

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel 1: Ondernemers Vinkenwaard Noord

Deelnemers: ondernemers

1. Introductie

Gespreksleider doet een introductie en maakt duidelijk dat wij hier vandaag geen keuze gaan maken voor welke locatie, maar dat we zo veel mogelijk input geven en dat de raad dan een weloverwogen keuze kan gaan nemen. Kennismakingsronde, iedereen stelt zich voor. Maar de mensen hebben best veel emotie over de onderwerpen en beginnen direct met hun standpunten in te brengen.

Aan deze tafel zitten: 2 mensen ondernemersvereniging, 4 ondernemers die niet met hun bedrijf op Vinkenwaard Noord zitten, ondernemer op Vinkenwaard Noord.

2. Samenvatting

2.1 Verplaatsing van bedrijven

- Ondernemer heeft op Vinkenwaard Noord een aannemersbedrijf met bedrijfswoning. Dit kan in het nieuwe plan niet blijven voortbestaan. Gemengd met woningen gaat dat niet, dus dan moeten ze verplaatsen. Waarheen verplaats je dan? Daar zijn zorgen over.
- Hoe groot is de vrijwilligheid voor de ondernemers om mee te werken aan dit 'plan' want sommige mensen willen niet weg. Sommige ondernemers vinden het ook vast niet erg. Ondernemer benadrukt dat hij echt vrijwilligheid wil. Van onteigenen mag geen sprake zijn.
- Mocht dit project plaatsvinden wil hij weten of bedrijven geforceerd gaan worden om weg te gaan. Wat als er blijkt dat er meer dan 12.500 m2 aan bedrijfsruimte gebouwd moet worden? Kan dat wel?
- Ondernemer geeft aan het niet netjes te vinden hoe proces loopt: 'slikken of stikken' noemt hij het. Niet voldoende informatie vooraf aan de ondernemers.
- Het is een shock voor de ondernemers, want dit mogelijke woningbouwproject betekent onzekerheid, mensen gaan nu niet zo gauw meer investeringen doen in hun bedrijf.
- De aanwezigen gaven aan dat er vroeger ooit werd eerst gezegd dat de gemeente wonen en bedrijven apart willen doen, en nu wil de gemeente het in Vinkenwaard Noord juist integreren, en wonen en bedrijven samen doen. Dat vinden ze onduidelijk, waarom er opeens van richting is veranderd. Vroeger werd gezegd "er is geen ruimte voor industrie in Alblisserdam". Toen zijn veel bedrijven naar Sliedrecht verhuisd. Daarna was er juist wel ruimte voor bedrijven waardoor ze zich weer in Alblisserdam gingen vestigen. En nu horen ze dus dat ze daar juist weer woningen willen dus dat de ondernemingen dan weer weg moeten. Dit wijst op inconsistentie in de stuur richting van de gemeente.
- Ondernemersvereniging heeft veel bezwaren en vragen. Zorg dat we wonen en ondernemen gaan integreren, maar dat zijn plannen voor heel andere soort ondernemingen, en niet de ondernemingen die daar nu al zitten. (bijvoorbeeld een autobedrijf kan daar nu niet blijven door beperkte ruimte). Het is op zich een goed idee om bedrijven en woningen samen te doen, maar dit werkt niet voor alle type bedrijven. Het gaat moeilijk worden om mensen uit te kopen. Sommige willen of kunnen niet weg.
- De ondernemers zijn niet betrokken in het voortraject en zijn nog niet overtuigd.
- De bedrijven die daar nu zitten moeten een nieuwe plek zoeken wat super duur is. Dit zegt een ondernemer die niet op Vinkenwaard zit. Als alle bedrijven weg moeten is dat erg duur. Waarom liggen alleen deze 2 opties voor.
- Ondernemer voelt zich machteloos tegenover de overheid want hij heeft het gevoel dat je niet kan winnen, waarom moet hij nou weg? Dit zijn tientallen vrij jonge bedrijven, en

ook bedrijven die er al 50 jaar zijn. Het hele proces eromheen voelt niet juist aan. Meneer heeft een probleem met het proces waarop op die 2 locaties is gekomen.

- Andere ondernemer heeft geen pand daar maar is makelaar van beroep dus geïnteresseerd in dit vraagstuk. Hij denkt dat het project op Vinkenwaard Noord kansloos is. Hij deelt de zorg dat verschillende soorten bedrijven, auto's vrachtwagens bouwbedrijven, die passen dus niet in dat gemengde idee. Hij snapt ook wel dat de sportverenigingen dat ook denken.
- De ondernemers hebben gehoord dat zij niet zullen worden geholpen bij het verplaatsen van hun bedrijf. Dat ze zelf elders in de regio een nieuwe vestiging moeten vinden zonder hulp. Ze willen dus duidelijkheid over wat hun toekomst dan zal zijn, welke maatregelen er zullen worden genomen om hun tegemoet te komen als dit plan gerealiseerd gaat worden.
- Te veel bedrijfsruimte voor ondernemers kwijt. Je wil geen gemeente hebben waar gewoond wordt maar niet gewerkt!

2.2 Perceptie dat de gemeente sterk leunt naar Vinkenwaard Noord

- Ondernemersvereniging zegt dat er enorm wordt gestuurd naar vinkenwaard. Dit wordt gedeeld door de makelaar. Het staat ook op 3 briefjes geschreven (dat de gemeente een voorkeur lijkt te hebben voor vinkenwaard). In het coalitieprogramma staat volgens de aanwezigen dat vinkenwaard noord de voorkeur heeft voor de woningbouw. Men vindt het niet fijn dat woningbouw op Vinkenwaard noord zo wordt geprefereerd door de gemeente.

2.3 Haalbaarheid, financieel en tijdsbestek

- Sportvelden nemen te veel ruimte in beslag, en bieden geen werkgelegenheid. Dus die zijn minder noodzakelijk voor de gemeente.
- Enkelen kaarten het volgende aan: willen liever niet gestapeld wonen want het is beter om kwalitatieve woningen te maken. Niet stapelen en blokken, maar juist de kwaliteit van Souburgh. Een goede kwalitatieve wijk bouwen is beter.
- Een ander vindt dat je 20 hoog moet bouwen om het financieel rendabel te maken. Mensen geven aan dat het te veel geld kost om het rendabel te maken. Vooral als het sociale huur wordt, dan verdien je de kosten van de ontwikkeling nooit terug. Er zit ook vervuilde grond op het industrieterrein dus dat moet allemaal gesaneerd worden. Iemand vindt dat het een utopie is om dit binnen 10 jaar te ontwikkelen.
- In Souburgh is bouwen veel sneller (2035 mogelijk al klaar) dan de ontwikkeling van Vinkenwaard (waar je in 2045 nog niet klaar zal zijn). Als je dat voor ogen hebt om in 10 jaar te doen, dat wordt heel lastig.
- Vinkenwaard noord moeten ze de ondernemers eerst weghalen dat duurt langer.
- Iemand geeft aan: waarom niet eerst Souburgh ontwikkelen en dan nog even extra tijd nemen voor Vinkenwaard om dat verder uit te werken.

2.4 Verkeer

- Waarom kan je wel woningen bouwen dichtbij de rijksweg maar niet verder van de rijksweg. Iemand geeft aan dat er sprake is van geluid.
- Hoe zit het met parkeren. Er zullen heel veel parkeerplekken nodig zijn voor Vinkenwaard als dat ontwikkeld wordt.
- A15 loopt ook bij Souburgh noord net als bij Vinkenwaard noord. Minpunten Souburgh: je bouwt ook tegen de A15 aan.
- Bereikbaarheid met het OV vindt men een drama in Alblasterdam.

2.5 Verplaatsen sportvelden

- Pluspunt Souburgh: het is sneller te realiseren. Het is makkelijk om sportvelden verplaatsen, dat duurt 2-5 jaar max. Productiviteit van een sportveld is erg laag, dat wordt niet elke dag elk uur gebruikt
- De sportvelden en verenigingen hoeven niet per se naast elkaar te zitten. Dus die kunnen meer verspreid worden. In tegenstelling tot bedrijven dan, industrie wil je wel centreren dus die kan je lastiger verplaatsen.
- Je hoeft geen mensen uit te kopen, alleen een nieuw sport park te realiseren.

2.6 Samenwerken met de regio

- Kijk verder in de regio. Voor bijvoorbeeld bedrijven te verplaatsen. We moeten ruimer denken. Pak het ook groter in de Drechtsteden aan. Hij vind echt dat je niet binnen de grenzen van Alblasserdam moet kijken. Dat is een invuloefening en de beschikbare ruimte is al benut. En die polder (we hebben niet zo veel koeien meer nodig) en daar kunnen we dus bouwen. Ga in gesprek met Molenlanden voor grondaankoop. Molenlanden heeft grond genoeg als we ruimte nodig hebben.

2.7 Stedenbouwkundige keuzes

- Waarom zou je bij Vinkenwaard hoog bouwen en waarom bij Souburgh laag. Veel meer woningen bouwen op Souburgh, onder andere door hoger te bouwen. Er ligt een industrieterrein recht voor Souburgh, dus het lijkt passend om te stapelen.
- Nadeel bouwen op Vinkenwaard: het zit ook tegenover het mooie oude centrum dus waarom zouden we daar hoog bouwen. Dat is niet per se passend. Men vindt dat op Souburgh qua aantallen eigenlijk veel meer woningen op zouden kunnen worden gebouwd omdat het een groter gebied is. Wat op Vinkenwaard kan worden gebouwd kan ook op Souburgh. Men begrijpt niet dat op Vinkenwaard wel hoog wordt gebouwd. Want in principe als je Vinkenwaard zou slopen, dan is het met betrekking polderstaat ook landelijk. Dan is het logischer om laag te bouwen.
- Iemand anders vindt wel dat laagbouw in Souburgh goed aansluit bij de rest van de bebouwing in het dorp. Iemand zei kwaliteit moet boven kwantiteit zijn. Dus in Souburgh heb je meer ruimte, kan je betere kwaliteit woningen leveren in plaats van dat je in Vinkenwaard heel veel woningen van mindere kwaliteit gaat doen.

2.8 Ouderen

- Als daar senioren gaan wonen die naar de winkels moeten lopen, dan moeten ze veel te ver weg. Maar als je een buurtsuper neerzet dan kan je dat oplossen. Bovendien kan je ook boodschappen bestellen. Mensen die oud zijn hoeven ook niet per se boven de winkels te wonen, die kunnen prima een stukje verder. Ouderen zijn mobiel en kunnen best wonen op Souburgh

3. Afsluiting

Er worden complimenten gegeven voor het initiatief om belanghebbenden bij elkaar te brengen voor participatie. De rest van Alblasserdam heeft zeker profijt van woningen ondanks dat ondernemers wel in het nadeel staan.

4. Samenvatting:

- Er wordt begrepen dat er nieuwe woningen nodig zijn.
- Bij Vinkenwaard kunnen sommige soorten bedrijven niet blijven door de aard van de werkzaamheden.
- Voor ondernemers is het onwenselijk om te moeten verplaatsen.
- Er is weinig vertrouwen in de financiële rendabiliteit en de haalbaarheid in tijd van de ontwikkelingen vinkenwaard noord.

- Er worden goede kansen gezien in Souburgh omdat het sneller kan en omdat sportvelden makkelijker te verplaatsen zijn.
- Vragen over waarom er minder woningen in Souburgh ondanks grotere oppervlakte, waarom er niet wordt gestapeld.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel 2: Ondernemers Vinkenwaard Noord + bewoners Vinkenwaard-Noord

Deelnemers: ondernemers

De ondernemers van tafel 2 hebben verschillende zorgen en wensen geuit:

Communicatie en informatie

- 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
- Zorgen over of ze wel worden meegenomen, ook de eigenaren van de panden waar huurders in zitten
- Ondernemers weten niet bij wie ze moeten zijn met vragen; worden van het kastje naar de muur gestuurd
- Er heerst een gevoel dat dit al jaren bezig is (30 jaar) en dat er toch al een keuze is gemaakt
- Het gepresenteerde lijkt op een plan dat hoe dan ook wordt uitgevoerd
- Het onderzoek is toegeschreven naar een bepaalde uitkomst (Vinkenwaard-Noord)
- Het lijstje in het onderzoek is niet objectief

Lokale identiteit

- Ondernemers hebben hun hart en ziel in hun onderneming gestoken, er is veel inzet geweest en jarenlange opbouw, zorgen over dat dit in een keer weg is
- Ondernemers zijn geworteld op deze plek en zien geen bestaanskans op een andere locatie, zelfs niet 300 meter verder
- Sommige ondernemers zitten er al lang 90 jaar of langer. Er zijn daarom zorgen over andere locaties, daar past hun onderneming niet
- Er zijn zorgen dat andere locaties niet mogelijk zijn in Alblasserdam en dat ze naar buiten Alblasserdam moeten
- Zorgen over dat alternatieve locaties verder in de regio niet past bij hun bedrijf, klandizie

Investeren

- Ondernemers durven niet meer te investeren
- Er zijn zorgen dat zij niet meer kunnen groeien
- Ondernemers zien af van aankopen van panden in Vinkenwaard-Noord
- Er zijn zorgen over de waarde van hun vastgoed, de WOZ waarde, de angst is er dat die is gezakt naar aanleiding van de omgevingsvisie en het onderzoek.
- Daarom zorgen over bijvoorbeeld pensioen dat in het bezit zit
- Er zijn zorgen over de verkoopprijs van hun pand, ook op later tijdstip
- Zorgen over tussentijds wel moeten investeren in riolering

Bereikbaarheid

- De busbaan is onhandig
- Zorgen om verkeerssituatie
- Er komen straks 1000 woningen en dus minimaal 1000 auto's, waar gaan die een plek krijgen?
- Kunnen materialen nog worden aangevoerd, gebruik van busjes, vrachtwagens, trailers?

Bewoner ondernemers

- Er zijn een aantal ondernemers die ook in Vinkenwaard-Noord wonen, zij voelen zich als bewoner niet gehoord
- Zorgen om hun woning; nog hierin investeren?

Klandizie

- Er zijn zorgen over of het personeel wel mee wil als er naar een andere locatie verhuist moet worden. Personeel dat in Alblasterdam woont en hier wil blijven werken.
- Er zijn zorgen over terugloop van klandizie als er tijdelijk verhuist moet worden

Milieucategorie

- Er is veel maakindustrie met een milieucategorie die samen kan gaan met woningbouw; maar hoe moet het met de aanvoer van materialen: er komen vaak trailers langs. Dat kan toch niet samen met woningbouw? Zorgen dat er geen productie gedraaid meer kan worden
- Er zijn zorgen over de luchtkwaliteit: gaat dat wel samen met woningen?
- Er zijn zorgen over Coatinc, dat het bedrijf niet weg zal gaan en bewoners overlast zullen ervaren
- Er kan niet gebouwd worden, grond is vervuild

Proces en toekomst

- Zorgen over hoe de gemeenteraad hun keuze gaat maken: het onderzoek is niet objectief
- Er zijn zorgen over tijdelijke verplaatsing indien de ondernemer graag wil blijven
- Er zijn zorgen over compensatie
- Wie gaat er verdienen aan de verkleuring/ontwikkeling
- Er zijn zorgen over het verdere proces en het financiële plaatje
- Er is geen duidelijkheid over het financiële plaatje, duidelijk scenario hierover is gewenst van de gemeente
- Graag informatie over de het proces na de keuze van een gebied
- 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? Willen graag zekerheid van de gemeente

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel: 3

Deelnemers: Omwonenden en regio

Op 3 maart 2025 is de eerste participatiebijeenkomst gehouden voor de vervolgstudie woningbouwlocaties Alblasserdam. De participatiebijeenkomst was er op gericht om verenigingen, bewoners en bedrijven de ruimte te geven om hun ideeën (kansen en zorgen) mee te geven aan de gemeenteraad van Alblasserdam.

Tafel 3 bestond uit 12 deelnemers. Het was een gemixte groep van bewoners, werknemers op Vinkenwaard Noord, een enkele eigenaar van een opslag op Vinkenwaard Noord en maatschappelijk betrokkenen (kerk & kringloop). De bewoners waren veelal afkomstig uit de Polderstraat.

Ook zat een deelnemer van Smart Delta Drechtsteden aan tafel. Haar inbreng was op een ander niveau en daarom heeft de projectleider van Wissing B.V. separaat nog met haar gesproken.

Veel deelnemers hadden directe binding met Vinkenwaard Noord. Tijdens de participatiebijeenkomst is daarom alleen Vinkenwaard Noord besproken.

Zorgen

Verkeer en parkeren

- De impact van een verhoogde parkeer- en verkeersdruk op de Polderstraat.
- Er is een hoge parkeerdruk in de omgeving. Waar komen alle nieuwe parkeerplaatsen voor de ontwikkeling, en worden er wel voldoende gerealiseerd?
 - De kerkgebouwen hebben een grote parkeervraag, die ruimte moet wel beschikbaar blijven.
- De impact van verkeersmaatregelen op de (woningen van de) Polderstraat, bijvoorbeeld een brug over de Alblas.
 - Worden woningen onteigend?
 - Blijft de groenstrook wel behouden?
- Enkele bedrijfspanden worden ontsloten op of via de Polderstraat, bereikbaarheid moet goed blijven. Éénrichtingsverkeer is dan ongewenst.

Schaal project en doelgroep

- Het woningaantal is erg hoog. Eerst bouwen voor de autonome behoefte, dan beperkt kijken wat er in de regio nodig is.
- Voor wie wordt er gebouwd? Er is veel vraag naar betaalbare woningen (voor senioren).
- Blijft het dorpse karakter van Alblasserdam wel behouden. De Polderstraat is beschermd dorpsgezicht. Geen hoge nieuwbouw direct achter Polderstraat.
- Behoud de privacy van de woningen. De groenstrook achter de woningen moet behouden blijven en worden verdicht, zodat nieuwe woningen niet in de tuinen kunnen kijken.

Functies op Vinkenwaard Noord

- Geen grootschalige horeca op Vinkenwaard Noord (overlast op de omgeving, o.a. Polderstraat).
- Coatic geeft veel overlast, woningbouw hier direct naast kan niet.

Impact bouwwerkzaamheden

- De impact van de bouwwerkzaamheden op de niet-onderheide bebouwing en/of woningen in de omgeving (o.a. de Polderstraat).
- Waar blijven de bedrijven die later terugkomen tijdens de ontwikkelfase?
- Impact van de nieuwe woningen op de privacy van de bestaande woningen. Nabij de Polderstraat geen hoogbouw.

Financiering project, schade en onteigening

- Waar gaan de bedrijven heen?
- Is het project financieel haalbaar, in verband met het saneren van het terrein en het mogelijk moeten uitkopen van bedrijven.
- Niet meer woningen toevoegen alleen om het plan financieel haalbaar te maken.
- Hoe wordt omgegaan met het mogelijk onteigenen/uitkopen van bedrijven en woningen.
- Zorgt het plan niet voor een waardevermindering van de panden.
- Hoe wordt omgegaan met het oplopen van schade aan bestaande bebouwing ten gevolge van de bouwwerkzaamheden.
- Hoe wordt financieel omgegaan met het tijdelijk verhuizen van bedrijven naar andere locaties voordat zij terug kunnen komen op Vinkenwaard Noord?
- Hoe moet het met verplichte verduurzamingsmaatregelen/investeringen totdat de plannen tot uitvoer komen? Hiervoor is duidelijkheid over de toekomst noodzakelijk.
- Sommige panden zijn heel nieuw, met recente investeringen? Hoe wordt hierover gedacht? (aangegeven dat het een lange doorlooptijd heeft)

Kansen

Woningen

- Nieuwe woonvormen, betaalbare woningen (voor senioren) collectieve woonvormen, etc.
- Senioren in het bestaande dorp als eerste de kans geven te verhuizen, dit zorgt voor doorstroming
- Ook kijken naar woningsplitsing in bestaande dorp, want heel veel grote huizen in het dorp.
- Multifunctionele gebouwen en ruimte in combinatie met de woningen.

Multifunctioneel

- Er zijn veel bedrijven te combineren met woningbouw, zoals de kerk, kringloop, keukenboer en opslag.
- Is er een multifunctioneel gebouw te maken 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.

Vermindering milieuoverlast

- Om woningen te realiseren moeten overlast gevende en vervuilende bedrijven verplaatst worden waardoor (stank- en geluids)overlast verdwijnt.
 - Op de vrijgekomen bedrijfslocaties kan lichtere bedrijvigheid terugkomen.
- Verplaatsen van Coatinc en het hergebruiken van het terrein verbeterd het aanzicht van Vinkenwaard en de entree van het dorp.

Parkeren

- 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?

Vergroening Vinkenwaard Noord

- Herontwikkeling biedt kansen voor een groen karakter op Vinkenwaard Noord. Waaronder een dichte groenstrook achter de Polderstraat.

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

Voorrang eigen inwoners

- Eigen inwoners eerst een woning.

Verduurzaming

- Verplichte verduurzaming voor bedrijven/verenigingen uitstellen vanwege toekomstige ontwikkeling.

Participatie

- Duidelijkheid: Open en transparante communicatie vanuit de gemeente, zowel voor bedrijven als voor inwoners.
 - 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.
- De gemeente moet de participanten en de omgeving op de hoogte houden en blijven betrekken bij het proces door middel van meer participatie.

Welke rol kun je spelen in het proces

Multifunctionele gebouwen

- De 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.

Wat kan de meerwaarde zijn voor het dorp

- Betaalbare woningen voor de eigen inwoners.
- Meer ruimte voor doorstroming op de woningmarkt.
- Overlast van de bedrijven verminderen.
- Vergroening Vinkenwaard Noord.
- Aanzicht van het dorp verbeteren.

Overige punten

Andere ontwikkellocaties

- De deelnemers zien kansen voor ontwikkelingen op de volgende terreinen:
 - OceanCo, ten behoeve van woningbouw
 - Polder Kortland, ten behoeve van sport (als compensatie voor woningbouw op Souburgh)
 - Nedstaal, ten behoeve van woningbouw.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel: 4

Deelnemers ondernemers: ETB de Noord, Den Ouden Group BV x2, OV de Noord, Steelfast B.V., Egroservice, De Haan Consultrans

Vinkenwaard-Noord

Kansen

- Faciliteren van bedrijven die wegwillen naar een geschikte plek - herhuisvesting.
- Gemengd gebied is kansrijk voor Alblisserdam als geheel.
- Toename woningen is goed voor het dorp.
- Vernieuwing/betere en frissere uitstraling. Vinkenwaard Noord is verouderd en rommelig vooral met alle autohandel en auto's die daar niet geparkeerd zouden moeten worden.
- Verbeteren kwaliteit, aantrekkelijke omgeving waar ook groen aanwezig is.
- Milieu belastende bedrijven zouden wegmoeten om woningbouw te kunnen realiseren.
- Souburgh: **ontsluitingsmogelijkheid richting Witte Brug**

Alternatieve denkrichtingen/vragen

- Dit is een kans om groter te denken: niet alleen Vinkenwaard Noord. Ook bredere mogelijkheden van bedrijfsterreinen en mogelijkheden met Provincie en Molenlanden verkennen.
- Kan er landbouwgrond worden omgezet voor bedrijfsgrond?
- Souburgh is niet ver van voorzieningen, dat zou geen argument moeten zijn waardoor deze locatie minder geschikt zou zijn om te ontwikkelen.
- Waarom is er in Souburgh geen hogere dichtheid te realiseren? Dit zou daar prima kunnen.
- Wat is er uit het gesprek van 21-2 met Molenlanden uitgekomen?
- Betere afstemming met omliggende gemeenten en provincie.
- Omringende bedrijven en milieukundige zaken ook in visievorming meenemen.

Zorgen

- Onteigenen panden.
- Saneren grond. Er is al zink aangetroffen.
- Verlies werkgelegenheid.
- Route gevaarlijke stoffen.
- Lawaai van verkeer.
- Milieu (Bodem, Lucht, Geluid). Vervuilde grond en slechte luchtkwaliteit > veel saneringskosten.

- Moeten we hier toekomstige generaties wel laten wonen gezien de lucht- en grondvervuiling? Is dit wel een leuke/fijne/ideale plek om te wonen? Of zadelen we de toekomstige generatie met een last op?
- Wie wil hier wonen?
- Financiële haalbaarheid.
- Kosten van uitkoop, verplaatsen, saneren. De gemeente heeft toch helemaal geen geld?
- A15 versus woningbouw. Toename van vervoer van gevaarlijke stoffen. Er wordt wel pal achter de A15 gebouwd, maar de vraag is of dat wenselijk is.
- Meer huishoudens, meer auto's (parkeren en vervoersbewegingen). Mobiliteit.
- Coating, Vos, Maat worden beperkt in hun mogelijkheden. Wordt dat meegenomen? Coating zou iig weg moeten, waarom buiten beeld?
- Scheepsbouw en maakindustrie hoort/is kenmerkend voor Alblasserdam. Verlies van een stukje identiteit/karakter.
- Hoe betrokken is de Raad bij het gebied, ondernemers zien hen niet.
- Transport alternatieve brandstoffen. A15. Gevaarlijke stoffen.
- Huisvesting bestaande bedrijven. Overlast bewoning.
- Toegang/ontsluiting

Onzekerheid

- Onteigening? Wat krijgen ondernemers voor hun pand?
- Wanneer is er duidelijkheid?
- Onzeker toekomstbeeld en daarmee rijst de vraag of een ondernemer wel of niet moet investeren.
- Onzekerheid om te ondernemen.
- Waarom de haast? Geen oncomfortabel gevoel. Heeft de gemeente lang stukken geheim gehouden? Het voelt nu als een afvinklijst en iets dat nog in deze collegeperiode erdoor wordt gedrukt.
- Onderbouwing financiële gedeelte wordt gemist. De realiteit wordt in twijfel getrokken.

Frustratie

- Er is al toegeschreven naar Vinkenwaard Noord.
- Wordt er wel een zorgvuldig proces doorlopen?

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

- Bieden van comfort
- Faciliteren van ruimte
- Wat wil je met economische structuur van het dorp?

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel: 5

Deelnemers: Sportverenigingen, Voetbalvereniging de Alblas, Voetbalvereniging Alblasserdam, A.A.A. Atletiekvereniging Alblasserdam, Paardrijclub RV Beveart

Doormiddel van een tafelgesprek is het scenario besproken en verkend bij de mogelijke keuze voor de uitplaatsing van de bestaande functie van locatie Souburgh en de herontwikkeling als woningbouwlocatie.

Bij start van het gesprek zijn de diverse sportlocaties en verenigen benoemd en ingetekend.

Hierbij werden ook nog enkele aandachtspunten van het huidige park benoemd.

Huidige situatie

Huidig gebruik

- De locatie van ABC Team is niet compleet afsluitbaar en niet altijd in gebruik waardoor het naast het gebruik door ABC Team ook wordt gebruikt als 'hang' locatie.
- Dit wordt soms door de omliggende vereniging ervaren als overlast.

Verkeer en parkeren

- Aangegeven is dat de verkeersroutes via de Vinkenpolderweg en de aansluiting van onder meer de Bas Velthoevenweg, Poldersemolenweg en uitrit van de Paardenrijclub als verkeersonveilig worden ervaren i.v.m. (deels) onduidelijk voorrangsituaties.
- het (deels) ontbreken van (bestaande) veilige fiets en voetgangs voorzieningen.
- Het parkeeraanbod binnen het sportpark wordt als positief ervaren.
- Er is door de deelnemers aangegeven dan men nu geen parkeeroverlast ervaart.
- Er is tevens een OV halte in de buurt (Edisonweg). Enkele leden komen hier mee. Men dient wel over het fietspad te lopen naar het sportterrein er goed voetpad ontbreekt.
- Maar het overgrote deel komt met de auto of fiets. De jonge clubleden worden over het algemeen gehaald en gebracht door de verzorgers (met de auto).

Zorgen

Verkeer en parkeren

- Een lange 'reis' naar trainingen en wedstrijden.
- Bereikbaarheid sportvelden verder uit Alblasserdam is 'slecht'.
- Een veilige en bereikbaar sportpark voor kwetsbare verkeersdeelnemers.

Voetbalvereniging(en)

- Verhuizen verder weg uit het centrum van Alblasserdam ivm reisafstand (jeugd)leden.
- Is tegen het idee dat de club buiten Alblasserdam dient te verhuizen.

Paardrijclub

- Voor onze aan en afvoer van de mest en stro moeten we een eigen oprit hebben. Je wilt hier niet mee door een woonwijk.
- Afsluitbaarheid van nieuwe locatie is ook belangrijk ivm loslopende paarden.

Functie / mening

- De padelbaan maakt erg veel herrie, maar dat maakt de snelweg ook.
- Paardrijclub

- Een manege is niet te combineren met een woonwijk, ivm mesthoop, verlichting en buitenbak
- Confrontatie nieuwe bewoners en geuren en gebruik landelijk gebied (als voorbeeld mestwagens, logistiek

Financiering project, schade en onteigening

- Zijn investeringen nog wel te doen? En wat doen we met onderhoud bestaand vastgoed?
- De huur van de grond is ook hoog, dus beperkte tot geen ruimte voor extra investeringen.
- 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')

Voetbalvereniging(en)

- Wij waren in de veronderstelling dat de voetbalvereniging naar de locatie van de paardrijclub zou worden verplaatst.
- Waar komt dan de nieuwe locatie. Toch niet aan de andere oost zijde van het Alblasserbos.
- De kantines zijn oud, hoe lang tot een nieuw situatie.

Paardrijclub

- Krijgen we genoeg geld en grond terug voor onze manege. Wij krijgen geen subsidies. Al de kosten dienen te worden opgebracht door de leden. Die zijn ook allemaal een klein deel eigenaar van de club.

Vastgoed

Voetbalvereniging(en)

- Het onderhoud van het bestaande vastgoed. Hoelang en wanneer is dan de verhuizing, je wilt geen onveilig (afgekeurde) sportvoorzieningen omdat het te lang duurt)
- Onze kantines zijn al verouderd.

Paardrijclub

- We zijn bang dat we er op achteruit gaan in onze vastgoed .

Impact bouwwerkzaamheden

- Bang voor het verlies van een stukje identiteit, clubhistorie.
- Bij verhuizen uit de Alblas / Alblasserdam is mogelijk een nieuwe naam nodig doordat de club dan niet meer in Alblasserdam ligt. Sommige namen zijn 50 of 100 jaar een begrip en verbonden aan Alblasserdam.

- Te 'ver' van Alblasserdam bij verhuizen.
- Verliezen relatie met dorp 'Te ver'
- Hoe komen onze huidige leden bij ons!
- Geluidoverlast snelweg bij nieuwe ontwikkeling woningbouw, wil je daar wel wonen?
- Er is ook gesproken over mogelijk ander locaties van de paardenrijclub en sportverenigingen. Maar de wens bestaat om zo dicht mogelijk bij Alblasserdam te blijven.

Kansen

Verkeer en ontsluiting

- De verkeersveiligheid van de wegen rondom Souburgh kan worden verbeterd bij de realisatie van nieuwe woningen en nieuw sportpark.
- De routes naar het nieuwe sportpark kunnen ook veilig worden aangelegd voor fiets en voetgangers.
- Een sport OV - Buurt bus route (Maar aangegeven dat men eerder dit ook heeft geprobeerd met leden maar dat dit door gebruik aan vrijwilligers en door ongewenst gedrag is beëindigd.)

Nieuwe locaties

- In een voorstel is geopperd om het sportpark om te klappen over het water in de gemeente Molenlanden. Waarbij het sportpark en de paarderijclub kansen zien voor activiteiten in en rond het Alblasserdambos.
- De ontwikkeling van een 'sportclubcampus' is ook besproken zodat er gebruik kan worden gemaakt van gezamenlijke ruimtes. Maar dat dit mogelijk ook lastig is te combineren met clubactiviteiten ivm opbrengsten uit de kantine en verlies van clubidentiteit.
- Mogelijk verplaatsen van sporten naar locatie Molensingel en uitbreiden met een 2^e sportveld bij de korfbalvereniging.

Voetbalvereniging(en)

- Een nieuwe sportaccommodatie
- (denkbaar in toekomst) fusie sportclubs ivm terug lopende leden aantal. (Maar ook lastig ivm clubhistorie en oud zeer)
- Verhuizen naar een locatie nabij Lammetjes wiel (achter De Savofnin Lohmanweg)
- Kans in nieuwe woonwijk is mogelijk sportzaal / hal tbv zaalvoetbal / korfbal maar dat is een ander tak van sport en wij doen daar niks mee.

Atletiekvereniging

- Bij verhuizen kans voor een nieuwe 400 meter baan, inclusief clubhuis, kleedkamers, bergingen, enz.
- Voldoen een officiële sportrichtlijnen.
- Ruimte voor andere vormen van atletiek.
- Sporten in het bos.
- Nieuwe en aanvullende sporten.

Paardrijclub

- Als we genoeg geld en grond terug krijgen kunnen we iets moois terug bouwen.
- Zichtbaarheid van de manage.
- Nieuwe routes paardrijden, veel leden blijven nu op de manage ivm beperkingen in het bos en loslopende honden.

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

Financiering project en (meer) jaren planning

- Voldoende geld en gronden.
- Duidelijke (meer) jaren planning m.b.t. bestaande en toekomstige investeringen.
- Betrokkenheid bij planvorming en duidelijke communicatie

Welke rol kun je spelen

Denktank, gebiedsadviseur, klankbord groep gebruikers

- Meedenken en ontwerpen over de voorwaarden van de nieuwe locatie.
- Mee beoordelen of de nieuwe locaties aansluit bij de wensen en ambities van de clubs.
- Het verder ontplooiën op de nieuwe locatie met nieuw aanvullende activiteiten bijv. (sport) activiteiten in het Alblasserbos.

Paardenrijclub

- Specifieke kennis m.b.t. logistiek, gebruik en functioneren van een manage
- en of dit tot conflictsituaties leidt.

Wat kan de meerwaarde zijn voor het dorp

Mobiliteit

- Nieuwe ontsluiting kansen m.b.t. de mobiliteitsvisie, weg langs of door het bos richting Veerweg.
- Veilige routes fiets en voetgangers naar Souburgh en nieuwe sportpark.

Duurzame toekomst bestendige recreatie

- Nieuwe accommodaties (afhankelijk van de locatiekeuze sportvelden).
- Atletiekbaan die voldoet aan officiële sportregels.

Gezondheid

- Bewegen in het groen (Alblasserbos).
- Ruimte voor 'nieuwe sporten'.
- Sociale ontmoeting.
- Gemeenschap.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel: 6

Deelnemers: Tafel met 9 deelnemers bestaande uit inwoners en Evangelische Gemeente Jozua kerkgangers

Vinkenwaard-Noord

Vinkerwaard wordt als de positievere optie gezien door de aanwezige aan tafel

Kansen

Bouw

- Het type woningen zijn meer de woningen waar vraag naar is
- Vinkerwaard geeft meer mogelijkheden om welgestelde en minder gestelde groepen te vermengen
- Huistype geeft meer doorstroommogelijkheden, wat positief is omdat jongeren en ouderen nu geen huis kunnen vinden
- Wanneer er wordt gebouwd op Vinkerwaard past dat ook beter bij de straten eromheen waar wordt gewoond (tov bedrijventerrein)
- Gebruik de aspecten van vroeger in de bouw van nieuwe wijk (aansluiting bij Polderstraat)
- Woningbouw zorgt voor een mooiere omgeving (tov bedrijventerrein)
- Kansen om meer zorgwoningen bij elkaar te maken waar jongeren ouderen kunnen helpen
- Vinkerwaard Noord is dicht bij het centrum waardoor de woningen meer geïntegreerd wordt in de gemeente dan Souburgh.

Bereikbaarheid

- Extra ontsluiting maken om de bereikbaarheid te verhogen

Groen

- Kans op meer groen

Economie

- Focus op het creëren van goede banen

Zorgen

Economie

- Waar moeten de ondernemers heen
- Wat gebeurt er met de werkgelegenheid
- Zorgen dat mensen misschien moeten verhuizen wegens het verdwijnen van werk
- Zorgen over verloedering, bedrijven zullen niet meer willen investeren als ze weten dat ze wegmoeten. Dit kan leiden tot verloedering zeker als het transformeren langer duurt.

- Zorgen dat ondernemers lang niet weten waar zij aan toe zijn

Milieu

- Zorgen over wonen naast vervuilende bedrijven
- Grote bedrijven horen ook niet dichtbij woningen, huidige situatie voelt ook al minder fijn
- Er zijn vraagtekens of er nog op Vinkerwaard kan worden gebouwd met de verontreiniging

Bereikbaarheid

- Zorgen of het nog wel goed bereikbaarheid is, de Edisonweg staat altijd al vast
- Helling staat ook helemaal vast

Bouw

- Er zijn zorgen dat de provincie eist dat te intensief wordt gebouwd waardoor te weinig ruimte is voor groen
- Zorgen dat de bouw van meer hoogbouw en appartementen minder past bij het beeld van Alblasserdam

Jozua kerk

- Er zijn zorgen dat de kerk weg moet wanneer Vinkerwaard wordt getransformeerd
- De kerk heeft nu een mooie centrale locatie, die goed bereikbaarheid is ook voor inwoners van regiogemeenten
- Zorgen wanneer de kerk op een andere plek zou moeten dat jongeren gevaarlijkere route daar heen zouden moeten, het is nu ook nog een ontmoetingsplek die gaat dan ook verloren als de kerk moet verhuizen

Souburgh

☺ **Kansen**

- Woningen passen meer bij dorpse beeld van de gemeente, dit geeft meer mogelijkheden om die identiteit verder te ontwikkelen
- Er is nu ruimte voor evenementen op de Souburgh, de gemeente zou dit meer kunnen gebruiken
- Mogelijkheden om dit generatie proof te maken
- Eigen winkelcentrum geven zodat er meer gevarieerd gebouwd kan worden

☹ **Zorgen**

- De gemeente verliest een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners
- Het verliezen van sportvelden past niet bij het uitgangspunt van de omgevingsvisie 'fit en groen'
- Sportpark is een positieve factor in een inclusief dorp dus als dat vervalt zou dat impact hebben op het samenhangsgevoel
- Minder een verenigingsgevoel wanneer de vereniging buiten de gemeente komt te staan

- Kinderen gaan minder snel daar bijeen komen bijvoorbeeld om elkaars wedstrijden te kijken als het verder is
- Zorgen over de verkeersveiligheid als kinderen verder moeten gaan fietsen ook meer gevaarlijke kruispunten
- Soorten woningen in Souburgh passen minder bij de woningvraag van de gemeente
- Minder woningen voor jongeren die daardoor weer verhuizen wat ook het ledenaantal van de sportverenigingen raakt.
- Gemeente verliest dan belangrijke voorzieningen waardoor de gemeente ook minder aantrekkelijk wordt om te komen wonen zeker voor ouders met kinderen.
- Zorgen of Molenlanden wel zit te wachten op de sportverenigingen

Participatie

- Inwoners vonden het fijn dat zij in zo'n vroeg stadium mee konden praten
- Open en transparante communicatie gewild vanuit de gemeente
- Deelnemers wilden actief worden meegenomen in de volgende stappen
- Mogelijkheid tot een klankbord groep zou worden gewaardeerd wanneer er een verdere keuze is gemaakt
- Zijn wel zorgen over de volgende stappen dat er dan weinig nog wordt geparticipeerd
- Meer van zulke evenementen om als samenleving mee te beslissen.
- Presentatie mailen

Kansen in het algemeen

- Focus ook op zorgwoningen met het oog op de vergrijzing

Zorgen in het algemeen

- Bereikbaarheid, gemeente staat al vast
- Volgende stappen in de participatie worden inwoners wel meegenomen

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 3 maart '25

Tafel: 1

Deelnemers: Bewoners en ondernemers, Prins Auto, Global Fitness, De Loof Grond en Cultuurtechniek (als bewoner), FRT

Bijlage1: foto van overzichtskaart met stickers

Situatie Prins Auto

Heeft te kampen met ruimtegebrek. Heeft een perceel van 5000m² en huurt bij OTT, Zijderveld en de Haan bij elk 1000m² voor stalling auto's. Idealiter zou hij 10.000m² nodig hebben. Zijderveld is verkocht, dus deze uitwijkruimte vervalt ook nog eens.

Staat dus niet negatief tegen verandering en wil als jonge ondernemer graag blijven ondernemen. Heeft grote behoefte aan duidelijkheid en goed alternatief.

Situatie FRT

Heeft niets tegen veranderingen maar heeft groot wantrouwen richting gemeente. Gemeente is niet in staat om een dergelijk groot project te realiseren, niet capabel genoeg. Kleine projecten zoals Ruigenhil en Kloos worden al niet vlot getrokken, er komt hier niets van terecht. FRT is niet geschikt voor een gemengde vorm, o.a. door de geluidsoverlast die de bedrijfsvoering met zich meebrengt. Behoeft aan duidelijkheid/concreet voorstel voor een goed alternatief. Onkunde gemeente. Gemeente heeft vaak mooie plannen maar deze krijgen geen vervolg. Als er een vraag wordt gesteld aan de gemeente dan geven ze geen thuis (v.b. Oekraïne opvang in Jozuakerk – bewoners hebben allemaal auto's waardoor parkeerdruk is toegenomen en omwonenden hebben last van het afval).

Situatie De Looff

Als inwoner is hij tegen de plannen. Hiermee zou zijn uitzicht verloren gaan. Vanuit bedrijfsmatige kant geeft De Looff aan dat de gemeente niet over vakkundige medewerkers beschikt om een dergelijk project te draaien. Als voorbeeld noemt hij de verkoop van gronden richting wiel wat maar niet vlot. Hoe is dit plan financieel haalbaar? Het neerleggen bij een projectontwikkelaar is zeker geen garantie, daar zijn in het dorp genoeg voorbeelden van. 80% van de bedrijven zijn niet te combineren met woningbouw. Zoek naar alternatieven met minder spelers en meer oppervlakte.

Situatie Global Fitness

Is geschikt voor mengvorm. Heeft veel aan OTT te danken en is loyaal naar zijn burens toe.

Kansen:

*Huidige situatie is niet ideaal. Meer ruimte voor bedrijfsvoering indien er geschikte alternatieve locatie wordt gevonden.

*vertrek van milieubelastende bedrijven geeft wellicht ruimte om als bedrijf door te schuiven naar de overkant en op achterblijvende locatie op Vinkenwaard Noord ruimte te bieden voor woningbouw

*bedrijven staan er niet negatief tegenover.

*Voor sportschool is mengvorm goed mogelijk (voor de andere ondernemers niet).

*Denk eens aan Kortland.

*Kijk over je gemeentegrenzen heen naar de plannen die daar worden ontwikkeld. Zoek de kansen en samenwerking met naastliggende gemeente in de planvorming.

*Upgrade terrein Vinkenwaard Noord.

* Zoek een locatie met minder spelers en een groter oppervlakte.

Zorgen

*Er is geen ruimte voor bedrijven in Alblasserdam, Dordt Kil 3 is geen goed alternatief. Welke goede alternatieven zijn er wel in de nabije omgeving?

*Geen duidelijkheid op korte termijn betekent dat ondernemers niet weten waar ze aan toe zijn en er niet weten of ze verstandig aan doen om te investeren. Impasse.

*Gemeente kan een dergelijk project niet aan/onkunde gemeente.

*Gemeente is niet betrouwbaar en trekt zaken niet vlot. Van mooie plannen komt dikwijls niets terecht.

*Gemeente heeft geen visie. Destijds is grond Nieuwland Parc 'weggegeven' en dit is zeker niet altijd ten goede gekomen van Alblasserdamse werknemers. Het transformeren van Vinkenwaard Noord is zeer complex en heeft een beperkt oppervlakte.

*Er wordt niet samengewerkt in ontwikkeling van plannen binnen de Drechtsteden en/of Molenlanden. We zijn niet op de hoogte van elkaars plannen en trekken hier niet samen in op (Bijlage 2).

*Vrije uitzicht vanaf Polderstraat zou verdwijnen.

*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.

*In hoeverre Alblasserdam aan zet? In hoeverre Drechtsteden?

*80% van de bedrijven op Vinkenwaard Noord is niet te combineren met woningbouw (gemengde vorm).

*Te veel spelers en te weinig oppervlakte.

*Financieel niet haalbaar.

Behoeft/wat heb je nodig

*Zorg dat ondernemers elders door kunnen gaan.

*Kom met concrete voorstellen en goede alternatieven.

*Alblasserdam heeft een goede bereikbaarheid, Dordt Kil 3 bijvoorbeeld niet. Kom met goede alternatieven (voldoende ruimte/m², goede bereikbaarheid en niet te ver van Alblasserdam af).

*snel duidelijkheid!

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 10 maart '25

Tafel: 2

Deelnemers: Tafel met 6 ondernemers van Bochanen Garage x3, OceanCo, Coatinc en Controls Europe

Op 10 maart 2025 is de tweede participatiebijeenkomst gehouden voor de vervolgstudie woningbouwlocaties Alblasserdam. De participatiebijeenkomst was er op gericht om verenigingen, bewoners en bedrijven de ruimte te geven om hun ideeën (kansen en zorgen) mee te geven aan de gemeenteraad van Alblasserdam.

Tafel 2 bestond uit 6 deelnemers. Het was een gemixte groep van ondernemers op Vinkenwaard Noord (Bochanen Garage, 3 personen) en ondernemers rondom Vinkenwaard Noord (Coatinc, OceanCo en Controls Europe). Het was een constructief en open gesprek.

Veel deelnemers hadden directe binding met Vinkenwaard Noord. Tijdens de participatiebijeenkomst is daarom voornamelijk Vinkenwaard Noord besproken en Souburgh op enkele punten. Een algemeen punt dat naar voren kwam, is dat de opgave groter is dan alleen het toevoegen van woningen. Ook mobiliteit, milieu en logistiek zijn opgaves.

Vinkenwaard-Noord

Zorgen

Verkeer en parkeren

- De kruispunten aan beide uiteinden van de Edisonweg staan nu al vast op piekmomenten. Wat gaat er gebeuren als er nog zoveel duizend huishoudens toegevoegd worden?
- De bedrijven moeten nu de verkeersbewegingen en stikstof zo laag mogelijk krijgen, maar deze regel is er niet voor woningen. De woningen brengen ook veel verkeersbewegingen met zich mee en zijn minder op duurzame automobilititeit gericht.
- Het OV is niet toereikend voor de bedrijven wegens ploegendiensten. Zij hebben op deze locatie het autovervoer nodig. Gaat het OV wel toereikend zijn voor woningen?
- Met de extra verkeersbewegingen op De Helling, Ruigenhil en Dam, blijft de dorpskern nog wel bereikbaar?
- Sommige straten rondom Vinkenwaard Noord zijn al erg smal (Polderstraat), kunnen die het extra verkeer aan?

Functies op Vinkenwaard Noord

- Coatinc en OTT geven veel geluid- en geuroverlast, woningbouw hier direct naast kan milieukundig niet.
- Het uitzicht voor de woningen is niet aantrekkelijk op Vinkenwaard Noord en kan impact hebben op de al bestaande woningen rondom het bedrijventerrein in verband met privacy.

Impact bouwwerkzaamheden

- Waar blijven de bedrijven die later terugkomen tijdens de ontwikkelfase?
- Waar moet iedereen naar toe die niet meer terug kan komen?

Financiering project en onduidelijkheid

- Hoe wordt financieel omgegaan met het tijdelijk verhuizen van bedrijven naar andere locaties voordat zij terug kunnen komen op Vinkenwaard Noord?
- Hoe moet het met verplichte verduurzamingsmaatregelen/investeringen in bedrijfspanden totdat de plannen tot uitvoer komen? Hiervoor is duidelijkheid over de toekomst noodzakelijk.
 - Sommige bedrijven kunnen niet langer wachten met verduurzamen en moeten op de korte termijn investeren.

Souburgh

- In een keer verplaatsen van de sport is erg moeilijk.

Kansen

Multifunctioneel

- Er zijn bedrijven te combineren met woningbouw, zoals de kantoorpanden en bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen. Kleine bedrijven kunnen geïntegreerd worden bij de woningen.
- Het verplaatsen van Coatinc creëert schuifruimte voor bedrijven die niet op Vinkenwaard Noord kunnen blijven.

Vermindering milieuoverlast

- Om woningen te realiseren moeten overlast gevende en vervuilende bedrijven verplaatst worden waardoor (stank- en geluids)overlast verdwijnt.
 - Op de vrijgekomen bedrijfslocaties kan lichtere bedrijvigheid terugkomen.
- Verplaatsen van Coatinc en het hergebruiken van het terrein verbeterd het aanzicht van Vinkenwaard en de entree van het dorp.

Verkeer en parkeren

- Aanleggen van het openbaar vervoer Oost Tangent of de Metro Alblasserdam.
- Woningbouw kan impuls geven tot verkeersmaatregelen en ander vormen van mobiliteit en parkeren.

Souburgh

- Souburgh is beter te ontsluiten, meer ruimte voor verkeersingrepen.
- Souburgh kan voorzien in voorzieningen en faciliteiten, niet alleen voor de ontwikkeling maar ook voor Oud-Alblas.
- Waarom wordt hier niet met een hogere dichtheid gebouwd?
- Minder partijen om mee te overleggen.

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

Participatie

- Duidelijkheid: Open en transparante communicatie vanuit de gemeente, waarbij meegedacht wordt met de bedrijven. Zonder duidelijkheid wordt de nu ontstane onrust onder de ondernemers alleen maar groter.
 - 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.

Alternatieven

- Er is behoefte aan goede alternatieve locaties voor de uit te plaatsen bedrijven.
 - Voor Bochanen Garage is het van belang dat zij wel in/bij de dorpskern van Alblasserdam kunnen blijven in verband met de klanten.
- Tijdens de verhuizing moeten de bedrijven operatief kunnen blijven.

Welke rol kun je spelen in het proces

- De niet bij wonen in te passen bedrijven (Coatinc, Bochanen Garage), staan open voor verhuizing. Maar wel op voorwaarde dat de gemeente actief meedenkt en meehelpt voor een nieuwe locatie.

Wat kan de meerwaarde zijn voor het dorp

- Overlast van de bedrijven verminderen.
 - Het verdwijnen van de geur- en geluidsoverlast werkt door in het verbeteren van de leefomgeving van heel Alblasserdam.
- Meer woningen zorgt voor een impuls aan Alblasserdam.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 10 maart '25

Tafel: 3

Deelnemers: Omwonenden en verenigingen Souburgh

Deelnemers

1. Huidige bewoonster van het woonwagencamp (aan de locatie Souburgh)
2. Huidige bewoner van het woonwagencamp en eigenaar sportschool 'Fit-Everywhere'. Daarnaast willen hij en zijn partner graag een eigen locatie in het kamp, waar nu geen ruimte voor beschikbaar is.
3. Eigenaar camperparkeerplaats; hij heeft een vergunning dat verloopt in 2030. Meneer wil vanaf 2026 met pensioen en zijn kinderen zouden het graag willen overnemen, mits er zekerheid is dat de vergunning verlengd wordt. Hier zou hij vóór 2030 (dit jaar) graag meer duidelijkheid over willen > **anders verkoopt hij de boel en gaat genieten van zijn pensioen.** *Eerder is deze vraag al langs de intaketafel langs gekomen.*
4. Bestuur voetbalvereniging Alblasserdam

Kansen/ meerwaarde voor de locatie Vinkenwaard Noord (en het dorp)

- Verplaatsen van de vrachtwagen stalling van Vinkenwaard Noord naar locatie Poort aan de Noord. Zodat er plek vrij komt op het bedrijventerrein van Vinkenwaard en daarmee ruimte ontstaat voor herontwikkeling van de locatie.
- Meer kansen voor uitbreiden van de locatie Vinkenwaard Noord op lange termijn. *Het bedrijventerrein ten zuiden van de Edisonweg bijvoorbeeld.*
- Toename woningen/ opschonen en herontwikkeling van de bedrijven is goede reclame voor de uitstraling van het dorp
- Kansen voor de vestiging van MKB-bedrijven wat goed samen kan met de functie wonen. Dit biedt kansen voor startende bedrijven en functiemenging.

Kansen/ meerwaarde voor de locatie Souburg (en het dorp)

- Gemengd gebied (wonen + sporten) is kansrijk voor de positie van Alblasserdam binnen de regio
- Breder kijken dan de twee locaties (vooral op langere termijn). Door een sterkere samenwerking met de regio Drechtsteden (niet alleen Molenlanden). Dat biedt kansen voor:
 - Boven 'de Alblas' bouwen (gebied Molenbiotoop)
 - Deze samenwerking kan helpen met het omklappen van de sportvelden naar Molenlanden > aantrekkelijk voor toekomstige en huidige bewoners van de regio
- Opknappen van alle sportvelden is sowieso noodzakelijk, vooral de kantines.
 - Er zou onderzoek gedaan kunnen worden naar de bezettingsgraad van de velden en kantines.
 - Een paar van de deelnemers vonden intensivering, dubbelgebruik van de velden en het creëren van gezamenlijke voorzieningen een optie.

- Al werd er tegenover benoemd dat er op dit moment al steeds meer nieuwe sport typen/voorzieningen bijkomen (padelbaan bijvoorbeeld) en wellicht een plek zouden kunnen krijgen in het gebied.
 - Manege Souburgh is in slechte staat > dit biedt wellicht kansen voor verplaatsing naar Molenlanden en daarmee verbetering van het pand.
 - Voorstanders van één gedeelde kantine/centraal centrum, i.v.m. alle huidige kantines die slecht zijn onderhouden en niet optimaal worden benut.
 - 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.
 - De clustering van sportvoorzieningen is deel van de identiteit en zorgt voor een goede reclame van Alblasserdam. Dit maakt het ook aantrekkelijker voor toerisme en nieuwe bewoners.
- Intensivering/dubbel gebruik in het gebied geeft speelruimte voor de uitbreiding van het woonwagenkamp (waar veel behoefte aan is) en eventuele uitbreiding van de camperparkeerplaats.
 - De reclame van de clustering van sportvoorzieningen is aantrekkelijk voor toerisme.
 - Hiervoor moet de functie in het omgevingsplan niet alleen 'wonen' zijn, maar de functieaanduiding; recreatie/sport/cultuur (= *dus gemengd*).

Zorgen (Souburgh)

- Indien er gekozen wordt voor de herontwikkeling van Souburgh dan zal de exploitant van de camperplaats op korte termijn (waarschijnlijk 2026, vergunning loopt tot 2030) ermee stoppen. Dit betekent dat deze waardevolle functie in het gebied zal verdwijnen.
- De bereikbaarheid voor de leden als de velden naar Molenlanden worden verplaatst en het feit dat deze niet meer binnen de gemeentegrenzen van Alblasserdam liggen is een zorg voor zowel de bereikbaarheid als de identiteit van het dorp. Dit is tegenstrijd met de eerder stelling van 'Fit en Groen'
- Sportvelden worden 'heilig geacht'
 - Zouden deze verplaatsen buiten Alblasserdam, dan gaat deze jarenlange vastgeroeste identiteit verloren. Vooral veel oud leden delen deze mening.
 - De verenigingen zijn onderdeel van de identiteit van de gemeente, VV Alblasserdam en A.A.A. Atletiek bijvoorbeeld (waar Alblasserdam in de naam staat) horen dan ook te blijven in Alblasserdam.
 - Zoals eerder vernoemd: Het is een plek van samenkomst en verbondenheid. Dit willen zij niet verliezen.
 - Waar in het dorp gaan we plekken voor sporten dicht in de buurt terugkomen (zoals bijvoorbeeld de sportschool Fit-everywhere).
 - De angst 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.

- Op lange termijn (2040), in het geval dat de eerdergenoemde samenwerking/samenvoegen van de Drechtsteden tot stand komt is het bovenstaande argument; niet/minder (voorstel van één van de deelnemers).
- Overlast
 - Geluid van beide wegen ten noorden en zuiden van het gebied, waar nu al last van wordt ondervonden.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 10 maart '25

Tafel: 4

Deelnemers: 4 met 2 molenlanders en 2 inwoners van het gebied

Souburgh

Vraagtekens

Waarom kunnen wij ook niet hoger bouwen in Souburgh, je hebt ook heel weinig omwonende die zou bezwaar zouden maken want er zitten minder belanghebbende. Daarmee kunnen er dus ook meer woningen worden gebouwd .

☺ Kansen

Bouw

➤ Dilemma: lage of hoge dichtheden

Lage dichtheid:

- De woningen die worden voorgesteld bij Souburgh passen meer bij de gemeente
- Verder werden de lage dichtheden ook gezien als een fijne wijk om in te wonen, door de 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

Hoge dichtheden:

- Op Souburgh kan je juist hoger bouwen zonder de identiteit van Alblasterdam aan te tasten om het op grotere afstand ligt.
- In Souburgh minder belanghebbenden

Verder:

- Mogelijkheden om winkelcentrum mee te nemen zodat er meer voorzieningen in de buurt zijn
- Kan ook woningbouw zijn met kleine detailhandel waardoor er faciliteiten op Souburgh zelf komen
- Schuine hoogbouw moet ook mogelijk zijn op Souburgh waar rekening wordt gehouden met het polderlandschap maar richting Vinkerwaard kan dit omhoog, dit zou ook de hoeveelheid huizen verhogen waardoor meer mensen een plek kunnen vinden.
- Er zijn mogelijkheden voor bereikbaarheid als dit integraal bij het project wordt meegenomen
- Souburgh wordt als een mooi project gezien

☹ Zorgen

Dorpsgevoel en sport

- Er zijn zorgen over het voortbestaan van de sportverenigingen ook, ook met de historie die zij met het dorp hebben.
- 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)

Bouw

- Er zijn zorgen dat op Souburgh er minder huizen worden gebouwd dus waarom zou je dan daar willen bouwen
- Zorgen dat het gebied te klein is voor winkelcentrum wat het misschien wel nodig heeft

Bereikbaarheid

- Er zullen ook meer verkeersbewegingen zijn van kinderen wat gevaarlijk is
- (Een aantal) ontsluitingsmogelijkheden van de bereikbaarheidsvisie vervallen
- Je zit verder van de voorzieningen van het centrum, dit levert weer meer verplaatsingen op en vooral met de auto
- Er zullen meer verkeersbewegingen komen dus meer opstoppingen
- Een voorwaarde voor het kijken naar Souburgh is de bereikbaarheid, het staat nu van 16-18 helemaal vast.

Overig

- Er zijn zorgen vanuit Molenlanden dat hun uitzicht wordt ontnomen door sportvelden in plaats van het uitzicht nu namelijk natuur en daarbij ook de zorg over het behoud van het landschap
- Bewoners kunnen daar niet met open raam zitten wegens geluidsoverlast en luchtvervuiling

Vinkenwaard

Bouw

- Er zijn hier meer 1 a 2 persoonshuizen wat meer aansluit voor woningvraag
- Het wordt ook als een plus gezien dat er meer huizen waarschijnlijk worden gebouwd (tegelijktijd werd er ook gezegd dat je op Vinkenwaard juist minder moet bouwen omdat het dichterbij het dorp ligt en dus de dorpsidentiteit meer aantast)
- Het wordt als fijn gezien dat het dichterbij het centrum zit, zorgt ook voor meer dorpsgevoel
- Trapsgewijs afbouwen naar woningen achter Vinkerwaard Noord wordt wel als iets fijner gezien dus dat de gebouwen dichterbij de polderstraat lager zijn dan aan de Edisonweg (privacy en licht)
- Op Vinkerwaard geeft mogelijkheden tot meer hoogbouw maar ook kansen voor parkeergarage(s) om het parkeerprobleem aan te pakken

- Ligging kan zorgen dat er minder autoverkeer is omdat mensen eerder met de fiets naar het centrum zullen gaan.
- De woningen kunnen mooi worden opgenomen in het dorp als er goed wordt gekeken wat er nu is en hoe dat samengevoegd kan worden.
- Door detailhandel en supermarkt al mee te nemen zorg je ervoor dat er minder verplaatsingen nodig zijn

☹ **Zorgen**

Luchtkwaliteit is slecht en geluidsoverlast van de A15 is immens, kan hier wel op een verantwoordelijke manier worden gebouwd.

Bouw

- Hoogbouw geeft zorgen zeker voor de inwoners erachter, hebben die straks nog wel zon en privacy
- Zorgen of de hoogbouw wel mogelijk is met de tegenstand in de buurt, in Souburgh hebben wij minder belanghebbende dus minder tegenstand.
- Er zijn zorgen over nieuwbouw projecten voor de bestaande huizen. Deze huizen zijn niet geheel en wat doet het met de grond

Bedrijven

- Er zijn zorgen wat er met de bedrijven gebeurt zeker met de bedrijven die nu een hoge milieucategorie hebben zoals Coatinc
- Er zijn sowieso al zorgen dat zulke bedrijven relatief al dichtbij woningen zitten.
- Er zijn zorgen hoe hoog de hoogbouw is, liefst werd er maximaal 3 laags gezien
- Als er wordt gekozen voor Vinkerwaard Noord dan is het mogelijk dat er niet meer wordt geïnvesteerd in het gebied door de ondernemers. Hierdoor ontstaat er verpaupering in het gebied wat de kans op vandalisme of brandstichting kan vergroten.

Zorgen over bereikbaarheid

- Ontsluiting van polderstraat moet je zo min mogelijk bevorderen, het is nu een autoluwe straat. Er kan dus wel gestimuleerd worden dat er alleen extra fietsers komen.
- De ontsluiting naar het stuk voor de haven is slecht
- Er waren zorgen over de uitstraling van het gebied, het uitzicht vanuit de woningen zal niet mooi zijn vanuit Vinkenwaard Noord.

Gehele Dorp

☹ **Zorgen**

- Er zijn grote zorgen over de bereikbaarheid van het dorp, zeker wanneer er nieuwe woonontwikkelingen komen

- Het dorp staat nu al vast wordt alleen maar erger als meer woningen bijkomen
- Er zijn zorgen over de bereikbaarheid naar Nieuw Lekkerland door extra inwoners
- Er zijn vraagtekens of er echt wel nodig is dat er gebouwd wordt of dat wij nu op een bevolkingspiek zitten
- Er zijn zorgen over de gemeente niet te laat is met het bouwen en dat wordt gereageerd op de vraag van nu in plaats van op de vraag van de toekomst.
- Er zijn zorgen over beiden plekken als het gaat om geluidvervuiling en luchtvervuiling, beiden gebieden zitten dicht bij de a15. Er zijn zorgen of het echt wel mogelijk is om te wonen met zulke vervuiling

☺ **Kansen**

- Als de gemeente inzicht heeft in de verkeersbewegingen dan kan de gemeente beter beslissen waar de ontsluiting moet komen
- Er werden wel kansen gezien om de huidige vraag naar 1 a 2 persoonswoningen te bouwen en zo meer doorstroom ruimte te creëren voor jong en oud.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 10 maart '25

Tafel: 5

Deelnemers: Bewoners Vinkenwaard-Noord en Souburgh

Op 10 maart 2025 is de tweede participatiebijeenkomst gehouden voor de vervolgstudie woningbouwlocaties Alblasserdam. De participatiebijeenkomst was er op gericht om verenigingen, bewoners en bedrijven de ruimte te geven om hun ideeën (kansen en zorgen) mee te geven aan de gemeenteraad van Alblasserdam.

Tafel 5 Bewoners is gericht op de bewoners locatie Vinkenwaard – Noord & Souburgh. De deelnemende groep van 6 personen bestond uit; Omwonenden van beide locaties. Woon achtend aan de Polderstraat.

Waarbij de omwonden van de locatie Souburgh afkomstig zijn uit de naast gelegen Gemeente.Molenlanden. Veelal woon achtend aan de Vinkenspolderweg / Westeinde.

Doormiddel van een tafelgesprek is het scenario besproken en verkend bij de mogelijke keuze voor de uitplaatsing van de bestaande functies van de locaties Vinkenwaard – Noord & Souburgh en herontwikkeling naar woningbouwlocatie. De deelnemers hebben een directe binding met beide locaties en gaven aan benieuwd en bezorgt te zijn naar de ontwikkelingen in en langs hun 'achtertuin'.

Aanvullende opmerkingen / vragen / attentie

Plangrens

- De beoogde plangrens op de kaart van Vinkenwaard – Noord lijkt niet overeen te komen met de werkelijk eigendomsgrenzen. Extra aandacht! Bewoners bezorgd dat deel van eigendom wordt ontnomen.

Zorgen

Verkeer en parkeren

Vinkenwaard - Noord

- De verkeersveiligheid Polderstraat staat onder druk.
- Er is aangegeven dat er hard wordt gereden, 90 km geregisterd ipv 30 km dat is toegestaan. Bij meer woningen wordt meer verslechtering verwacht.
- Door extra woningen extra sluipverkeer verwacht, verslechtering doorstroming.
- Auto afhankelijk van inwoners en omliggende kernen is hoog. Het verkeer in de omgeving wordt nu al als erg druk ervaren.
- Ontsluiting van het dorp.
- Verlies van bedrijven en klanten bij verhuizing bedrijf.
- Bestaande gevaarlijke stoffen routes door het plangebied.

Souburg

- De verkeersveiligheid Vinkenspolderweg en Westeinde staat al ernstig onder druk.

- Grote diversiteit in verkeersdeelnemers, gaat soms niet lekker samen.
- Voorrang situaties onduidelijk.
- Nu al veel sluipverkeer bij problemen op A15 richting.
- Deel van weg is ingericht als 30 km en als 60 km per uur.
- Bestaande gevaarlijke stoffen routes door het plangebied.

Schaal project en doelgroep

Vinkenwaard - Noord

- Er is veel zorg van privacy, bewoners in Vinkenwaard – Noord hebben nu geen achterburen
- Zorgen om omvang en maximale bouwhoogte volume, bang dat het veel hoger en dichter wordt dan nu wordt voorgesteld
- De aantasting van het beschermd dorpsgezicht.
- Verlies van zonlicht in tuin en op de woning.

Souburgh

- De bewoners ervaren licht, geluid en gebruikers overlast van het bestaande sportpark. Ze zijn bang dat als het sportpark wordt omgeklapt en achter hun woning komt te liggen dat de overlast nog groter wordt.
- Is dit wel wenselijk en leefbaar voor de woonlint.
- Waarom moet het sportpark in de buurt gemeente komen. Kan het sportpark niet worden opgeknapt en binnen de eigen gemeente worden ingepast.
- Verlies van maatschappelijke belangrijke voorziening voor het dorp.
- Er wordt gesproken over de thema's fit en groen waarom ga je dit sportterrein dan herontwikkelen.

Impact bouwwerkzaamheden

- Schade door trilling bestaande bebouwing bewoners.
- Verhuizen de bestaande werknemers wel mee met het bedrijf als deze naar de Dortse Kil gaan.
- Impact privacy, schaal en korrel grote van de nieuwe bebouwing.
- Zorg waarborging getrapte opbouw en bouwhoogte plan.

Souburgh.

- Zorg om licht, geluid en gebruikers overlast bij verplaatsing sportpark voor bestaande bewoners maar ook voor de toekomstige bewoners van nieuwe woonwijk.
- Verlies van groene bufferruimte richting lint en kern Oud Albas en Papendrecht, Groen is ook belangrijk.

Financiering project, schade en onteigening

Vinkenwaard - Noord

- De schaal en omvang van de bestaande bedrijven en hiervoor passende nieuwe locaties voor kunnen aanbieden binnen de gemeente en hier buiten.

- Zijn er wel voldoende uitwijklocaties niet nabij het dorp.
- Verlies van arbeid voor de gemeente.
- Het financiële risico en de gevolgen voor grond sanering.
- De hoge kosten voor het verplaatsen en uitkopen van bedrijven.
- De aanwezigheid van verzinking geeft grote milieulast, staat ontwikkeling van Vinkenwaard – Noord in de weg.
- Investering staan niet stil.
- Dient er niet nog een extra locatie te worden toegevoegd zoals locatie Coatinc.
- De financiële haalbaarheid van het plan. Locatie oogt als ‘gedoe’. Souburgh lijkt gemakkelijker.

Milieu & Gezondheid

- De ‘hoge’ milieubelasting van de bestaande locatie en omgeving.
- De betaalbaarheid van het saneren van al de vervuiling Vinkenwaard-Noord.
- De routes van gevaarlijke stoffen.
- De geluidsbelasting Edisonweg en A15 richting beide locaties.
- Er zijn windmolens bedacht langs de A15 geeft dit geen overlast
- Defensie wil gaan oefenen langs de A15 dmv een laag vlieg gebied.
- Kan de combinatie natuurontwikkeling, behoud cultuurlandschap en sport.

Kansen

Verkeer en ontsluiting

- De verkeersveiligheid van de wegen rondom Vinkenward – Noord & Souburgh kan worden verbeterd bij de realisatie van nieuwe woningen en/of nieuw sportpark.

Woningen

- Wonen in en langs de polder.
- Aantrekkelijk woonproduct.
- Toevoeging van starterswoningen en seniorenwoningen.
- Nieuw woningen in Vinkenwaard – Noord dicht bij het dorp gelegen.

Nieuwe locaties

- Niet al de bedrijven zijn specifiek locatie gebonden en kunnen ‘worden’ verplaats.
- Sport opknippen en verspreiden over het dorp, altijd een club in de buurt.
- Sport verplaatsen naar het beoogde transferium.
- Sport op locaties waar geen woningbouw plaats kan vinden.
- Sportvelden ontwikkelen bij de IJsbahn.
- Plangebied Vinkenwaard – Noord vergroten met locatie Coatinc.
- Locatie Coatinc als alternatieve locatie bedrijven Vinkenwaard - Noord
- Locatie Nedstaal intensiveren met bedrijven.

Multifunctioneel

- Er zijn veel bedrijven te combineren met woningbouw, zoals de kerk, kringloop, keukenboer en opslag.
- Er is al een kerk aanwezig en diverse inpasbare MKB.
- Het 'schuiven' in programma en stapelen plekken.

Vergroening en ruimtelijke kwaliteit

Vinkenwaard Noord

- Herontwikkeling biedt kansen voor een groen karakter op Vinkenwaard Noord. Waaronder een dichte groenstrook achter de Polderstraat.
- Het aantrekkelijk vormgeven van de bebouwing en openbare ruimte.
- Een aantrekkelijke en leefbare / groene entree van het dorp.

Souburg

- Het beter benutten van bestaand groen met nieuwe woonwijk (Albasserbos).
- Behoud van uitzicht op polder bij ontwikkeling Vinkenwaard – Noord.

Milieu & Gezondheid

Vinkenwaard - Noord

- Verbetering van omgevingswaarden, lucht, geluid, grond.
- Vermindering van grote vervuilers in de regio.

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

Financiering project en (meer) jaren planning

- Duidelijke (meer) jaren planning m.b.t. bestaande en toekomstige investeringen.
- Betrokkenheid bij planvorming en duidelijke communicatie.
- Zekerheid dat er geen schade ontstaat aan woning.

Participatie

- Duidelijkheid: Open en transparante communicatie vanuit de gemeente, zowel voor bedrijven als voor inwoners.
 - 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.
- De gemeente moet de participanten en de omgeving op de hoogte houden en blijven betrekken bij het proces door middel van meer participatie.

Welke rol kun je spelen

- De 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.

Wat kan de meerwaarde zijn voor het dorp

- Betaalbare woningen voor de eigen inwoners.
- Meer ruimte voor doorstroming op de woningmarkt.
- Overlast van de bedrijven verminderen.
- Vergroening Vinkenwaard Noord.
- Aanzicht van het dorp verbeteren.
- Impuls sportvoorzieningen bij behoud binnen eigen gemeente.
- Slim combineren van functie.

Overige punten

Andere ontwikkellocaties

- De deelnemers zien kansen voor ontwikkelingen op de volgende terreinen:
 - OceanCo, ten behoeve van woningbouw
 - Polder Kortland, ten behoeve van sport (als compensatie voor woningbouw op Souburgh).
 - Nedstaal, ten behoeve van bedrijven en sport.
 - Inzet voor activiteiten bos.
 - Niks doen geen optie kans op het breder te kijken dan alleen de plangrenzen.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 10 maart '25

Tafel: 6

Deelnemers: Werknemers en ondernemers Vinkenwaard-Noord

Op 10 maart 2025 is de tweede participatiebijeenkomst gehouden voor de vervolgstudie woningbouwlocaties Alblasserdam. De participatiebijeenkomst was erop gericht om verenigingen, bewoners en bedrijven de ruimte te geven om hun ideeën (kansen en zorgen) mee te geven aan de gemeenteraad van Alblasserdam.

Tafel 6 bestond uit 6 deelnemers. Het was een groep van werknemers en ondernemers op Vinkenwaard Noord. Het waren eigenaren en werknemers vanuit drie verschillende bedrijven. De bedrijven zijn vanwege hun grootte en milieubelasting (geluid en geur) uitgesloten om in de MKB-plint te komen.

Een aantal van deze deelnemers namen voor de tweede keer deel aan de participatie avond.

Zorgen

Onduidelijkheid

- *Waar in het dorp of de regio is er ruimte om naartoe te gaan, het lijkt alsof de gemeente nog geen enkel idee heeft voor een nieuwe locatie.*
- *Een van de ondernemers zegt dat deze ontwikkeling al 50 jaar speelt hoe serieus is dit dan nog en wordt er iets gedaan met eerder gedeelde kansen en zorgen?*
- *Wanneer er gekozen wordt voor Souburg en later blijkt dat het toch onhaalbaar is komen ze dan niet terug naar Vinkenwaard Noord?*
- *In welk tijdbestek? Over 10 jaar klinkt erg snel volgens de ondernemers. In mei duidelijkheid. En als het Souburg wordt dan kunnen we ook weer gaan investeren. Dan niet later hierop terugkomen*
- *Wat is de financiële compensatie?*
- *Kunnen we nog investeren?*
- *Als er onduidelijkheid blijft, dan zal het bedrijventerrein verloederen.*

Gevaarlijke stoffenroute

- *De route loopt nu ook langs Souburg en het bedrijventerrein is afhankelijk van deze route. Ontwikkelen op Souburg kan dus niet zo lang deze route gehandhaafd blijft.*

Lucht verontreiniging

- *Kunnen we met onze werkzaamheden doorgaan op de huidige spuitfabriek als we opschalen?*

Kosten

- *Het uitkopen van ondernemers kost heel veel geld en tijd vooral omdat er heel veel eigenaars zijn op het terrein*
- *De bodem is erg verontreinigd zowel in Vinkenwaard Noord als Zuid volgens de ondernemers heeft de gemeente te weinig zicht op deze kostenpost.*

Verlies werkgelegenheid in Albrandswaard

- *Ondernemers maken zich zorgen dat de werkgelegenheid binnen Alblasserdam afneemt.*

Kansen

Souburg heeft meer ruimte

- *Sport kan gecombineerd worden met woningen net als het parkeren.*
- *Souburg is groter en ook hier kunnen we de hoogte in met bebouwing. Juist omdat het in de polder staat. Misschien juist hoogbouw combineren met sportvelden.*

Kansen voor uitbreiding

- *Bij verplaatsing kan gelijk rekening gehouden met de wensen van de bedrijven voor uitbreiding. OTT loopt nu tegen de max en kan niet verder groeien, maar zouden dit wel willen.*

Verbetering van het dorp

- *Er klagen nu al veel mensen om overlast van geur, geluid en licht vanuit onze bedrijven, bij verplaatsing verder weg van woningen wordt dit minder.*
- *Het kan een verbetering opleveren voor de entree van het dorp vanaf de A15.*
- *Groeiemeente is goed voor de middenstand.*
- *Doe het in 1x goed, voor de volgende generatie.*

Groter aanpakken

- *Waarom pakt de gemeente het niet groter aan als het dorp geen krimpgemeente wil zijn en minder overlast wil hebben van de bedrijven en sport. Vergroot dan je zoekgebied en maak dan op beide locaties plannen.*
- *Zoek een locatie in de polder voor de bedrijven en ga in overleg met de provincie.*

Plaatselijke ondernemers

- *Wanneer er gekeken wordt wie dicht bij het dorp mag blijven ondernemen kijk dan goed naar de rol van het bedrijf voor het dorp. Zijn er veel werknemers vanuit het dorp, verplaats het dan niet het verst weg.*
- *Bedrijven die er het langs zitten hebben het eerste recht op gronden in Vinkenwaard Zuid.*

Wat heb je nodig om dit mogelijk te maken

Zekerheid

- *Duidelijkheid: Wanneer gaat dit daadwerkelijk plaatsvinden*
- *Heeft het nog om in mijn bedrijf te investeren? Hiervoor is duidelijkheid nodig.*
- *Wat gebeurt er met de recent gedane investeringen?*

Welke rol kun je spelen in het proces

- *OTT is bereid om te verhuizen als ze een betere plek krijgen.*
- *Kunnen we zelf onze percelen ontwikkelen?*

Wat kan de meerwaarde zijn voor het dorp

- *Verminderen milieubelasting – verbeteren leefomgeving*
- *Verbeteren aanzicht entree dorp vanaf A15*

Overige punten

Het plangebied vergroten en verder kijken dan deze twee locaties, vooral voor het verplaatsen van sport en bedrijven binnen de gemeente bijvoorbeeld in de polder.

Verslag Participatie visie locatiekeuze toekomstige woningbouw

Datum: 10 maart '25

Tafel 7: Inlopers

Deelnemers: Inwoners en ondernemers

5. Introductie

Aan deze tafel zitten de mensen die niet hebben aangemeld maar toch zijn gekomen. De deelnemers bestaan uit: inwoners en ondernemers uit Oud Alblas/Alblasserdam; geïnteresseerden die werken bij een architectenbureau en een bouwbedrijf en inwoners/ondernemers die uitkijken op de sportvelden. De gespreksleider doet een voorstelronde en vraagt de mensen om kansen en zorgen op te schrijven op de duimpjes.

6. Het gesprek

2.1 Stedenbouwkundige keuzes

- De bebouwingsstijl vinden ze belangrijk. Alblasserdam blijft een dorp. Het dorpse karakter behoud je meer wanneer je Souburgh gaat ontwikkelen. Hoogbouw vinden ze niet passend bij het dorp.
- Vinkenwaard: Kleinschalige bedrijven van lage categorieën kan je zeker mixen met wonen, maar grote bedrijven, die kunnen niet blijven.
- Het dorp in rijden wordt ook wel mooier als Vinkenwaard de industrie wordt vervangen door woningen.
- Is het duurzaam om 1 en 2 persoons huishoudens te realiseren in Vinkenwaard? Want uiteindelijk starters groeien daar uit. Is dit toekomstbestendig? Het is misschien toch beter om er een combinatie van te maken.
- 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.
- Kunnen we een manege bijvoorbeeld of een stukje sport toevoegen aan Vinkenwaard? Dan kan je beide locaties ontwikkelen. Hou je de wijk ook wel levendig.
- Veel hoogbouw maar maakt dat het wel gezelliger als je Alblasserdam in komt rijden? Het is heel erg stads, en niet per se passend bij het dorpse karakter.
- Waarom doen we niet laagbouw op Vinkenwaard? Hebben we echt zo veel huizen nodig? Als je bij Souburgh tevreden bent met minder woningen, waarom dan niet op Vinkenwaard want dat is zelfs nog een kleinere oppervlakte? Maar ja, dat komt natuurlijk omdat je wonen en werken daar wil combineren.
- Kwa woningbouw is het goed om in Vinkenwaard te bouwen want het zijn enorm veel huizen. Plus het sluit heel goed aan in de omgeving om daar te bouwen. Je kan veel mensen kwijt en daar omheen zitten toch al woningen.
- Aantasting van de polder als je op Souburgh gaat bouwen. Mevrouw woont in de polder, en zij wil het uitzicht niet aantasten als je de sportvelden gaat verplaatsen naar de mooie polder.

2.2 Ouderen

- Ouderen en jongeren wonen vaak alleen. Is het dan een idee om meer kleine gemeenschappen te bouwen onderling zodat ouderen en jongeren elkaar helpen? Dat je daar in de opzet van de woningbouw rekening mee houdt. Dat is een kans.
- Souburgh is best een verre afstand tot het centrum. Dan zit je heel ver van de winkels en voorzieningen af. Voor ouderen eigenlijk niet handig. Maar je kan wel een buurtsuper maken om dat op te lossen.
- Bij beide locaties zijn de voorzieningen wel ver voor ouderen.
- Mensen die doorstromen en een woning achterlaten, ouderen bijvoorbeeld. Gaan zij echt die overstap maken? Gaan ze een grote woning achterlaten, en dan voor dezelfde prijs een kleine woning nemen? Dat is een zorg. Gaat het dan wel werken?

2.3 Verkeer

- Toegang sluipverkeer door Alblasserdam bij de weg boven Souburgh. Daarom willen ze daar achter niet bouwen, maar het zou ook goed zijn om daar juist te bouwen. Als nieuwe locatie anders dan Souburgh en Vinkenwaard.
- Hoe ga je het verkeer en parkeren reguleren? Als iedereen per woning 1 a 2 auto's heeft, waar gaat iedereen parkeren? Alblasserdam heeft het dorps karakter, je wil dus gewoon voor de deur parkeren. Mevrouw zegt de volgende zorg: je kan nu niet eens lopen over de stoep want overal staan auto's. Of mensen met een rollator die kunnen niet lopen stoepje af stoepje op. Door alle auto's die daar staan. Voor elk huis zijn echt 2 parkeerplaatsen nodig want de druk is al heel hoog. Maar dat is dan wel een mooie kans, want als je dat gebied nieuw gaat ontwikkelen dan kan je juist zorgen dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.
- En hoe wordt het openbaar vervoer geregeld om dat stuk goed bereikbaar te maken?
- Er kan eventueel een derde ontsluiting komen bij Vinkenwaard er doorheen, dat is dan weer handig.
- Bereikbaarheid in het dorp is al niet best. Als er iets gebeurt heb je maar 1 ontsluiting waar mevrouw woont. Dus in geval van calamiteiten bijvoorbeeld is niet fijn. Dus bij de ontwikkeling daar ook rekening mee houden dat dat wordt verbeterd.

2.4 Toekomstbestendigheid

- Is het duurzaam om 1 en 2 persoons huishoudens te realiseren in Vinkenwaard? Want uiteindelijk groeien de starters daar uit. Jongeren worden ouder en starten ook een eigen gezin waarvoor ze weer een grotere woning nodig hebben. Is dit toekomstbestendig? Het is misschien toch beter om er een combinatie van te maken.
- Hoe ga je het betaalbaar maken voor die 1 en 2 persoons huishoudens? Want de huizen in Alblasserdam zijn nu al duurder dan omliggende gemeentes.
- Als gezin met ouders in 1 huis dat komt wel vaak voor. Dus als idee: maak de ontwikkelingen toekomstbestendig. Of maak bijvoorbeeld een woning met in de tuin een mantelzorgwoning voor de grootouders.

2.5 Verplaatsen van bedrijven vs sportvelden

- Ze vinden het niet zo erg dat de sportvelden zullen worden weggehaald. Ligt er natuurlijk wel aan waarheen. Als het bereikbaar blijft is het goed. Maar als het ver weg gaat, dan is dat niet zo fijn voor de mensen in Alblasserdam. Als de velden naar de polder gaan, dan verpest dat het uitzicht.
- Er is zorg voor de bedrijven, welke moeten weg? Die bedrijven met hogere milieu-categorieën, waar gaan die dan heen?
- Je kan de bedrijven moeilijk wegsturen. Je hebt de ondernemers ook nodig als Alblasserdam, niet alleen werkgelegenheid maar ook als inkomsten.
- Zorgen om ondernemers: wat je hebt opgebouwd, krijg je ervoor terug wat je er hebt ingestopt? Is niet zo duurzaam. Wat is dan de compensatie voor ondernemers? Waar ga je de ondernemers laten? Waar gaan de mensen in de regio landen? De ondernemers kunnen dan niks, waar kunnen ze heen?
- Energievoorzieningen: stroom. Hoe gaat dat worden geregeld?
- Het is kapitaalvernietiging om alles plat te gooien in Vinkenwaard. Is zonde voor alle geld en werk dat daar al in zit.
- Vinkenwaard biedt wel meer woning aantallen en welke afweging maak je dan, kan je de ondernemers binnen de gemeente houden of moet je die wegsturen? Je wil als gemeente ook werkgelegenheid aanbieden. Het is 1/3 van de werkgelegenheid kan je niet weghalen.
- Er staan daar ook een paar panden leeg in Vinkenwaard dus dat maakt het makkelijker.

2.6 Milieu

- De grond moet waarschijnlijk gesaneerd worden. Luchtkwaliteit is ook niet goed want je zit ook naast de weg.
- Er ligt tegenover ook een bedrijven terrein. Coating zit daar. Hoe zit dat met milieu? Belemmert dat het woning?
- Milieuwetgeving wordt strenger dus bedrijven worden wel steeds schoner.
- Niet passend om woningen te bouwen naast een bedrijventerrein wat betreft milieu.
- Luchtkwaliteit is ook niet zo best bij Vinkenwaard, bij de tunnel, bij de weg. Bij Souburgh is dat dan wel wat minder slecht.

2.7 Overig

- De woningen om vinkenwaard heen, zijn hele oude huizen. Die zijn ook niet geheid (sommige). Dus wat zijn de gevolgen van grootschalige bouw op die huizen daar? Ook met de leidingen daar zijn problemen. Dus als je daar flink gaat heien, wat gebeurt er dan met die huizen?
- De mensen die daar buiten de rode grenzen van Vinkenwaard wonen, die zijn misschien niet blij om daar hoogbouw te hebben voor hun huis. Dan wordt hun uitzicht belemmerd.
- Het is een kans om met andere gemeenten te gaan praten. En Alblasserdam kan best kansen bieden en andere gemeenten kunnen helpen.
- Vinkenwaard: Moeilijkheid is dat je nog jaren de tijd nodig hebt om dat te kunnen ontwikkelen. Hoe kan je binnen de gestelde termijn tot woningbouw overgaan?

Vraag van de deelnemers: Kan de presentatie worden gemaïld?

