

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel inzake Aangepaste Omgevingsvisie;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2024;

gelet op:

Artikel 3.1. lid 1 van de Omgevingswet

BESLUIT:

- 1 de gewijzigde Omgevingsvisie vast te stellen;
- 2 akkoord te gaan met de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen

Alblasserdam, 24 september 2024

De raad voornoemd,
de griffier,


I.M. de Gruijter

de voorzitter,


J.W. Boersma

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 24 september 2024
Datum B&W: 24 september 2024

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Wilfred Lintsen

Onderwerp:
Aangepaste Omgevingsvisie

Voorgesteld besluit:

1. De gewijzigde Omgevingsvisie vast te stellen
2. Akkoord te gaan met de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen

Inleiding

Op 12 september jl. heeft een gecombineerde commissievergadering plaatsgevonden met betrekking tot de Omgevings-, bereikbaarheids- en woonzorgvisie. Naar aanleiding van de vergadering wordt voorgesteld om artikel 3.3.1. (hoe willen we dat bereiken) te wijzigen in de navolgende tekst:

Tot 2030 benutten we de bestaande nieuwbouwlocaties die inmiddels zijn vastgelegd in het omgevingsplan. Om ook na 2030 in de woningbehoefte te kunnen voorzien, zetten wij in op twee sporen:

1. Op basis van het recent afgeronde externe onderzoek komen tot een separaat raadsvoorstel waarin de beschikbare opties door de raad kunnen worden gewogen, mede op basis van inbreng uit de samenleving. Hierin worden twee potentiële bouwlocaties onder de Alblas meegenomen, te weten 'Transformatie van bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord naar een woon-werkgebied' en 'Herontwikkeling van Sportpark Souburg'.
2. Herstructurering in bestaande woongebieden ten noorden van de Alblas. Op beperkte schaal kunnen plekken met minder kwaliteit of woningen die niet goed te verduurzamen zijn, geherstructureerd worden. Ook hier geldt dat behoud en versterking van een groene openbare ruimte randvoorwaarde is. Dit kan betekenen dat hoger gebouwd moet worden dan de huidige situatie. Stedenbouwkundige kwaliteit en behoud van het dorps karakter zijn belangrijke randvoorwaarden. In verband met behoud van de bereikbaarheid gaat dit om een beperkt aantal woningen. Elk initiatief is maatwerk.

Beoogd effect

Een goede en noodzakelijke strategische afweging m.b.t. de woningbouw binnen Alblasserdam tot 2040.

Argumenten

- De Omgevingsvisie is een belangrijk instrument binnen de Omgevingswet. De gestelde doelen richting 2024 worden nadere uitgewerkt in Omgevingsprogramma's (ook een kerninstrument) om vervolgens de uitkomsten te borgen in een Omgevingsplan (ook een kerninstrument);
- Elke gemeente dient op 1 januari 2027 een Omgevingsvisie te hebben;
- Het proces om te komen tot een Omgevingsvisie is in samenhang gedaan met de totstandkoming van de Bereikbaarheids- en Woonzorgvisie welke separaat en gelijktijdig aan de Raad wordt aangeboden. Genoemde visies zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiële informatie

De Omgevingsvisie heeft geen financiële gevolgen. In de uitvoeringsparagraaf is het kostenverhaal en de financiële bijdrage wel opgenomen. Hiermee is de basis gelegd om dit verder uit te werken in een Omgevingsprogramma en - plan. In de nota kostenverhaal staan onze beleidsregels m.b.t. anterieure overeenkomsten.

Vervolg

Nadat het college een besluit heeft genomen, dit voorstel overhandigen aan de griffier voor de behandeling van de Raadsvergadering op 24 september a.s.

Communicatie

Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt dit gecommuniceerd via de bekende communicatiekanalen binnen de gemeente voor haar inwoners en ondernemers. Daarnaast zal de Omgevingsvisie in het digitale stelsel (DSO) worden aangeboden zodat die voor een ieder raadpleegbaar is.

Bijlagen

-
1. vast te stellen omgevingsvisie op 24 sept_20231161 (ID 169832).pdf

Nota Zienswijzen

BIJ DE ONTWERP OMGEVINGSVISIE ALBLASSERDAM

14 Mei 2024

1. INHOUD

2. Inleiding.....	3
2.1 Wet bescherming persoonsgegevens.....	3
2.2 Leeswijzer.....	3
3. Beantwoording Zienswijzen thema Vinkenwaard-Noord.....	4
4. Beantwoording individuele Zienswijzen.....	5
4.1 Ondernemerskring Alblasserdam (OKA) / Ondernemersvereniging de Noord (OVdN).....	5
4.2 Vos transport, Edisonweg 37 Alblasserdam.....	6
4.3 De Haan, Edisonweg 14 Alblasserdam.....	6
4.4 Sportschool Global Fitness, Voltastraat 3.....	6
4.5 Reclamant 1.....	7
4.6 V.W.A. B.V., Edisonweg 37 Alblasserdam.....	8
4.7 EGRO Service B.V. Edisonweg 30 Alblasserdam.....	8
4.8 F&S Techniek B.V. Ampèrestraat 7 Alblasserdam.....	9
4.9 Aannemersbedrijf J. Hardam, Oost Kinderdijk 209 / Wattstraat 8-10 Alblasserdam.....	9
4.10 Huisdierencrematorium Drechtsteden, Lorentzweg 1 Alblasserdam.....	10
4.11 Van Stenis Holding B.V., Polderstraat 121 Alblasserdam.....	11
4.12 Den Ouden Group BV (OTT), Edisonweg 14a Alblasserdam.....	12
4.13 Bolk Straal en Poedercoattechniek B.V. (ook namens Bolk SPT Beheer B.V.), Hertzweg 2 Alblasserdam.....	13
4.14 Vakgarage Prins Auto, Wattstraat 14 Alblasserdam.....	13
4.15 Cumela Nederland, Nijverheidsstraat 13 Nijkerk.....	14
4.16 Provincie Zuid-Holland.....	14
4.17 Woonkracht 10.....	16
4.18 Drinkwaterbedrijf Oasen.....	17
5. Ambtshalve wijzigingen.....	20
5.1 Aanvulling paragraaf 2.3 Speelveld/kader: Sturende principes Provincie Zuid-Holland.....	20
5.2 Aanvulling paragraaf 3.2.4 Gezondheid: Schone lucht.....	20
5.3 Aanvulling paragraaf 4.2: toevoegen stap 0 in procesbeschrijving.....	20
5.4 Aanvulling paragraaf 4.3 Kostenverhaal.....	21
5.5 Overige actualisaties.....	22

2. INLEIDING

De ontwerp-omgevingsvisie heeft met ingang van 12 maart 2024 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn (12 maart tot en met 6 mei 2024) was eenieder in de gelegenheid een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn binnen deze periode 18 zienswijzen ingediend. Naast de zienswijzen is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft enkele actualisaties en nieuwe inzichten.

Deze nota heeft als doel om de indieners van de zienswijzen en belangstellenden kennis te laten nemen van de ingediende reacties en van het standpunt van de gemeenteraad hierover.

2.1 Wet bescherming persoonsgegevens

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Om die redenen zijn geen NAW-gegevens vermeld. In de vertrouwelijke versie zijn deze gegevens opgenomen in bijlage 1.

2.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk en gegrond zijn en leiden tot wijzigingen in de Omgevingsvisie. Omdat de meeste zienswijzen betrekking hebben op Vinkenwaard-Noord is dit onderwerp centraal behandeld in hoofdstuk 2.

De aard van de ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4.

De meest relevante wijzigingen zijn gemarkeerd in de versie van de omgevingsvisie die wordt aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN THEMA VINKENWAARD-NOORD

Veruit de meeste zienswijzen gaan in op het voornemen van de gemeente om bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord aan te merken als studiegebied voor wonen en werken op de langere termijn. Wij begrijpen heel goed dat de Ondernemerskring Alblasserdam (OKA) / Ondernemersvereniging de Noord (OVdN) en diverse ondernemers op dit deel van het bedrijventerrein hier vragen over hebben of hier bezwaar tegen hebben. Diverse ondernemers geven aan niet te willen verhuizen. Sommige ondernemers geven aan dat ze niet in dit plan passen en dat er een alternatief nodig is. Eén ondernemer geeft aan positief te kijken naar de eventuele ontwikkeling van wonen.

De gemeente wil de groei van het aantal inwoners ook na 2030 mogelijk blijven maken. Dit was een van de centrale vragen in de voorbereiding van de omgevingsvisie. We willen kansen bieden aan onze woningzoekenden, waarbij we ons richten op alle doelgroepen. We streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw (verdere vergrijzing afremmen en inzetten op verjonging) en een toekomstbestendig dorp (o.a. door behoud draagvlak voor onze voorzieningen). De gemeente kiest er daarom voor om op zoek te gaan naar locaties voor woningbouw na 2030. Uit de drie naar voren gekomen opties (inbreiding ten noorden van de Alblas, sportpark Souburgh en Vinkenwaard-Noord is Vinkenwaard-Noord als enige potentiële locatie naar voren gekomen om het leeuwendeel van de woningen te realiseren. Grote aantallen extra woningen ten noorden van de Alblas zijn namelijk niet mogelijk en het volbouwen van sportpark Souburgh past niet in onze fitte en groene gedachte.

Vinkenwaard-Noord blijft als enige optie om te onderzoeken over. We staan daarbij nog in een beginstadium. We willen onderzoeken of wonen en werken inclusief de bijbehorende voorzieningen te combineren is. Woningen bouwen op Vinkenwaard-Noord heeft enkele voordelen die in de visie zijn benoemd, maar zeker ook een belangrijk nadeel. Het gaat ten koste van de ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. We hebben toestemming van de provincie nodig om het bedrijventerrein te transformeren naar een woon-werklocatie. Ook is schuifruimte nodig, want we willen de bedrijven een alternatief bieden. Hiervoor is binnen de gemeente op dit moment vrijwel geen plek, dus we moeten met de regio in gesprek over alternatieve locaties. Sommige bedrijven op het bedrijventerrein kunnen niet meer uitbreiden, dus wellicht zijn zij geholpen met een alternatieve locatie.

We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten, ondanks dat het tot de vaststelling van de omgevingsvisie nog geen vaststaand gemeentelijk beleid is. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. Belangrijk onderdeel daarvan is het bieden van geschikte alternatieven en de financiering van noodzakelijke verplaatsingen. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied. We nemen daar de gestelde vragen van diverse partijen in mee (waaronder financiële aspecten, faciliteren verhuizing, bereikbaarheid en de geschiktheid voor wonen).

Als uit onderzoek blijkt dat de transformatie van het bedrijventerrein uiteindelijk niet te realiseren is, dan is het vermoedelijk niet mogelijk om in Alblasserdam in voldoende woningen te blijven voorzien voor de eigen woningbehoefte. Alblasserdam zal dan verder vergrijzen, waardoor de leeftijdsopbouw van het dorp schever wordt en dat is niet goed voor de leefbaarheid in het dorp.

4. BEANTWOORDING INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN

4.1 Ondernemerskring Alblasserdam (OKA) / Ondernemersvereniging de Noord (OVdN)

Ingekomen op 19 april 2024

Reactie:

1. Indieners geven aan niet in de communicatie te zijn meegenomen waardoor ze haar leden niet goed hebben kunnen vertegenwoordigen. De gemeente heeft hiervoor ook excuses aangeboden, hetgeen indieners op prijs stellen, mits er in de toekomst verbetering optreedt.
2. De ondernemersverenigingen hebben een aantal vragen en verzoeken daarop een schriftelijke reactie uiterlijk twee weken vóór de raadsvergadering:
 - a. Hoe worden bedrijven gefaciliteerd bij een eventuele (gedwongen) verhuizing?
 - b. Welke financiële middelen zijn hiervoor bij de gemeente beschikbaar?
 - c. Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële impact van de uitvoering van de plannen? En zo ja, hoe hoog schat de gemeente deze kosten in? Bij navraag bij diverse ondernemers werd een bedrag van honderden miljoenen genoemd.
 - d. Hoe is dit in de toekomst in te passen in de begroting van een financieel fit dorp?
 - e. Wat betekent dit voor de overige faciliteiten in ons dorp en voor de bewoners?
 - f. Welke kosten gaan gepaard met het schoonmaken van eventuele grondvervuiling?
 - g. Hoe verhouden deze kosten zich tot de eventuele kosten van ontwikkeling van Sportpark Souburgh voor bewoning?
 - h. Hoe is rekening gehouden met veiligheidsrisico's die gaan ontstaan bij het realiseren van het project Poort aan de Noord? Denk hierbij aan de gevaarlijke stoffen route over de Brug over de Noord, waarbij het gasvervoer over de weg alleen maar zal toenemen en in de toekomst in toenemende mate zal worden vervangen door waterstof vervoer met een nóg hoger veiligheidsrisico. Woningen dicht bij deze route bouwen lijkt ons geen juiste keuze.
 - i. Sowieso maakt de luchtverontreiniging (fijnstof e.d.) als gevolg van de A15 VW-Noord tot een minder geschikte locatie voor woningbouw met een verre van aantrekkelijke woonkwaliteit.
 - j. Hoe verhoudt de voorgenomen groei zich tot de huidige en toekomstige problematiek rondom bereikbaarheid?

Beantwoording:

1. We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied.
2. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Ten aanzien van de specifieke vragen:
 - a. Dit is nog niet onderzocht en onderdeel van de studie. Er is overigens geen sprake van gedwongen verhuizing.
 - b. Voor verhuizingen zijn op dit moment geen middelen beschikbaar. Voor de studie wordt geld vrijgemaakt.
 - c. Dat is nog niet onderzocht en onderdeel van de studie.
 - d. Dat is nog niet onderzocht en onderdeel van de studie.
 - e. Dat is nog niet onderzocht en onderdeel van de studie.
 - f. Dat is nog niet onderzocht en onderdeel van de studie.
 - g. Dat is niet onderzocht. Het bebouwen van sportpark Souburgh past niet in de fitte en groene gedachte van de gemeente.
 - h. Veiligheid is een van de vele aspecten die moeten worden onderzocht.

- i. Luchtkwaliteit is een van de vele aspecten die moeten worden onderzocht.
- j. Bereikbaarheid is onderdeel van de studie.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.2 Vos transport, Edisonweg 37 Alblasserdam

Ingekomen op 19 maart 2024

Reactie:

Een industriegebied (gedeeltelijk) veranderen in een woongebied is volgens de indiener alleen mogelijk als de industrie vertrekt. Dit is indiener niet van plan en maakt dan ook bezwaar tegen het voornemen.

Beantwoording:

Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Het mogelijk maken van woningen gaat ten koste van ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.3 De Haan, Edisonweg 14 Alblasserdam

Ingekomen op 22 april 2024

Reactie:

Het bedrijf zit al vanaf 1777 in Alblasserdam en al 50 jaar aan de Edisonweg. Indiener vindt het zeer onwenselijk om gedwongen te vertrekken uit Alblasserdam. Er is immers sprake van een enorme waarde destructie en er is geen alternatieve ruimte voor het bedrijf. Indiener vraagt zich ook af of de groeiscenario's opwegen tegen de hoge kosten. Indiener heeft ook diverse vragen, die gebundeld via een brief van de OKA en OV De Noord naar de gemeente komen.

Beantwoording:

Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten. Als verplaatsing aan de orde is, dan zullen verplaatsingskosten onderdeel uit moeten maken van het woningbouwplan.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.4 Sportschool Global Fitness, Voltastraat 3

Ingekomen op 23 april 2024

Reactie:

Indiener vraagt zich af of ze met de sportschool kunnen blijven zitten op de huidige locatie op bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord en of er is nagedacht over parkeergelegenheid voor klanten. Als de sportschool moet

verplaatsen, is er dan nagedacht over waar naar toe en is er sprake van een financiële vergoeding bij verhuizing?

Beantwoording:

Een sportschool is een functie die ook passend lijkt in een woonwerkgebied. Dit gaan wij na de vaststelling van de Omgevingsvisie onderzoeken. De bereikbaarheid van deze functie is bij de verdere uitwerking een punt van aandacht. Als verplaatsing aan de orde is, dan zullen verplaatsingskosten onderdeel uit moeten maken van het woningbouwplan.

Zie verder voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.5 Reclamant 1

Ingekomen op 22 april 2024

Reactie:

1. Indiener staat volledig achter de door OV de Noord en Ondernemerskring gestelde vragen en ziet uit naar de antwoorden (graag uiterlijk twee weken vóór de raadsvergadering).
2. Moeten we niet gewoon accepteren dat de Gemeente Alblasserdam volgebouwd is en dat er geen ruimte meer is voor uitbreiding. De voorgestelde uitbreiding van woningen op Vinkenwaard-Noord is voor indiener als ondernemer op Vinkenwaard-Noord ongewenst en komt op indiener als burger over als een grote kapitaalvernietiging ten gunste van een relatief kleine vooruitgang qua woningen. Wanneer deze plannen doorgezet worden, dan is dat ongunstig voor het ondernemersklimaat in Alblasserdam en zal Alblasserdam onaantrekkelijker worden voor ondernemers en haar medewerkers en dus inwoners.
3. Zou het niet beter zijn om de energie en financiële middelen aan te wenden om de landelijke overheid te overtuigen over het feit dat er geen oppervlakte meer beschikbaar is voor uitbreiding met woningen? En dat Alblasserdam in de huidige situatie al te maken heeft met overlast-, verkeers- en parkeerproblematieken etc., laat staan wanneer er nog meer mensen binnen de gemeente Alblasserdam moeten komen te wonen. Indiener word graag geïnformeerd over de ondernomen acties van de Gemeente Alblasserdam richting de landelijke politiek om de opgelegde doelen van tafel dan wel afgezwakt te krijgen.
4. Door het publiceren van de Ontwerp Omgevingsvisie heeft de Gemeente Alblasserdam een 'bom' gelegd onder het onroerend goed van de ondernemers gevestigd op Vinkenwaard-Noord. De waarde van het onroerend goed is met directe ingang verminderd, aangezien het vestigingsklimaat voor ondernemers op Vinkenwaard-Noord sterk verslechterd is en het onroerend goed minder aantrekkelijk is geworden voor investeerders en financierders. Wanneer het Ontwerp Omgevingsvisie van de Gemeente Alblasserdam niet op zeer korte termijn wordt herzien ten aanzien van Vinkenwaard-Noord: Hoe worden de ondernemers gecompenseerd voor deze waarde vermindering? Heeft de Gemeente Alblasserdam hier budget voor vrijgemaakt en hoe denkt de gemeente deze waardevermindering objectief vast te stellen? In de omgevingsvisie wordt gesproken over woningbouw op Vinkenwaard-Noord na 2030. Hoe ondersteunt de Gemeente Alblasserdam ondernemers, gevestigd op Vinkenwaard-Noord, in geval er sprake moet zijn van bijv. herfinancieringen met desbetreffende onroerend goed als onderpand (hypothecaire lening) met een lang(er) lopende termijn dan 2030, met inachtneming van de gestelde waardevermindering?

Beantwoording:

1. Zie beantwoording 3.1.

2. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Het is de wens van de gemeente om ook na 2030 in Alblasserdam in voldoende woningen te blijven voorzien voor de eigen woningbehoefte. Wij willen hier wonen en werken combineren. De effecten op het ondernemersklimaat en werkgelegenheid zijn onderdeel van de studie.
3. Er is geen sprake van landelijke dwang om in de gemeente Alblasserdam woningen te bouwen. Het bouwen van voldoende woningen om in de eigen woningbehoefte te voorzien is een gemeentelijke wens.
4. De reclamant doet aannames t.a.v. de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van de publicatie zonder nadere onderbouwing. Het is nog maar de vraag of je kunt vaststellen dat er waardevermindering zal plaatsvinden. De omgevingsvisie is een lange termijn document waarbij toekomstige ontwikkelingen nadere uitgewerkt gaan worden in een programma. In dit programma wordt de (financiële) impact duidelijk.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.6 V.W.A. B.V., Edisonweg 37 Alblasserdam

Ingekomen op 18 maart 2024

Reactie:

Een industriegebied (gedeeltelijk) veranderen in een woongebied is volgens de indiener alleen mogelijk als de industrie vertrekt. Dit is indiener niet van plan en maakt dan ook bezwaar tegen het voornemen.

Beantwoording:

Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Het mogelijk maken van woningen gaat inderdaad ten koste van ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.7 EGRO Service B.V. Edisonweg 30 Alblasserdam

Ingekomen op 18 april 2024

Reactie:

Indiener heeft geen wens om elders in Alblasserdam of daarbuiten de onderneming voort te zetten. Bedrijven op Vinkenwaard Noord worden niet gedwongen om te verhuizen, maar wat gebeurt er als rondom de bedrijfslocatie bijvoorbeeld wél de bedrijven verhuizen ten behoeve van woningbouw en EGRO Service niet? Wordt er dan nog steeds geen dwang toegepast?

Indiener maakt zich zorgen over de waarde van het bedrijfspand tijdens de bouwperiode en daarna, over eventueel klagende bewoners en over de belemmeringen om te ondernemen.

Beantwoording:

Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Bedrijven op Vinkenwaard Noord worden niet gedwongen om te verhuizen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen rekening moeten houden met de aanwezige bedrijven. De mogelijkheden bij een gefaseerde of gedeeltelijke transformatie naar een woonwerkgebied zullen worden onderzocht. Onderdeel van de studie zijn financiële aspecten.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.8 F&S Techniek B.V. Ampèrestraat 7 Alblasserdam

Ingekomen op 22 april 2024

Reactie:

1. Indiener staat volledig achter de door OV de Noord en Ondernemerskring gestelde vragen en ziet uit naar de antwoorden (graag uiterlijk twee weken vóór de raadsvergadering).
2. Indiener is niet door de gemeente geïnformeerd over de ontwerp Omgevingsvisie. Indiener heeft geen uitnodiging ontvangen voor een ontbijtbijeenkomst over de Toekomst van Vinkenwaard Noord op 16 april en zijn als gevolg dus ook niet in de gelegenheid gesteld om aanwezig te zijn en zich te laten informeren. Indiener stelt dat de gemeente Alblasserdam in gebreke is gebleven omdat er geen extra inspanningen zijn gedaan om alle ondernemers op Vinkenwaard Noord te bereiken.
3. Door het publiceren van de Ontwerp Omgevingsvisie heeft de Gemeente Alblasserdam een 'bom' gelegd onder het onroerend goed van de ondernemers gevestigd op Vinkenwaard-Noord. De waarde van het onroerend goed is met directe ingang verminderd, aangezien het vestigingsklimaat voor ondernemers op Vinkenwaard-Noord sterk verslechterd is en het onroerend goed minder aantrekkelijk is geworden voor investeerders en financierders. Wanneer het Ontwerp Omgevingsvisie van de Gemeente Alblasserdam niet op zeer korte termijn wordt herzien ten aanzien van Vinkenwaard-Noord: Hoe worden de ondernemers gecompenseerd voor deze waarde vermindering? Heeft de Gemeente Alblasserdam hier budget voor vrijgemaakt en hoe denkt de gemeente deze waardevermindering objectief vast te stellen? In de omgevingsvisie wordt gesproken over woningbouw op Vinkenwaard-Noord na 2030. Hoe ondersteunt de Gemeente Alblasserdam ondernemers, gevestigd op Vinkenwaard-Noord, in geval er sprake moet zijn van bijv. herfinancieringen met desbetreffende onroerend goed als onderpand (hypothecaire lening) met een lang(er) lopende termijn dan 2030, met inachtneming van de gestelde waardevermindering?

Beantwoording:

1. Zie beantwoording 3.1.
2. We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2.
3. De reclamant doet aannames t.a.v. de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van de publicatie zonder nadere onderbouwing. Het is nog maar de vraag of je kunt vaststellen dat er waardevermindering zal plaatsvinden. De omgevingsvisie is een lange termijn document waarbij toekomstige ontwikkelingen nadere uitgewerkt gaan worden in een programma. In dit programma wordt de (financiële) impact duidelijk.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.9 Aannemersbedrijf J. Hardam, Oost Kinderdijk 209 / Wattstraat 8-10 Alblasserdam

Ingekomen op 23 april 2024

Reactie:

1. Indiener maakt bezwaar tegen het voornemen van de gemeente om Vinkenwaard Noord te transformeren naar woningbouw. Indiener is juist bezig om de bedrijfsactiviteiten van Oost Kinderdijk 209 te verplaatsen naar het bedrijventerrein.
2. Indiener sluit zich aan bij vragen gesteld door OKA en Ondernemersvereniging De Noord en wil deze graag zien 2 weken voor de geplande vergadering.
3. Welke categorieën bedrijven zijn geschikt om te blijven op hun huidige locatie en welke moeten verdwijnen. Alternatief in de gemeente is niet voorhanden en moet elders in de regio plaatsvinden.
4. Bedrijven die grotendeels een dienende functie hebben binnen gemeente worden opgezaaid met extra reistijden van en naar gemeente. Gaat de gemeente dat ook compenseren in de toekomst?
5. Heeft de gemeente weleens in kaart gebracht hoeveel Alblasserdammers er feitelijk in de maritieme sector werken en hoeveel druk buitenlands gestationeerd personeel legt op woningaanbod in Alblasserdam?
6. In hoeverre heeft het bedrijf zekerheid dat er geen dwang is om te verplaatsen als de provincie en regio meegaan in de visie t.a.v. het transformeren van Vinkenwaard Noord?
7. Indiener maakt bezwaar tegen het gegeven dat niet iedereen op Vinkenwaard Noord persoonlijk is geïnformeerd en dat blijkbaar 8 bedrijven zijn uitgenodigd voor een ontbijtsessie. Zijn dat bedrijven die mogen blijven?
8. Wat denkt u dat door deze publicatie er zal gebeuren met marktwaarde van panden die te koop worden aangeboden vanaf nu?
9. Indiener wil vanaf nu persoonlijk op de hoogte gehouden worden door de gemeente in het vervolgtraject t.a.v. te nemen besluiten over Vinkenwaard Noord.

Beantwoording:

1. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2.
2. Zie beantwoording 3.1.
3. Dit is nog niet onderzocht. Het mogelijk maken van woningen gaat ten koste van ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten.
4. Bereikbaarheid en financiële aspecten zijn onderdeel van de studie.
5. Nee niet bekend.
6. Er is geen sprake van gedwongen verhuizing.
7. We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten. Er is geen onderscheid met de bedrijven die zijn uitgenodigd. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied.
8. De reclamant doet aannames t.a.v. de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van de publicatie zonder nadere onderbouwing. Het is nog maar de vraag of je kunt vaststellen dat er waardevermindering zal plaatsvinden. De omgevingsvisie is een lange termijn document waarbij toekomstige ontwikkelingen nadere uitgewerkt gaan worden in een programma. In dit programma wordt de (financiële) impact duidelijk.
9. Zie beantwoording 7.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.10 Huisdierencrematorium Drechtsteden, Lorentzweg 1 Alblasserdam

Ingekomen op 23 april 2024

Reactie:

1. De Ondernemerskring Alblasserdam (OKA) en Ondernemersvereniging De Noord (OVdN) zijn tijdens de verschillende beslissingsmomenten niet in de communicatie meegenomen, zodat zij hun leden niet goed hebben kunnen vertegenwoordigen in dit project.
2. Als ondernemer heeft indiener ook een aantal overstijgende vragen:
 - a. Hoe worden bedrijven gefaciliteerd bij een eventuele (gedwongen) verhuizing?
 - b. Welke financiële middelen zijn hiervoor bij de gemeente beschikbaar?
 - c. Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële impact van de uitvoering van de plannen? En zo ja, hoe hoog schat de gemeente deze kosten in?
 - d. Hoe is dit in de toekomst in te passen in de begroting van een dorp met amper 22.000 inwoners?
 - e. Wat betekent dit voor de overige faciliteiten in Alblasserdam en voor de bewoners?
 - f. Welke kosten gaan gepaard met het schoonmaken van eventuele grondvervuiling?
 - g. Hoe verhouden deze kosten zich tot de eventuele kosten van ontwikkeling van Sportpark Souburgh voor bewoning?
 - h. Is er rekening gehouden met veiligheidsrisico's die gaan ontstaan bij het realiseren van het project Poort aan de Noord? Denk hierbij aan de gevaarlijke stoffen route over de Brug over de Noord, waarbij het gasvervoer over de weg alleen maar zal toenemen en in de toekomst in toenemende mate zal worden vervangen door waterstof vervoer met een nóg hoger veiligheidsrisico. Woningen dichterbij deze route bouwen lijkt ons geen juiste keuze.
 - i. Sowieso maakt de luchtverontreiniging (fijnstof e.d.) als gevolg van de A 15 Vinkenwaard-Noord tot een minder geschikte locatie voor woningbouw met een verre van aantrekkelijke woonkwaliteit.
 - j. Hoe verhoudt de voorgenomen groei zich tot de huidige en toekomstige problematiek rondom bereikbaarheid?

Beantwoording:

1. We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2.
2. Zie beantwoording 3.1. We nemen in het onderzoek de gestelde vragen mee.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.11 Van Stenis Holding B.V., Polderstraat 121 Alblasserdam

Ingekomen op 23 april 2024

Reactie:

1. Indieners scharen zich volledig achter het schrijven van de ondernemerskring De Noord en de OKA. Indieners vertrouwen er op dat bij verdere ontwikkelingen de vragen die in het schrijven van de ondernemersvereniging zijn vernoemd uitvoering worden besproken met betrokkenen.
2. Indieners hebben vele vragen zoals de waarde van het bedrijf, de eventuele verplaatsing naar een nieuwe locatie en de daarbij behorende kosten.

Beantwoording:

1. Zie beantwoording 3.1. We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied.
2. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.12 Den Ouden Group BV (OTT), Edisonweg 14a Alblasterdam

Ingekomen op 22 april 2024

Reactie:

1. Indiener begrijpt dat Vinkenwaard-Noord de beste locatie zal zijn voor het plan waar wonen en werken samen gaan. Een plan waar een bedrijf als Den Ouden niet in past.
2. Er is indiener verzocht in de zienswijze een aantal vragen op te nemen:
 - a. Is er een scan gedaan naar geschikte locaties voor bedrijven die willen verhuizen? Is er rekening gehouden met werknemers uit de kwetsbare doelgroep bij bedrijven (bereikbaarheid bedrijven bij relocatie)?
 - b. De gemeente is afhankelijk van grondeigenaren en ontwikkelaars. Welke contacten zijn er reeds gelegd?
 - c. Is er (mogelijk) sprake is van Publiek-Private Samenwerking en uiteindelijk onteigening?
 - d. Heeft de provincie reeds toestemming gegeven om Vinkenwaard-Noord te transformeren?
 - e. U wilt organisch en gefaseerd veranderen, zonder dwang. Voor organisch veranderen is het belangrijk dat het vertrouwen binnen de organisatie hoog is. Kunt u bevestigen dat het vertrouwen binnen uw gemeentelijke organisatie hoog is om een project als dit met enige zekerheid te laten slagen?
 - f. Zijn er onderzoeken naar bijvoorbeeld fijnstof uitgevoerd waarbij gerekend is met de huidige en toekomstige uitbreiding van de A15? Immers uw visie is dat de leefomgeving op nummer 1 moet staan.
3. Indiener ziet mogelijkheden voor verplaatsing van bedrijven die niet passen binnen de toekomstvisie Vinkenwaard-Noord naar het gebied Poort aan de Noord. Den Ouden heeft in het kader van een mogelijke relocatie een Programma van eisen opgesteld. De beoogde afmeting van het terrein is circa 50.000 m². Het terrein moet aan doorgaand vaarwater met kade liggen. Indiener heeft hiervoor een locatie op het oog.

Beantwoording:

1. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Het mogelijk maken van woningen gaat ten koste van ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten.
2.
 - a. Daar is nog geen onderzoek naar gedaan.
 - b. Er zijn nog geen contacten gelegd.
 - c. Dat is nog niet onderzocht.
 - d. Nee.

- e. Er is vertrouwen om toe te werken naar en invulling te geven aan de ambities die in de Omgevingsvisie staan verwoord. Vertrouwen en samenwerking zijn belangrijke elementen binnen de Omgevingswet.
 - f. Er zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd. Fijnstof is een van de vele onderzoeken die moeten worden uitgevoerd.
3. Onderdeel van de studie zijn schuifruimte en financiële aspecten. Wij nemen daar uw suggesties in mee.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.13 Bolk Straal en Poedercoattechniek B.V. (ook namens Bolk SPT Beheer B.V.), Hertzweg 2 Alblasserdam

Ingekomen op 2 mei 2024

Indiener is het niet eens met de ontwerp omgevingsvisie. De communicatie is tekortgeschoten. Deze wordt ervaren als eenrichtingsverkeer.

De optie woningbouw op locatie Vinkenwaard-Noord (waar het bedrijf gevestigd is) lijkt de voorkeur te hebben. Tegelijkertijd zou indiener dan verwachten dat er voor een dergelijk belangrijk onderwerp ook al gedegen voorwerk en participatie met de belanghebbenden heeft plaatsgevonden die bij een dergelijke denkrichting betrokken zijn, vooral als deze optie volgens de ontwerp-omgevingsvisie min of meer als enig haalbaar wordt gezien. Dat is niet noemenswaardig gebeurd. Dat blijkt ook wel uit het vervolg van de ontwerp-omgevingsvisie. Er wordt nauwelijks ingegaan op de gevolgen voor de betrokken ondernemingen, behalve dan dat deze optie afhankelijk is van de vrijwilligheid van de betrokken belanghebbenden. Hoe kunnen de betrokken ondernemers een 'niet gedwongen' keuze maken zonder een haalbaar en gedegen voorstel? Als het bovenstaande de basis is voor het invullen van het belangrijke onderwerp 'woningbouw', hoe geloofwaardig is dan het belang van dit issue in werkelijkheid? En daarmee dan ook de vraag, hoe geloofwaardig is de ontwerp-omgevingsvisie.

Het is van belang dat er al bij een ontwerp van een omgevingsvisie rechtstreeks met belanghebbende ondernemers wordt gecommuniceerd, vooral als het voor eenieder een belangrijk onderwerp is. Van belang is ook dat de haalbaarheid van een voorstel voldoende onderbouwd wordt en daadwerkelijk uitgevoerd kan worden.

Beantwoording:

We erkennen dat de informatievoorziening over het voornemen om Vinkenwaard-Noord als studiegebied op te nemen tot nu toe tekort heeft geschoten. We gaan na de vaststelling van de Omgevingsvisie de haalbaarheid van dit initiatief de komende jaren onderzoeken. We gaan dit doen met alle relevante samenwerkingspartners en betrokkenen in het gebied. Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.14 Vakgarage Prins Auto, Wattstraat 14 Alblasserdam

Ingekomen op 24 april 2024

Indiener kijkt positief naar de eventuele ontwikkeling van wonen op industriegebied Vinkenwaard.
Indiener heeft een plan ingediend en dit heeft de initiatieventafel gepasseerd.

Beantwoording:

Zie voor de algemene beantwoording hoofdstuk 2. Wij willen hier wonen en werken combineren en nemen uw suggesties in het onderzoek mee.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.15 Cumela Nederland, Nijverheidsstraat 13 Nijkerk

Ingekomen op 18 april 2024

Reactie:

1. Cumela behartigt de belangen van de ondernemers in de groen-, grond- en infrasector. De ondernemingen 'bewerken' op enigerlei wijze, als Cumelabedrijf in de vorm van verhuur of (onder)aanneming, op basis van inschatting 80 - 85% van de gronden (landbouw, watergangen, natuur, infrastructuur, groen-blauwe sector, stedelijk gebied etc.) binnen de gemeente. Indiener vraagt om mogelijkheden te creëren om bestaande bedrijfslocaties te kunnen ontwikkelen alsook te kunnen uitbreiden, alsmede nieuwvestiging mogelijk te maken om uitvoering te kunnen geven aan de in de omgevingsvisie vermelde ambities in brede zin alsmede op het gebied van lokale circulaire economie en duurzaamheid. Indiener verzoekt om bij de aanleg, verandering of onderhoud van alle ontsluitingswegen rekening te houden met het materieel van cumelabedrijven. Indiener verzoekt om bij de bedrijfslocaties van cumelabedrijven voldoende (buiten)opslagmogelijkheden toe te staan en voldoende mogelijkheden te bieden om energie op te wekken en dit expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.
2. Verzocht wordt om samen te kijken naar reële mogelijkheden om het grondgebied van de gemeente Alblasserdam veiliger, mooier en beter te maken.

Beantwoording:

1. Afhankelijk van de locatie en de beschikbare ruimte kunnen bedrijven zich ontwikkelen of nieuw vestigen. Bij de aanleg, verandering of onderhoud van alle ontsluitingswegen houden wij, voor zover mogelijk, rekening met de bereikbaarheid met groot materieel, opslagmogelijkheden en opwek van energie. Per situatie vergt dit echter maatwerk en zal op het niveau van het omgevingsplan telkens worden beoordeeld. Mochten ontwikkelingen van Cumelabedrijven niet passen in het omgevingsplan, zal getoetst worden aan de doelen en ambities van de omgevingsvisie. In zijn algemeenheid is dit benoemd in paragraaf 4.2 van de omgevingsvisie. Een specifiek toegespitste tekst op Cumelabedrijven gaat het detailniveau van de omgevingsvisie te boven.
2. Wij zullen u als overlegpartner betrekken bij uitvoeringsplannen, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid, klimaat en groen.

Conclusie:

De omgevingsvisie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

4.16 Provincie Zuid-Holland

Ingekomen op 23 april 2024

Reactie:

Wonen

1. De ambitie om vooral te zoeken naar mogelijkheden om te verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, en voldoende aandacht te houden voor betaalbaarheid zoals 30% sociaal en in totaal 2/3 betaalbaar is een complexe zoektocht. De provincie kan de ambities op dit gebied helpen ondersteunen door zowel het Omgevingsbeleid als concrete hulp en komen hierover graag met de gemeente in contact.
2. De Omgevingsvisie signaleert dat er voor de periode na 2030 een tekort aan nieuwe woningbouwlocaties dreigt. U heeft hiervoor een verkenning gedaan naar zoekgebieden voor de langere termijn. De voorkeurslocatie die hieruit volgt is het gebied Vinkenwaard Noord, op dit moment in gebruik als bedrijventerrein, grotendeels met hogere milieucategorieën. De provincie wil zorgdragen voor het behoud van voldoende ruimte voor bedrijventerreinen. We wijzen u er in dit verband op dat de provincie als beleidsvoornemen hanteert dat transformatie van bedrijventerreinen vanuit het provinciaal Omgevingsbeleid alleen mogelijk is wanneer deze is opgenomen als transformatielocatie in de door de provincie aanvaarde regionale bedrijventerreinenstrategie. Vinkenwaard Noord is opgenomen in de Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030 als locatie voor transformatie vanaf 2030.

Natuurwaarden, Natura2000 en NNN

3. In de polder Blokweer ligt een opgave vanuit Natura2000 waar de provincie actief op inzet. Dit betreft de gehele polder, onder 3.3.6 wordt onder andere gesproken over 'deels'. Gelieve dit woord daarom weg te laten.
4. Op pagina 10 wordt onder natuurwaarden gesteld dat de gemeente inzet op behoud van natuurwaarden. Vanuit de opgave in polder Blokweer in het bijzonder zouden we hier graag aan toegevoegd hebben dat ook het ontwikkelen van natuurwaarden een gemeentelijke ambitie is.
5. Wat betreft de rol en inzet van de provincie wordt in de Omgevingsvisie meermaals gesteld dat de provincie gronden 'aankoopt' ten behoeve van realisatie van provinciale doelstellingen. Dit doel kan echter ook worden bereikt door zelfrealisatie. Gelieve daarom de formulering of woordkeuze 'aankopen' te vervangen of uit te breiden met 'zelfrealisatie'.
6. Onder 'hoe willen we dat bereiken' bij paragraaf 3.3.6 vraagt de provincie de volgende zin toe te voegen over de rolneming van de provincie bij deze opgave: "De provincie betreft alle partijen bij de natuurontwikkeling en beoogt hun belangen zoveel mogelijk mee te nemen. De gemeente is één van die partijen en zal haar belangen in dat proces inbrengen."
7. Voor de provincie geldt dat voor polder Blokweer maatgevend is dat deze zowel wordt bepaald door de Natura2000 doelstelling als de bescherming van de unieke waarden van Werelderfgoed Kinderdijk. Voor de toekomst van polder Blokweer is van belang dat deze ambities elkaar niet verstoren. Voor de uitwerking betekent dit dat naast het voldoen aan de natuurdoelstellingen ook het provinciaal beleid op het gebied van (behoud van) cultureel erfgoed relevant is.
8. Voor wat betreft de ambities voor het 'zorglint' op de dorpsrand bij polder Blokweer (3.3.7) moeten functies passen binnen het bestaande bouwvlak en moet bij de planvorming voldoende aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing in de polder.

Cultureel erfgoed

9. Werelderfgoed Kinderdijk: We vragen uw aandacht voor de zaken die vanuit erfgoed zijn beschermd via de provinciale Omgevingsverordening: Werelderfgoed, Kroonjuwelen, molenbiotopen, kasteel- en landgoedbiotopen en archeologische terreinen van provinciaal belang. In het bijzonder merken we op dat het Kroonjuweel Kinderdijk (provinciaal beschermd als beschermingscategorie 1 vanuit het beleid voor ruimtelijke kwaliteit) niet wordt benoemd.
10. Landgoed- en kasteelbiotopen: Het landgoed is vanuit het Provinciaal Omgevingsbeleid beschermd als Landgoedbiotoop. Hier wordt in de ontwerp Omgevingsvisie nog niet naar verwezen. Wat betreft de

ambitie ondersteunen we het mogelijk maken van recreatief medegebruik, maar zouden we graag toegevoegd zien dat dit wat ons betreft moet passen binnen de cultuurhistorische waarden van de locatie.

Beantwoording:

1. Wij gaan hierover graag met u in gesprek. Het is inderdaad een complexe opgave.
2. Wij zijn hiervan op de hoogte en gaan de mogelijkheden onderzoeken en met alle relevante partners bespreken. Zie verder hoofdstuk 2.
3. We zullen van deels "grotendeels" maken want dat is het feitelijk en deze zin toevoegen: "In de polder Blokweer ligt een opgave vanuit Natura 2000 waar de provincie actief op inzet. Dit betreft de gehele polder."
4. Wij zullen "en ontwikkeling" toevoegen. Het gebied heeft overigens meerdere functies en ook meerdere doelstellingen.
5. Wij zullen bij wat willen we bereiken "kopen" vervangen door "aankopen" en deze zin toevoegen: "Dit doel kan ook worden bereikt door zelfrealisatie." Bij 'waar hebben we mee te maken' nemen we de volgende uitbreiding op: "of de doelstellingen te behalen met zelfrealisatie door andere partijen." In paragraaf 3.3.5 voegen we toe: "of uitgaan van zelfrealisatie door derden".
6. Wij zullen dit toevoegen bij hoe willen we dat bereiken: "De provincie betreft alle partijen bij de natuurontwikkeling en beoogt hun belangen zoveel mogelijk mee te nemen. De gemeente is één van die partijen en zal haar belangen in dat proces inbrengen."
7. Behoud van cultureel erfgoed is inderdaad belangrijk. We zullen deze zin toevoegen bij 'wat willen we bereiken': "We willen de unieke cultuurhistorische waarden van Werelderfgoed Kinderdijk behouden."
8. Wij bespreken de mogelijkheden graag met u. Een goede landschappelijke inpassing is een van de gespreksonderwerpen.
9. We voegen bij 3.3.5 toe: "We willen de unieke cultuurhistorische waarden van Werelderfgoed Kinderdijk behouden." Het kroonjuweel is verder in paragraaf 2.3 benoemd. Wij zullen dit aanvullen: "De molenbiotopen, het kroonjuweel Kinderdijk, enkele gebieden met een hoge archeologische waarde, de kasteelbiotoop Hof Souburgh en de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk zijn beschermd als cultureel erfgoed." Bij 3.3.10 voegen we toe: "We willen de unieke cultuurhistorische waarden van Werelderfgoed Kinderdijk behouden."
10. Wij zullen toevoegen "Het landgoed is beschermd als landgoedbiotoop". In de eerste bullet staat al dat we de kwaliteiten, waaronder de cultuurhistorische kwaliteiten willen behouden.

Conclusie:

Wij passen de omgevingsvisie aan, zoals hierboven benoemd.

4.17 Woonkracht 10

Ingekomen op 17 april 2024

Woonkracht10 heeft een zienswijze ingediend op de concept Woonvisie en de concept Omgevingsvisie. De voor de Omgevingsvisie relevante onderwerpen zijn hierna behandeld.

Reactie:

1. Groei woningvoorraad: De hoofdlijnen van beide visies zijn helder en consistent. Het motto "Fit en groen dorp in de polder" is begrijpelijk vanuit het perspectief van de Alblasserdamse samenleving. Woonkracht10 waardeert het dat ook aan het belang van de woningzoekende is gedacht, door ruimte te geven aan de groei van de woningvoorraad. Groei van de woningvoorraad is ook van belang voor het op peil houden van het inwoneraantal. Dit heeft een relatie met draagvlak voor het voorzieningenniveau en draagt daarmee ook bij aan de "fitheid" van Alblasserdam. Het verbaast Woonkracht10 daarom dat bij de

afweging van nieuwe initiatieven (paragraaf 4.2.2 uit de Omgevingsvisie) het aspect "Woningbouw" een lagere weging krijgt dan de andere factoren.

2. Sturen op de woningmarkt: Op pagina 18 van de Woonzorgvisie staat het volgende: De gemeente kan zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen door regels over te realiseren categorieën woningen in het omgevingsplan op te nemen. De gemeente kan hiermee dus sturen op de woningmarkt. Het aldus kunnen sturen is van groot belang, om te voorkomen dat marktpartijen alleen maar dure woningen bouwen. Graag verneemt Woonkracht10 hoe de gemeente dit voornemen gaat concretiseren; in de Omgevingsvisie ziet Woonkracht10 er nog niets van terug. Met daarbij aangetekend dat bij gedifferentieerde ontwikkelingen het niet zo mag zijn dat het sociale huur-deel "sluitpost" is.

Beantwoording:

1. Figuur 4.2 geeft weer hoe wij de verschillende aspecten wegen, die rondom een initiatief spelen. Deze tabel behoeft verduidelijking. Daarom voegen we de volgende tekst toe:
"Het schema is geen rekenmodel, waarbij we plussen en minnen vermenigvuldigen met de wegingsfactoren en vervolgens optellen. Het geeft wel weer welke aspecten we belangrijk vinden om tot een fitte en groene gemeente te komen. Bij de afweging van initiatieven spelen 2 afwegingen in deze volgorde:
 - 1 Past het initiatief binnen de omgevingsvisie (draagt het bij aan onze doelen);
 - 2 Besteedt het initiatief voldoende aandacht aan de aspecten die we voor Fit & Groen belangrijk vinden.Dit valt goed te illustreren aan de hand van een voorbeeld:
Stel, er is een initiatiefnemer die op (een deel van) Vinkenwaard Noord 200 woningen wil bouwen. De eerste afweging is, past het initiatief volgens de omgevingsvisie op Vinkenwaard Noord? Het antwoord is ja. We willen daar wonen en werken combineren, inclusief de bijbehorende voorzieningen. De tweede afweging zoomt verder in op het initiatief en gaat in op de vraag: hoe gaan we dat dan doen? Dan komt figuur 4.2 in beeld, waaruit blijkt dat het initiatief gepaard moet gaan met een inrichting die sterk bijdraagt aan klimaat-, energie- en gezondheidsdoelen. Uit de wegingstabel zou kunnen blijken dat we weinig waarde hechten aan wonen. Dat is geenszins het geval, want de locatie is juist aangewezen voor woningbouw op de lange termijn. Maar woningbouw an sich is niet de eerste zorg van het principe van Fit en groen. Werkgelegenheid, bestaanszekerheid en samenleving zijn dat wel. We zullen het initiatief dus mede beoordelen op haar bijdrage aan deze aspecten.

In feite is de wegingstabel eerder een "checklist", een hulpmiddel en gespreksleidraad om deze aspecten goed in beeld te krijgen. Aan de hand daarvan voeren initiatiefnemer, overheid en zo mogelijk andere partners, het gesprek dat bijdraagt aan het optimaliseren van het Initiatief. Op die manier wordt maximaal bijgedragen aan de doelen die we als gemeenschap samen hebben geformuleerd."

2. In de omgevingsvisie hebben we een aantal algemene uitgangspunten opgenomen die in lijn zijn met de nieuwe woonzorgvisie. Onderdeel daarvan is een norm van 30% sociale huurwoningen en in totaal tweederde betaalbaar in Alblasterdam (paragraaf 3.2.1). Deze norm geldt voor nieuwe projecten waar nog geen afspraken over zijn gemaakt. Uitwerking vindt plaats in en op basis van de woonzorgvisie. Voor zover dat wettelijk mogelijk is, nemen wij regels op in het omgevingsplan.

Conclusie:

Wij passen de omgevingsvisie aan, zoals hierboven benoemd.

4.18 Drinkwaterbedrijf Oasen

Ingekomen op 30 april 2024

Reactie:

1. Inspelen op woningbouw en klimaatontwikkeling: In de ontwerp Omgevingsvisie geeft de gemeente inzicht in de bouwopgave van circa 700 woningen tot 2030. Oasen wordt graag betrokken bij de concretisering van deze opgave om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen. Het tegengaan van hittestress heeft een dempend effect op de watervraag, die deels ontstaat doordat kostbaar drinkwater wordt gebruikt voor o.a. zwembadjes en tuinsproeien tijdens perioden van piekverbruik. Daarnaast helpt het vergroenen in het vasthouden van neerslag, alvorens het te bergen.
2. Bescherming bronnen voor drinkwater: Drinkwater is een primaire basisbehoefte en is in Nederland van topkwaliteit, dit komt onder meer door de zeer goede drinkwaterzuivering en infrastructuur. Daarom vraagt Oasen aandacht aan de gemeenten binnen hun Omgevingsvisie en omgevingsplannen voor de bescherming van de grondwaterwinningen en de infrastructuur van Oasen. Een deel van de gemeente Alblasserdam is grondwaterbeschermingsgebied. Oasen vraagt ten behoeve van de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening, deze belangen mee te wegen in de uitwerking van de Omgevingsvisie zodat zij aan haar kernwaarden en wettelijke taak kan blijven voldoen.
3. Grondwater onderdeel watersysteem: Indiener mist in algemene zin de aandacht voor het grondwater, en in het bijzonder als bron van betrouwbaar drinkwater, in de beschrijving van de hoofdwatersstructuur. Dit hoofdstuk lijkt te beperkt ingestoken, waarbij de aandacht vooral ligt bij het zichtbare waterkwantiteitsbeheer. Oasen vraagt aandacht voor dat deel van het watersysteem dat dieper gaat dan het maaiveld. De bescherming van de kwaliteit van het grondwater begint immers aan de oppervlakte, bij zorgvuldige bestemming, inrichting en beheer daarvan.
4. Bodemenergiesystemen en geothermie: Als gevolg van de energietransitie wordt het drukker in de ondergrond door de opkomst van onder andere open en gesloten bodemenergiesystemen en geothermie. Van deze systemen is het soms nog onduidelijk wat ze op lange termijn voor invloed hebben op de grondwaterkwaliteit. Omdat de gemeenten bevoegd gezag zijn voor de gesloten bodemenergiesystemen, vragen wij terughoudend te zijn met de aanleg van bodemenergiesystemen nabij grondwaterwinningen. Ook zijn er risico's van de energietransitie voor onze infrastructuur, met betrekking tot opwarming van de leidingen en het drinkwater. Oasen vraagt de gemeenten om bij het toepassen van een warmtenet rekening te houden met de ligging van de drinkwaterleidingen. Warmtenetten dienen zo ver mogelijk van de waterleidingen vandaan te blijven of, indien het niet anders kan, dient er te worden aangetoond dat de opwarming van de ondergrond beperkt blijft.

Beantwoording:

1. Wij betrekken bij de concretisering van onze woningbouwopgave alle relevante partners, waaronder Oasen. De woningbouwopgave tot 2030 zit in nu bekende plannen waarover al afspraken zijn gemaakt. Voor zover mogelijk sturen wij op optimalisatie van de plannen, waarbij het tegengaan van hittestress uw en onze aandacht heeft. Voor nieuwe plannen sturen wij aan de voorkant op 'fit en groen'. Onderdeel daarvan is vergroenen om hittestress tegen te gaan.
2. Het grondwaterbeschermingsgebied wordt beschermd door middel van regels in het omgevingsplan. Omdat deze is geborgd in de provinciale omgevingsverordening, wordt dit belang automatisch beschermd. Wij zullen hierop wijzen in paragraaf 2.3 Speelveld / kader, door de volgende zin toe te voegen: "Het noordelijk deel van de gemeente, waaronder polder Blokweer is onderdeel van een grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone. Hier gelden regels om de kwaliteit van het grondwater te beschermen gericht op een duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening."
3. We zullen paragraaf 3.3.12 Hoofdwatersstructuur als volgt aanvullen: Bij waar hebben we mee te maken: "Grondwater is ook onderdeel van het hoofdwatersysteem. Het noordelijk deel van de gemeente maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone." Bij Wat willen we bereiken: "De kwaliteit van het grondwater beschermen, gericht op een duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening." Bij Hoe willen we dat bereiken: "Regels opnemen in het omgevingsplan gericht op een duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening."

4. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen wij rekening houden met de belangen die spelen in het grondwaterbeschermingsgebied. Indien een warmtenet wordt aangelegd, zullen wij rekening houden met de ligging van de drinkwaterleidingen. Gelet op het detailniveau nemen we dit niet op in de Omgevingsvisie.

Conclusie:

Wij passen de omgevingsvisie aan, zoals hierboven benoemd.

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast ingediende zienswijzen, zijn er ook nog enkele wijzigingen doorgevoerd die voortkomen uit gewijzigde of nieuwe inzichten.

5.1 Aanvulling paragraaf 2.3 Speelveld/kader: Sturende principes Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft in maart 2024 haar “Ruimtelijk voorstel, Ruimtelijke koers naar een toekomstbestendig Zuid-Holland” als nieuwe koers op hoofdlijnen vastgesteld en daarin een aantal sturende principes benoemd. Deze zijn onderdeel van het actuele provinciale beleid. Daarom nemen wij in paragraaf 2.3 de volgende tekst op: “Met het Ruimtelijk Voorstel “Ruimtelijke koers voor Zuid-Holland” heeft de provincie Zuid-Holland een nieuwe koers voor de toekomstige verdeling van de ruimte benoemd. Deze koers is een eerste stap richting een toekomstbestendig Zuid-Holland. Het is een strategisch afwegingskader, dat nog nader met partners wordt uitgewerkt, gericht op keuzes voor beleid én gebieden. Basis voor de ruimtelijke koers zijn vier sturende principes:

1. Een toekomstbestendige leefomgeving is onze topprioriteit;
2. We accepteren dat niet voor alles ruimte is in Zuid-Holland;
3. We sturen op kwaliteit en maximale maatschappelijke toegevoegde waarde;
4. We houden rekening met de maatschappelijke kosten en baten op de korte en lange termijn.”

5.2 Aanvulling paragraaf 3.2.4 Gezondheid: Schone lucht

Luchtkwaliteit is een belangrijk onderwerp voor Alblasserdam. Samen met provincie, buurgemeenten, bedrijven en inwoners werken wij aan een schonere lucht in Alblasserdam. Het doel is om in 2030 te voldoen aan de advieswaarden voor schone lucht van de Wereldgezondheidsorganisatie. Daarom vullen we de tekst in paragraaf 3.2.4 aan:

Aanvulling bij “wat speelt er” punt 1”: Hiernaast hebben wij ons als gemeente ook gecommitteerd aan de doelstellingen van het Schone Lucht Akkoord. Schone lucht is van levensbelang.

Aanvulling bij hoe willen we dat bereiken: “Uitvoering maatregelen Schone Lucht Akkoord, waaronder uitstoot fijnstof verminderen.”

5.3 Aanvulling paragraaf 4.2: toevoegen stap 0 in procesbeschrijving

In figuur 4.1 wordt een stap 0 toegevoegd: Hoe de aanvraag binnenkomt. De tabel wordt als volgt aangevuld:

	Stap	Toelichting
0	Binnenkomst initiatief via DSO	Via het DSO vraagt de initiatiefnemer een gesprek aan (per mail of telefoon). De gemeente stuurt erop aan dat er een vooroverleg wordt aangevraagd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ)

5.4 Aanvulling paragraaf 4.3 Kostenverhaal

De paragraaf Kostenverhaal wordt als volgt aangevuld in lijn met de nieuwe Nota Grondbeleid.

4.3.1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

De Omgevingswet kent op het punt van kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling een onderscheid tussen enerzijds regulier kostenverhaal en anderzijds financiële bijdragen.

Regulier kostenverhaal is aan de orde als:

- er sprake is van één of meer kosten van de kostensoortenlijst zoals die opgenomen is als bijlage IV van het Omgevingsbesluit;
- er sprake is van kostenposten die toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling (anders gezegd: er is causaal verband) en de gebiedsontwikkeling daar profijt van heeft;
- er sprake is van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan danwel van verlening van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (samen genomen onder het begrip 'planologisch besluit') en
- in dat planologisch besluit een aangewezen bouwactiviteit mogelijk wordt gemaakt in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

In zulke gevallen is er sprake van verplicht kostenverhaal. Dit is geregeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

Daarnaast bevat afdeling 13.7 van de Omgevingswet een regeling over financiële bijdragen. De gemeente is niet verplicht die toe te passen. Maar als de gemeente die wil toepassen in anterieure overeenkomsten moeten de zaken waarvoor zij een bijdrage wenst een samenhang hebben met bouwactiviteiten (artikel 8.13 Omgevingsbesluit) of bepaalde specifieke bouw- of gebruiksactiviteiten (artikel 8.20 Omgevingsbesluit). Bovendien moeten die zaken in hun samenhang met die bouw en gebruiksactiviteiten worden benoemd in de omgevingsvisie of in een programma (artikel 13.22 Omgevingswet).

De gemeente Alblasserdam wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om financiële bijdragen over een te komen in anterieure overeenkomsten. Daartoe dienen de subparagrafen 2 en 3 van deze uitvoeringsparagraaf van de omgevingsvisie.

De gemeente Alblasserdam wenst ook de mogelijkheden open te houden voor het toepassen van afdwingbare financiële bijdragen. Die zijn afdwingbaar via het omgevingsplan. De wettelijke regeling daarover is niet gelijk aan die voor anterieure overeenkomsten.

4.3.2 Financiële bijdragen: kostenvragers, kostendragers en hun samenhang

Een deel van de ambities uit paragraaf 3.3. van de omgevingsvisie zijn met het oog op kostenverhaal en financiële bijdragen, te onderscheiden in kostendragende ontwikkellocaties en kostenvragers.

Als kostendragende ontwikkellocaties worden aangemerkt:

- Bestaande woongebieden voor zover het sloop en nieuwbouw betreft.
- Transformatie van bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord en de alternatieve vestigingsplek voor bedrijven die uit Vinkenwaard-Noord worden verplaatst.
- De herstructurering in bestaande woongebieden ten noorden van de Alblas.
- Woningbouwlocaties waar de gemeente – om specifieke redenen – toestaat dat er een lager aandeel dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Als kostenvragende ontwikkelingen worden aangemerkt:

- Natuurgebied en natuurdoelstelling Polder Blokweer (realisatie natuurgebied met bloemrijk grasland, moeras en vochtig hooiland, aanleg wandel- en fietspad).

- Hoofdgroenstructuur (recreatief medegebruik en ontmoeting, sport en bewegen; maatregelen tot behoud en versterking van de natuurwaarden en het beter verbinden van gebieden voor zowel planten en dieren als mensen en het vergroenen en aanpassen aan het veranderende klimaat; het aanleggen van voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen).
- Hoofdinfrastructuur en mobiliteitshub aan de Noord (optimalisatie van het huidige wegennet, het werken aan een transferium en een mobiliteitshub (inclusief vervoer over water), busstation, truckparking en evenemententerrein).
- Woningbouwlocaties waar de gemeente – om specifieke redenen – bepaalt dat er een hoger aandeel dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Samenhang

De hiervoor genoemde kostenvragende ontwikkelingen zijn mede bedoeld voor de (ver)bouwmogelijkheden in en herstructurering van bestaande woongebieden, op het bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord en op de alternatieve vestigingsplek. De investeringen in de natuurgebieden en in de hoofdgroenstructuur zijn bedoeld voor een algeheel gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente en daarmee ook voor de genoemde kostendragende ontwikkellocaties. Die profiteren er van mee. De investeringen in de hoofdinfrastructuur en de mobiliteitshub zijn bedoeld voor een veilig en goed bereikbare leefomgeving binnen de gemeente daarmee ook voor de genoemde kostendragende ontwikkellocaties/ Die profiteren er van mee.

In de omgevingsvisie bepaalt de gemeente Alblasserdam dat 30% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd dient te worden (het beleidspercentage). Wanneer aan die norm niet wordt voldaan moet er elders gecompenseerd worden om – over de hele gemeente gezien – dit beleidspercentage te kunnen realiseren. Dat betekent dat voor elke ontbrekende sociale huurwoning er een compensatiebedrag aan de gemeente moet worden voldaan. De gemeente gebruikt deze compensatiebedragen om de extra financiële lasten die, vanwege het compenseren, ontstaan op de compensatielocatie op te kunnen vangen. Het maakt voor de ontvangende locaties niet uit of het gronden in eigendom van de gemeente danwel in eigendom van private partijen betreft. Compensatielocaties zijn die locaties waarvan de gemeente bepaalt dat er een hoger aandeel dan 30% aan sociale huurwoningen moet worden gerealiseerd.

4.3.3 Financiële uitvoerbaarheid

Van de locaties waar de gemeente planologisch bouwontwikkelingen toestaat veronderstelt de gemeente dat deze financieel uitvoerbaar zijn. Het zijn ontwikkelingen waardoor, als gevolg van het planologisch besluit, in de regel een stijging van de grondwaarde plaatsvindt. Deze ontwikkellocaties kunnen daardoor in de regel drager zijn van de kosten die op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet verhaald moeten worden en van de financiële bijdragen die de gemeente op grond van afdeling 13.7 Omgevingswet kan verhalen.

Mocht evenwel een eigenaar van mening zijn dat dit voor de gronden van het betreffende kostenverhaalsgebied niet mogelijk is, dan moet hij ten overstaan van de gemeente aantonen waarom dit volgens hem financieel niet haalbaar is. Hij dient dan een exploitatieopzet aan te leveren inclusief de WOZ-waarde van de percelen waar de ontwikkeling betrekking op heeft, uitgaande van marktconforme principes. Deze exploitatieopzet wordt dan door de gemeente getoetst op juistheid. Wanneer de gemeente tot de conclusie komt dat die exploitatieopzet inderdaad niet toelaat dat de geraamde opbrengsten de geraamde kosten én financiële bijdragen kunnen dragen, wordt de hoogte van de financiële bijdrage beperkt tot het niveau waarop deze nog wel gedragen kan worden door de geraamde opbrengsten.

5.5 Overige actualisaties

Enkele niet inhoudelijke omissies zijn aangepast en enkele teksten zijn geactualiseerd, met name bij de vaststellingsprocedure in paragraaf 1.2.