

Alblasterdam

Onderzoek potentiële
woningbouwlocaties

BIO 20-02-2025

Agenda

- a. Inleiding portefeuillehouder
- b. Hoe ziet verloop van de bijeenkomst er uit
- c. Onderzoek potentiële woningbouwlocaties en aanvullende beleidsscan
- d. Presentatie participatiebijeenkomsten

Opgave

- Voldoende woningbouw voor korte termijn
- Ambitie: er is perspectief voor ontwikkeling
- Relatie met omgevingsvisie
- Integrale opgave: wonen, werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, klimaatadaptatie
- Strategie voor een kansrijke ontwikkeling



Overzicht locaties Vinkenwaard Noord en Souburgh



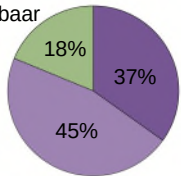
Vinkenwaard-Noord

- 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 milieufacturen.

Polderstraat (noord) en Oranjestraat (west)

- Confrontatie grote en kleine schaal.
- Oude poldersloot scheidt bedrijventerrein van de Polderstraat. Scheiding tussen dijkklint en Vinkepolder. Oorspronkelijk lagen er bruggetjes van het dijkklint 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.

openbaar



bebouwd

uitgegeven: open

Vinkenwaard Noord: 14,7 Ha

- 55.000 m² bebouwd

- 92.000 m² onbebouwd



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



Omgevingsvisie

- Behoeft aan woningbouw na 2030
- Behouden werkgelegenheid
- Vergroten kwaliteit leefomgeving (minder doorgaand verkeer door de kern, milieukwaliteit)

Smart Delta Drechtsteden

- Schaa sprong
- 25.000 woningen tot 2035
- Bereikbaarheidsvraagstuk (A15, locatiekeuzes, duurzaam vervoer: OV, fiets)
- Regionale energiestrategie



Bereikbaarheidsvisie

- 4 thema's: leefbaarheid, bereikbaarheid, verbinding regio, duurzaam
- In relatie tot woningbouw en bedrijvigheid
- Strategie voor de lange termijn
- Concreet:
 - Verbindingsweg naar Nieuw-Lekkerland op regionale agenda
 - Leefbaarheid vergroten: ontlasten Edisonweg, De Helling-Dam- Dijklint
 - Principe STOMP (Stappen, Trappen, OV, MaaS, Privé-auto)
 - Knooppunt regionale buslijnen / Transferium Poort aan de Noord
 - Verminderen sluipverkeer Vinkerpolderweg
 - Doorstroming en veiligheid Nico Wensveenrotonde.
 - Realisatie 3e ontsluiting
- Locaties dragen verschillend (wel/niet) bij aan Bereikbaarheidsvisie of biedt ontwikkelkansen:
 - 3e ontsluiting via of nabij Souburgh vermindert opties woningbouw
 - ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland (Afrit 23) of Parallelstructuren in de polder Oud-Alblas Zuidzijde kan de bereikbaarheid verbeteren, maar biedt beperkt interactie met een nieuw woongebied in Alblasserdam.



Extra aansluiting over de Alblas (verlengde Voltastraat)



Afrit 23 ontsluiting naar Nieuw-Lekkerland



Realisatie 3e ontsluiting - vanaf afrit 22 naar Plantageweg



Afrit 22 met Parallelweg Vinkerpolderweg



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



Afrit 22 met Parallelweg langs A15

Poort aan de Noord

- Bezoekersstromen
- Kwaliteit leefomgeving
- Transferium, truckparking, evenemententerrein, parkeren, vervoer over water



Woonzorgvisie

Constateringen Alblasserdam:

- De gemeente kende het laatste decennium relatief weinig groei (4,1%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- De huidige plannen zijn in het algemeen hard. Het ontbreekt aan zachte plannen die op termijn hard gemaakt kunnen worden.
- De planning van de projecten eindigt op korte termijn. Er is geen substantiële planvoorraad op de middellange en lange termijn.

01 FACTSHEET ALBLASSERDAM

01.01 Huidige voorraad
Gemeente Alblasserdam heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 8.400 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 5.146 (61%) in het koopsegment en 3.253 (39%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 68% uit eengezinswoningen (EGW) en 32% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 85% tot het sociale segment (33% van het totaal).



Figuur 24: Huidige voorraad Alblasserdam

01.02 Planvoorraad
De gemeente heeft 22 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 667 woningen (665 netto). Van deze planvoorraad zijn 43 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 624 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 448 woningen (67%) in het koopsegment en 219 (33%) in het huursegment. Er zijn 218 EGW's (33%) en 449 MGW's (67%) voorzien. Van alle plannen worden 95 woningen (14%) gezien als 'hard' en van 570 woningen (85%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 2 woningen (0%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 14% goedkoop, 26% betaalbaar, 28% middelduur en 32% duur.

OVERZICHT ALBLASSERDAM

22	PROJECTEN	448	KOOP (67%)	91	GOEDKOOPT (14%)
1	GEMEENTE	219	HUUR (33%)	173	BETAALBAAR (26%)
667	WONINGEN BRUTO	218	EGW (33%)	187	MIDDELDUUR (28%)
665	WONINGEN NETTO	449	MGW (67%)	216	DUUR (32%)
43	GEREALISEERD (6%)	95	HARD (14%)	570	HARD IN '21/'22 (85%)
624	TE REALISEREN (94%)	2	NIET HARD (0%)		

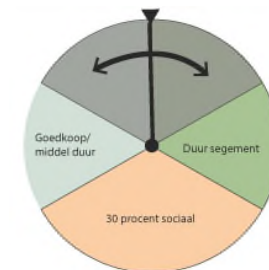
Figuur 25: Planvoorraad Alblasserdam in cijfers

Bron: Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden. Brink 2022

Woonzorgvisie

Woonzorgvisie: kwantiteit en kwaliteit

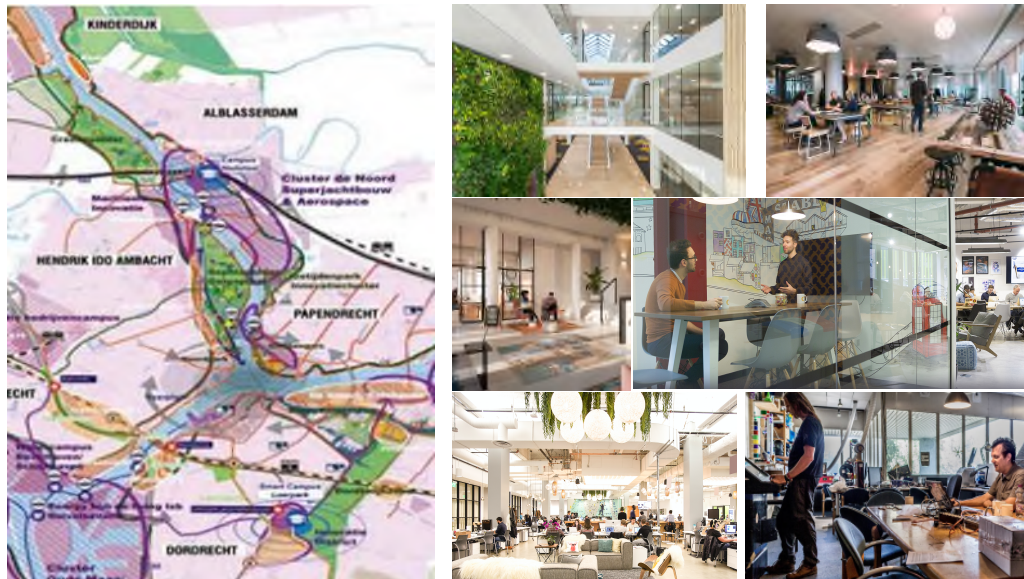
- ✓ Afname bevolkingsaantal, toename huishoudens (vnl. eenpersoons)
- ✓ Forse druk sociale huursector en vraag geclusterde woonvormen ouderen
- ✓ Doelgroepen: 1- en 2-ps huishoudens (zowel starters als senioren)
- ✓ Doorstroming op gang brengen
- ✓ Streven naar een voorraad met 30% sociale huurwoningen
- ✓ Inwoners met zorgvraag blijven langer zelfstandig wonen



2010	2015	2020	2025	2030	2035
Woningaanbod	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2010	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2015	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2020	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2025	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2030	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2035	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2040	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2045	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2050	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2055	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2060	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2065	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2070	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2075	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2080	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2085	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2090	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2095	140	128	116	104	92
Woningaanbod in 2100	140	128	116	104	92

Economie

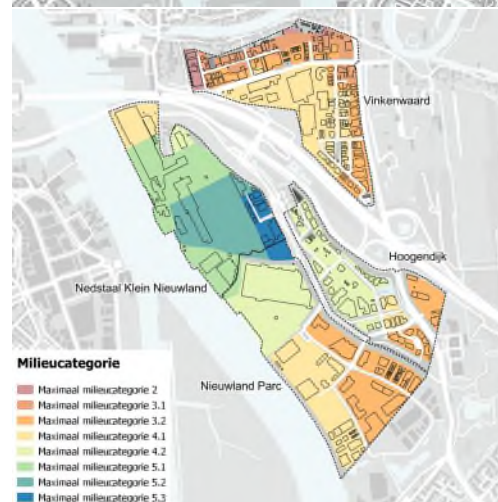
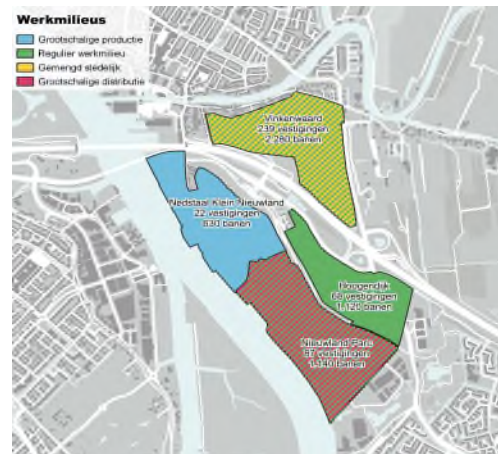
- ✓ Van een groei-agenda naar nadruk op kwaliteit
- ✓ Minder areaal bedrijventerrein, maar wel met meer arbeidsplaatsen
- ✓ In regionaal verband nieuwe werkgelegenheid trekken (schone, innovatieve bedrijven)
- ✓ Momenteel geen ruimtevraag naar nieuwe voorzieningen



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

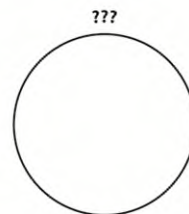
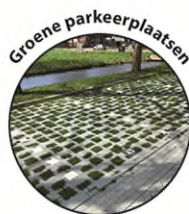
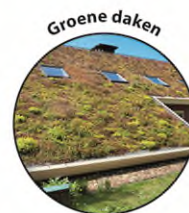
Bedrijvenstrategie

- Ondernemerschap faciliteren en toekomstbestendige bedrijfsterreinen
- Handhaven werkgelegenheid (5.200 banen)
- Verduurzamen, vergroten kwaliteit leefomgeving (minder doorgaand verkeer door de kern, milieukwaliteit) en klimaatadaptatie
- Strategische aanpak: efficiënt ruimtegebruik en vergroten percentage bebouwd gebied
 - minder overlastgevende bedrijvigheid nabij de woongebieden
 - minder ruimte-intensieve bedrijvigheid (zelfde aantal arbeidsplaatsen op minder terreinoppervlak)

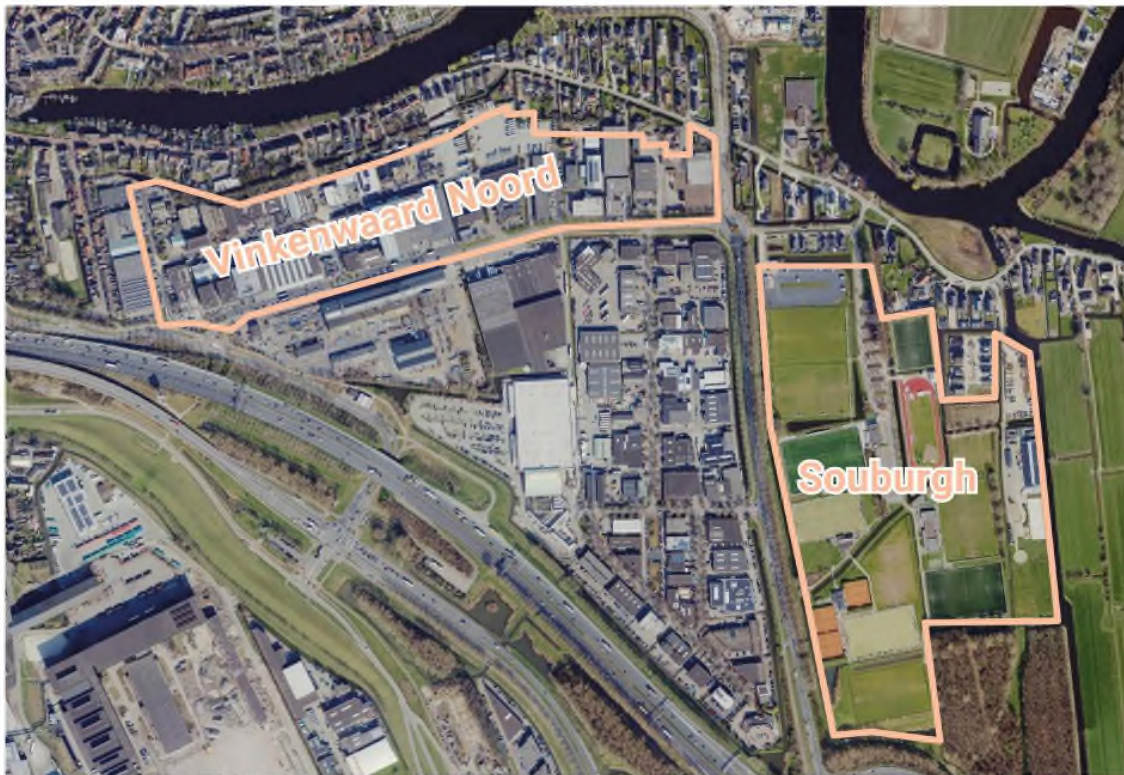


Klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair

- ✓ Perspectief (middel-)lange termijn: hoog ambitieniveau aanhouden
- ✓ Gemengd gebied, waarin wonen, werken, voorzieningen en mobiliteit vervlochten zijn
- ✓ Gezonde woon- en leefomgeving a.g.v. verscherpte milieuwetgeving, toegenomen fossielvrij rijden en pakketdiensten via drones
- ✓ Over de grenzen van de huidige kennis heen kijken (circulariteit, energie- en inzamelsystemen)
- ✓ Huidige innovaties zijn tegen die tijd mainstream geworden



Studie naar beide locaties



Overzicht locaties Vinkenwaard Noord en Souburgh

Dichthedenstudie



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



Leeuwenveld Weesp

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



Steenenburg

170 woningen
37 woningen p/ha
4,6 ha
0,6 fsi



Nieuw Leyden

184 woningen
71 woningen p/ha
2,6 ha
1,2 fsi



Nieuw Crooswijk

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



Kolenkitbuurt Amsterdam

170 woningen
125 woningen p/ha
1,36 ha
1,55 fsi



Poortmeesters Delft

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

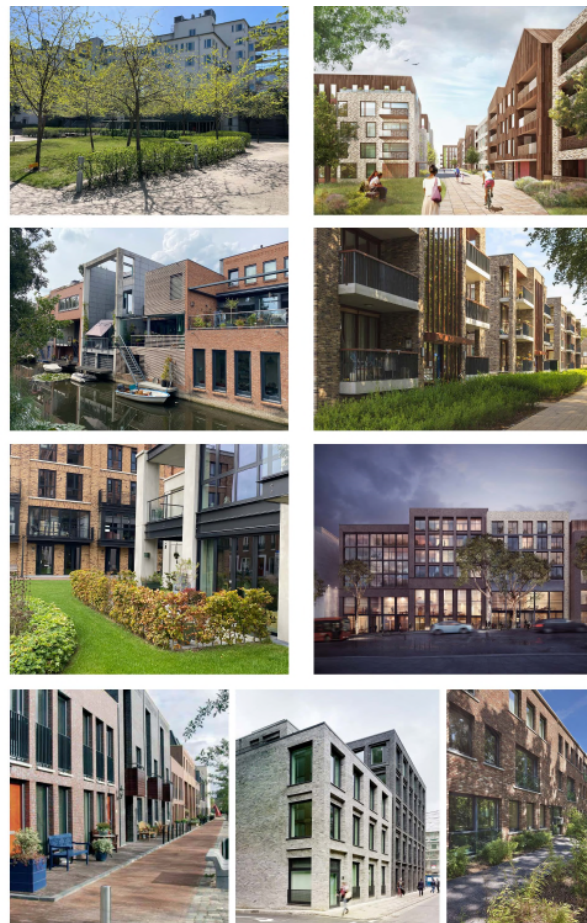


Veghels Buiten

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



Idee-schets Vinkenwaard Noord



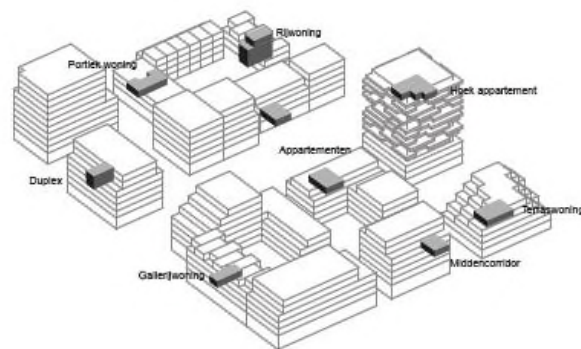
Doelgroepen: inclusieve wijk



Inzetten op brede doelgroepen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de lokale woningmarkt. Gezond ouder worden in het eigen dorp

Vrije sector	Koop	Appartement klein	< 60 m ²
		Appartement midden	60-85 m ²
		Appartement groot	> 85 m ²
		Rijwoning midden	60-90 m ²
		Rijwoning duur	90-120 m ²
	Huur	Appartement klein	< 60 m ²

Elk bouwblok heeft een brede variatie aan woningtypologieën



Grote variatie woningtypologieën per bouwblok







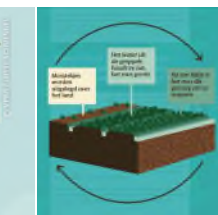
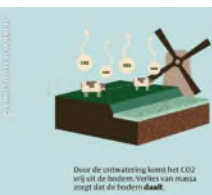
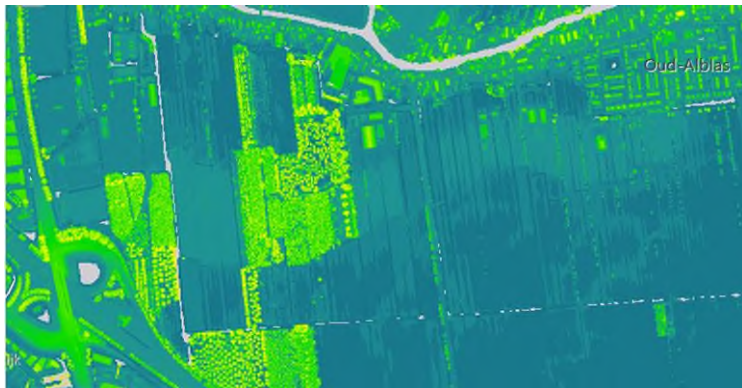
Idee-schets Souburgh







Wat bedoelen we met 'sprong naar de polder'



Bijdrage Wissing aan het Ministerie van Maak (geen status)

Ontsluitingsvarianten
Bereikbaarheidsvisie

Vergelijking o.b.v. indicatoren

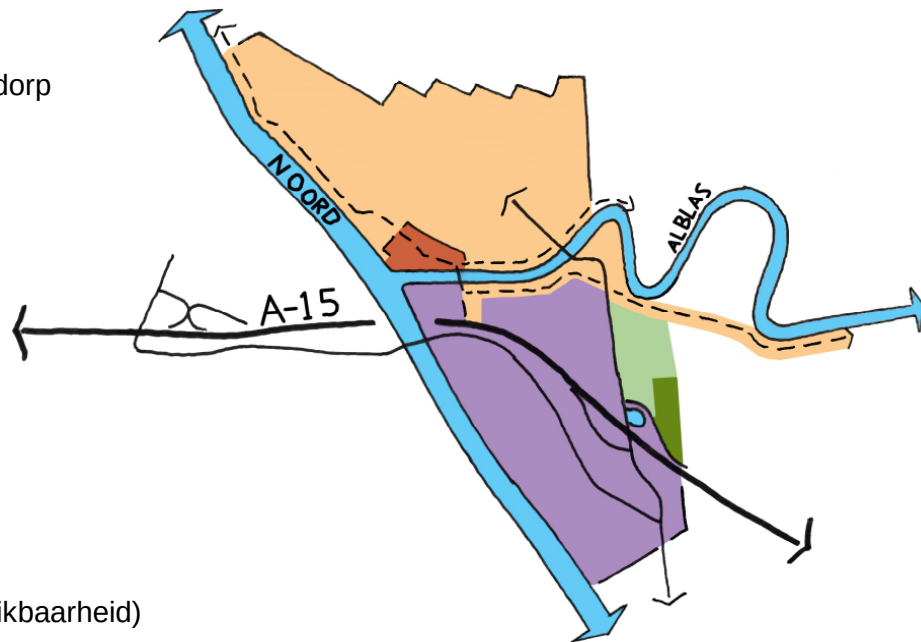
	Vinkenwaard Noord	Souburgh
Terreinomvang	12,2 ha	19,6 ha
Floor space index*	1,2 – 1,5	0,55 – 0,85
Laadvermogen*	ca. 1.100 - 1.500 won	ca. 500 - 600 won
Past bij 'fit en groen in de polder'	maatregelen nodig	gunstig
Doelgroepen (1- en 2-ps huishoudens, bouwen voor doorstroming)	gunstig	minder gunstig
Ligging t.o.v. dorpskern	centraal	enigszins perifeer
Ligging t.o.v. bestaande voorzieningen	gunstig	ongunstig
Geschikt voor functiemenging	gunstig	minder gunstig
Bereikbaarheid auto	gunstig	gunstig
Bereikbaarheid langzaam verkeer / OV	gunstig	minder tot on-gunstig
Klimaat-compact bouwen	gunstig	minder gunstig
Klimaat-energie opwekking en opslag	gunstig	neutraal
Klimaat-natuurinclusief, hittestress, wateropvang, circulariteit	neutraal	neutraal

* De bandbreedte is vrij ruim, afhankelijk van de dichtheden en de mate van menging

Toekomstperspectief

Vraagstuk integraal benaderen:

1. Wat levert (in maatschappelijke winst) het meest op voor het dorp
 2. Effecten van de verkleuring op het dorp?
 3. Welke ambitie breng je in naar de regio?
 4. Wat heb je van de regio nodig?
- Kansen voor verbeteren leefomgevingskwaliteit
 - Kansen voor bieden van ontwikkelruimte
 - Versterken van voorzieningen in het dorpscentrum
 - Verbeteren van de bereikbaarheid d.m.v. mobiliteitshub(-s)
 - Voortbouwen op / vormgeven aan kernwaarden
 - Nieuw perspectief voor de regio opgave (wonen, werken, bereikbaarheid)



Huidige ruimtelijke hoofdstructuur

Ontwikkelstrategie

1. Niks doen = ongewenst
2. Voorbereiden ontwikkeling op de middellange termijn en op de lange termijn
 - a. 'verkleuring' van Vinkenwaard-Noord.
 - b. 'verkleuring' van Souburgh
 - c. onderzoek mogelijkheden voor een 'sprong naar de polder' op de lange termijn



A, Middellange termijn: verkleuring Vinkenwaard-noord



B. Middellange termijn: verkleuring (deel) Souburgh



C. Lange termijn: (deels) verkleuring van Souburgh en sprong naar de polder

Ontwikkelstrategie

Strategie A:

1. Met de huidige ca. 700 woningen nog enkele jaren vooruit.
2. Ruimte-intensieve en milieu-belastende bedrijven verplaatsen: perspectief voor transformatie Vinkenwaard-Noord
 - in te passen functies behouden/verplaatsen binnen het terrein
 - gemengde plinten: ca. 10.000-12.500 m² (werkgelegenheid)
 - zuidzijde Edisonweg behouden als bedrijfsterrein
3. Verplaatsen sportvelden t.b.v woningbouw lijkt onlogisch. Sprong naar de polder ligt meer voor de hand.

Strategie B:

1. Met de huidige ca. 700 woningen nog enkele jaren vooruit.
2. Ruimte-intensieve en milieu-belastende bedrijven handhaven: middellange termijn beperkt perspectief.
3. Verkleuren Souburgh:
 - alleen noordelijk deel uitplaatsen en woningbouw
 - handhaven zuidelijke sportvelden/atletiekbaan (te dicht bij snelweg)
 - bouwen voor doelgroepen / dichtheden door 'streng' bouwbeleid:
 - bouwen voor doorstroming = geclusterd wonen voor 1- en 2ps huishoudens.



wissing.nl



RIDDERKERK

Gemeente

Polder
Alblassterdam

Alblassterdam

Gemeente Molenlanden

Oud-Alblas

PAPENDRECHT

Polder Zuidzijde

HENDRIK-IDO-AMBACHT

Gemeente
Papendrecht

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht