie.*

Kansen

- *Men ziet ook kansen door eventuele verplaatsing. Bijvoorbeeld een relatie Molenlanden en het Alblasserbos. De gedachte van een 'sportclubcampus' is interessant, waarbij meer combinaties en gezamenlijke ruimtes gaan ontstaan. Het hebben van eigentijdse accommodaties, ruimte voor andere sporten of het fuseren om grotere ledenaantallen te verkrijgen zien sommigen als een kans.*
- *Een nieuwe woonwijk kan wellicht een nieuwe sportzaal bekostigen.*
- *Wellicht zijn er voor bepaalde sporten ook andere locaties beschikbaar.*

Zorgen

- *Men vraagt zich af of de exploitant van de camperplaats al op korte termijn (waarschijnlijk 2026, vergunning loopt tot 2030) moet stoppen. Dit betekent dat deze waardevolle functie zal verdwijnen.*
- *Verenigingen uiten de zorg dat als zij moeten verplaatsen, zij besluiten niet opnieuw te gaan starten i.v.m. kosten en investeringen (vinden het zuur betreft de investeringen in hun verenigingen die al gedaan zijn in de afgelopen jaren) en door de onduidelijkheid over de plannen voor de locatie durven zij sowieso al geen grote investeringen te doen op dit moment.*
- *Sommige verenigingen hebben specifieke eisen/wensen voor het adequaat functioneren, bijvoorbeeld de paardrijclub (aan- en afvoer, afsluitbaarheid)*
- *Zowel de huidige als toekomstige omwonenden kunnen geluid- en lichthinder ervaren van de sportvelden. Een verplaatsing van de sportvelden richting Molenlanden kan deze overlast voor de huidige bewoners mogelijk versterken.*

Gehele Dorp

Hoewel de gesprekken zich voornamelijk concentreerden op één van de beide locaties werd in de groepen ook de vraag gesteld wat de meerwaarde is voor Alblasserdam, hetzij Vinkenwaard Noord, hetzij Souburgh, hetzij in algemene zin. Hierbij kwamen vaak dezelfde kansen en zorgen terug als die al bij één der locaties werden genoemd.

Enkele deelnemers vragen waarom de gemeente dit vraagstuk niet groter aanpakt. Als het dorp geen krimp wil en minder overlast wil hebben van de bedrijven en sport, vergroot dan je zoekgebied en maak dan op beide locaties plannen. Of zoek een locatie in de polder voor de bedrijven en ga in overleg met de provincie. Een enkele deelnemer vindt dat de gemeente te weinig samenwerkt met de regio of buurgemeente in het maken van plannen. Het is toch een kans om groter te denken: niet alleen Vinkenwaard Noord. Ook bredere mogelijkheden van bedrijfsterreinen en mogelijkheden met Provincie en Molenlanden verkennen.

Zorgen

- *Er zijn grote zorgen over de bereikbaarheid van het dorp, zeker wanneer er nieuwe woonontwikkelingen komen. Het dorp staat nu al vast, dit wordt alleen maar erger als er meer woningen bijkomen.*
- *Er zijn zorgen over de bereikbaarheid naar Nieuw Lekkerland door extra inwoners.*
- *Er zijn vraagtekens of het echt wel nodig is dat er gebouwd wordt of dat wij nu op een bevolkingspiek zitten en er straks helemaal geen vraag blijkt te zijn.*
- *Er zijn zorgen dat de gemeente te laat is met het bouwen en dat wordt gereageerd op de vraag van nu in plaats van op de vraag van de toekomst.*

Kansen

- *Het biedt kansen om te beantwoorden aan de huidige vraag naar om 1 á 2 persoonswoningen te bouwen en zo meer doorstroom ruimte te creëren voor jong en oud. Betaalbare woningen voor de eigen inwoners. Meer ruimte voor doorstroming op de woningmarkt.*
- *Groei van de gemeente zorgt voor een impuls aan Alblasserdam en is goed voor de middenstand.*
- *Als de gemeente inzicht heeft in de verkeersbewegingen dan kan de gemeente beter beslissen waar de ontsluiting moet komen.*
- *Ontwikkeling kan de overlast van de bedrijven verminderen. Het verdwijnen van de geur- en geluidsoverlast werkt door in het verbeteren van de leefomgeving van heel Alblasserdam.*
- *Aanzicht van het dorp verbeteren.*

Financiering, schade en onteigening

Vooraf ten aanzien van Vinkenwaard Noord komen de onderwerpen financiering, schade en onteigening diverse malen aan de orde. Enkele verenigingen stellen vergelijkbare vragen ten aanzien van Souburgh.

Financiering van het project

- *Zijn investeringen wel te doen? Enkelen geven aan weinig vertrouwen te hebben in de financiële rendabiliteit en de haalbaarheid en tijd van de ontwikkelingen Vinkenwaard Noord.*
- *Er is geen duidelijkheid over het financiële plaatje. Is het project financieel haalbaar, in verband met het saneren van het terrein en het mogelijk moeten uitkopen van bedrijven.*
- *Haalbaarheid van het plan: je gaat 1/20ste extra woningen bouwen dus het inwoneraantal gaat sterk omhoog. Wat zijn dan de gevolgen daarvan? Scholen bijvoorbeeld, kinderopvang, dat wordt wel druk. Belasting op het voorzieningenniveau om zo veel meer mensen te huisvesten.*
- *Je zou niet meer woningen moeten toevoegen alleen om het plan financieel haalbaar te maken.*
- *Wat doet de gemeente met noodzakelijke investeringen in het openbaar gebied (riolering).*

Onteigenen, waarde, compensatie

- *Hoe wordt omgegaan met het mogelijk onteigenen/uitkopen van bedrijven en woningen. Is er sprake van financiële compensatie voor de kosten van uitkoop, verplaatsen, saneren. De gemeente heeft toch helemaal geen geld?*

- *Zorgt het plan niet voor een waardevermindering van de panden.*
- *De huur van de grond is hoog, dus er is beperkte tot geen ruimte voor extra investeringen.*
- *Worden woningen aangrenzend aan Vinkenwaard ook onteigend?*
- *Hoe wordt omgegaan met het oplopen van schade aan bestaande bebouwing ten gevolge van de bouwwerkzaamheden.*
- *Is het nog wel mogelijk om te groeien of investeringen te doen als ondernemer en zullen ondernemers niet afzien van het aankopen van panden. Er zijn zorgen over de waarde van het vastgoed, de WOZ-waarde, de verkoopprijs. De angst is dat die is gezakt naar aanleiding van de omgevingsvisie en het onderzoek.*
- *Hoe wordt financieel omgegaan met het tijdelijk verhuizen van bedrijven naar andere locaties voordat zij terug kunnen komen op Vinkenwaard Noord?*
- *Sommige panden zijn heel nieuw, met recente investeringen? Hoe wordt hierover gedacht? En wat doen we met onderhoud bestaand vastgoed?*

Alternatieve locaties

- *Waar gaan de bedrijven heen?*
- *Er zijn zorgen over tijdelijke verplaatsing indien de ondernemer graag wil blijven*

Algemeen

- *De bodem is erg verontreinigd zowel in Vinkenwaard Noord als Zuid. Volgens de ondernemers heeft de gemeente te weinig zicht op deze kostenpost.*
- *Wie gaat er verdienen aan de verkleuring/ontwikkeling*
- *Verenigingen: Hoe moet het met verplichte verduurzamingsmaatregelen/investeringen totdat de plannen tot uitvoering komen? Hiervoor is duidelijkheid over de toekomst noodzakelijk.*
- *Verenigingen: onderhoud van de diverse installatie (licht, gaan we dit dan nog wel vervangen), maar je wilt ook niet dat je niet meer voldoet aan de normen! ('weggooien van geld')*

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

In de gesprekken was ook ruimte om aan te geven waar je behoefte aan hebt bij een eventuele ontwikkeling en hoe je mogelijk een bijdrage kunt leveren of een rol kunt spelen. Afhankelijk van de positie van de deelnemers (ondernemer, bewoner, vereniging) en locatie (Vinkenwaard, Souburgh of dorp) waren de uitkomsten divers.

Verenigingen: hulp bij de financiering van het project en hun (meer) jaren planning. Er is voldoende geld nodig, er zijn gronden nodig en duidelijkheid over de planning, waarop bestaande en toekomstige investeringen kunnen worden afgestemd. Ook is behoefte aan betrokkenheid bij planvorming en duidelijke communicatie.

De paardrijclub vraagt of ze genoeg geld en grond terugkrijgen voor de manage. Ze krijgen geen subsidies en de kosten dienen te worden opgebracht door de leden. Men is bang erop achteruit te gaan in hun vastgoed.

Bewoners geven aan dat het wellicht nodig is dat eigen inwoners voorrang krijgen bij de woningtoewijzing.

Bedrijven en verenigingen geven aan dat de verplichte verduurzaming zou moeten worden uitgesteld als ontwikkeling hun terrein betreft.

De ondernemers ervaren veel onzekerheid. Er zijn zorgen over of ze wel worden meegenomen. Weten niet waar dit heen gaat en waar ze aan toe zijn. Hoe gaat het allemaal straks? Ondernemers geven aan duidelijkheid nodig te hebben:

- *Zonder duidelijkheid wordt de nu ontstane onrust onder de ondernemers alleen maar groter.*
- *Als er onduidelijkheid blijft, dan zal het bedrijventerrein verloederen.*
- *Een heldere planning van het gehele proces tot bouw, in verband met het investeren in ontroerend goed op en rondom Vinkenwaard Noord.*
- *Bedrijven moeten weten waar ze aan toe zijn voor toekomstige investeringen. Heeft het nog zin om te investeren? En wat gebeurt er met de recent gedane investeringen?*

- Wanneer gaat dit daadwerkelijk plaatsvinden. Kom met concrete voorstellen en goede alternatieven.
- Zorg dat ondernemers elders door kunnen gaan.
- Sommige bedrijven geven aan best wel te willen verhuizen. Daarvoor zijn goede alternatieve locaties nodig: voldoende ruimte/m2, goede bereikbaarheid en niet te ver van Alblasserdam af.
- Anderen vragen of de mogelijkheid bestaat dat ze zelf hun perceel gaan ontwikkelen.
- Wat wil je met economische structuur van het dorp?
- Verzoek ondernemers; In het verslag ook de link om abonnee te worden op de Nieuwsbrief Ondernemen toevoegen.

Communicatie

- Inwoners gaven aan het fijn te vinden dat zij in zo'n vroeg stadium mee konden praten
- Enkelen uiten zorgen over hoe de gemeenteraad hun keuze gaat maken: hoe betrokken is de Raad bij het gebied, ondernemers zien hen niet. De Raad moet hierover beslissen. Als je als ondernemer niet in Alblasserdam woont heb je hier ook geen kiesrecht. De belangen van de ondernemers kunnen daardoor niet goed worden vertegenwoordigd bij/door de Raad.
- Enkelen vinden dat het onderzoek niet objectief is. Men vraagt of de presentatie kan worden gemild. De presentatie is te vinden in de stukken van de Bijeenkomst Informatie en Opinie van 20 februari 2025. Zie de link: [Bijeenkomst Informatie & Opinie \(BIO\) 20 februari 2025 19:30:00, Gemeente Alblasserdam](#)
- Wordt er wel een zorgvuldig proces doorlopen?
- Diverse malen wordt gevraagd naar een open en transparante communicatie.
- Enkelen geven aan graag informatie te ontvangen over het proces na de keuze van een gebied. Deelnemers (bewoners en ondernemers) willen actief worden meegenomen in de volgende stappen. Meer van zulke evenementen om als samenleving mee te beslissen. Mogelijkheid tot een klankbordgroep zou worden gewaardeerd wanneer er een verdere keuze is gemaakt.
- De opmerking wordt gemaakt dat er al is toegeschreven naar Vinkenwaard Noord. Het gepresenteerde lijkt op een plan dat hoe dan ook wordt uitgevoerd.
- Er heerst een gevoel dat dit al jaren bezig is (30 jaar) en dat er toch al een keuze is gemaakt
- Waarom heeft de gemeente haast? Dit geeft geen comfortabel gevoel. Heeft de gemeente misschien heel lang stukken geheim gehouden? Het voelt nu als een afvinklijst en iets dat nog in deze collegeperiode erdoor wordt gedrukt.
- Zorgen over of wie hier wel en niet van op de hoogte is. Eigenaren van panden krijgen het via de huurder te horen dat is niet fijn.
- Ondernemers weten niet bij wie ze moeten zijn met vragen; worden van het kastje naar de muur gestuurd.

Welke rol kun je spelen in het proces

- Multifunctionele gebouwen: deelnemers zien kansen voor multifunctionele gebouwen. Onder andere voor het zelf invulling kunnen geven aan deze functies. Bijvoorbeeld het huisvesten van een kerk, een school en overige functies in hetzelfde gebouw.
- Verenigingen: Denktank, gebiedsadviseur, klankbord groep gebruikers
- Meedenken en ontwerpen over de voorwaarden van de nieuwe locatie.
- Mee beoordelen of de nieuwe locatie aansluit bij de wensen en ambities van de clubs en verenigingen.
- Het verder ontplooien op de nieuwe locatie met nieuw aanvullende activiteiten bijv. (sport) activiteiten in het Alblasserbos.
- Specifieke kennis m.b.t. logistiek, gebruik en functioneren van voorzieningen.