



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Jonker Terrein

e.o.

Ligging in Alblasserdam



Bron: PDOK viewer

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ontwikkelingen

Aan de voet van de Oost Kinderdijk 139 te Alblasserdam ligt een kassencomplex. Het terrein van het kassencomplex en de grondeigenaren staat ook wel bekend als het 'Jonker Terrein'. Dit kassencomplex wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie met circa 18 grondgebonden woningen (nr. 2).

De ontwikkeling van de locatie hangt samen met de inrichting van twee andere terreinen in de directe omgeving. Naast het kassencomplex wordt ook gesproken over de realisatie van een appartementengebouw aan de Oost Kinderdijk 137-145 (nr. 1), en een woning op het perceel aan de Peilstoep 31. Op het perceel aan de Pijlstoep is momenteel een wasserette gevestigd (nr. 3). Deze locatie ligt aan het recreatieve gebied het 'Lammetjeswiel'.

1.2 Aanleiding en doel

Doel van dit document is inzicht te geven in het stedenbouwkundig proces dat heeft geleid tot het nu voorliggende ontwerp. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de samenhang is tussen de verschillende locaties, en welke ruimtelijke kwaliteit het plan met zich mee brengt. Daarmee wordt onderbouwd dat sprake is van een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige structuur.

1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt een beknopt chronologisch overzicht gegeven van de opgestelde ruimtelijke stukken. Vervolgens wordt dieper ingegaan op de totstandkoming van de plannen: de analyse, diverse varianten die zijn opgesteld en planaanpassingen die gedurende het proces zijn doorgevoerd. Hierbij wordt toegelicht welke keuzes zijn gemaakt, en hoe deze zich verhouden tot de bredere omgeving. Tenslotte wordt in een samenvattende conclusie de totale planvorming in perspectief geplaatst.



Bron: Urban Planners, Bongers architecten bna

1 Appartementenblokken aan de dijk

2 Kassencomplex aan de voet van de dijk

3 Wasserette aan de Pijlstoep 31

Chronologisch overzicht

2018

MAART 2018

Stedenbouwkundige Quicksan 1.0

Aan het begin van de planvorming is een stedenbouwkundige quick scan uitgevoerd. Vanuit een historische en ruimtelijke analyse zijn:

- de opgaven voor het terrein inzichtelijk gemaakt, en
- zijn randvoorwaarden voor woningbouw geformuleerd.

In het document zijn 4 globale schetsverkenningen gepresenteerd, waarin de Jonker locatie (incl. appartementen) en de Peilstoep zijn opgenomen.

Aan de hand van het document is vroegtijdig in het proces samenwerking gezocht met de gemeente. Doel hiervan is een integraal proces, met heldere randvoorwaarden voor verdere uitwerking.

Bijbehorend document:

Jonkerlocatie Alblasserdam, quickscan, Urban Planners, versie d.d. 13-3-2018

APRIL 2018

Stedenbouwkundige Quicksan 2.0

De eerste schetsen zijn in verder uitgewerkt in een nieuwe versie van de quick scan. Naast programmatische, zijn ook nadrukkelijk ruimtelijke uitgangspunten meegenomen. De nadruk ligt vooral op:

- oude landschappelijke structuren en verkavelingspatronen,
- oriëntatie,
- zichtlijnen,
- spreiding en dichtheid,
- de inpassing van ruimtelijke structuren in de omgeving.

De gepresenteerde modellen zijn primair gericht op het kassencomplex, de wasserette en parkeervoorzieningen voor alledrie de locaties. De appartementen aan de dijk zijn afzonderlijk architectonisch uitgewerkt.

Bijbehorend document:

Jonkerlocatie Alblasserdam, quickscan, Urban Planners, versie d.d. 24-4-2018

MEI 2018

1° beoordeling Erfgoedcommissie

Op 15 mei 2018 is het document voor de eerste keer gepresenteerd aan de 'kleine Erfgoedcommissie'.

De commissie sprak de voorkeur uit voor Model 4, ook wel de variant met 'de lus'. Toen is afgesproken om het plan nog één verdiepingsslag te geven en deze opnieuw voor te leggen aan de commissie.

Vervolgens is de stedenbouwkundige situatie van Model 4 verder uitgewerkt. De quick scan is aangepast, met in plaats van diverse varianten een meer maatvast schetsontwerp van variant 4, uitgaande van 17 woningen t.p.v. het kassencomplex en 18 appartementen aan de dijk.

Bijbehorend document:

*Welstandsverslag 15-5-2018
Presentatie Jonkerlocatie incl. SO Variant d.d. 25-6-2018*

JUNI 2018

Aangepast plan, 2° beoordeling

Op 26 juni 2018 is het plan opnieuw voorgelegd, dit keer aan de volledige Erfgoedcommissie.

Er zijn nog enkele aandachtspunten benoemd. Zo past de getoonde asymmetrische kap niet in het geheel. De commissie stelt voor om te kiezen voor een stijl die past bij het karakter van Alblasserdam, zoals de Delftse School. Deze stijl is gebruikt bij de wederopbouw rondom de Dam. Tevens wordt de suggestie gedaan om ook de entree van de wijk aan de Oost Kinderdijk in dezelfde stijl uit te voeren. Verder spreekt de commissie zich positief uit over het plan.

Vervolgens is gestart met participatie. In oktober 2018 zijn aan de hand van reacties en geluiden uit de omgeving diverse wijzigingen doorgevoerd, waaronder verlaging van de bouwhoogtes en het terugleggen van rooilijnen.

Bijbehorend document:

Welstandsverslag d.d. 26-6-2018

2019

SEPTEMBER 2019

Presentatie schetsontwerp (S0)

In september 2019 is een aangepast ontwerp opgesteld. Hierin is de architectuur van de woningen nader uitgewerkt door bureau EVE Architecten.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Erfgoedcommissie is het plan op onderdelen aangepast. Er is onder meer gekeken naar een meer landschappelijke opzet van de woningen. De architectuur van de woningen is landelijker gemaakt, door o.a. dakhellingen te verlagen, trapgevels te verwijderen en zonnepanelen zorgvuldig in te passen.

Ook is een landschapsplan opgesteld om de overgang van openbaar naar privéterrein te duiden. Ook de sfeerbeelden zijn aangepast aan de nieuwe vormgeving.

Bijbehorend document:

Presentatie Jonkerlocatie 27-9-2019, d.d. 26-6-2020, laatst aangepast 7 juli 2020

2020

JULI 2020

3^e beoordeling Erfgoedcommissie

Op 21 juli 2021 heeft opnieuw een beoordeling plaatsgevonden door de gemeentelijke Erfgoedcommissie.

Conclusie was dat de massa is vermindert, de kleurstelling aangepast en de landschappelijke inpassing is verbeterd. De commissie geeft aan dat het plan voldoende is aangepast naar de aanbevelingen die eerder zijn gedaan. Het plan is sterk verbeterd. De kanttekening blijft dat de locatie nog steeds “vol” oogt. In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat de openheid tussen de woningen behouden blijft. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet toestaan tussen de woningen of op het achtererf. Ook over de appartementen is de commissie positief, en ziet nadere uitwerkingen graag tegemoet.

Bijbehorend document:

Welstandsverslag d.d. 21-7-2020

2021

FEBRUARI 2021

Ontwerpbestemmingsplan

Op 2 februari 2021 zijn de ontwerpbestemmingsplannen voor de Pijlstoep, (Wasserette), de Oost Kinderdijk 137-145 (appartementen) en de Oost Kinderdijk 187a (Kassencomplex Jonker) vrijgegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan voor het Kassencomplex ziet toe op de grondgebonden woningen. In het plan is aan de buitenste rand van de kavels een “specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone” opgenomen ten behoeve van een groene overgang. Hier is erfbebouwing niet toegestaan.

Het stedenbouwkundig plan wordt opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor is geen extra bebouwing mogelijk en ligt ook de beeldkwaliteit van de woningen vast.

Bijbehorend document:

Ontwerpbestemmingsplannen Pijlstoep, Oost Kinderdijk 137-145, Oost Kinderdijk 187a, d.d. 11-2-2021, ruimtelijkeplannen.nl

2022

GEDURENDE 2022

Voortgang

Op dit moment worden de architectonische plannen verder uitgewerkt. Op basis van de doorlopen communicatie met de gemeente, welstandscommissie en omwonenden worden de plannen naar een Definitief Ontwerp (DO) gebracht. De kopers krijgen straks tevens een bouwvelop met een kavelpaspoort, zodat het plan mogelijkheden biedt voor (beperkte) differentiatie. Om de gewenste eenheid van de wijk te garanderen worden alle woningen door één aannemer gerealiseerd.

Parrallel hieraan loopt de bestemmingsplanprocedure voor de verschillende deellocaties. De zienswijzen op de bestemmingsplannen zijn gebundeld in een Nota zienswijzen en voorzien van een reactie. Eventuele wijzigingen die hieruit voortkomen worden verwerkt in de definitieve bestemmingsplannen, die naar verwachting in de loop van 2022 worden vastgesteld en vrijgegeven voor beroep.

Hoofdstuk 2 Proces

2.1 Planontwikkeling

Begin 2018 is gestart met het concretiseren van de plannen voor woningbouw op destijds twee te onderscheiden locaties: de Jonker locatie (incl. de huidige appartementen) en de Peilstoep. Na een eerste quick scan, zijn de plannen diverse keren aangepast en uitgewerkt tot de nu voorliggende stedenbouwkundige verkavelingen. Deze vormen de basis voor drie bestemmingsplannen:

1. de Oost Kinderdijk 137-145 (Appartementen),
2. de Oost Kinderdijk 187a (Kassencomplex Jonker) en
3. de Pijlstoep 31 (Wasserette).

De drie locaties zijn op stedenbouwkundig niveau in samenhang met elkaar bekeken. Vervolgens zijn de locaties afzonderlijk van elkaar uitgewerkt, waarna ook op afzonderlijk niveau de planologische procedures zijn gestart.

in dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de doorlopen stappen, waarbij de verschillende keuzes op hoofdlijnen worden toegelicht. Voor meer uitgebreide analyses en kaartmateriaal wordt verwezen naar diverse documenten. Deze documenten zijn tevens opgenomen in een overzichtelijke tijdlijn op de vorige pagina.



2.2 Quicksan 1 Jonkerlocatie Alblasserdam door Urban Planners

De Quicksan Jonkerlocatie Alblasserdam is het eerste document dat is opgesteld voor een stedenbouwkundige mogelijkheden van het terrein. Er is een historische en ruimtelijke analyse gedaan waarbij randvoorwaarden voor woningbouw zijn geschetst.

Historie

In het document is de historische ontwikkeling van het gebied opgenomen. Belangrijk hierbij is dat huidige kassencomplex in de jaren '70 is gebouwd op een stuk oude polder. De oude polderstructuur is nog terug te zien in het park van Huis te Kinderdijk.

Al vanaf de jaren '40 is de grond ten noordoosten van het kassencomplex anders ingedeeld dan de rechte polderstructuur van die tijd. De vele kronkels en diagonalen passen niet bij de daaromheengelegen polderstructuur. Dit zijn de latere volkstuintjes geworden.

Voor de locatie van de waterette geldt dat het voorheen een onderdeel was van het park bij het lammetjeswiel. Later zijn aan de rand van de Peilstoep en het Lammetjeswiel woningen en bedrijvigheid toegevoegd, waaronder dus ook deze oude waterette. In de huidige situatie van de Pijlstoep is bedrijvigheid niet gewenst. De Peilstoep is een woonstraat en een route naar de volkstuinten. Woningen toevoegen op de plaats van de waterette is dan ook een logische keuze.

Analyse

De context van de locaties is geanalyseerd op basis van diverse aspecten, zoals ligging, groene verbindingen, onsluitingsstructuren, erfgoed en recreatie (zie tekst en beelden op de rechterpagina). Per aspect zijn diverse conclusies getrokken.

Groene long van Alblasserdam

- De planlocaties zijn gelegen in de groene long van Alblasserdam. Deze long vormt een belangrijke schakel in de hoofdgroenstructuur. Met de beoogde ontwikkelingen moet hierop worden aangesloten.

Groene en recreatieve verbindingen

- In de nabijheid van de locaties zijn groene verbindingen aanwezig met een ecologische waarden. Deze gaan vanuit het park te Kinderdijk, de volkstuinten en het Lammetjeswiel richting de polder en naar de boezem bij Kinderdijk.
- Als er wordt gekeken naar context van de verbindingen op lagere schaal mist er nog een duidelijke langzaam verkeersverbinding vanuit het Lammetjeswiel naar het park bij Huis te Kinderdijk. Dit zou zowel voor de planlocatie als voor passanten van het Lammetjeswiel een aangename en gewenste verbinding zijn.

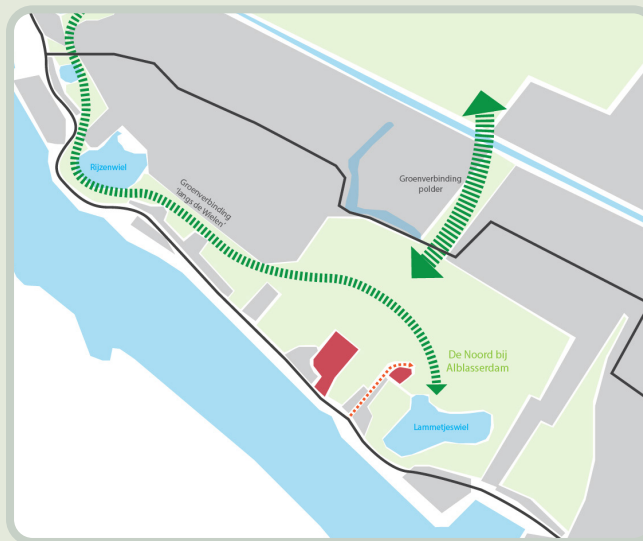
Erfgoed en geborgenheid

- Nabij het locaties is erfgoed van Alblasserdam gelegen, namelijk "Het Park Huis te Kinderdijk (een overblijfsel van het landgoed). Het park bestaat uit een binnenrand van grasland en een buitenrand met lanen en bossen. Verder kleinschalige landschapselementen als watergangen, poelen, gras- en hooilandjes, schapenweide en een ooievaarsnest.
- Nabij de locaties is tevens een colkstuintencomplex gelegen, dat is gebaseerd op de oude landschapsstructuur. Tussen de volkstuinten en "Het Park Huis te Kinderdijk" ligt een recreatieve route.

Recreatie

- Recreatiegebied "Het Lammetjeswiel" is gelegen ten noorden van de Pijlstoep, en heeft naast ecologische waarde ook een belangrijke recreatieve functie.

Groene verbindingen



Recreatie en ontspanning



Erfgoed en geborgenheid



Recreatieve routes





Bron: Jonkerlocatie Alblasterdam, quickscan, Urban Planners, versie d.d. 13-3-2018

Conclusie

Als er wordt ingezoomd op het plangebied van de Jonker locatie vallen twee zaken op:

- Het plan begeeft zich op dit moment tussen een aantal barrières; waaronder de dijk en de tot nu toe niet begaanbare parken vanaf de locatie. Belangrijke randvoorwaarde voor verdere uitwerking is dat moet worden aangesloten op de langzaam verkeersroutes vanuit de omgeving. Er mist een goede verbinding van de Peilstoep naar de dijk en een verbinding van het recreatieve pad bij de volkstuintjes, door het kassencomplex naar de recreatieve paden van het Huis te Kinderdijk.
- De locaties zijn omringd door rijke natuur en een rustige omgeving. De stedenbouwkundige invulling dient dan ook aan te sluiten op de bestaande groene structuur. Om zoveel mogelijk belevingswaarde te creëren worden zoveel mogelijk tuinen aan het groen gesitueerd. Ook wordt het groen en de kwaliteit hiervan doorgetrokken in het hof van het kassencomplex.

Randvoorwaarden

De geformuleerde randvoorwaarden voor het ontwerp zijn als volgt:

- Het verbeteren van de wandel en fietsroutes naar de dijk.
- Het betrekken van groen uit de omgeving voor het plan.
- Programma van maximaal 17 woningen op de plek van het kassencomplex, en een nader te onderzoeken hoeveelheid woningen op de plek van de wasse-rette.
- Alle volumes zijn maximaal 2 lagen en een kap.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost.

Het document sluit af met enkele eerste schetsen, die vrij kort daarna iets maatvaster zijn uitgewerkt in een tweede versie van de quickscan (zie navolgende pagina).

2.3 Quicksan 2 Jonkerlocatie Alblasserdam door Urban Planners

De Quicksan Jonkerlocatie Alblasserdam is in april 2018 herzien. In het document zijn aan de hand van diverse programmatische- en landschappelijke uitgangspunten een viertal varianten uitgewerkt.

Uitgangspunten

Voor alle stedenbouwkundige varianten gelden de volgende uitgangspunten:

- De verkavelingspatronen zijn gebaseerd op een organisch ontwerp wat zijn oorsprong kent uit de oude verkavelingsstructuur. Gekozen is voor het oude polder model van 1850 (1832).
- Het organische patroon begeleid een nieuwe recreatieve route door de wijk en het landschap en maakt hiertussen een sterke relatie.
- Landschappelijke structuren worden overgenomen en versterkt door deze door te laten lopen in het plangebied.
- Gezamenlijke parkeervoorziening bij de dijk zodat een autoluw karakter kan ontstaan.
- Woningen zijn landelijk georiënteerd door het toepassen van zichtlijnen het landschap in.
- Woningen zijn speels over het gebied verspreid en zijn variabel qua typologie en doelgroep. Dit bevordert het creëren van een gemengd gebied.
- Er wordt zoveel mogelijk aangehaakt op structuren in de omgeving, met name door middel van langzaamverkeerroutes en zichtlijnen.

Samenhang tussen de locaties

De gepresenteerde modellen zijn primair gericht op het kassencomplex (Jonkerlocatie) en de inpassing van voldoende parkeervoorzieningen voor alledrie de locaties. De samenhang met de ontwikkeling van de overige drie locaties is als volgt.

Appartementen

De appartementen aan de dijk zijn afzonderlijk architectonisch uitgewerkt. Deze appartementen staan aan de dijk en hebben daarmee een oriëntatie op de dijk en het water gekregen.

Gedurende de planontwikkelingen heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap en de Welstandscommissie. Vanuit waterhuishoudkundige- en kwaliteitsoverwegingen mag aan de achterkant van het gebouw wel trappenhuis worden gerealiseerd, maar geen lift. Zo ontstaat een nieuwe tweede entree aan de achterzijde.

Aan de achterkant is ook een balkon toegevoegd, waardoor er twee voorkanten ontstaan. Zo krijgt het gebouw ook vanuit de Jonkerlocatie een aantrekkelijke beeldkwaliteit. Daarbij is geleiding in de gevel ingebracht ter voorkoming van massale wand.

Het parkeren aan de achterzijde van de appartementen is zodanig ingericht dat er in de buitenruimte voldoende ruimte voor groen overblijft, en het buitengebied min of meer wordt samengevoegd met het achterliggende plan.

Pijlstoep 31

In de eerdere plannen, waaronder de quick scan en nadere variantenstudie, waren nog meerdere woningen ingetekend op de locatie van de Wasserette aan de Pijlstoep 31. Gedurende de planontwikkeling werd duidelijk dat intensieve woningbouw op deze locatie financieel niet haalbaar is. De bouw van woningen leidt tot een saneringsverplichting. Er is gekozen om enkel de bestaande woning te handhaven. Daarmee is alleen een leeflaag nodig en wordt er dus bezuinigd op de totale stichtingskosten.

Modellenstudie

MODEL 1



Model 1

In model 1 volgt de infrastructuur de lijnen volgt van de verkaveling van 1850 (1832). Hierdoor ontstaat er een speelse opzet wat het mogelijk maakt een gezamenlijk groentje in het midden te situeren. De woningen zijn zo opgezet dat ze allemaal een uitzicht hebben op de omgeving en dus geen gesloten blok vormen.

MODEL 2



Model 2

In model 2 is een centrale speelvoorziening voor de wijk ingepast. Hier is door de oriëntatie van de omliggende woningen sociale controle mogelijk. Deze speelvoorziening ligt in een groene as die duidelijk verbonden is met het Park te Kinderdijk. Een heldere groene structuur met een langzaamverkeersroute die beide gebieden verbindt.

Verder is het model rechtlijnig in de opzet van de woningen (noord-zuid). Toch geeft de infrastructuur het gevoel van het verleden duidelijk weer: de lijnen zijn organisch en geven zo veel dynamiek aan de opzet van de nieuwe uitbreiding achter de dijk.

MODEL 3



Model 3

In model 3 is de organische vorm nog verder doorgetrokken. De wegenstructuur is nog vloeiender, en de kavels aan de westzijde zijn minder rechtlijnig ingetekend. Hierdoor kan de discussie goed gevoerd worden met als vraag: in hoeverre willen we de organische structuur van de oude polders die er eerst lagen overnemen?

MODEL 4



Model 4

In model 4 is de organische vorm van een ovaal opgenomen. Door iedere woning te situeren aan de rand, zijn de doorzichten voor iedereen beleefbaar. De groene plek in het midden van het plangebied wordt een collectieve ruimte, die in verbinding staat met het park bij Huis te Kinderdijk en de volkstuinten. Deze aansluitingen zijn subtieler vormgegeven. Dit model keert zichzelf meer naar binnen en zorgt vooral voor een duidelijke structuur voor de nieuwe bewoners.

Voorkeursmodel

Keuze voorkeursmodel

Het voorkeursmodel is gekozen vanuit landschappelijke overwegingen. De overgang naar het kwalitatieve omringende groengebied staat centraal. Daarom heeft het principe van een geclusterd woongebied met groenblauwe buitenrand de voorkeur. Model 4 sluit hier ruimtelijk gezien het beste op aan.

De contouren van de bestaande kassen zijn in dit model als uitgangspunt genomen voor de inpassing van de nieuwe woningen. Het idee is geweest om de bestaande kassen te slopen, en dit oppervlak opnieuw te bebouwen. Met de ontwikkeling neemt de dichtheid in het gebied sterk af: het bebouwingspercentage daalt van circa 45% naar 20-25%. Door vrijstaande woningen in te passen ontstaat een landelijk woonmilieu, met voldoende 'lucht'. Aan de randen wordt de overgang naar de omgeving ingericht met tuinen, landschappelijke oevers, diverse bomen en een watergang.

Het traject met Welstand heeft daarom geleid tot een voorkeur voor schetsmodel 4. Dit model is door Urban Planners uitgewerkt tot een maatvaster schetsontwerp (SO), zoals hiernaast weergegeven.



Bron: schetsontwerp stedenbouwkundig bureau Urban Planners

Planoptimalisatie

Optimalisatie schetsontwerp (S0)

Vervolgens is gestart met participatie. Er is gesproken met buurtbewoners, VVE's, bewonerscommissies en belanghebbende partijen. In oktober 2018 zijn aan de hand van reacties en geluiden uit de omgeving diverse wijzigingen doorgevoerd in het plan. Enkele aanpassingen zijn als volgt:

- de bouwhoogte van zowel de appartementen als grondgebonden woningen is verlaagd;
- de rooilijn van het appartementengebouw is 4 meter naar achteren gelegd;
- dichte gevel van het nieuwe appartementengebouw;
- aantallen appartementen zijn verminderd;
- er vindt op verzoek van omwonenden een nulmeting plaats, en indien gewenst boorpalen.



Bron: landschapsplan door landschapsarchitect Jos van de Lindeloof

Stichting De Groene Long

Door de ligging nabij de Groene Long van Alblasterdam is contact gezocht met de betreffende stichting, die zich bezig houdt met behoud en versterken van de natuur en landschappelijke waarde van de groene long zijnde Park Huis te Kinderdijk, het Lange Land, het Hoendernest en 't Lammetjeswiel en omgeving in de breedste zin van het woord. De stichting heeft meegekeken en meegedacht bij de opzet van het plan.

Primair belang vanuit de stichting is de beleefbaarheid en rust in het Park Huis te Kinderdijk. In het schetsontwerp waren, net als in de overige modellen, aansluitingen gemaakt van het park van Huis te Kinderdijk naar de nieuwe uitbreiding. Dit bleek juist niet wenselijk: uitgangspunt is om het park slechts via een beperkt aantal plekken toegankelijk te maken. Zo blijven de rust, geborgenheid en natuurwaarden in het park optimaal. Het is wél wenselijk om:

1. de visuele verbinding met het park te waarborgen;
2. de bebouwing zoveel mogelijk te clusteren;
3. een landschappelijke overgang naar de omgeving te borgen.

Op basis hiervan zijn de volgende planaanpassingen doorgevoerd:

- In de nadere uitwerking is de fysieke verbinding naar het noorden geschrapt om de rust en natuurwaarden in het park te waarborgen.
- Het plan is nog verder 'ingedikt'. De hoofdgebouwen zijn gelusterd rond het centrale binnenhof. Op die manier blijft een grobuuste rand met tuinen en water rondom de locatie aanwezig, als overgang naar de omgeving.
- Visuele verbindingen met het park blijven zo veel mogelijk gehandhaafd, door uitsluitend vrijstaande bebouwing in te passen. Op grond van het bestemmingsplan zijn ook uitsluitend vrijstaande woningen mogelijk, en worden vergunningsvrije bouwwerken beperkt.
- Ook is een bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang (aan de achterzijde van de kavels) vastgelegd, waar landschappelijke oevers worden gerealiseerd.
- Ten slotte is een landschapsplan opgesteld, waarin aandacht is besteed aan een uniform straatbeeld en de groene en landschappelijke uitstraling van het gebied. Zo dienen bewoners in de voortuin een bloeiende (fruit)boom te planten, worden parkeerplekken omgeven door een haag, en worden bomen uit de Bomenbank ingepast. Daarmee kan de gewenste kwaliteit en uitstraling snel worden gerealiseerd.

Definitief stedenbouwkundig plan

Samenhang en nadere overwegingen

Bij de totstandkoming van het nu voorliggende stedenbouwkundig plan is het totale gebied nogmaals in samenhang bekeken. De boog met woningen is nog wat meer 'ingedikt', met meer ruimte aan de buitenranden. Daarbij is de samenhang, ontsluiting en inpassing van het gebied verder uitgewerkt.

Nabij de Jonker-locatie is een vrijstaande woning aanwezig (Pijlstoep 26). Deze woning is op verzoek van de gemeente voorzien van een eigen ontsluiting, zodat dit verkeer niet via de Pijlstoep hoeft. Ook wordt een doorsteek gemaakt naar de oostzijde, zodat de locatie voor fietsers goed bereikbaar blijft. Met deze ontsluiting ontstaat ook een logische mogelijkheid om binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur twee extra grondgebonden woningen in te passen. Deze woningen zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan én bestemmingsplan, om de percelen van een eenduidige uitstraling en bestemmingsregeling te voorzien.

Voor de voormalige wasserette aan de Pijlstoep 31 is kwaliteitsverbetering een harde voorwaarde. Zoals eerder vermeld bleken meerdere woningen op deze locatie niet haalbaar. Enkel de bestaande bedrijfswoning in het plangebied blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo komt er ruimte voor één woning die voldoet aan eigentijdse kwaliteit. De gronden ter plaatse van de voormalige wasserij zullen in de toekomst gebruikt gaan worden als tuin.



Definitief stedenbouwkundig plan. Bron: EVE Architecten B.V.

Waterhuishoudkundige situatie

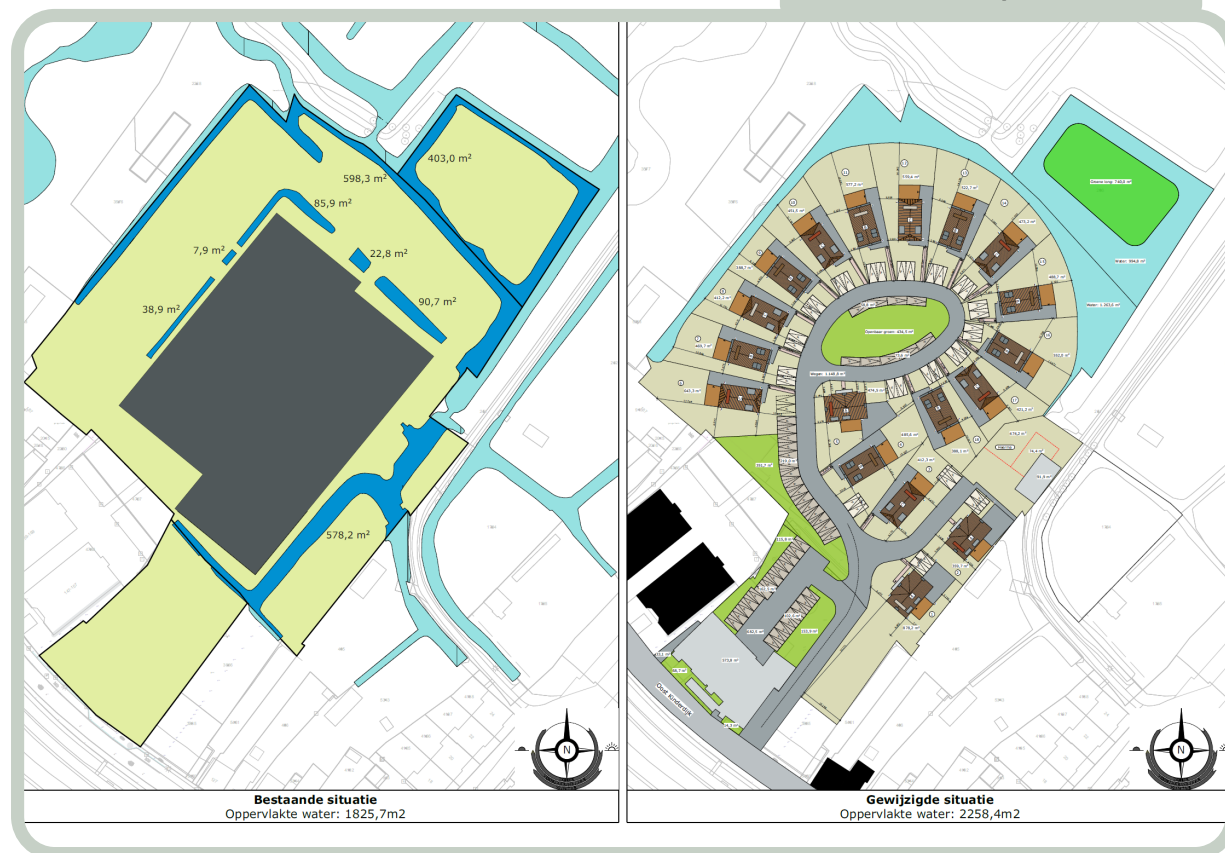
Belangrijke voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen is watercompensatie. Vanwege onder meer infiltratie van grondwater is het noodzakelijk om extra verhard oppervlak te compenseren in of nabij het plangebied. De waterberging dient te worden ingepast conform de eisen van het Waterschap Rivierenland. Er mag in principe worden gecompenseerd van het ene naar het andere plan, mits de berging in hetzelfde peilgebied plaatsvindt.

In het bestemmingsplan is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. De totale verharding op de drie locaties is per saldo minder dan de huidige oppervlakte van de kassen en wasserette aan de Pijlstoep. Daarmee is geen compensatie aan de orde, en geen extra waterberging noodzakelijk. Wel worden enkele oppervlaktewateren gedempt, en nieuwe watergangen rondom de woningen gegraven.

Het waterschap maakt onderscheid in diverse soorten watergangen. De te beheren wateren worden verdeeld in:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

Zogenaemde 'c-watergangen' hebben geen jaarlijkse onderhoudsplicht. Daarmee bestaat de kans dat een c-watergang kan dichtgroeien, waarmee het oppervlaktewater niet voldoende is geborgd. Daarom dient compensatie plaats te vinden in een zogenaemde 'b-watergang', waarbij beheer in handen is van het waterschap en aangrenzende eigenaren (in dit gebied tevens Stichting de Groene Long). Met Stichting Groene Long is een schriftelijke overeenkomst gemaakt over de overdracht en het beheer en onderhoud van het open water. Het onderhoud is daarmee gegarandeerd.



Waterhuishoudkundige tekening met compensatie

Beeldkwaliteit



Bouwhoogte en kapvorm

De locatie is gelegen in de zogenoemde 'tweedelijns bebouwing', gezien vanaf de dijk. Daarbij is het van belang om vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit te kijken naar de goot- en nokhoogte in relatie tot de overige tweedelijns bebouwing achter het dijkclint. In dat kader is onderzoek gedaan naar overige locaties waar bebouwing achter de dijk aanwezig is.

Op overige locaties komen veel verschillende goot- en bouwhoogtes voor. Bij het merendeel van tweedelijns bebouwingen (o.a. Touwbaan, Pijlstoep, Noord en Landzigt) blijkt dat er een volle drie lagen bebouwing naar de straatzijde is gerealiseerd met een bouwhoogte van 9 meter en een nok evenwijdig aan de straat.

De bebouwing aan het Kattenwiel is redelijk vergelijkbaar met de voorgestelde bebouwing op de Jonker locatie. Drie lagen met een plat dak geeft een volumineuze indruk. Een nokrichting dwars op de straat geeft een veel ruimtelijkere uitstraling. Door de nok dwars op de straat te realiseren zal het straatbeeld minder massaal overkomen dan bij de hiervoor genoemde locaties.

Het bepalen van de goot- en nokhoogte is tot stand gekomen middels een uitgebreid en zorgvuldig proces met stedenbouwkundig bureau Urban Planners en de gemeentelijke Erfgoedcommissie. Omdat de beukmaat van de woning bepalend is voor een passende nok/kap is een hogere bouwhoogte dan 9 meter noodzakelijk om de ranke, ruimtelijke uitstraling te blijven houden. Daarmee worden ook bredere doorzichten geborgd tussen de woningen door, richting het omliggende landschap. Door het opnemen van bouwvlakken op de verbeelding en diverse bouwregels in het bestemmingsplan blijft dit ook in de toekomst gewaarborgd.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de toekomstige woningen op de Jonker locatie is gedurende het planproces diverse malen voorgelegd aan de Ergoedcommissie. Op verzoek van de commissie is zijn de bouwvolumes verminderd, de landschappelijke inpassing verbeterd en de kleurstelling aangepast.

Het plan bestaat uit vrijstaande woningen in eenzelfde bouwstijl, maar met onderlinge differentiatie. Daarbij is gekeken naar een stijl die past bij het karakter van Alblasterdam. In het bestemmingsplan worden vergunningvrije bouwwerken tussen de woningen uitgesloten, om te zorgen dat de tussenruimten aan één zijde van de woning vrij blijven. Er wordt gestreefd naar een uniforme wijk met baksteen, hagen en afrastering (ter voorkoming van Gamma-schuttingen). Om de gewenste eenheid van de wijk te garanderen worden alle woningen door één aannemer gerealiseerd.

De parkeerplaatsen worden ingezoomd met een groene, vooraf aangeplante haag. Het hofje wordt groen en er worden bloeiende (fruit)bomen aangeplant. Aan de toegevoegde waterpartij aan de achterzijde van de woningen komen natuurvriendelijke oevers met wilgen, om een harde overgang naar de omliggende natuur te voorkomen. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van de bomenbank. Daarmee kan in een korte tijd al de juiste sfeer (eindbeeld) gecreëerd worden.



Hoofdstuk 3 Beoordeling

Algemeen

Hierna wordt een kort, samenvattend overzicht gegeven van het doorlopen proces en wordt de actuele versie van het stedenbouwkundig plan tegen het licht gehouden.

Van belang voor de planontwikkeling is dat sprake is van een gedegen ontwerp(proces), met inachtneming van de gebiedskarakteristiek en het bredere krachtenveld rondom de locatie.



3.1 Samenhang locaties

De drie locaties hebben elk een afzonderlijke karakteristiek. De locatie aan de Pijlstoep ligt relatief afgezonderd en heeft door de leegstand een onaantrekkelijke uitstraling. De beoogde sloop en toevoeging van een eigentijdse woning beperkt leegstand en voorziet in een logische functiewijziging. Daarbij sluit het plan ruimtelijk beter aan op de bestaande groene woonomgeving.

De appartementen aan de dijk hebben een eigen oriëntatie en voegen zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur van het dijklint. Het (architectonisch) bouwplan is afgestemd de gemeentelijke Erfgoedcommissie en gedurende het proces op diverse punten aangepast. Het architectonisch ontwerp is bijzonder uitgewerkt en wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. In het voorliggende document is hier niet separaat op ingegaan, enkel de ruimtelijke samenhang met de overige locaties is toegelicht.

De Jonker-locatie vormt een meer solitaire woningbouwontwikkeling, en tevens een belangrijke schakel in de overgang naar de groene omgeving. De analyse en stedenbouwkundige uitwerking voor deze locatie zijn dan ook het meest uitgebreid. De nadruk ligt op intern georiënteerd woongebied, omsloten door een groenblauwe rand. Met de nieuwe fietsdoorsteek blijft de locatie goed ontsloten voor langzaam verkeer.

De locaties hebben vooral qua ligging (nabijheid), ontsluiting en vanuit waterhuishoudkundig opzicht samenhang. Verder kennen de locaties primair een eigen opgave, met elk andere uitgangspunten.

3.2 Ruimtelijke inpassing

Gebiedskarakteristiek

De drie locaties zijn op een hoger stedenbouwkundig niveau in samenhang met elkaar bekeken. De analyse geeft duidelijk de gebiedskarakteristiek weer, met de Groene Long belangrijke schakel voor zowel recreatie, verbindingen als karakteristiek erfgoed. De locatie aan de Pijlstoep (wasserette) levert gezien de kwaliteitsverbetering positieve effecten op voor de bredere omgeving. Deze appartementen voegen zich aan de voorzijde vooral in de structuur van de dijk, en worden daarmee qua maat en schaal passend geacht. Wel is het gebouw aapen de achterzijde zichtbaar

vanuit de Groene Long. De achtergevel verdient daarom specifieke aandacht. Dit is met de Erfgoedcommissie besproken en verwerkt in het ontwerp, onder meer door aan deze zijde geen lift te plaatsen en de gevelgeleding aan te passen, om een massale wand te voorkomen.

Voor de Jonker locatie staat de verbinding met de omgeving (Groene Long) en een landschappelijk karakter voorop. Het plan dient in ruimtelijke zin aan te sluiten op de omliggende groene en recreatieve gebieden. De stedenbouwkundige opzet die nu voorligt leidt tot een compact woongebied, met organische vorm en een centrale, groene verblijfsruimte. De woningen in het plan zijn zo ver mogelijk ingedikt, en groen (tuinen) en water zijn aan de randen van het gebied geplaatst. Zo wordt er voor zowel nieuwe bewoners als bezoekers van de Groene Long een hoge verblijfskwaliteit gerealiseerd.

Door middel van een landschapsplan is nadere invulling gegeven aan de overgang naar het buitengebied. Door ook de inpassing van parkeerplaatsen, bomen en landschappelijke oevers te duiden, krijgt het plan een sterk landschappelijk karakter. Om dit ook daadwerkelijk te realiseren, wordt het plan door één ontwikkelaar verkocht en gerealiseerd. De regels in het bestemmingsplan sluiten hier op aan.

Natuurwaarden

Na overleg met de Stichting Groene Long is besloten om de directe verbinding met het natuurgebied te schrappen. Door toegangswegen naar het park te beperken, blijven de belevingswaarde en natuurwaarden in het gebied hoog. Wel wordt een directe fietsdoorsteek gerealiseerd naar de Pijlstoep, om het gebied voor langzaam verkeer goed toegankelijk te houden.

Bouwhoogte i.r.t. tweedelijns bebouwing

In het plan is gekozen voor een nokrichting dwars op de straat. Daarmee wordt een ruimtelijke uitstraling gerealiseerd, in tegenstelling tot een meer vierkante vorm of plat dak. Omdat de beukmaat van de woning bepalend is voor een passende nok/kap is een hogere bouwhoogte dan 9 meter noodzakelijk. Zo blijft een ranke, ruimtelijke uitstraling behouden. Daarmee worden ook bredere doorzichten geborgd tussen de woningen door, richting het omliggende landschap. Door het opnemen van bouwvlakken op de verbeelding en diverse bouwregels in het bestemmingsplan blijft dit ook in de toekomst gewaarborgd.

Waterhuishouding

De waterhuishouding van het gebied verandert door de beoogde ontwikkelingen. Echter, door sloop van de wasserette en kassen op de Jonker locatie is per saldo geen compensatie aan de orde. Een en ander is nader toegelicht in het bestemmingsplan. De nieuwe inrichting van het oppervlaktewater is afgestemd met het waterschap. Beheersmatig zijn met Stichting Groene Long schriftelijke afspraken gemaakt over de overdracht en het beheer en onderhoud van het open water. Daarmee is de waterhuishouding in het gebied op orde.

3.3 Conclusie

De gemeentelijke Erfgoedcommissie, betrokken bewoners en partijen en specialistische bureaus zijn vroegtijdig betrokken bij de planontwikkeling. Er zijn verschillende optimalisaties doorgevoerd om tegemoet te komen aan de verschillende belangen. De opgestelde ruimtelijke uitgangspunten zijn in het stedenbouwkundig plan voor de Jonker-locatie op een logische wijze doorgevoerd. Daarom wordt geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige structuur.

De bestemmingsplannen vormen een logische stap in de nadere planontwikkeling voor de betreffende locaties. De hoofdstructuren van het architectonisch en stedenbouwkundig plan dienen hierin zorgvuldig te worden vastgelegd, om de beoogde kwaliteit ook juridisch te borgen.

Opgesteld door



Kenmerk: 619.167.80 RB/FF
Februari 2022