

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alblasserdam

Postbus 2

2950 AA ALBLASSERDAM

31 mei 2021

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan "Kloos" en ontwerpbesluit hogere grenswaarden met kenmerk **2683912**

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan “Kloos” en ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

De zienswijze is opgedeeld in de onderstaande punten:

- Oversteekpunten;
- Kruispunt t.h.v. de Molenkade;
- Dijkverzwaring;
- Toenemen van geluidshinder;
- Ontwikkelaar & het Waterschap;
- Trillingen;
- Onderbrekingen van het fietspad;
- Geluidsscherm langs de West Kinderdijk;
- Fauna;
- Verlichting;
- Veiligheid langs de waterkant;
- Opbouw / hoogtes Deel D Rivierappartementen;
- Beschermd dorpsgezicht volgens Welstandsnota gemeente Alblasserdam februari 2014;
- Zichtlijnen en hoge taluds binnen het plan;
- Extra toegang tot het molengebied;
- Parkeervergunningen;
- Overige punten in de Toelichting Bestemmingsplan Kloos en bijbehorende bijlagen.

Oversteekpunten

Op de onderstaande afbeelding is te zien dat er tien toegangsmogelijkheden zijn gecreëerd. In onze beleving creëer je tien keer een potentieel oversteekmoment, dan wel tien keer de verleiding om over te steken. Dit lijkt ons overbodig en met name te gevaarlijk, omdat de voetganger tussen de geparkeerde auto's moet wachten om over te steken. Maar met name omdat er altijd ergens over de gehele lengte van het terrein een voetganger over kan steken. Zoveel oversteekmogelijkheden bij elkaar zijn overigens nergens terug te vinden in het gehele dijklint. Overigens zien wij ook geen zebrapaden ingetekend, waarbij tien zebrapaden zou in onze beleving een beklagenswaardige "oplossing" zijn. Wij vragen ons hardop af of de verkeerseexperts er zich van bewust zijn dat dit een 50 km weg is, waar veelvuldig harder wordt gereden. Ook zullen deze trapjes ruimte nodig hebben, deze ruimte zal afgaan van de parkeergelegenheden recht tegenover de dijkwoningen.

Graag stellen wij voor om:

Te reduceren tot 1 of 2 oversteekgelegenheden en daartussen juist een (liefst groene) balustrade te creëren. Op die manier centreer je het gevaar van oversteken en voorkom je het lopen/fietsen over het met gras bedekte talud. Wellicht in combinatie met veiligheidsbevorderende aanduidingen.

Op dit moment zijn er geen lantaarnpalen op de fietspaden. Het lijkt ons zeker noodzakelijk om dergelijke belichting te faciliteren bij de oversteekpunten. V.w.b. de verlichting, verwijzen wij ook graag naar onderdeel 'Verlichting' van dit document.



Kruispunt t.h.v. de Molenkade

In het voortraject naar dit ontwerpbestemmingsplan heeft de projectontwikkelaar in eerste instantie ingezet op een kruispunt ter hoogte van de Molenkade, om daar het Kloos terrein grotendeels te laten ontsluiten. Hier is op 24 februari 2021 een online bewonersavond over georganiseerd, waaruit bleek dat dit plan bij omwonenden en andere betrokken partijen op veel weerstand stuitte. Dit gevoel werd gedeeld door de Commissie Grondgebied en de raadsleden van de Gemeente Alblasterdam. Op 16 maart 2021 was er wederom een online bewonersavond, waarop de projectontwikkelaar FSD heeft aangegeven c.q. toegezegd in aanwezigheid van wethouder Kraijo, dat de ontsluiting van het Kloos terrein niet via een kruispunt bij de Molenkade gerealiseerd zal worden, maar dat ontsluiting van het gehele Kloos terrein bij het Zwarte Paard zal gaan plaatsvinden. Het voorliggend ontwerpbestemmingplan Kloos is gedateerd op 30 maart 2021, 2 weken na 16 maart 2021, maar toch wordt in de Toelichting Bestemmingsplan "Kloos" nog diverse malen de Molenkade als ontsluiting genoemd. Dit is onjuist en dient uit het genoemde stuk te worden geschrapt. Het verbaast ons overigens dat andere zaken, zoals bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen wat verhoogd is van 343 naar 509 (ook besproken / aangegeven op 16 maart 2021) wèl is aangepast, maar de ontsluiting bij de Molenkade op veel stukken in het document niet is aangepast.

Hieronder volgen de punten / pagina's uit de Toelichting Bestemmingsplan "Kloos" waarin de Molenkade onterecht wordt benoemd, dit zien wij graag aangepast c.q. verwijderd:

- pg. 14: over de Noordelijke hallen: toegang is via de noordzijde, direct vanaf de dijk t.h.v. de Molenkade;
- pg. 23: alinea Verkeer: bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Molenkade. Ook staat hier vermeld dat de genoemde gronden in voorgaande plannen ook al een verkeersbestemming hadden. Dat is onjuist, in het Voorontwerp Bestemmingsplan Mercon Kloos van 28 maart 2019 staat de Molenkade niet als zodanig omschreven;
- pg. 54: hier staat beschreven dat het appartementgebouw en de 8 vrije kavels via een tweede ontsluiting bij het Zwarte Paard worden ontsloten. Dat is onjuist, er dient slechts sprake te zijn van één ontsluiting bij het Zwarte Paard;
- pg. 55: 3^e alinea beschrijft wederom de ontsluiting bij de Molenkade, nu in combinatie met de verkeersafwikkelingsratio. 4^e alinea beschrijft wederom onterecht een tweede ontsluiting bij het Zwarte Paard alleen voor het appartementgebouw en de 8 vrije kavels

Omdat de ontsluiting bij de Molenkade nog veelvuldig in de Toelichting Bestemmingsplan "Kloos" voorkomt, zetten we hieronder uiteen waarom die kruising geen geschikte locatie is voor de ontsluiting van het Kloos terrein:

Het creëren van het kruispunt/invoegingsgelegenheid ter hoogte van de Molenkade is in onze beleving onbegrijpelijk en daarmee absoluut onacceptabel. Het Waterschap en o.a. de gemeente Alblasterdam hebben in 2019 diverse avonden georganiseerd over de invulling van de toeristische aanpak in het Kinderdijkse. Hiermee zijn er uiteindelijke enkele aanpassingen gedaan om de toeristen te weren van de Molenkade. Deze locatie is al een rempunt voor de nieuwsgierige toerist, met het creëren van een kruispunt nodig je deze groep uit om af te slaan naar de Molenkade. Dit zal betekenen dat de toerist zal moeten keren, wat o.a. zal leiden tot het verstropen van het verkeer op de dijk.

De middenberm van dit kruispunt lijkt te groot en breed en zal trillingen veroorzaken wanneer er een tractor, speciaal verkeer, OV bus, touringcar wagen of overige vrachtwagen over de middenberm heen zal rijden. Met name de vrachtwagens die van Biokaas Kinderdijk vandaan komen en dus de dijk vanaf de Molenkade op komen rijden zullen de middenberm in onze optiek niet kunnen ontwijken. Wij zijn zeker van onnodige trillingen omdat er een aantal jaar geleden een drempel is gerealiseerd. Als men op in de huidige situatie afslaat naar de Molenkade], kan men niet anders dan deze drempel te trotseren. De "BioKaas vrachtwagens" en de HVC-wagens dreunen d.m.v. deze drempel hevig door op de fundering van de omliggende antieke woningen.

Er werd gekoketteerd door de uitvoerende partij dat dit (ontsluiting bij de Molenkade) niet de goedkoopste oplossing zal zijn. Wij vragen ons af wat wij daar als dijkbewoners voor boodschap aan hebben. De veiligheid en de doorstroming op de dijk staan bij ons als bewoners hoger in het vaandel dan het budget van de ontwikkelaar. Ook lijkt het creëren van deze "flessenhals" ten koste te moeten gaan van de parkeerplaatsen op de dijk. Daar waar de dijkbewoners juist hebben toegezegd gekregen, dat de parkeerplaatsen op de dijk worden bewaard en het liefst vermeerderen. Deze parkeerplaatsen vallen overigens niet binnen het Kloosterrein. Wij vragen ons ook af waarom de uitvoerende partij hier zeggenschap over krijgt? Met name over het mogelijk reduceren van de

parkeergelegenheden voor de dijkbewoners stuit enorm tegen de borst.



De invoeggelegenheid/uitvoegstrook is slechts 5 meter lang. 5 meter biedt nauwelijks plaats aan twee auto's, waarbij op dat punt naar vier verschillende richtingen afgeslagen kan worden, los nog van de fietsers en wandelaars die ook op dat punt geacht worden de oversteek naar de Molenkade te maken. En dit alles op deze zeer ongunstige locatie op de dijk, zijnde smal en in een bocht.

Als oplossing zien wij heil in ontsluiting van het gehele Kloos terrein op de plaats Zwarte Paard. Voorkeur van veel omwonenden heeft een rotonde op die kruising, gezien de grote voordelen daarvan voor verkeersdoorstroming. In bijlage 22 van het Ontwerpbestemmingsplan wordt ook genoemd een voorrangskruispunt met een brede en ruime middenberm met daaraan toegevoegd een opstelstrook voor linksaf op West Kinderdijk Noord om het Kloos terrein op te kunnen komen. Dat zou de tweede voorkeur zijn qua vorm van ontsluiting op genoemde kruising. In bijlage 22 bij het Ontwerpbestemmingsplan wordt over een opstelstrook gesproken, echter wordt daarbij niet de lengte van de opstelstrook vermeld. Graag ontvangen we hier specifiekere duiding over.

Dijkverzwarening

De voorgaande ontwikkelaar (mijnheer J.A. Poldervaart) sprak een florierende toezegging uit tijdens één van de ontmoetingsavonden. De volgende woorden zijn uitgesproken in het Wapen van Alblasserdam. " *Wij zijn al in gesprek met waterschap en soortgelijke instanties over het naar voren trekken van de dijkverzwarening. De dijkverzwarening zal worden meegenomen tijdens de realisatie van het Mercon Kloosterrein.*" Uiteraard werd mijnheer hierover door zowel potentiële kopers als huidige bewoners bevroegd. In zijn response werd bevestigend gereageerd. Dit zou een enorme utiliteit zijn voor de ontwikkelaar, dit zou namelijk betekenen dat de: dijkbewoners, toeristen, bewoners Nieuw Lekkerland & Alblasserdam geen decennia lang een bouwput moeten trotseren. De mogelijke verzwarening zou volgens onderstaande bron plaats kunnen vinden tussen 2025 en 2035. Echter wordt daar door de huidige ontwikkelaar niet zo concreet over gesproken. Wij vragen ons af:

hoe het kan dat de ontwikkelaar enige zeggenschap dan wel inspraak heeft op de invulling en tijdsperiode van het terrein buiten zijn perceel?;

wat hiervan de status is?; en of de huidige ontwikkelaar hiervan op de hoogte is en dit plan gaat voortzetten?

Bron: <https://a5h.nl/wp-content/uploads/2018/10/PerspectievennotaV-defWEB.pdf>

In de jaren 2018 en 2019 hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de ambtelijke gemeente Alblisserdam en betrokkenen inzake de Molenkade/Blokweerschekade/West Kinderdijk en de verkeerssituatie aldaar, betreffende toeristen- en parkeeroverlast.

Met daarbij de berichten dat de dijkverzwaring ter hoogte van het Mercon Kloos terrein tegelijk gepland zal worden met de ontwikkeling van het Mercon Kloos terrein, had ons in mei 2019 op het volgende idee gebracht, wat op 8 mei 2019 in een ingediende zienswijze is ingebracht op het stedenbouwkundig plan van de toenmalige projectontwikkelaar. Die zienswijze is toen door 42 huishoudens aan de West Kinderdijk ondertekend.

De al te zwaar belaste kruising Molenkade – West Kinderdijk en het te druk bezochte gebied binnendijs daarachter, zouden ontlast kunnen worden, wanneer bij de dijkverzwaring de dijk een klein stukje richting de rivier verplaatst zou worden. Het idee is om de dijk vanaf bijvoorbeeld het Zwarte Paard meer rechtdoor te laten lopen, waarbij direct de ‘rare’ bocht uit de dijk kan worden gehaald.

Hierbij zou binnendijs een secundaire weg gecreëerd kunnen worden, zoals wel vaker gebruikelijk is bij dijkverzwaringen c.q. –omleggingen. Hierdoor wordt de secundaire weg slechts gebruikt door bestemmingsverkeer, namelijk de bewoners van de West Kinderdijk op dat gedeelte en de bewoners/belanghebbenden van de Molenkade en Blokweerschekade. Hiermee worden ook direct de toeristen via de hoofdweg, de dijk, in de goede richting geleid, namelijk naar Kinderdijk, waar ze terdege opgevangen kunnen worden. En hiermee kunnen ook de parkeerproblemen aan de West Kinderdijk, de Molenkade en Blokweerschekade worden opgelost.

Toenemen van geluidshinder

Met het verhogen van de dijk en met name het fietspad zijn wij als dijkbewoners ongerust over het aanzwellen van het aantal decibellen. Het geluid van de voertuigen zal bij een verhoogd fietspad weerkaatsen tussen de woningen en het verhoogde fietspad. De vrees voor het creëren van een “galmbak” is enorm. Het geluid zal namelijk alleen maar versterkt worden als er geen geluid reducerende maatregelen worden getroffen. De ontwikkelaar gaf reeds aan (digitale presentatie op 24-feb-21) in contact te zijn geweest met het Waterschap over het verzwaren van de dijk. Wij

vertrouwen er op dat de ontwikkelaar hierover samenspraak met het Waterschap is geweest en vragen met klem naar het verduidelijken van de geluid reducerende maatregelen. Mede omdat de dijk grenst aan een Natura 2000 gebied en het geluid ook tussen de woningen door zal wegebben het natuurgebied in.

Ontwikkelaar & het Waterschap

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de ruimtelijke inrichting van het Kloos terrein samen valt met de dijkverzwaring en dat er samenwerking zal zijn met het Waterschap. In onze beleving is er in feite sprake van ten minste 2 projecten, namelijk:

- De dijkverzwaring
- Aanleg Kloosterrein (door de ontwikkelaar uitgelegd als zijnde een gefaseerd project)

Aan wie moeten de bewoners onverhoopte schade ter kennis brengen en verhalen op, ontstaan door:

- De dijkverzwaring
- Aanleg Kloosterrein
- combinatie van bovenstaande projecten

Wij vragen dus wie er verantwoordelijk is voor welk project. Wij vrezen namelijk dat na constatering van schade de twee partijen naar elkaar zullen wijzen. Wie gaat dit beheren? Wie is verantwoordelijk c.q. aansprakelijk en hoe gaan de bewoners bewijzen welke partij er verantwoordelijk is voor schade ontstaan door deze projecten?

Graag duidelijke afspraken hieromtrent vooraf vastgelegd op papier. Wij vertrouwen er op dat de ontwikkelaar hier leiding in neemt en Waterschap informeert over deze overeenkomst en dit door Waterschap laat signeren op het moment dat Waterschap participeert en alle mogelijke aansprakelijkheid erkent voor het aanleggen van de dijkverzwaring.

Trillingen

Zoals bekend zijn de meeste dijkwoningen antiek en niet onderheid. Tijdens de werkzaamheden van o.a. Hak B.V. & J.P. Van der Dussen op het Kloos terrein in 2020 stonden de plafondlampen te dansen tot in de bovenste verdieping. Dit kwam mede omdat de industrieplaten werden verwijderd voorafgaand aan de opslag van grond en er o.a. puin van Nedstaal lag te ontgassen op het Kloosterrein. Het melden van meerdere telefonische klachten bij Hak B.V. zette geen zoden aan de dijk. Het vullen van deze kuilen is overigens pas gebeurd nadat een bewoner een medewerker van J.P. Van der Dussen ter plaatse aansprak. Door Hak B.V. werd niet de moeite genomen om terug te bellen. Uiteraard is dit ook gemeld bij de ontwikkelaar. Het vullen van de kuilen zorgde voor een minimale verbetering. Tevens willen wij bij deze van de gelegenheid gebruik maken om te melden

dat er geen respect voor de zondagsrust is geweest en er ook doordeweeks zelfs na 23:30 nog trucks op het terrein reden om grond te verzetten. Daar waar het na 22:00 niet meer mag.

Wij zijn bekend met de welwillendheid van de ontwikkelaar om de bouwproducten via de rivier de Noord aan te voeren. Hier spreken de buurtbewoners ook hun waardering over uit. Echter wordt er ook in 2021 (7 januari) met 5 vrachtwagens van BANQ op het terrein gereden, waarbij er wederom trillingen waren. Wij begrijpen en vrezen ook dat niet alles via de waterweg kan en wordt aangevoerd. Zeker als straks de leveranciers apparatuur en inboedels komen leveren. Om een "legale start" van de bouw te kunnen accepteren eisen wij een zogenoemde **nulmeting** en ten minste:

A: Een visuele inspectie, inclusief (foto)rapportage per huis voorafgaand aan de start van de sloopwerkzaamheden (deze rapportage moet worden overhandigd aan de bewoners voorafgaand aan de start van de bouw, het rapport moet worden ondertekend door: bewoners, gemeente Alblasserdam en de ontwikkelaar);

B: Plaatsing van trillingsmeters aan elke woning. De plaatsing zou enige tijd voorafgaand aan de start van het traject moeten plaatsvinden en moeten blijven hangen gedurende het gehele sloop- en bouwproces van het Kloos terrein, op deze manier kan de dagelijkse actualiteit worden gemeten en worden vergeleken met de gegevens van de toekomstige bouwperiode en op deze manier kan er indien nodig worden ingegrepen.

Het bovenstaande zou alle woningen grenzend aan het terrein moeten omvatten, vanaf West Kinderdijk 51 t/m 305 en verder zover als nodig is voor trillingen. Tenzij de desbetreffende bewoner persoonlijk bezwaar kenbaar maakt.

Met alleen de aanvoering van bouwproducten via de waterweg zijn wij er in onze beleving helaas nog niet. Overlast en het veroorzaken van trillingschade dient tot een absoluut minimum te worden beperkt. Een groot gedeelte van de woningen aan de dijk is niet onderheid en staan in sommige gevallen al meer dan 130 jaar aan de dijk. Graag willen wij als directe omwonenden weten op welke manier de fundering van de gebouwen op het Kloos terrein wordt aangebracht en op welke wijze er speciale aandacht wordt gegeven aan het antieke en beschermde dorpsgezicht van de gemeente Alblasserdam.

Onderbrekingen van het fietspad

Op de onderstaande afbeeldingen zie je de twee onderbrekingen omcirkeld in rood. Daar waar het fietspad gelegen ter hoogte van het gehele dijklint wordt aangepast, om de onderbrekingen zo veel mogelijk tot een minimum te beperken, worden er hier juist twee gecreëerd. Om uitlokking te voorkomen om als fietser/toerist af te slaan, en over te steken naar de Molenkade, stellen wij graag

voor om het fietspad juist door te laten trekken langs de rivier. Ter indicatie, zie gele stippellijn. Dit is (deels) gelijkwaardig aan de calamiteitenroute van het voorgaande stedenbouwkundig plan van 5 februari 2018. De kinderen die op de dijk wonen fietsen nu al over het voetpad, daarnaast zetten de volwassen dijkbewoners de traditie door om te fietsen op de weg.



Geluidsscherm langs de West Kinderdijk

Op pagina 100 van de Toelichting Bestemmingsplan Kloos staat vermeld dat bij een aanzienlijk deel van de te realiseren appartementen niet kan worden voldaan aan de in het beleid gestelde geluidsnormen, waardoor er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Gedacht wordt aan de toepassing van een scherm langs de West Kinderdijk of het toepassen van een bouwkundige constructie tussen de gebouwen. Uit bijlage 20, het ontwerpbesluit hogere waarden, blijkt dat er hogere normwaarden worden toegepast en voor de woningen/appartementen waar dit nog niet voldoende voor is, er geluidsluwe ruimtes gecreëerd dienen te worden. We eisen dat er geen scherm langs de West Kinderdijk, waar dan ook, wordt geplaatst, en ook eisen we dat er geen bouwkundige constructie op het Kloos terrein wordt gemaakt welke uitzicht/zichtlijnen belemmerend is, gezien vanaf de huidige dijkwoningen.

Naast het teniet doen van zichtlijnen zullen een scherm of andere constructie het verkeersgeluid op de dijk nog harder terugkaatsen op de huidige dijkwoningen en daar tussendoor het Natura 2000 gebied in.

De zinsnedes hieromtrent een scherm of bouwkundige constructie dienen uit de (Toelichting) Bestemmingsplan Kloos te worden geschrapt.

Fauna

De huidige fauna van het Kloos terrein mag niet worden vergeten. Wij wijzen de ontwikkelaar en de Gemeente Alblasterdam dan ook op WNB (Wet Natuurbescherming). Er vliegen verschillende

soorten (roof)vogels heen weer tussen De Gorzen en het Kloos terrein. Ook vanuit het Natura 2000 gebied komt veel fauna op het Kloosterrein, zoals onder andere vleermuizen en ransuilen. In het huidige plan staat niets wat daarin faciliteert noch compenseert. Dit terwijl er in stedelijke nieuwbouwingebieden juist wordt gekoketteerd met de onderstaande voorbeelden. Juist in deze groene omgeving wordt dit niet benoemd door de ontwikkelaar. Wij vragen de ontwikkelaar en de gemeente Alblasterdam of de observatie door een ecooloog is afgewikkeld en of de ontheffingsprocedure is gestart bij de provincie.

Gevelsteen voor vleermuizen.



Gevelsteen zwaluw

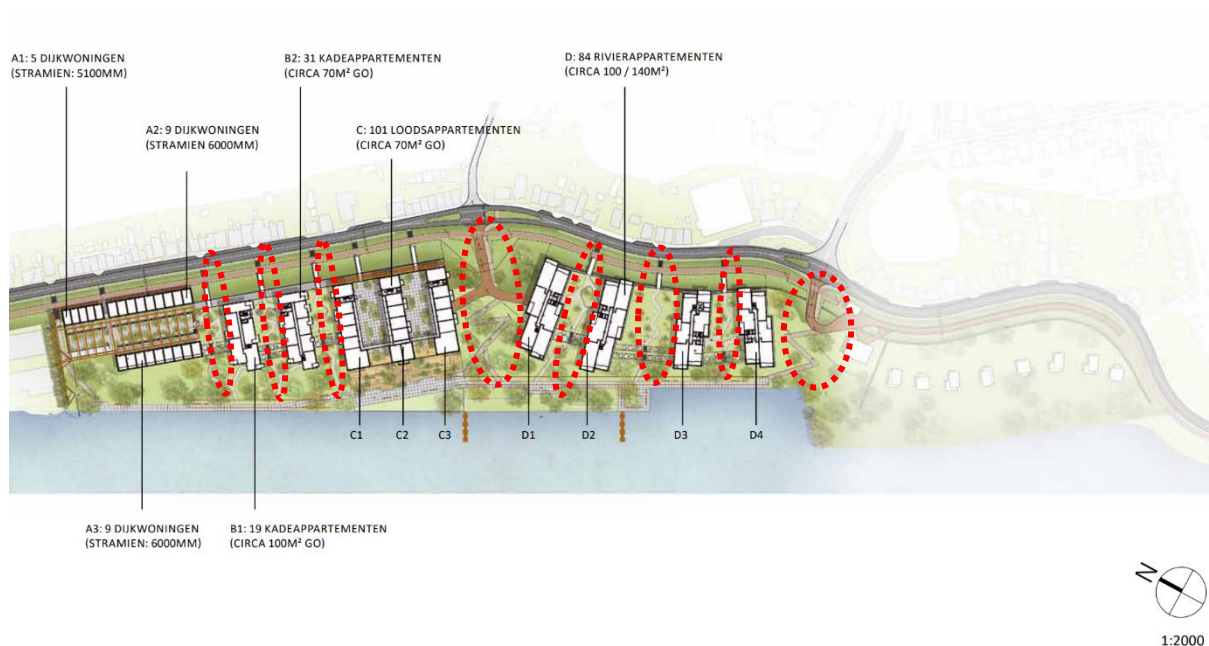


Verlichting

Wij zien nog niet in het plan terug dat er verlichting komt. Zeker bij de paden tussen de flatgebouwen lijkt dit vanzelfsprekend voor de nieuwe bewoners. Echter is op dit moment het Kloos terrein 's nachts in volledige duisternis gelegen, het plaatsen van verlichting zal een flinke lichtimpact op de



omgeving hebben. Om fouten zoals bijvoorbeeld het verkeerd afstellen van de lampen te voorkomen, zie de [realisatie fietspad Oost-Kinderdijk](#), wil ik u vragen om de fauna ook in de nachtelijke uren niet te vergeten. Hier is speciale ledverlichting voor ontwikkeld, de groenachtige verlichting zorgt ervoor dat (roof)vogels en vleermuizen minder worden verstoord (er huizen immers uilen en vleermuizen op het Kloos terrein). Zie afbeelding.



Veiligheid langs de waterkant

Langs de waterkant komt volgens de plannen een boulevard te liggen waar over gewandeld kan worden. Hoe is het geregeld langs de waterkant qua veiligheid? Wordt de waterkant afgezet, bijvoorbeeld door middel van een hekje? Er is sprake van een steile damwand langs de rivier op het Kloos terrein, als een persoon, kind of dier te water zou raken wordt het direct meegenomen door de stroming van de rivier, er is geen schuin aflopend gedeelte met keien. Het voorliggende plan laat

geen enkele afzetting van de kade langs de rivier zien. Houdt men met de vormgeving van de afzetting ook hier rekening met de zichtlijnen?

Opbouw / hoogtes Deel D Rivierappartementen

Uit het Stedenbouwkundig plan blijkt dat de Rivierappartementen, onderdeel D van het plan, aan de dijkzijde 4 etages hoog worden, tot een hoogte van 13,74 meter boven maaiveld (maaiveld is 5,40 m boven NAP, gelijk aan bovenzijde dijk na verzwaring). De hoogte van deze appartementenblokken zijn aan de rivierzijde 3 etages hoog, tot een hoogte van 10,40 meter boven maaiveld. De informatie over de hoogtes zijn overgenomen uit de versie van het Stedenbouwkundig plan dd. 21-12-2020, deze informatie ontbreekt volledig in het huidige ter inzage legging gebrachte Stedenbouwkundig plan.

In de plannen van de vorige projectontwikkelaar (Whoonapart) waarop FSD zegt voort te plannen, was de situatie qua hoogte van deze appartementenblokken (toen genaamd De Dijkterrassen) omgekeerd, namelijk 3 etages hoog aan dijkzijde en 4 etages hoog aan rivierzijde. Dit mede om de huidige dijkbewoners niet een enorm kolos voor hun woning te plaatsen, precies op een locatie op het Mercon Kloos terrein waar al decennia lang nagenoeg geen bebouwing is. We zouden deze opbouw/indeling van de appartementenblokken door de huidige projectontwikkelaar graag terug zien in het aangepaste stedenbouwkundige plan. We vinden een 13 meter hoge kolos, gemeten vanaf hoogte dijk een enorme impact hebben op onze woonomgeving en woonbeleving binnen het in de Welstandnota aangemerkte beschermde dorpsgezicht.

Beschermde dorpsgezicht volgens Welstandsnota gemeente Alblisserdam februari 2014

Het Kloos terrein valt in zijn geheel binnen de gestelde grenzen van het beschermde dorpsgezicht volgens de Welstandnota van de Gemeente Alblisserdam 2014.

Dit terrein wordt in de Welstandsnota aangemerkt als transformatiegebied, waarvoor in hoofdstuk 7 van de Welstand een paragraaf toegevoegd dient te worden door de gemeenteraad bij ontwikkeling van dit terrein. Is dit al beschreven en zijn de huidige plannen daaraan getoetst? Graag krijgen we hier als bewoners alle informatie over.

Zichtlijnen en hoog grondniveau binnen het plan

Wat als een mooi punt van het plan genoemd wordt, zijn de zogenaamde zichtlijnen. Doorkijken naar de rivier tussen de verschillende te bouwen objecten door. We zijn als omwonenden blij met de aandacht voor zichtlijnen, het is een deel van ons uitzicht en zichtlijnen passen bij het concept beschermd dorpsgezicht en de nabije ligging van het Werelderfgoed.

Uit onder andere pagina 20 en 74 van de Toelichting Bestemmingsplan Kloos blijkt dat het vloerniveau van het Kloos terrein, de eerste gebruikslaag, op 5,40 boven NAP komt te liggen. Dat houdt in dat een enorm gedeelte van het terrein op 5,40 meter boven NAP, gelijk met het dijkniveau na verzwaring komt te liggen. De dijk zal na verzwaring gemiddeld nog zo'n 30 centimeter inklinken (nazetting) tot 5,10 meter, de bebouwing en aansluiting grondniveau op het Kloos terrein zullen dat niet doen op de vermelde vaste laag, waarmee een groot deel van het terrein zelfs bóven dijkniveau zal liggen in de toekomst. Dit alles doet het verhaal van de zichtlijnen volledig teniet, de zichtlijnen bestaan in dit plan alleen als je bovenop het hoogste punt van de dijk (na verzwaring) of op het Kloos terrein zelf staat. Waarom wordt de bouw van de vloer van de garages niet op een lager niveau gestart, of heeft de ontwikkelaar andere oplossingen, zodat er terecht met zichtlijnen gekoketteerd kan worden. De genoemde hoogte van 5,40 van het Kloos terrein is onacceptabel, ook in lijn met het Gebiedsprofiel, zoals ook omschreven op pagina 34 van de Toelichting Bestemmingsplan Kloos, waarbij het contact met de rivier vanaf de naastliggende dijken en wegen en het behouden van zichtlijnen vanaf dijkwoningen als ambitie genoemd worden. Ook binnen het Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam is het belangrijk dat de karakteristieke historische identiteit behouden blijft. Onderdeel daarvan zijn zichtlijnen en een open landschap, mede gezien vanuit de huidige karakteristieke dijkwoningen, waarvan een groot deel zelfs is aangemerkt als beeldbepalende zaak. Hierbinnen is het element zichtlijnen zelfs beschermd. We zien graag dat het vloerniveau van de ontwikkeling van het Kloos terrein dermate wordt verlaagd dat de huidige zichtlijnen behouden blijven.

Op pagina 40 van de Toelichting Bestemmingsplan Kloos staat als conclusie omschreven dat de ontwikkeling in lijn is met de nationale, provinciale en gemeentelijke belangen op het gebied van ruimtelijke ordening. Hier zijn we het om bovenstaande redenen mee oneens.

Extra toegang tot het molengebied

Op pagina 48 van de Toelichting Bestemmingplan Kloos staat dat de ontwikkeling van het terrein kansen biedt, waaronder het realiseren van een extra toegang tot het molengebied. Hoe zien de projectontwikkelaar en de Gemeente Alblasserdam dat precies voor zich? Als omwonenden schrikken we van deze vermelding in het bestemmingsplan. We leven met de indruk dat er op het Kloos terrein 275 woningen gerealiseerd gaan worden, niet met het idee dat er op deze locatie een extra aanzuigende werking van toeristen gecreëerd kan gaan worden, de druk op de omgeving is al te hoog.

Parkeervergunningen:

Zoals bekend hebben de huidige bewoners te maken gekregen met een seizoensgebonden parkeervergunning. Daar waar het uitgangspunt was om de toeristen te weren en het beperkte aantal parkeervakken toe te kennen aan de dijkbewoners, vrezen wij nu wederom voor onze parkeervakken.

Tijdens de digitale presentatie op woensdag 24 februari 2021 heeft de wethouder Kraijo op beeld verteld dat de nieuwe bewoners van het Kloos terrein en het bezoek van deze mensen geen vergunning krijgen toegewezen. Wij zien nu terug in het ontwerpbestemmingsplan dat de bewoners van de nieuwe ontwikkeling geen parkeervergunning krijgen. Maar er moet ook worden gekeken naar de periode en tijdstippen wanneer de handhaving van dit vergunningsgebied noodzakelijk is. De huidige parkeervergunningsperiode loopt van 1 april tot met 31 oktober en van 10:00 tot 18:00 uur. Buiten die genoemde data en tijden voelen we als omwonenden als aangeschoten wild, nog steeds afhankelijk van wel of geen beschikbaarheid van parkeergelegenheid, maar dan nu met een extra woonwijk voor de deur. Wij zijn er namelijk bang voor, dat het bezoek van of bewoners van het Kloos terrein alsnog de auto aan de dijk zet. Graag zien we de vergunningsperiode en -tijdstip verruimd, zodat onze parkeerplekken ook voor ons beschikbaar blijven. Mede omdat er tien bruggetjes van/naar de parkeerhavens zijn ingetekend. Wij vragen ons ook hardop af waar de pakketvervoerders hun voertuigen moeten/mogen parkeren. Er komen immers 275 woningen bij en wij vertrouwen er op dat ook deze mensen gebruikmaken van bezorgdiensten zoals het thuisbezorgen van eten en dergelijke. Op het terrein is geen rondweg of andere route naar de diverse appartementen en woningen, hoe ziet de projectontwikkelaar dat voor zich als nieuwe bewoners van het terrein gebruik willen maken van bezorgdiensten? Dienen de nieuwe bewoners hun bezorger aan begin van het terrein te ontmoeten of dienen de bezorgers honderden meters te voet af te leggen om hun pakket te bezorgen. Het lijkt onwenselijk en onveilig als deze mensen gebruik moeten maken van een calamiteitenroute? Tijdens de digitale presentatie van 24 februari 2021 is overigens verteld dat er een slagboom wordt gerealiseerd om "vreemdparkerders" van het Kloos terrein te weren. Graag zien we hier verdere toelichting c.q. invulling op en van.

Overige punten in de Toelichting Bestemmingsplan Kloos en bijbehorende bijlagen

Op pagina 82 staat het terrein genoemd als 'Mercon-Kloos', deze benaming is gewijzigd naar 'Kloos'.

Op pagina 107 staat als duurzaam begrip 'een gesloten grondbalans' vermeld. Echter staat op pagina 91 vermeld dat er rekening gehouden dient te worden met afvoer van onwenselijk bodemvreemd materiaal en verontreinigde grond, onder andere als gevolg van de aangetroffen zware metalen en PAK in de grond. Dit strookt niet met een gesloten grondbalans, deze duurzame ambitie hoort daarom niet in het rijtje thuis op pagina 107.

Bijlage 20, het Ontwerpbesluit hogere waarden geluid, vermeldt een ontsluiting van het Kloos terrein bij de Molenkade. Dit is onjuist, en dient te worden aangepast naar één ontsluiting bij het Zwarte Paard. Hiermee is ook het Ontwerpbesluit hogere waarden geluid onjuist ingestoken, de genoemde uitgangspunten zijn onjuist.

Bijlage 11, het Stedenbouwkundig plan gedateerd 22-01-2021. In dit plan staat op 3 tekeningen op de pagina's 20, 21 en 25 een kruispunt ter hoogte van de Molenkade als hoofdontsluiting van het Kloos terrein ingetekend. 2 weken voor ter inzage legging van deze stukken is door de projectontwikkelaar toegezegd dat er één ontsluiting bij het Zwarte Paard komt. Het verbaast ons dat dit niet in dit aangepaste Stedenbouwkundig plan aangepast is, dit dient nog gecorrigeerd te worden. Daarnaast missen in het Stedenbouwkundig plan alle tekeningen met de opbouw van de appartementen met de diverse hoogtevermeldingen/verdiepingshoogten. Ook zijn de pagina's met informatie over kleur- en materiaalgebruik ontbrekend. Deze informatie stond wel in een vorige versie van het Stedenbouwkundig plan met datum 21-12-2020. Echter nu al deze informatie in het huidige stuk, horend bij het Ontwerpbestemmingplan Kloos, ontbreekt, is het voor ons als omwonenden c.q. betrokkenen onmogelijk om hier een zienswijze op te geven.

Omwonenden van het Kloosterrein hebben ons gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Fam. van Bastelaere & Fam. van Asperen

Bijlagen: - machtigingen