

Aan de gemeenteraad van Alblasserdam

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Alblasserdam, 2 juni 2021

Deze zienswijze wordt 2 juni 2021 per mail verzonden. De papieren versie wordt nagestuurd.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kloos.

In diverse eerdere stadia is de gemeentelijke erfgoedcommissie betrokken bij de totstandkoming van het plan (Mercon) Kloos, waarvoor de commissie haar dank uitspreekt.

Het totale plangebied is onder andere besproken in de vergaderingen van de gemeentelijke erfgoedcommissie op 3 oktober 2017, 22 februari 2018 en 21 augustus 2018. In de stukken van de bespreking van 22 februari 2018 stond het appartementencomplex in het zuidelijke deel van de ontwikkeling voor het eerst ingetekend.

In de vergadering van de gemeentelijke erfgoedcommissie van 1 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan nader toegelicht.

Er bestaat voor de commissie onduidelijkheid over het zuidelijke deel van het plangebied.

Enerzijds het aantal villa's en anderzijds het appartementencomplex.

In het stedenbouwkundig plan van 2018 wordt uitgegaan van 7 villa's en een appartementencomplex. De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van 8 villa's en een appartementencomplex.

Tijdens de vergadering op 1 juni 2021 bleek dat de verbeelding van het appartementengebouw niet overeenkomt met de stedenbouwkundige schets. De footprint staat anders verbeeld. Daarmee blijft onduidelijk wat er kan en mag. Voor alle bouwdelen in het bestemmingsplan is nu door middel van een ontwerp of een kavelpaspoort met een beeldkwaliteitsplan duidelijk ingekaderd wat er kan komen en heeft de welstandscommissie straks middelen om de architectuur te beoordelen. Alleen voor het appartementengebouwtje is dat er niet. Er is geen ontwerp en geen beeldkwaliteitsplan.

Er vallen enkele aspecten op bij de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en deze vragen meer en duidelijker aandacht;

- De positie van het appartementencomplex op het terrein, deze bevreemdt en sluit niet aan op enerzijds de appartementenblokken en anderzijds op de verkavelingsstructuur van de vrije (8) kavels

- Het uitgangspunt voor de oriëntatie van alle bebouwing is haaks op de dijk en de rivier, hetgeen de verbeelding in bijlage 3 van het BP niet aangeeft.
- Daardoor ontbreekt er stedenbouwkundige samenhang op dit punt.
- De verbeelding in het document met Riviertuinen en dijkvilla's geeft de suggestie van een grote villa zonder specifieke gegevens omtrent volume en/of programma.
- De opzet was meer indicatief van aard.
- De nieuwe opzet in het bestemmingsplan geeft de suggestie van een reeds ontworpen of al deels uitgewerkt gebouw, hetgeen bevreemdt.
- Beeldkwaliteitseisen voor dit gebouw zijn niet opgenomen in de kavelpaspoorten en eveneens niet in het plan van (FSD) Fransje Sprunken Development.

Conclusie:

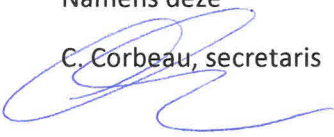
Het verdient aanbeveling om dit gebouw in goede overeenstemming met de overige gebouwen te positioneren en een aansluitend beeldkwaliteitskader op te stellen.

Gemeentelijke Erfgoedcommissie Alblasserdam


p/a Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Namens deze


C. Corbeau, secretaris

Bestemmingsplan 2021



The map displays a residential area with various zoning designations. A red pin marks a specific location. The map includes labels for 'Donkersloot', 'Rijzenwater', 'Kloosstr.', and 'Fop Smitsstraat'. A legend on the right side of the map provides details for the zoning and planning elements.

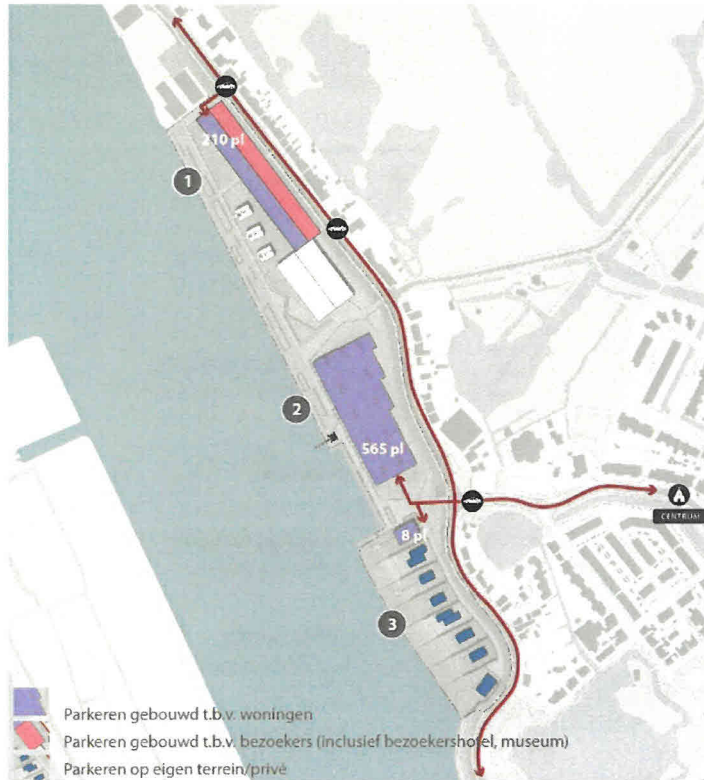
Kloos
Gemeente Alblasterdam
bestemmingsplan
ontwerp (2021-03-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

103162.3, 431921.1

- Enkelbestemming**
Woongebied
- Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding
parkeergarage
- Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 8
- Maatvoering
maximum bouwhoogte: 13 m

Stedenbouwkundige visie 2018



PARKEREN

Het parkeren is in de buurt van de woningen en voorzieningen gesitueerd in gebouwde voorzieningen (uit het zicht van de openbare ruimte). Het parkeren is zodanig opgelost dat de bestaande bewoners aan de dijk daarvan geen overlast ondervinden. Door het parkeren volledig in een gebouwde voorziening onder te brengen worden de bezoekers/toeristen ontmoedigd. Enkel de bewoners/gebruikers en hun bezoek hebben toegang tot de parkeervoorziening. Vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein.

Parkeerbalans

Het parkeerbeleid is berekend op basis van de actuele CROW normen.

cluster 1

53 patlowoningen x 1,9 = 101 pl
 24 appartementen x 2,2 = 53 ppl
 capaciteit garage 214 ppl : 154 ppl bewoners (inclusief bezoek)
 + 60 ppl voor hotel/museum (ca. 100 ppl met dubbelgebruik bezoekers woningen)

cluster 2

99 appartementen x 1,9 = 188 pl
 25 dure appartementen x 2,2 = 55 pl
 32 zorgwoningen x 0,3 = 10 pl
 capaciteit garage 260 ppl (inclusief bezoek)

cluster 3

8 appartementen x 2,2 = 18 pl
 7 villas x 2,2 = 16 pl
 34 ppl op eigen terrein (gebouwd en op de kavel)

3 oktober 2017

Presentatie aan de gemeenteraad, stedenbouwkundige en programmatische verkenning voor transformatie van het gebied van Whoonapart/Kuiper Compagnons; zuidelijk deel 8 villa's van 1900 m2 dijktuinen

Verslag:

- Mercon Kloos, de heren Poldervaart, Boot en mevrouw Propadalo

De heer Poldervaart geeft aan dat Whoonapart het perceel heeft gekocht. Levering vindt plaats eind december. Whoonapart heeft Kuiper Compagnons ingeschakeld. Van de oorspronkelijke 7 varianten zijn er nu nog 2 overgebleven, die vorige week ook met omwonenden en belangstellenden zijn gedeeld. Mevrouw Propadalo geeft een toelichting op de twee varianten. In de stedenbouwkundige studie is rekening gehouden met de grote contrasten van de grootschaligheid van de industriële bebouwing en de kleinschalige woonbebouwing aan de binnenzijde van de dijk. Zij formuleert de uitgangspunten. Vervoer via water is belangrijk, wat blijkt uit een aanlegplaats. Daarnaast is de fietsroute een belangrijk aandachtspunt. Het ontwerp gaat uit van behoud van (in ieder geval een deel van) de hal.

Samen met bewoners en stakeholders wil men komen tot een duurzame ontwikkeling, waarin zichtlijnen worden gerespecteerd.

De twee varianten, noordelijk deel transformeren, refererend aan het industriële verleden. In de hal mogelijk woningen en daarnaast bijvoorbeeld een hotel. Op het voormalige terrein van Kloos kleinschalige woonbebouwing met grote tuinen, waardoor een groene sfeer gecreëerd wordt. Het verschil tussen beide varianten zit in het tussendeel. In de inham kunnen bijvoorbeeld 8 aanlegplaatsen worden gemaakt.

Men heeft zich laten inspireren door het industrieel karakter en het kleinschalige dorpsgezicht. Het parkeren zou kunnen worden opgelost in het hoogte verschil, maar is verder nog één van de zaken die nader moeten worden uitgewerkt.

De commissie reageert als volgt. De commissie is positief. Er zijn al veel plannen voorbij gekomen waarbij er niet zoveel of geen rekening was gehouden met het industriële karakter van de locatie. Tevens geeft de commissie aan dat het item van staal en baksteen van de gevel van de hal zeer belangrijk is. Het is een uitdaging om die karakteristiek te behouden. De structuur is zeer belangrijk. Er moeten combinaties te maken zijn, waarbij de karakteristiek van de plek herkend wordt. De commissie geeft aan vragen te hebben bij de kleine schaal van de bebouwing aan de zuidzijde, het type woning dat men voorstaat. Het is goed dat verschillende karakters zich in het gebied voegen. De vraag of het industriële karakter voldoende behouden wordt is onderdeel van de vervolggave. Voorgesteld wordt zeker een deel van de massaliteit te behouden. Door de structuur overeind te houden met toevoeging van zaken. Het is positief dat de te behouden zaken parallel aan de dijk zijn gesitueerd en de toegevoegde elementen dwars op de dijk staan. Met dit plan kan de middelmatigheid worden ontstegen. Gerefereerd wordt aan projecten aan de Bodensee, maar ook in het naastgelegen Ridderkerk.

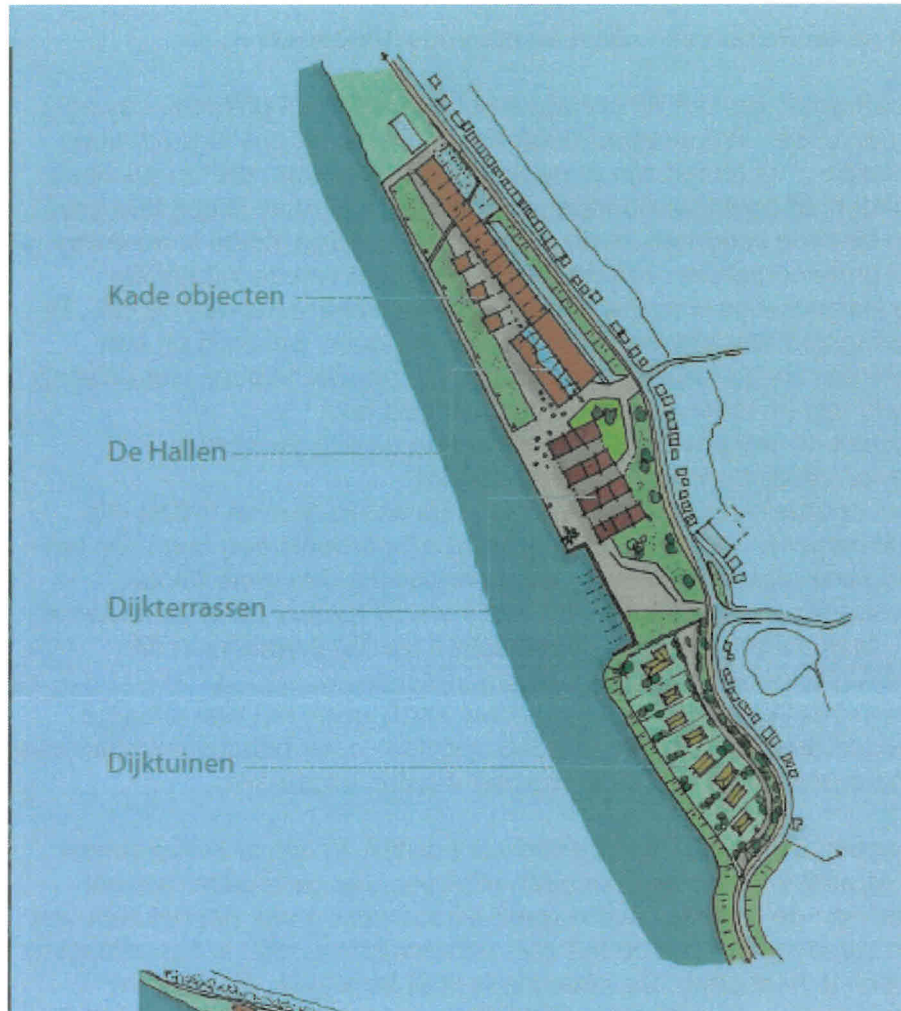
Whoonapart geeft aan dat nog onderzoek moet worden gedaan naar de constructie. Stap voor stap wordt alles onderzocht, maar er moet een balans komen tussen financiële haalbaarheid en het behoud van het erfgoed.

De commissie heeft veel waardering voor de aandacht voor het erfgoed en wordt graag betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

22 februari 2018

Stedenbouwkundig plan Mercon Kloos;

Dijktuinen



Het zuidelijke deel bestaat uit grote riviertuinen met unieke vrijstaande woningen. De villa's oriënteren zich volledig op de rivier. De tuinen bestaan uit een hooggelegen 'traditionele tuin' en een lagere natuurtuin aan de rivier.

RIVIERTUINEN MET DIJKVILLA'S

EXCLUSIEF GROEN WONEN AAN DE NOORD

De zuidkant van het plangebied onderscheidt zich van het noordelijke deel. In de grote tuinen aan de rivier zijn exclusieve villa's onder aan de dijk gepland. Hiermee krijgt het geheel een groene uitstraling en openheid naar de rivier toe.

De dijk als parelsnoer (lint met grote diversiteit aan bebouwing en groen) krijgt er een nieuwe typologie bij: de buitendijkse villa aan de rivier. Inspiratie vormen de bestaande statige huizen aan Cortgene en Oost Kinderdijk, de grinden langs de rivier en het buitendijks wonen in de omgeving.

De vrijstaande woningtypologie zorgt voor een dorpse schaal en korrel en daarmee voor een natuurlijke aansluiting aan het dorp. Tevens zijn de twee eindkavels bijzonder uitgewerkt als hoekstenen en/of bakens: het Dijkhuis in de bocht van de dijk en Residentie appartementen aan de ontvangst plein (verlengde Zwarte Paard).

Zij vormen de overgang en markering van het gebied. Daartussen staan vijf villa's met de voorkanten aan de dijk en een panoramatuin aan de rivier.

In totaal zijn zeven villa's en een kleinschalig luxe appartementen gebouw (residentie) gepland.

De aan de kavels riviertuinen zijn circa 1700 m² groot en hebben twee gezichten:

- een hooggelegen dijk tuin met traditionele inrichting en
- een laag gelegen tuin aan de rivier met natuurlijke inrichting tot aan de glooiing.

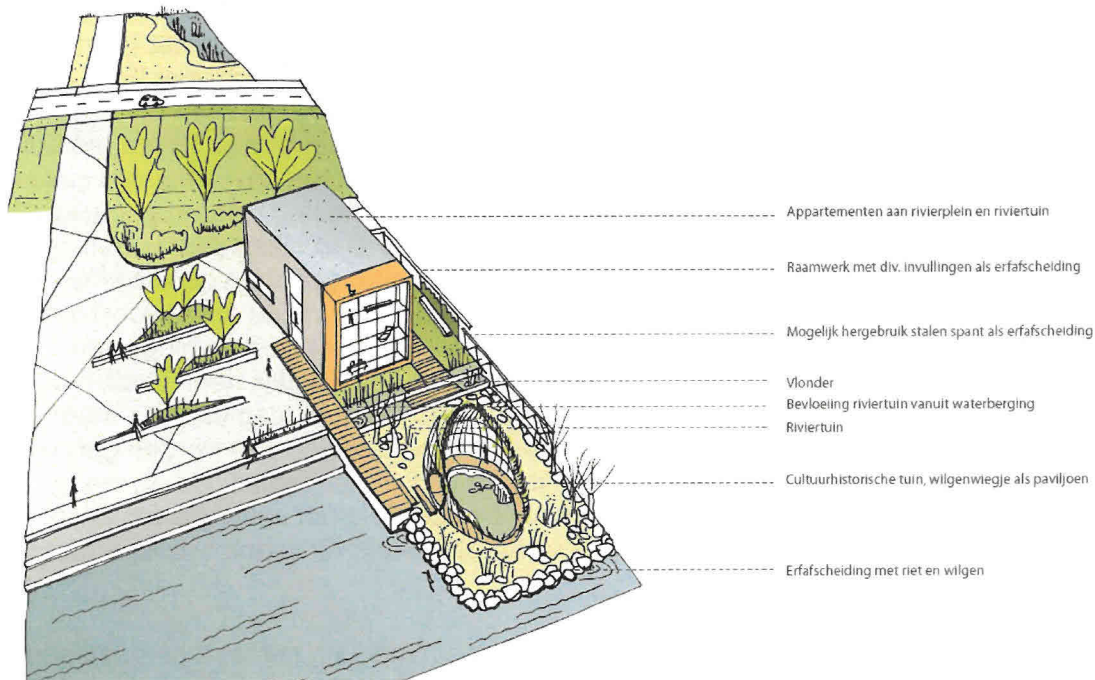
De kavels zijn overwegend 25 meter breed en tot 70 meter diep. Groene en natuurlijke erfafscheidingen zoals hagen, struiken, riet zorgen voor privacy. Daarnaast kunnen stalen hekken, poorten en pergola's worden toegevoegd.

Het Dijkhuis in de bocht van de dijk heeft zowel zicht op het Rijzenwiel als op de rivier. Naast de Merconhal vormt het Dijkhuis een belangrijk bakken voor de omgeving.

Het appartementen gebouw (Residentie) aan het plein is een grote appartementenvilla waar alle woningen van het uitzicht genieten. Hier zijn 8 grote luxe appartementen/penthouses voorzien.

De villa's worden ontsloten via eigen weg langs de dijk. Parkeren, zowel voor bewoners als hun bezoekers, is voorzien op eigen terrein.

Voor de villa's zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld zodanig dat het geheel aansluit (stedenbouwkundig en qua architectuur) op het gehele plangebied. Vaststelling hiervan vindt plaats in overleg met de Gemeente.



Principeschets inrichting kavel "Residentie appartementen"



Verslag

2. Mercon Kloos

De heer Boot dankt de commissie voor de bereidheid om zo snel een vergadering te beleggen.

De heer Poldervaart geeft aan dat Whoonapart de gemeente heeft gevraagd het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Dit plan is tot stand gekomen onder het motto Samen Doen. Er zijn o.a. vier bijeenkomsten geweest met omwonenden in verschillende samenstellingen. Er is ook gesproken met de provincie, Rijkswaterstaat, het waterschap en de veiligheidsregio. Daar is uitgekomen dat er een HIA wordt gemaakt, daarvoor is tijd tot half april. Daarin wordt beoordeeld wat de effecten van het plan zijn voor het Werelderfgoed. Mede in verband tot een mogelijke tweede entree voor de SWEK. De gemeenten Molenwaard en Alblasterdam en het SWEK zijn bezig met het opstellen van een gebiedsperspectief. Uiteindelijk hebben alle overleggen geleid tot belangenafweging en het plan dat nu voorligt, met de datum 5 februari 2018 en dat aan de commissieleden is toegestuurd.

Mevr. Propadalo licht het plan toe. Van buitendijks bedrijventerrein naar buitendijks wonen. Op belangrijke plekken worden zichtlijnen open gehouden, de hoogte komt niet uit boven de bestaande Mercon hal. De helft van de ruimte wordt open en publiek toegankelijk. Het heeft de potentie van ontmoeten waar het eerder privé en ontoegankelijk was.

Het gebied bestaat uit drie delen die worden toegelicht.

Het eerdere advies van de commissie over het zoveel mogelijk handhaven van baksteen, staal en glas en de verticale geledingen is overgenomen. De verticale geleding is ingezet voor de lange hal, waar de patiowoningen komen. Er ontstaat discussie of de bestaande gevel gehandhaafd kan blijven. Daar gaat het plan niet van uit. De commissie ziet dat graag onderzocht voordat zij daar een oordeel over kan geven. Er is eerder gepleit voor behoud van de karakteristiek. De heer Poldervaart geeft aan dat er binnenkort een scan plaatsvindt van het bestaande casco en dat dan duidelijk wordt of hergebruik mogelijk is. De onderkant tot raamhoogte is slecht, gezien het water dat er staat en het is halfsteens. Het stalen casco houdt het overeind. Blijkt hergebruik niet mogelijk dan zullen onderdelen worden gebruikt als versieringselementen. De commissie geeft aan dat er meer vervallen rijksmonumenten zijn geweest, waar niemand meer in geloofde, maar die toch bijzonder goed zijn gerestaureerd. Voor het zuidelijk deel zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld, mede om te voorkomen dat boerderettes ontstaan. Dit zal worden vastgesteld tegelijk met het bestemmingsplan. Er wordt gesproken over het al dan niet volgen van de dijk op het zuidelijk deel. Gezien de grote afstand tot de dijk levert dat geen meerwaarde op. Individualiteit mag nog iets meer benadrukt worden. Als voorbeeld kunnen stalen spanten als afscheidingen worden gebruikt. Mogelijk krijgt een kunstwerk het Wiegje van Beatrijs een plek in het gebied. Op de vraag naar de verhouding met andere ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het havengebied wordt geantwoord dat daar het gebiedsperspectief voor wordt opgesteld. Er is ook overlegd met de projectleider van het havengebied.

Conclusie: de commissie is zeer positief over het plan, in aanmerking nemend de opmerking om de industriële gevel ter plaatse van de patiowoningen te integreren in de planvorming. De mate van behoud van deze karakteristiek industriële gevel zal mede afhankelijk zijn van het bouwkundig onderzoek. Deze studie en de verdere planvorming zal opnieuw besproken worden in de commissie.