

Zijderveldlocatie Alblasserdam

Integrale Ruimtelijke visie



KuiperCompagnons
d.d. 30 augustus 2024

Inhoudsopgave

*Integraal ruimtelijk kader Zijderveldlocatie
30 augustus 2024*

1. Inleiding
2. Verkenning van de locatie en beleidskaders
3. Planologische visie
4. Stedenbouwkundige visie

1 Inleiding

Het gebied (bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord) tussen de Edisonweg en Vinkenspolderweg in Alblasserdam staat aan de vooravond van een transformatie en is in de Structuurvisie Alblasserdam 2040 aangewezen als een gebied dat kan verkleuren van bedrijventerrein naar een mix van andere functies, waaronder wonen. Daarmee vormt het een overgangsgebied tussen de bedrijven op het bedrijventerrein Vinkenwaard-Zuid (ten zuiden van de Edisonweg) en het woonlint langs de Vinkenspolderweg.

Voor het gebied is nog geen ruimtelijke visie opgesteld. Wel spelen er enkele ontwikkelingen die vooruitlopen op de grotere transformatie. De initiatiefnemers Gereformeerde Gemeente in Nederland (GGiN) te Alblasserdam, in dit document verder te noemen “kerk” en de Stichting Zorg Adullam (Adullam) hebben de gezamenlijke wens om te ontwikkelen op de locatie Zijderveld.

De Gereformeerde Gemeente in Nederland te Alblasserdam heeft al verscheidene jaren de behoefte om een nieuw kerkgebouw te bouwen. In eerste instantie zijn dit circa 1.500 zitplaatsen met mogelijk in pandige uitbreiding naar circa 1.750 zitplaatsen. Mede door de toename van leden van de laatste decennia, het ontbreken van een goede uitbreidingsmogelijkheid van het huidige kerkgebouw aan de Kerkstraat en het ontbreken van vergaderruimten, is nieuwbouw nodig. De huidige locatie in het centrum van Alblasserdam beschikt ook niet over parkeergelegenheid. Hierover is al langere tijd overleg met de Gemeente Alblasserdam en zijn intenties uitgesproken over het mogelijk maken van een kerkgebouw op de locatie Zijderveld. Daarbij is de ruimtelijke inpassing nog onderwerp van gesprek.

Adullam biedt zorg en begeleiding aan mensen met een verstandelijke beperking. De locaties Molenheim en Polderheim in Alblasserdam zijn verouderde woonvoorzieningen en behoeven vervanging. Beide woonvoorzieningen voldoen ruimtelijk niet aan de huidige eisen en wensen die aan huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking worden gesteld. De nieuwe locatie zal met ca 50 tot 60 woonzorgappartementen voldoende ruimte en voorzieningen hebben voor de bewoners en daarnaast geschikt zijn voor het geven van voldoende kwalitatieve zorg en begeleiding. De nieuwe locatie voorziet niet in dagactiviteiten.

In overleg met de Gemeente Alblasserdam zien beide partijen al een aantal jaren uit naar een geschikte locatie. Met het beschikbaar komen van de kavels van J. Zijderveld en F. Zijderveld biedt dit voor beide partijen uitkomst. Tegelijk biedt een gezamenlijke ontwikkeling perspectief voor het oplossen van ruimtelijke discussiepunten over de ontwikkeling van een kerkgebouw op deze locatie.

Voorliggende notitie gaat in op de ontwikkeling van de locatie met een kerk en woonzorggebouw. De huidige bedrijfswoningen aan de Vinkenspolderweg 17a en 19a blijven beiden behouden en Vinkenspolderweg 19a wordt herbestemd tot een reguliere woning. De bedrijfswoning Vinkenspolderweg 17a met een stukje perceel is geen onderdeel van het ontwikkelingsplan.

Voordat de plannen concreet kunnen worden getoetst is het wenselijk om een toetsingskader op te stellen, zodat vooraf duidelijk is aan welke randvoorwaarden de ontwikkeling moet voldoen. In deze notitie geven we een visie op de planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden die als richtinggevend kader zullen dienen.



De locatie gezien vanaf de Edisonweg-zuid (boven), Nico Wensveenrotonde (linksonder) en kruising Vinkenpolderweg-Oude Torenweg (rechtsonder)

Proces

Voorliggend kader bevat uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkelingen en zal, na vrijgave door het college van burgemeester en wethouders door de gemeenteraad worden vastgesteld. Daarmee zal het richtinggevend zijn voor het nieuwe bestemmingsplan en de uiteindelijke concrete planontwikkeling van de locatie. Voorafgaand aan vaststelling in de gemeenteraad zal participatie met de omgeving plaatsvinden.

2 Verkenning van de locatie en beleidskaders

2.1 Bestaande situatie en ontstaansgeschiedenis

Bedrijventerrein Vinkenwaard Noord en de planlocatie aan de Vinkenspolderweg 19b en Edisonweg 52 liggen opgespannen tussen de Edisonweg en Polderweg/Vinkenspolderweg aan de noord- en zuidzijde en grenzen aan de Oude Torenweg en De Helling in het oosten en westen.

De Oude Torenweg/Edisonweg is de oostelijke ontsluitingsweg voor Alblasserdam. Deze weg heeft een sterk doorgaand karakter. Vanaf de A15 en de Edisonweg komt men voorbij de Nico Wensveenrotonde het woongebied van Alblasserdam binnen. De bebouwing, zichtbaar vanaf de Oude Torenweg tussen de Nico Wensveenrotonde en de Oude Torenbrug heeft een klassieke uitstraling. Het type bebouwing en toegepaste architectuur benadrukt het dorpse karakter van Alblasserdam.

De Edisonweg¹ is een doorgaande straat op het bedrijventerrein Vinkenwaard die, gezien vanaf de rotonde met de Oude Torenweg/Edisonweg, nog een boombeplanting heeft. Verderop verdwijnen de bomen en blijft er verharding over. Diverse bedrijfspanden geven de weg een echte werksfeer.



De bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van de Edisonweg



De Vinkenspolderweg is een historische route die de Polderstraat verbond met het Westeinde. Zowel de Polderstraat als het Westeinde liggen (en lagen) langs de Alblas en waren bebouwd. Dat in tegenstelling tot de Vinkenspolderweg die tot 1950 nagenoeg onbebouwd is geweest. Het historische karakter van de Polderstraat en Westeinde is markant.



Bebouwing aan de Vinkenspolderweg



¹ Opgemerkt dient te worden dat de naam van de weg ten oosten van het plangebied vanaf de kruising Vinkenspolderweg-Oude Torenweg ook de naam Edisonweg heeft. Dit kan verwarring opleveren. Om die reden wordt het deel van de Edisonweg tussen de Nico Wensveenrotonde en de Oude Torenweg in dit document aangeduid als Oude Torenweg. Als specifiek de weg aan de zuidzijde wordt bedoeld, wordt deze als Edisonweg-zuid genoemd.



Bebouwing aan de Vinkenvolderweg

Die historische sfeer is ook langs de Vinkenvolderweg terug te vinden, hetzij in mindere mate. De Vinkenvolderweg is een markante polderweg met sloten aan weerszijde. De weg kent een prachtig landschappelijk verloop (enkele flauwe bochten), en wordt veelvuldig gebruikt als fietsroute langs de Alblas. Het typerende voor de Vinkenvolderweg is een historische bebouwing, een dijklint met beschermd dorpsgezicht en voor Alblasterdam van cultuurhistorische waarde. De Vinkenvolderweg heeft een kleinschalig, historisch en landschappelijk karakter – een contrast met de andere wegen grenzend aan deze locatie. Er is een kenmerkende oriëntatie van de kavels – gedraaid ten opzichte van de weg – met veel groen en water aan de voorkant van de vrijstaande gebouwen.



Ontstaansgeschiedenis in beeld op (oude) kaarten

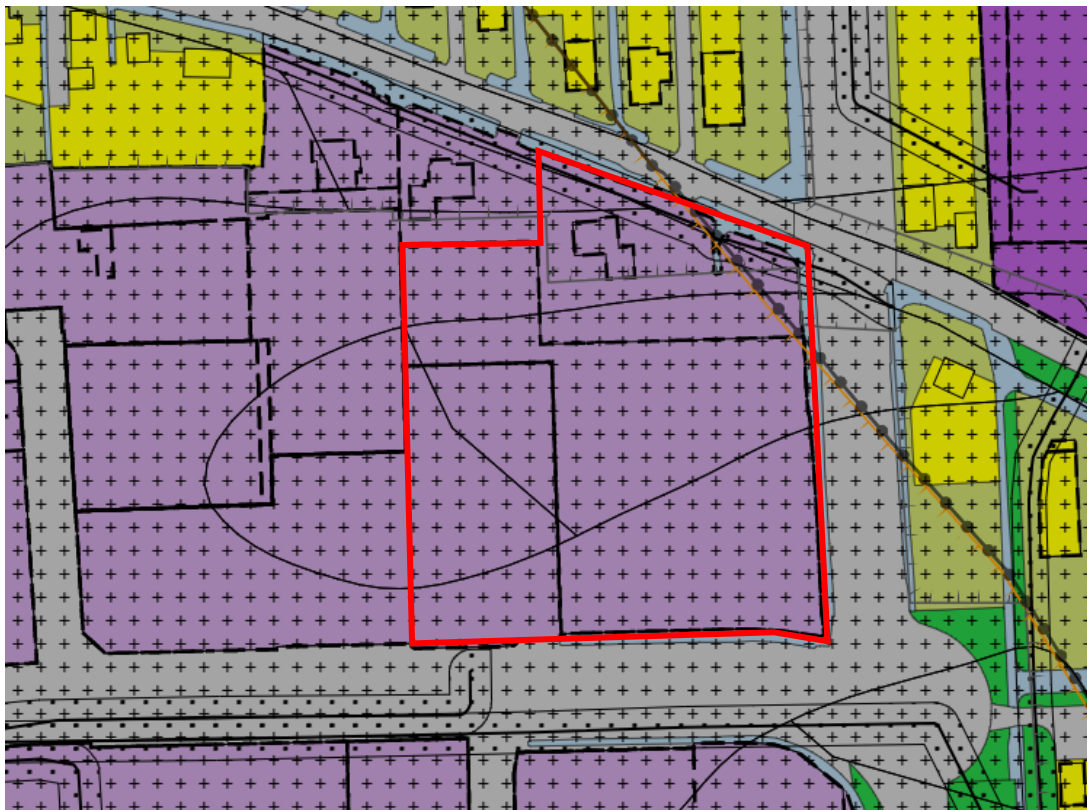
2.2 Beleid

Structuurvisie Alblasserdam

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan dat voor Vinkenwaard Noord in de toekomst mogelijk sprake kan zijn van een functieverbreiding. Daarnaast zou Vinkenwaard Noord een rol kunnen spelen in het verbeteren van de entree naar Alblasserdam. De structuurvisie gaat niet verder in op de wijze waarop een functieverbreiding en/of transformatie er uit zou moeten gaan zien.

Bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" (per 1-1-2024 onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege)

Op de locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Alblasserdam. Het voormalige bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" uit 2015 vormt – met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 – onderdeel van dit Omgevingsplan. Het bestemmingsplan staat bedrijven in milieucategorie 3.1 (noordelijke deel) en 3.2 (zuidelijk deel) toe. De bouwregels staan toe dat de gronden tot op 3,5 meter uit de voorste perceelgrens voor 100% gebouwd mag worden. Er geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.



Uitsnede geldende Omgevingsplan (bestemmingsplan) met Zijderveldlocatie in rood omlijnd

Beschermd dorpsgezicht Vinkenpolderweg

Ter bescherming van het dorpsgezicht van Alblasserdam is in het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Op gronden met de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' is het verboden om zonder een omgevingsvergunning bestaande bouwwerken te slopen.

Een beschermd gemeentelijk dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Het is

een erkenning van de bijzondere kwaliteit. Het is dus een soort intentieverklaring: 'op dit gebied willen we extra zuinig zijn'. Bij bescherming van een dorpsgezicht gaat het om het beschermen van de historische structuren. Dat betekent niet dat er geen nieuwe gebouwen kunnen worden toegevoegd in een gebied met een beschermd dorpsgezicht. Wat betreft de uitstraling van de toekomstige bebouwing dient te worden aangesloten bij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het lint langs de Vinkenspolderweg. Alvorens een vergunning kan worden verleend, dient voorafgaand advies te worden ingewonnen bij de erfgoedcommissie.

Met deze ontwikkeling wordt geen bebouwing gerealiseerd in de strook die gemarkeerd is als beschermd dorpsgezicht.



Uitsnede bestemmingsplankaart met het Beschermd Dorpsgezicht uitgelicht

3 Planologische visie

De realisatie van een kerk en een woonzorggebouw is in het kader van de toekomstige functieverandering goed denkbaar en sluit aan op de gewenste mix van wonen en andere (maatschappelijke) functies voor Vinkenwaard Noord. Omdat er vooralsnog geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling van het gehele gebied, zullen in de toekomst de nieuwe functies naast de bestaande bedrijven voorkomen. Dit kan tijdens de transitieperiode milieuhinderlijke situaties opleveren. Enerzijds zullen huidige bedrijven verdwijnen, waardoor een beter woon-en leefklimaat zal ontstaan voor de bestaande woningen. Aan de andere kant zullen nieuwe milieugevoelige functies worden gerealiseerd naast bedrijfskavels die nog niet van kleur veranderen. Om te voorkomen dat de bedrijven ten westen van de locatie in hun bedrijfsvoering worden gehinderd, zal binnen de milieuocontouren van die bedrijven met deze ontwikkeling geen gevoelige functies worden gerealiseerd.

Naast functionele kaders zijn ook ruimtelijke (stedenbouwkundige) kaders wenselijk. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een geheel ander karakter dan de toekomstige bebouwing. Ook zijn nieuwe kaders nodig voor de situering en hoogtes van gebouwen. Op dit moment gelden ruime bouwregels die het toestaan de kavels tot op 3,5 meter uit de voorste perceelsgrens vol te bouwen tot een hoogte van 8 meter. Voor de toekomstige situatie is meer sturing gewenst.

3.1 Planologische visie



Schetsmatige analyse van Alblasserdam met Vinkenwaard Noord geelbruin aangegeven als transformatiegebied

De Structuurvisie Alblasserdam 2040 geeft aan dat Vinkenwaard Noord in de toekomst kan transformeren en een mix aan verschillende functies kan krijgen. Ook zou Vinkenwaard Noord de entree van het dorp op twee plekken kunnen verbeteren en versterken. Als gekeken wordt naar de ligging van het gebied is een verbreding van functies een logische keuze. De ligging tussen de Edisonweg en Polderstraat/Vinkerpolderweg vraagt om een minder zware invulling met lichtere bedrijven en functies die zich beter verhouden tot het lint met woningen aan de noordzijde. Een bufferzone met een mix aan

functies tussen het bedrijventerrein en woongebied.

Ook de ligging aan De Helling en de Oude Torenweg/Edisonweg, beide entrees van het dorp vanaf de A15, vraagt om een goede invulling met meer representatieve bebouwing en functies.

Naast bedrijvigheid zijn maatschappelijke functies en woonfuncties richting het bebouwingslint van de Vinkenvolderweg en Polderstraat denkbaar. Langs de Edisonweg zou een mix van wonen en werken bij kunnen dragen aan een goede planologische overgangszone. Omdat sprake zal zijn van een geleidelijke transformatie zal de invulling van individuele kavels mede afhankelijk zijn van beperkingen door de bestaande bedrijvigheid.

De ontwikkeling van een woonzorggebouw (maatschappelijk/wonen) en kerk (maatschappelijk) dragen bij aan de verkleuring van Vinkenwaard Noord. In milieukundig en planologisch opzicht leveren deze functies een bijdrage aan een beter woon- en leefklimaat. Aansluiten op de woonfunctie aan de Vinkenvolderweg is een logische ontwikkeling.

Met een gebouwenensemble op dit hoekkavel wordt een markante functie toegevoegd aan één van de entrees van het dorp. Met name de hoek nabij de rotonde is stedenbouwkundig een markante plek. Hier kan een gebouwenensemble gerealiseerd worden wat zorgt voor herkenning en oriëntatie. Ten aanzien van wonen kent de Structuurvisie de ambitie: “aangenaam wonen”, waarbij het zorg dragen voor voldoende en betaalbare woningen voor ouderen, starters en eenoudergezinnen, maar ook het realiseren van bijzondere woonvormen op kleine schaal, centraal staat. Binnen de gewenste functiemix op Vinkenwaard Noord zijn een kerk en woonzorggebouw een waardevolle toevoeging. Met de voorziene ontwikkeling van een woonzorggebouw en een kerk worden meerdere doelstellingen uit de Structuurvisie gerealiseerd.

3.2 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

Een belangrijk aandachtspunt bij de transformatie is dat nieuwe milieugevoelige functies zoals (zorg)woningen mogelijk komen te liggen naast bestaande bedrijven die (nog) niet transformeren. Hoewel transformatie van de gehele zone ten noorden van de Edisonweg het wensbeeld is, is op dit moment sprake van een afzonderlijke ontwikkeling van de Zijderveldlocatie. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande bedrijven. Aan de noord- en oostzijde is reeds sprake van een gebied met woningen. Aan de westzijde van het ontwikkelingsgebied is sprake van een bedrijfsbestemming van categorie 3.1 en 3.2 waarbij een contour van 30 m¹ uit de gevel beperkingen geeft voor de ontwikkeling van de locatie.

Hoewel het bestemmingsplan deze maximale milieucategorieën toestaat, is het mogelijk dat bij de feitelijk aanwezige bedrijven (een kringloopwinkel, bakfiets-/rijwielhandel, caravanstalling en aannemer) in de werkelijke situatie minder milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden dan maximaal toelaatbaar is. Ook de bestaande woningen aan de Vinkenvolderweg beperken de geluidproductie voor een deel. Dit plan voorziet in deze situatie door het woonzorggebouw buiten de milieuzonering te realiseren en de parkeervoorziening naast de bedrijven te situeren.

Onderzoek naar de geluidbelasting op de toekomstige gevel(s) is noodzakelijk. Daarbij dient de geluidbelasting als gevolg van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden beschouwd te worden. Afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de Zijderveldlocatie, kan sprake zijn van een overschrijding van milieunormen. Indien de geluidbelasting te hoog is, zou de gemeente Alblasserdam – met het oog op de gewenste transformatie op langere termijn - kunnen overwegen om een maatwerkvoorschrift op te stellen. Ook kan worden bekeken of mogelijk is de bestaande bedrijven met een lagere milieucategorie te bestemmen, waardoor de maximaal

planologische mogelijkheden worden beperkt tot de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten. Bovenstaande aspecten geven een eerste inzicht in de milieutechnische situatie en zullen in het kader van de nog te doorlopen ruimtelijke procedure nader worden onderzocht en uitgewerkt.

4. Stedenbouwkundig visie

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige visie op de locatie gegeven en worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een kerk een woonzorggebouw op de Zijderveldlocatie beschreven.

4.1 Stedenbouwkundige visie

In stedenbouwkundig opzicht valt er veel winst te behalen. De huidige bedrijfsbebouwing is verouderd en het bestemmingsplan staat toe dat tot op 3,5 meter uit de voorste perceelgrens voor 100% gebouwd mag worden. Een maximale bouwhoogte van 8 meter kan in de praktijk leiden tot een aaneengesloten bebouwingsmassa met een grove korrel en geen tot weinig dynamiek. Een dynamisch woon-werk-gebied dat zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht een overgangszone naar een woongebied moet vormen, vraagt om meer sturing.

Langs de Edisonweg (zuidzijde) vormt de bomenrij in de noordelijke groene berm van de weg een belangrijke structuurdrager. De bomen en de naastgelegen groene oever moeten dan ook behouden blijven. Door de toekomstige rooilijn verder terug te leggen wordt het groene wegprofiel verder verbreed.

Bij de inrichting van de kavel zijn een heldere indeling, een groen karakter en de noord-zuid richting van belang. Aangesloten wordt op de oude landschappelijke- en cultuurhistorische structuur van het slagenlandschap. Dit wordt benadrukt door aan de randen van het perceel de noord-zuid richting vorm te geven middels het in stand houden van de watergang, eventueel in combinatie met een elzensingel of bomenrij. Op het terrein kunnen één of meerdere noord-zuidgerichte lijnen met beplanting verwijzen naar de landschappelijke en cultuurhistorische ligging.

In hoogte en massa van de bebouwing wordt onderscheid gemaakt tussen het kleinschalige karakter van de Vinkenvolderweg en de grootschaligere bebouwing op het bedrijventerrein.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In deze alinea wordt per aspect ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van de Zijderveldlocatie.

Cultuurhistorie

Vanuit de cultuurhistorische waarden geldt aan de noordzijde van het plangebied langs de Vinkenvolderweg een beschermd dorpsgezicht. Het is van belang dat de nieuwe ontwikkeling aan de noordkant aansluit bij het historische karakter van de Vinkenvolderweg: kleinschalige bebouwing met kappen en een rooilijn haaks op de weg waartussen slootjes de kavelgrenzen vormen. In dit plan wordt niet gebouwd in de zone van beschermd dorpsgezicht.

Bij de aanleg van bedrijventerrein Vinkenwaard zijn de bedrijfskavels georiënteerd op de Edisonweg, hieraan ligt ook de kavelontsluiting. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur aangesloten op de noord-zuid gerichte landschappelijke structuren.

Landschap, groen en water

De groenstructuur met bomen en water langs de Edisonweg en de Edison/ Oude Torenweg is beeldbepalend. De ruimte tussen de voorgevel(s) en openbare ruimte is groen. Vanuit landschap en

cultuurhistorie is het wenselijk de noord-zuid richting van het oude slagenlandschap te respecteren en de bestaande groene structurerende lijnen te behouden en versterken. De benodigde oppervlakte aan eventuele waterberging kan mogelijk worden gebruikt om bestaande watergang(en) te verbreden.

In de huidige situatie is een groot deel van het perceel verhard. In de toekomst zal de hoeveelheid bebouwing met oppervlakteverharding lager zijn. Daarom wordt ervan uitgegaan dat er geen extra waterberging nodig is.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige opzet is een vertaling van de cultuurhistorische waarden en de markante ligging naar een nieuwe betekenis voor deze locatie. De locatie Zijderveld bevindt zich naast en tegenover gebouwen met grote volumes en niet aan de rand van het dorp. De hoofdopzet van de gebouwen vraagt een grote korrel, waardoor er ruimte ontstaat op de kavel.

De toekomstige bebouwing op de Zijderveldlocatie vormt gezamenlijk een ensemble, meerdere volumes die architectonisch en stedenbouwkundig een geheel vormen, in samenhang met de nabijge woonomgeving. Het ensemble staat in een vaste rooilijn langs zowel de Edisonweg/Oude Torenweg als de Edisonweg (zuidzijde), verspringingen in de gevel zijn mogelijk. Het ensemble begeleidt de Edisonweg/ Oude Torenweg en de Edisonweg. De nokrichtingen van de volumes zijn parallel aan de rooilijn en de naastgelegen wegen. Naast consistentie in materiaalgebruik en detaillering ontstaat er eenheid tussen de volumes door noklijnen en/of gootlijnen op gelijke hoogte.

Door een geïsoleerd en autonoom clusterontwerp van beide gebouwen wordt een bepaalde onafhankelijkheid gecreëerd van wat er op dit moment op de rest van het bedrijventerrein (Vinkenwaard-Noord) gebeurt. Er ontstaat een uniek ensemble, dat architectonisch een eenheid vormt.

Het bebouwingsvlak is verdeeld in twee zones waarin de schaalsprong van Edisonweg naar Vinkerpolderweg gemaakt wordt. De bebouwing in de zone aan de zijde van de Edisonweg heeft 2 tot 3 bouwlagen en een kap. De noklijn is parallel aan de Edisonweg. Het volume van het kerkgebouw kan hiervan afwijken met een maximale goothoogte van 10,5 meter en nokhoogte van 25 meter. De kerktoren is maximaal 25 tot 35 meter en vormt een accent aan de zijde van de Edisonweg.

Aan de zijde van de Vinkerpolderweg zijn bouwvolumes toegestaan die passend zijn bij de schaal en maat van de bestaande bebouwing. In deze zone geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap.

De gebouwen zijn alzijdig representatief waarbij er een verschil is tussen de beleving van de buiten- en binnenzijde: een zijde langs de aanliggende wegen en een zijde die zich richt op een groene binnenwereld, een verstilde binnentuin, een hof waarmee kwaliteit wordt toegevoegd. Aan de binnenzijde bevinden zich de toegangen tot de gebouwen. Hier is het gevelbeeld verfijnd, is er meer detail en transparantie, en zo ontstaat een beschutte en rustige plek met een menselijke maat. De sfeer is uitnodigend en open.

Aan de buitenzijde is het gevelbeeld meer gesloten, als een afscherming naar de aanliggende wegen, zonder de benodigde lichttoetreding voor de binnenruimtes te belemmeren. De gevels langs de Edison/Oude Torenweg en de Edisonweg hebben een sterke verwantschap.

Voor de verschillende volumes wordt uitgegaan van een eenduidige, neotraditionele bouwstijl met een sterke samenhang. Materiaalgebruik, kleurstelling, de hoogtes van nok- en gootlijnen geven verwantschap. Maat en schaal van de volumes anticiperen op de context en maken de overgang van het kleinschalige polderlint naar het bedrijventerrein. De functies van de gebouwen zijn afleesbaar.

De groenstructuur langs de Edisonweg/ Oude Torenweg en Edisonweg is bepalend voor de beleving vanuit de omgeving. De afstand van de bovenkant van het talud (op de kavel) tot de voorgevel bedraagt gemiddeld 5 meter. Hierdoor kan een groen kader worden gerealiseerd waarin eventueel een (onderhoud)pad aangelegd kan worden.

Verkeer

De hoofdontsluiting voor autoverkeer dient plaats te vinden vanaf de Edisonweg. De huidige entree over de bestaande dam/duiker blijft daarom behouden. Parkeren dient te voldoen aan de geldende parkeernormen van de gemeente Alblasserdam of de CROW-normen. Deze normen kennen een bandbreedte van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per zitplaats. Voor dit initiatief wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,15. Het CROW geeft in haar publicatie “Toekomstbestendig parkeren” (Publicatie 381) aan dat voor deze functie alleen globale parkeerkencijfers gegeven kunnen worden en dat bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Om de juiste behoefte aan parkeerplaatsen in te kunnen is door verkeerskundig adviesbureau Goudappel onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte.

Het parkeren vindt geconcentreerd plaats, niet verdeeld over de gehele kavel maar aan de westzijde en wordt groen ingepast. Ruimtelijke kwaliteit prevaleert boven realiseren van de parkeernorm op het eigen terrein. Het is niet wenselijk de overmaat die nodig is voor de twee piekmomenten op zondag, leidend te laten zijn voor de inrichting en uitstraling van het terrein. In de basis wordt op de locatie voorzien in de parkeerbehoefte van de diverse reguliere/wekelijkse activiteiten gedurende de week. Op zondagen is de parkeerbehoefte aanzienlijk groter. Dat geldt ook voor bepaalde diensten die, met enige regelmaat (maar niet regulier) op doordeweekse dagen plaatsvinden. Voor deze extra parkeerbehoefte is gezocht naar mogelijkheden om het parkeren buiten de projectlocatie op te lossen. Reden hiervoor is dat deze parkeerplaatsen slechts beperkt nodig zijn en voorkomt dat onnodig veel verharding rond de kerk gerealiseerd hoeft te worden. Uit onderzoek door bureau Goudappel blijkt dat op de maatgevende momenten (zondagen en incidentele en terugkerende doordeweekse diensten) ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig (en bruikbaar) is op omliggende bedrijfskavels (ca. 92 parkeerplaatsen) en in de openbare ruimte van het bedrijventerrein (ca. 182 parkeerplaatsen) op loopafstand van de kerk. Voor extra parkeerplaatsen op zondag zal daarnaast gebruik gemaakt worden van blokparkeren, waarmee de druk op het openbaar gebied in de praktijk lager zal zijn.

Het parkeren vindt plaats aan één zijde van het gebouwensemble. Alleen bij de entree van het woonzorggebouw zijn enkele specifieke parkeerplaatsen voorzien die verband houden met de zorgfunctie (vervoerbusjes, arts, fysiotherapeut, manager etc.).

Het grote collectieve parkeerterrein ligt aan de westzijde van de locatie, binnen de bestaande milieucontour van de naastgelegen bedrijvigheid. Voor voetgangers en fietsers heeft de bestaande ontsluiting via de Vinkenvolderweg de voorkeur. Deze weg leent zich goed voor de toegang van langzaam verkeer. Het fietsparkeren voor kerkbezoekers vindt plaats in een fietsenkelder onder het kerkgebouw. Voor medewerkers en bezoekers van Adullam zal een fietsenberging op het terrein worden gerealiseerd.

De bushaltes zijn gelegen aan de Edisonweg-Oude Torenweg en liggen aan de noord- en zuidzijde van de Vinkenvolderweg. Het is dan ook logisch om voor voetgangers via de Vinkenvolderweg naar de bushaltes te lopen.

Uit het onderzoek van Goudappel blijkt tevens dat de wegen in de omgeving de toekomstige verkeersstromen goed kunnen verwerken. Voor meer informatie wordt verwezen naar het betreffende onderzoeksrapport.

Groen en duurzaam

Voor wat betreft groen en duurzaamheid wordt aansluiting gezocht bij het thema in de Omgevingsvisie: 'Alblasserdam: Fit en groen dorp in de polder'. Dit thema vertaalt zich naar een groene buitenruimte en gelegenheid om buiten te verblijven en actief te zijn.

Bomen, beplantingen, grassen, waterdoorlatende verhardingen en verharding met een groen karakter dragen bij aan een groen beeld en worden in het plan toegepast. Inheems groen geeft vogels, insecten en klein zoogdieren meer kans zich te vestigen in dit gebied. Het groene hof, de bomen op het parkeerterrein en het groen langs de randen dragen bij aan het voorkomen van hittestress. Doordat het parkeren op de zondagse piekmomenten op bestaande verharde terreinen in de omgeving plaatsvindt, wordt voorkomen dat op de locatie zelf onnodig veel verharding wordt aangebracht.

In het project wordt duurzaamheid vormgegeven door zowel de milieu- en natuurimpact te verkleinen als de sociale en maatschappelijke relevantie te vergroten. De materialen en grondstoffen dienen hoogwaardig, herbruikbaar of hernieuwbaar zijn, met minimale impact op het milieu. Op de daken worden zonnepanelen toegepast.

Tijdens de bouw- en gebruiksfase zal CO₂ beperkt worden. In de ontwerpen zal waar mogelijk rekening gehouden worden met een circulaire toekomst.

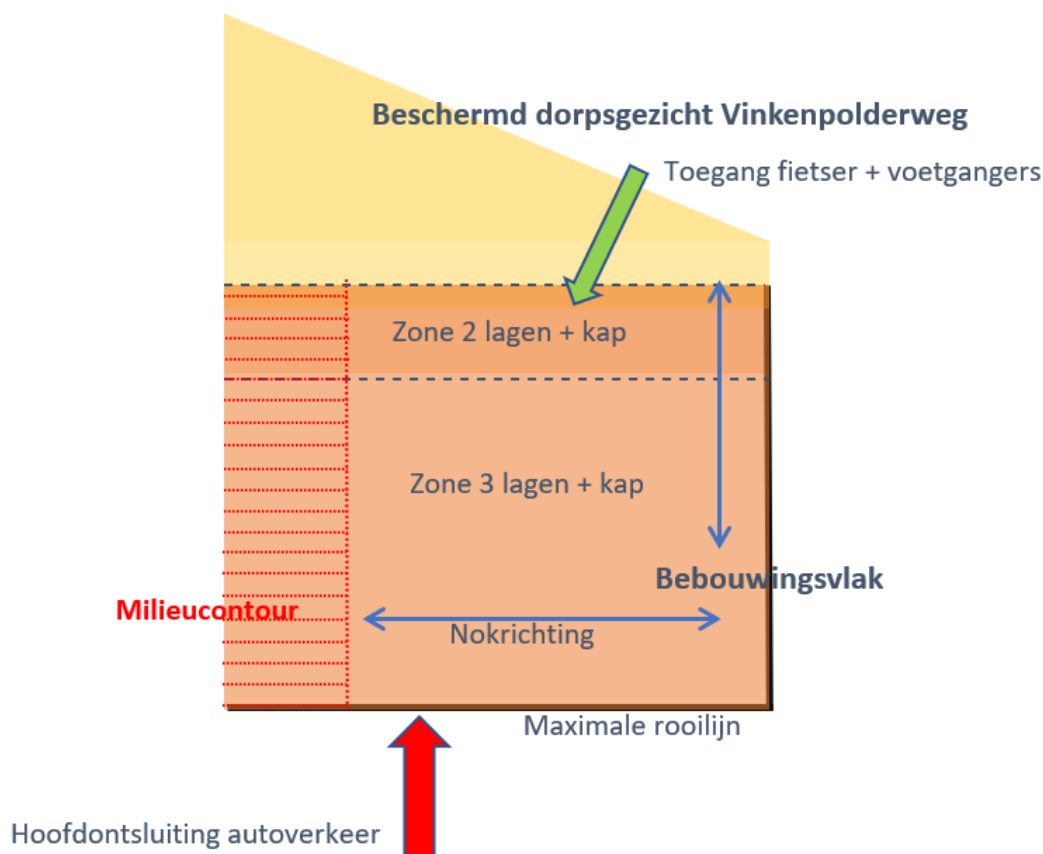
Beeldkwaliteit

Hoe de nieuwbouw er exact uit komt te zien is nog niet bekend. Het ensemble van kerk en woonzorggebouw vormt een nieuw element in het gebied tussen de Vinkenvolderweg en het bedrijventerrein. In de verdere planuitwerking zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld om richting te geven aan de toekomstige uitstraling van de locatie en om als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit te dienen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de architectuur passend moet zijn bij zijn omgeving: van een monofunctioneel bedrijventerrein naar gemengd (woon)gebied met verschillende typologieën. De toegepaste bouwstijl van de nieuwe volumes moet zich duidelijk onderscheiden van de industriële gebouwen langs de Edisonweg en zich richten op wonen en daarnaar voegen. De bebouwing is consistent in materiaalgebruik en detaillering. Het gebruik van baksteen ligt voor de hand. Zowel in de representatieve bedrijfspanden als in de bebouwing langs de Vinkenvolderweg wordt baksteen toegepast. Daarbij is overwegend sprake van bruintinten en wisselt de kleur van donkerbruin tot zandkleurig. In sommige gevallen zijn licht geschilderde of gestucte gevels aanwezig. Hiermee ontstaat een afwisselend beeld dat eigentijds, maar ook traditioneel kan zijn. Naast baksteen is het gebruik van hout, metaal, kunststof en glas in de gevels denkbaar. De kappen lenen zich goed voor het gebruik van dakpannen. De relatie tussen de beide gebouwen (kerk en woonzorggebouw) moet architectonisch passen en harmoniëren. De architectuur kan zowel klassiek als wat moderner zijn. Een kerktoeren als accent, geïntegreerd in de kap of als zelfstandig element bij het hoofdvolume is denkbaar. In het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan zullen bovenstaande uitgangspunten verder worden vormgegeven.

4.3 Stedenbouwkundig kavelpaspoort

De bovenstaande randvoorwaarden hebben geleid tot een kavelpaspoort met een maximale bebouwingsenveloppe. De onderstaande uitgangspunten liggen daarin vast:

- Meerdere volumes vormen een samenhangend stedenbouwkundig en architectonisch ensemble;
- De gebouwen zijn alzijdig representatief; de gevels richten zich op de omgeving en de binnenhof;
- Het ensemble versterkt de hoek Edisonweg en de Edisonweg/Oude Torenweg (zuid en oost) en is hierop georiënteerd;
- De noordzijde aan de Vinkenvolderweg is bescheidener en passend bij schaal en maat van het polderlint, bijvoorbeeld door een verbijzondering of kleine uitbouw op de kopgevel;
- De groene binnenwereld in de vorm van een hof of (kerk)tuin;
- Voorgevelrooilijn aan de Edisonweg en de Edisonweg/Oude Torenweg ligt op 18-20 meter uit het midden van de weg;
- Aan de noordzijde wordt de contour van het beschermd dorpsgezicht in acht genomen door aansluiting te maken op het kleinschalige cultuurhistorische karakter van de Vinkenvolderweg;
- Bebouwing tot 3 lagen met daarop een kapverdieping aan de zijde van de Edisonweg en maximaal 2 lagen met kap aan de kant van de Vinkenvolderweg. Voor het kerkgebouw wordt een uitzondering gemaakt aan de zijde van de Edisonweg. De kerk heeft een maximale goothoogte van 10,5 m en nokhoogte van maximaal 25 m;
- De hoogte van de kerktoren bedraagt 25 tot 30 meter;
- De parkeervoorzieningen op de locatie – voor bezoekers van de kerk én het woonzorgcentrum – worden geconcentreerd aan de westzijde, maar aan de noord-oostzijde is ruimte voor enkele aan de zorg gerelateerde parkeerplaatsen bij de entree van het woonzorggebouw;
- Hoofdontsluiting voor autoverkeer vanaf de Edisonweg (zuidzijde);
- Ontsluiting voor voetgangers en fietsers primair vanaf de Vinkenvolderweg;



Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zijdeveldlocatie

Integraal ruimtelijk kader Zijdeveldlocatie
30 augustus 2024

Mogelijke uitwerking concept – ‘Groen Hof’



Schetstekening: Mogelijke uitwerking naar een ‘Groen Hof’ op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage:

Bijlage 1: Rapport Mobiliteitsonderzoek nieuwbouw kerkgebouw & woonzorgwoningen Zijderveldlocatie te Alblasserdam door bureau Goudappel