

Structuurvisie Dijklint

concept



gemeente Alblasserdam

S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

Structuurvisie Dijklint

Concept

In opdracht van
het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Alblasserdam

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.



Barendrecht, oktober 1999

S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
1. Methodiek van de Structuurvisie	4
2. De rivierdijk langs de Noord	7
2.1. De context van de Structuurvisie	7
2.2. Karakteristiek van het dijklint	7
3. Kenmerken van de hoofdstructuur	10
3.1. Samenhang en diversiteit	10
3.2. Ecologische verbanden Alblaserdam	15
3.3. Infrastructuur	17
3.4. Toerisme en recreatie	19
3.5. Dijklint als woonmilieu	20
3.6. Dijklint als werkmilieu	21
4. Structuurvisie	22
4.1. De opgave	22
4.2. Aspecten van de hoofdstructuur	22
4.3. Strategiekaart	24
4.4. Het structuurbeeld	25
5. Gebiedsuitwerkingen	26
5.1. Het bebouwingslint	27
5.2. Dijkzone Cortgene	31
5.3. Cortgene - Touwbaan	32
5.4. Papiergarenfabriek	33
5.5. Oost Kinderdijk - Lammetjeswiel	34
5.6. Pijlstoep	37
5.7. Kerklocatie - Kweekkassen	39
5.8. “Noord- en Landzicht” en “De Tros”	41
5.9. Vossenveer	43
5.10. Mercon-Kloos/Jonker	47
5.11. Lokatie Van der Valk	53

kralensnoer langs de rivier

Inleiding

Het dijklint is het structurerende element van het gebied dat zich uitstrekt tussen Kinderdijk en de kern van Alblasserdam. Het is de ruggengraat van bebouwing en programma: het vertoont zich als een langgerekt kralensnoer met een grote diversiteit aan functies, patronen en bebouwing.

Het functioneren van het dijklint en de intensiteit daarvan is de laatste jaren aan het veranderen en zal dat in de nabije toekomst blijven doen. Plaatselijk zullen zich functiewijzigingen en ruimtelijke transformaties voordoen en zal de intensiteit toenemen en in andere gevallen juist verder afnemen. Anderzijds zullen bestaande kwaliteiten juist vragen om een zorgvuldig beheer.

Om het functioneren en het actief houden van het dijkmilieu ook in de toekomst gericht te kunnen sturen, en de bijzondere kwaliteiten te waarborgen heeft het college van B&W van Alblasserdam besloten een stedenbouwkundige visie op te stellen voor het dijklint. Deze visie heeft tot doel te komen tot een stedenbouwkundige strategie die richting kan geven aan het geleidelijke en moeilijk te plannen veranderingsproces in het lint. Omdat er vooralsnog geen omschreven programma is, bestaat sterk de behoefte aan een strategie waarin toekomstige kwantitatieve (programmatische) vragen en veranderingen in een samenhangend kwalitatief kader kunnen worden beantwoord. De inzet hierbij is om de huidige kwaliteiten van het lint te gebruiken als dragers voor een vitaal en eigentijds toekomstperspectief.

Vooruitlopend op de voorliggende structuurvisie kan worden gesteld dat deze er primair op is gericht om de overduidelijke kwaliteit in visueel-ruimtelijk en functioneel-ruimtelijk opzicht te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Voorts wordt gezocht naar het inpassen van een aantal individuele ontwikkelingen binnen de context van het dijklint en met het oog op de ruimtelijke samenhang in het gebied.

Tenslotte worden voor delen van het lint richtinggevende randvoorwaarden opgesteld voor nog onbekende ontwikkelingen die zich in de komende 10 tot 15 jaar zouden kunnen voordoen.

De structuurvisie vormt de aanzet voor een nog op te stellen bestemmingsplan en geeft aan waar aanvullend beleid nodig is of zich inrichtingsvraagstukken voordoen. Zoals gezegd is de dijk een reeds 700 jaar levendig systeem en zal ook in de komende decennia een vitaal deel uitmaken van de Alblasserdamse samenleving.

Deze visie levert een bijdrage aan het structureren van de ontwikkelingen die zich mogelijkwerijs in die periode langs de dijk zullen voordoen.



Hoofdstuk 1 Methodiek van de Structuurvisie

De structuurvisie richt zich op de samenhang en de diversiteit van het dijklint. Het geeft inhoud aan het dijklint als samenbindend element, maar biedt tevens ruimte aan afzonderlijke plekken met hun eigen betekenis. De structuurvisie vormt het kader waarmee veranderingen over een langere termijn kunnen worden gestuurd. De huidige kenmerken en kwaliteiten zoals beschreven in Dijkstudie Fase 1, vormen daarbij het uitgangspunt, maar plaatselijk bestaat de mogelijkheid om juist nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Omdat er veel onzekerheden zijn, in bijvoorbeeld het programma, de eigendomsverhoudingen of toekomstige ontwikkelingen, is het onmogelijk om een eindbeeld te maken voor het dijklint. Hierom wordt er aangegeven in welke richting de toekomstige ontwikkelingen moeten worden gestuurd. Het accent van de ontwikkelingen ligt afwisselend op het consolideren van bestaande kwaliteiten of juist op vernieuwing, om daardoor tot nieuwe kwaliteiten te komen.

Samenhang in de totaalstructuur

Met de structuurvisie geeft de gemeente een visie op de opbouw en samenhang van de ruimtelijke structuur van het gehele dijklint. De structuurvisie is als overkoepelend kader bedoeld om plaatselijke initiatieven onderling af te stemmen. Aspecten die in deze integrale benadering aan bod komen zijn onder meer bebouwing, water, cultuurhistorie, milieu, verkeer en vervoer. Deze componenten vormen de duurzame onderlegger waarop toekomstige ruimtelijke ingrepen kunnen worden getoetst. De structuurvisie is dus niet een ontwerp voor het nu bekende programma, maar een document met een lange levensduur om de structurele kwaliteiten in het stedelijk en landschapelijk gebied vast te leggen. Het geeft sturing aan toekomstige initiatieven, maar introduceert vanuit de kwaliteitswensen zelf ook een aantal initiatieven. Lokale ontwikkelingen dienen altijd te worden afgewogen op hun bijdrage aan de totaalstructuur en op de draagkracht van een dijkvak om bepaalde programmatische aspecten op te nemen.

Diversiteit in de deelgebieden

Naast de samenhang worden in de Structuurvisie randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van de deelgebieden. De structuurvisie fungeert als een soort 'ritssluiting' ten behoeve van de afzonderlijke deelgebieden waarmee wordt voorkomen dat een versnippering in de hoofdstructuur ontstaat.

Uit Fase 1 van de dijkstudie is gebleken dat er sprake is van een grote diversiteit in deelgebieden, met een grote afwisseling en belevingswaarde. De deelgebieden hebben niet alleen in zichzelf een duidelijk beeld en functie, maar hebben ook betekenis door de relatie met de omgeving. De ontwikkelingspotenties en randvoorwaarden worden geformuleerd vanuit de kwaliteiten van de plek. Ook wordt ingegaan op de knelpunten zoals verkeer en parkeren, verkeersveiligheid, groenvoorziening, openbare routes en verblijfsplekken.

huidige samenstelling van bebouwing, water en groen in het dijklint langs de Noord

Uiteindelijk wordt een set van regels en richtlijnen opgenomen die richting geeft aan de ontwikkelingspotenties, maar die tevens kan worden gebruikt als toetsingsinstrument voor de toekomstige ontwikkelingen. Regels en richtlijnen leggen de speelruimte vast van de gebieden op zowel structuurniveau als op het niveau van bebouwing en de openbare ruimte. In het vervolgtraject van de structuurvisie ligt het in de bedoeling om middels een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nader invulling te geven aan de juridisch-planologische en de visueel-ruimtelijke aspecten, zoals die in de Dijkstudie zijn geformuleerd.





Hoofdstuk 2 De rivierdijk langs de Noord

2.1. De context van de Structuurvisie

In het opstellen van een structuurvisie voor het dijklint langs de Noord, wordt men geconfronteerd met een gebied dat ruim 700 jaar oud is, maar voortdurend aan het veranderen is. Alblasserdam heeft altijd aan deze rivierdijk gelegen. De dijk heeft onmiskenbare kwaliteiten, zoals het uitzicht op de rivier, de schepen en de brug over de Noord, de stoere scheepswerven aan de rivier met de enorme loodsen die een heel andere aard en schaal hebben dan de kleine dijkhuisjes, de ervaring van het polderlandschap met de molens van Kinderdijk. Het wordt ervaren als een waardevol, maar ook “emotioneel” gebied, waarmee een sterke binding bestaat. De bevolking komt er om te wandelen, te verpozen, de hond uit te laten of naar de schepen te kijken. Er bestaat kortom een sterke betrokkenheid van de bevolking met de dijk, die dan ook deel uitmaakt van het wezenskenmerk van Alblasserdam. Het dijklint is een wereld op zich, waar wordt gewoond, gewerkt, gereden en gerecreëerd. Het is om zo te zeggen een compleet en levendig geheel met een divers gebruik.

Op dit moment doen zich echter ontwikkelingen voor die het noodzakelijk maken om nieuwe inhoud te geven aan het gebruik en de ruimtelijke samenstelling van het dijklint. Hiertoe behoren de toename van het verkeer die een zware claim legt op het smalle dijkprofiel en de bouwinitiatieven, waarvoor geen adequaat ruimtelijk afwegingskader beschikbaar is.

De scheepswerven hebben hun langste tijd gehad, doordat op regionale en landelijke schaal sprake is van concentratie en schaalvergroting. Alblasserdam heeft altijd sterk meegevoerd op de economische ontwikkeling van Rotterdam. Zowel bij de opkomst van de scheepswerven en de watergebonden industrie als bij het verdwijnen daarvan, heeft Alblasserdam te maken met tendensen in de regio Rijnmond en Drechtsteden.

Voor de verdwijnende scheepswerven dienen alternatieven te worden bedacht. Het meest voor de hand liggend is de transformatie tot woongebied, mogelijk in combinatie met recreatie en natuurontwikkeling. Alblasserdam krijgt een steeds grotere rol als woongebied voor forensen, bijzondere woonmilieus zijn zeer gevraagd en de noodzaak tot specialisatie daarin dient zich steeds verder aan. Dit betekent echter niet dat het dijklint moet worden ontwikkeld tot een chique overloopgebied voor gefortuneerde Rotterdammers. Daarentegen wordt juist ingezet op de collectieve betekenis van het dijklint voor alle Alblasserdammers met behoud van de specifieke eigenschappen, waarmee het bijzondere van een kleine gemeenschap die al 700 jaar op een prettige manier tegen de rivierdijk aanligt, blijft behouden.

Om het belang dat de gemeente hecht aan het dijklint, te onderstrepen wordt een structuurvisie opgesteld. Om de diverse samenstelling en functies ook in de toekomst naast elkaar te laten voortbestaan, moet alles weer z'n juiste plek gaan krijgen, in de beperkte ruimte die het dijklint biedt. Een situatie die in circa de laatste 50 jaar is gegroeid, vraagt om een nieuwe ordening. In essentie behoudt de dijk haar huidige karakter, omdat er zich een aantal sterke elementen bevinden waar niets aan wordt veranderd, zoals de rivier, de landschappelijke elementen, de parken en de wielen. Om de huidige kwaliteit te bewaren is de structuurvisie gebaseerd op de specifieke kenmerken van de rivierdijk.

Nieuwe ingrepen in de komende 10 tot 15 jaar worden dan ook zo optimaal mogelijk in de bestaande ruimtelijke context ingepast en dienen in de lange geschiedenis van de rivierdijk een eigen positie te verwerven. Het toenemend belang als woon- en recreatiegebied, de verkeersafwikkeling maar ook de levendigheid en diversiteit in samenstelling staan daarin centraal. Tenslotte wordt het ecologisch belang van het dijklint binnen de regionale context die de schaal van de dijk ontstijgt verder uitgebouwd.

2.2. Karakteristiek van het dijklint

De pragmatiek van alledag heeft het dijkmilieu gemaakt tot wat het is: een bonte verzameling van woningen, bedrijven, werkplaatsen, loodsen en villa's. De huidige samenstelling, de continuïteit en diversiteit is het gevolg van een reeks historische en actuele processen. Daarin bevinden zich duidelijke kwaliteiten en knelpunten. Tot de eerste behoren het bijzondere dijkmilieu met tuinen, parken en bebouwing, tot de laatste behoren het toenemende belang van het verkeer en de verkeersveiligheid en het afnemende belang van bedrijvigheid en de noodzaak voor revitalisering.

In hoofdzaak is de structuurvisie gericht op het behouden en versterken van de huidige en historische kwaliteit en karakteristiek, in beeld, structuur en ruimte. In beginsel wordt een voorzichtige benadering van de dijk voorgestaan. Plaatselijk dient zich echter de mogelijkheid aan om door middel van vernieuwing en transformatie nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De dijk: een verhaal van samenhang

In beginsel is sprake van een eenvoudig ruimtelijk patroon: het gebied is samengesteld uit lineaire elementen, namelijk het water, de dijk, de weg en de bebouwing. De dijk is de scheidslijn tussen water en land, en van buiten- en binnendijkse gebieden. De dijk werd de drager van activiteiten zoals wonen, werken en verkeer. Door een voortschrijdende historische ontwikkeling ontstond een steeds grotere complexiteit: in verschillende perioden werden elementen toegevoegd en ontstond een rijk geschakeerd patroon in beeld en gebruik. Op het oorspronkelijk lineaire basispatroon ontstonden variaties, nuances en diversiteit.

Als complex systeem, dat zich onder invloed van maatschappelijke en natuurlijke processen nog altijd verder ontwikkelt, omvat het meerdere functies die in een wisselende krachtsverhouding om voorrang strijden. Door de beperkte ruimte aan de dijk verdringen de functies elkaar soms, of voorkomen ze bij gebrek aan ontwikkelingsruimte.

Het meest karakteristieke van de dijk zit in deze complexe verweving en de samenhang van de delen. Alvorens deelgebieden uit te werken, zullen daarom eerst een aantal zaken op structuurniveau worden benoemd, zoals de herkenbaarheid als lineair patroon, de continuïteit en samenhang en de mate van behoud of ontwikkeling van dijkdelen in hun onderling verband.



De dijk is een spannend geheel, vooral het binnendijks gebied. Uitzichten op het water en de brug over de Noord zijn erg belangrijk.



Fietsers moeten zich veel veiliger over de dijk kunnen bewegen. Ook de dijk als recreatieve route moet worden versterkt.

Nieuwe invullingen voor buitendijks gebieden moeten niet een doorsnee saai woonwijken opleveren. Er hoeft niet alleen laagbouw, want iets groters kan op sommige plekken buitendijks best.



Het totaaleffect van individuele veranderingen is moeilijk in te schatten, maar nieuwbouw moet altijd in relatie met de omgeving.



Ook het zicht op de dijk vanuit het natuurgebied is belangrijk. Vanuit de polder zijn vooral de grote werven overheersend. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het zicht vanuit de polder.



De charme en de historie van de grote loodsen van de werven hoort bij de dijk, het mooiste zou zijn als dat zo zou blijven.

Het karakter van de dijk is uitzonderlijk mooi. Alle panden hebben geschiedenis. Nieuwe bebouwing toevoegen moet in het karakter van de bebouwing aan de dijk.



Groen is heel kenmerkend en bepalend voor de binnendijks zone. Er moeten combinaties van dingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld de dijk als woonmilieu afgewisseld met een recreatief dijkmilieu.

Op deze pagina zijn een aantal uitspraken samengevat die een indruk geven van de ideeën die leven ten aanzien van het gebied. De uitspraken zijn ontleend aan de informatie-avond voor bewoners, de tentoonstelling dijklint en de bijeenkomst van de raadscommissie Bouwen & Wonen.

Er moet kleinschalig worden gebouwd aan de dijk. Hoe meer naar het noorden, hoe kleinschaliger het moet worden.



De dijk zoals die er nu is, is historisch gegroeid; er is niet veel sturing aan gegeven en daarmee niet veel slechter geworden. Aan dit gebied moet je weinig doen. Verandering hoort bij het historisch karakter.

Dijklint als functioneel-ruimtelijk en visueel-ruimtelijk fenomeen

Tot de dag van vandaag heeft het dijklint in vrijwel alle opzichten een centrale positie in het functioneren van Alblasserdam en Kinderdijk. Het is niet alleen een lint waaraan wordt gewoond, maar ook een plek waar volop wordt gewerkt. In de loop van de tijd hebben er zich allerlei economische functies gevestigd, zoals scheepswerven, aannemers, schilders, winkels, advocaten en artsen.

Bovendien heeft de dijk een belangrijke verkeersfunctie. In de ruimtelijke structuur van Alblasserdam heeft het lint nog steeds een belangrijke functie in de verkeersafwikkeling. De plaats die het inneemt in het netwerk van verbindingen en het gebruik van het beperkte profiel door alle verkeersdeelnemers (fietsers, voetgangers, woon- en werkverkeer, recreatief verkeer) zet het functioneren en de ruimtelijke (en woon-) kwaliteit zwaar onder druk. Speciale aandacht wordt daarom besteed aan goede parkeeroplossingen en verkeers- als stedenbouwkundige maatregelen om de veiligheid en leefbaarheid van het dijklint te waarborgen.

Met betrekking tot de structurele, functionele en beeldende kwaliteiten is in de Dijkstudie Fase 1 een uitgebreide inventarisatie opgenomen van het dijk-lint. Hierin zijn de kwaliteiten, knelpunten en potenties van de dijk en de dijk-zones opgenomen. De eerste fase vormde de basis van de kwaliteitsbeschrijving waarop de structuurvisie is gebaseerd.

Dijk als sociaal en historisch fenomeen

Naast het lint als een functioneel en ruimtelijk element, speelt het een rol in de "memorie" van Alblasserdam en Kinderdijk. Het dijklint is voor de bewoners iets vanzelfsprekends, het is de drager van historische aspecten, het is de openbare ruimte waaraan sociale en religieuze instellingen zich hebben gevestigd en een plaats van ontmoeting, plek van individuele en collectieve belevenissen.

Aan het dijklint worden allerlei betekenissen gehecht, inclusief emotionele of historische. Net als de functionele en ruimtelijke waarde kan ook de beleving van het dijkmilieu worden geactiveerd in ruimtelijke potenties en condities. Naar deze 'emotionele' lading is in de periode 1998-1999 een belevingsonderzoek gedaan. Er zijn er verschillende bijeenkomsten geweest waarin zoveel mogelijk reacties zijn gepeild en betrokkenen zijn geïnformeerd.

De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek is dat er een grote betrokkenheid bestaat van de bewoners met het dijkmilieu. Een voorzichtige benadering van dit dijkmilieu dient voorop te staan, waarin een grote zorgvuldigheid wordt betracht inzake de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast wordt duidelijk dat vooral de verkeersafwikkeling als groot knelpunt wordt ervaren.

De rode draad in de structuurvisie is het behouden van het goede van het dijkmilieu en waar mogelijk het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Er bevinden zich plekken waar de toekomst kansen biedt om een nieuwe geschiedenis toe te voegen. Waar transformaties kunnen plaatsvinden betekent dat er dient te worden nagedacht over een nieuwe invulling met inachtneming van het kenmerkende van het dijkmilieu, de sfeer, de doorzichten, het verkeer, etcetera. Wanneer zich transformaties voordoen, kan er worden geappelleerd aan de historie, maar mogen daarnaast ook juist eigentijds zijn. De diversiteit tussen historie en eigentijdsheid vergroot de diversiteit en spanning in het dijklint

Hoofdstuk 3 Kenmerken van de hoofdstructuur

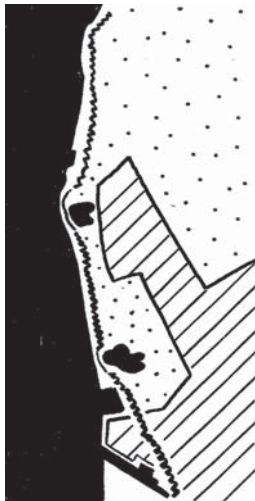
3.1. Samenhang en diversiteit

In stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht uit het karakter van het dijklint zich onder meer in de ruimtelijke samenhang, de afwisseling, de doorzichten, het groen en de functiemenging. Het dijklint vormt de samenhangende structuur voor een veelheid aan verschijningsvormen: een steeds wisselende samenstelling van "rood" en "groen". Deze paragraaf richt zich op het collectieve van de dijkstructuur, de samenhang in de opbouw, de profielen en de maat en schaal.

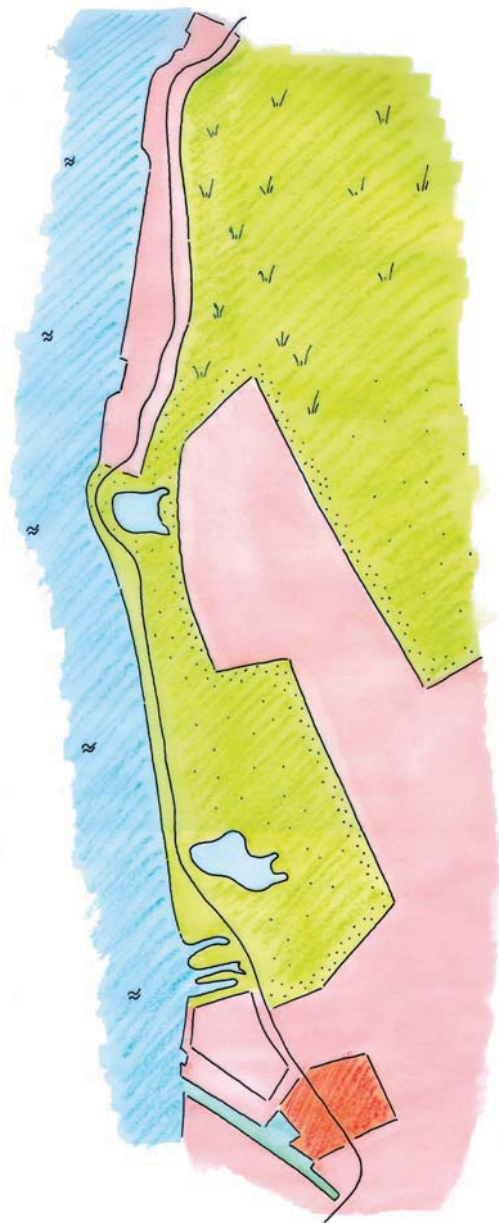
Eén van de meest continue aspecten is de langgerektheid van het dijklint. In de langsrichting is er de voortdurende ervaring van het contrast tussen dicht en open, een effect dat nog wordt versterkt door de meanderende vorm daarvan. Daarnaast is sprake van een grote diversiteit aan groen en bebouwing en aan afwisseling in de maat en textuur daarvan. Een grote kwaliteit is ook dat het lint voortdurend van toon en intensiteit verschiet: diversiteit is tevens één van de meest continue aspecten.

Juist de continuïteit en diversiteit in de samenstelling dienen in de hoofdstructuur te worden gegarandeerd. Met deze intrinsieke eigenschappen wordt vorm gegeven aan het karakteristieke opbouw van het dijkmilieu. Wanneer het dijkmilieu blijvend als een samenhangend ruimtelijk patroon kan worden ervaren, kan het zich ook in de toekomst onderscheiden van de omgeving.

De samenhang in de structuur en opbouw van het lint ligt besloten in: het profiel (1), het meanderende patroon (2), de parkachtige of soms landschappelijke sfeer (3) en een aantal bijzondere plekken (4). Deze laatste brengen onderscheid aan in het lange lint en delen die op in een aantal stukken met een eigen karakteristiek.



Het dijklint kan worden beschouwd als een relatief smalle zone die evenwijdig aan de rivier meandert door een wisselende stedelijke en landschappelijke context. Het zuidelijk deel maakt deel uit van het centrumgebied van Alblaserdam, vervolgens is het deel van een wereld van tuinen en parken. Ten noorden van het Rijenwiel ligt er een smalle landtong tussen de twee landschappen van de rivier en de Hoge boezem van de Nederwaard. Het landschap dringt evenwijdig aan de rivier en het dijklint diep door in de structuur van Alblaserdam.



(1) Het profiel: continuïteit

Wie het lint vanaf Kinderdijk tot aan het centrumgebied van Alblaserdam afrijdt, ervaart voortdurend het water van de Noord dat op enige afstand langs de rijweg loopt. Water, dijk en weg vormen samen nadrukkelijk de continuïteit van het patroon. Wat zich daarnaast afspeelt in de bebouwing en de open gebieden langs de weg wordt pas in tweede instantie opgemerkt. Hierbij gaat het om woningen, villa's, bedrijfstjes, winkels, tuinen en parken. Op enkele plaatsen verdwijnt het water over een korte afstand.

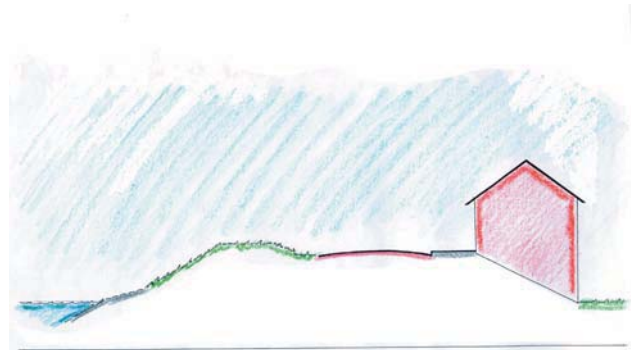
Het meest continu aspect van het gebied ligt in de ervaring van de lengterichting van de dijk en de rivier. Maar door de afwisselende opbouw van het profiel is de ruimte-ervaring steeds anders. Aan de landzijde is sprake van een dicht scherm van steen en groen, waar je langs kijkt waardoor het perspectief zich verdicht. Op specifieke plekken biedt de bebouwing doorzichten naar het achterliggende landschap. De rivierzijde biedt doorgaans veel ruimte en geeft sterk de indruk van openheid en grootschaligheid, tegenover de overwegend kleinschaligheid van de landzijde.

Het profiel: variaties

Hoewel het basisprofiel van het dijklint in hoofdzaak bestaat uit een rivierzijde en een landzijde, waarvan de dijk de grens vormt, is het dijkprofiel in de loop van de tijd sterk gedifferentieerd. In hoofdzaak is nu sprake van vier dijkprofielen:

- A. Dijk met aan weerszijden open gebied;
- B. Dijk met eenzijdige bebouwing;
- C. Dijk met aan weerszijden kleinschalige bebouwing;
- D. Dijk met grootschalige bebouwing rivierzijde.

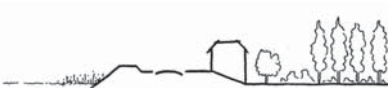
Na herstructurering van de buitendijkse lokaties is het de vraag of profiel-type D blijft bestaan of dat de opbouw van de dijk na het verdwijnen van de werven nog uit drie profielprincipes zal bestaan.



het basisprofiel van het dijklint: achtereenvolgens de rivier, de oever, de weg, de bebouwing en de tuinen



Dijk met aan weerszijden open gebied



Dijk met eenzijdige bebouwing



Dijk met aan weerszijden kleinschalige bebouwing



Dijk met grootschalige bebouwing rivierzijde

STRUCTUURVISIE DIJKLINT

Door de wisselende samenstelling en opbouw van het profiel is de beleving van het lint steeds anders. Over een grote lengte is de rivier de Noord waarneembaar en vormt de dijk daadwerkelijk het snijvlak van twee werelden. In de dubbelzijdige dijkvakken is de rivier uit het zicht verdwenen en ontstaat een meer "dorps" karakter met een besloten sfeer. Ook ter hoogte van de werven is de rivier uit het zicht verdwenen en is juist de tegenstelling tussen het grootschalige en het kleinschalige karakteristiek.



a. Het dijkprofiel waarin de dijk aan weerszijden wordt omgeven door open gebied doet zich voor ter hoogte van het Lammetjeswiel en het Rijenwiel. Beide wielen vormen een breuk in de bebouwing waardoor het (stads-) landschap als het ware doorbreekt tot aan de rivier.



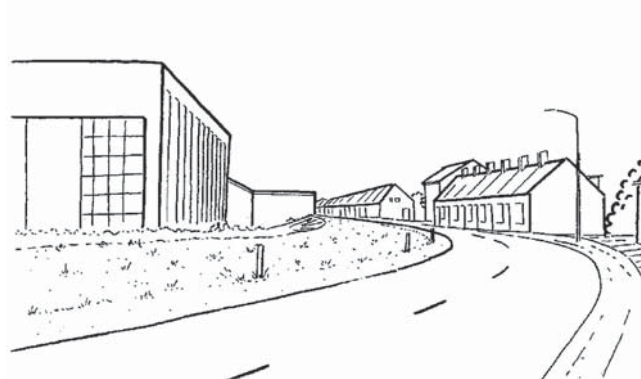
b. Enkelzijdig bebouwingslint

Het basisprofiel van de dijk met een enkelzijdige bebouwing doet zich voor ter hoogte van villa Doresteyn, Oost Kinderdijk en het noordelijk deel van de West Kinderdijk. Kenmerkend is de wandvorming van de binnendijkse kant versus de openheid en de ruimte die optimaal wordt ervaren aan de rivierkant.



c. Dubbelzijdig bebouwingslint - kleinschalig

Een basisprofiel van de dijk met aan weerszijden kleinschalige bebouwing is te ervaren ter plaatse van de Papiergarenfabriek en het Vossenveer. Kenmerkend is het dubbellint, met een besloten sfeer in de openbare ruimte. De voorgevels van de woningen zijn naar elkaar gericht, de achtertuinen grenzen aan de rivier of de stadslandschappelijke context van de Groene Long.



d. Dubbelzijdig bebouwingslint - grootschalig

Deze profiel-opbouw bestaat uit een kleinschalige bebouwing binnendijs en een grootschalige bebouwing buitendijs. Kenmerkend is de schaal-sprong tussen de kleinschaligheid van de dijkwoningen en de grootschaligheid van de werven. Dit is een schaal die bij uitstek is gerelateerd aan de grootschaligheid van de rivier en daardoor ook de bijzondere kwaliteit.

2) De meanderende vorm

Het dijklint volgt in grote lijnen het vroeger verloop van de rivier de Noord. Omdat in het verleden sprake is geweest van een aantal dijkdoorbraken, hebben zich plaatselijk zogenaamde wielen gevormd. Door het van nature grillige verloop van de dijk en de ligging van de wielen, heeft het dijklint een enigszins meanderend verloop gekregen. Daardoor is voortdurend sprake van een verschuiving in het perspectief. Door het meanderend verloop van de dijk wordt de scherpe scheidslijn tussen land en water maximaal ervaren: de meanderende dijk op de grens van de oerhollandse rivieren- en polderlandschappen geeft een grote spanning in het gebied. De tegenstelling tussen de grootschalige rivier en de kleinschalige polder laat zich juist op de dijk het beste lezen.

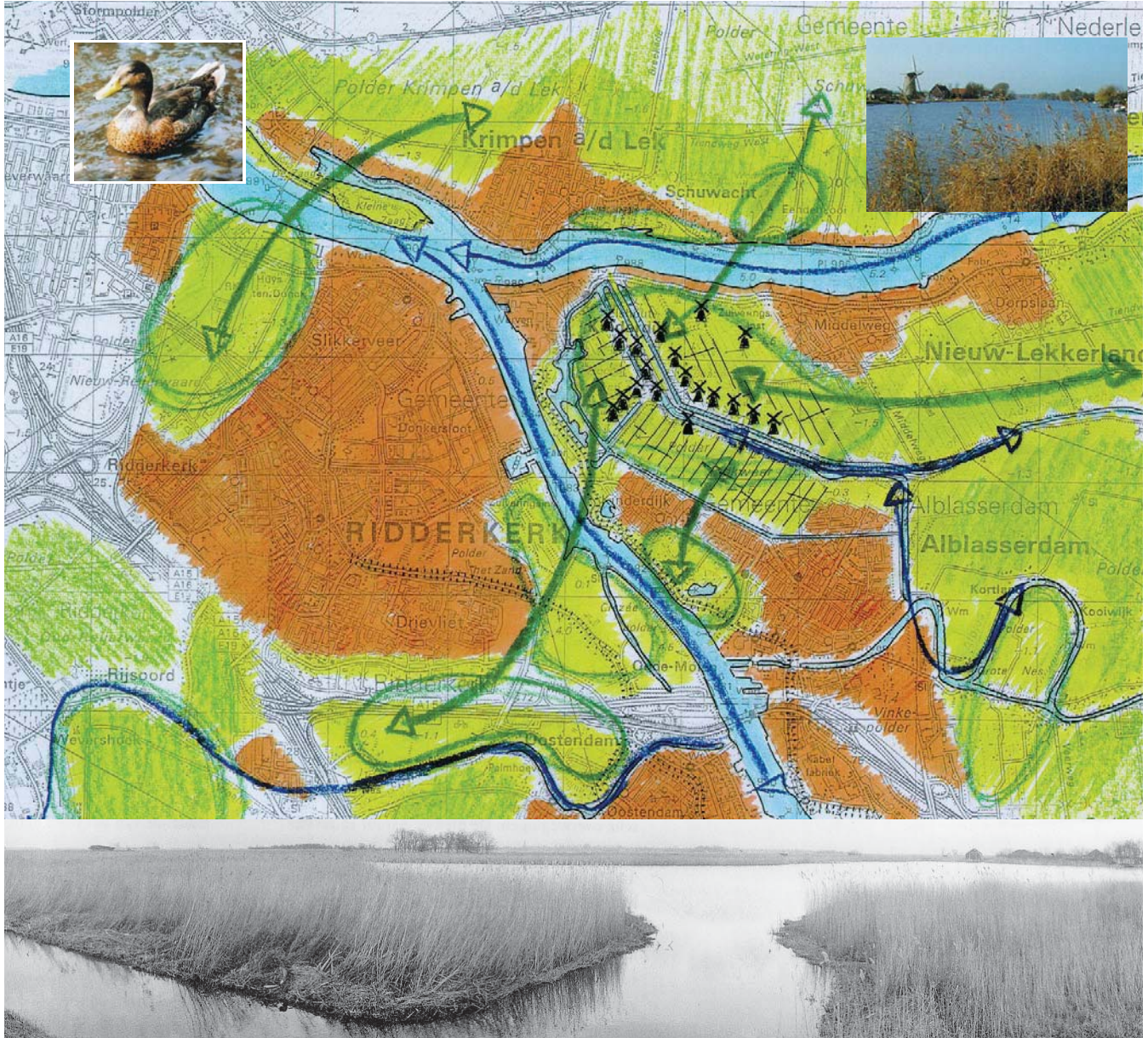
(3) De parkachtige sfeer

Karakteristiek voor het dijklint is de landschappelijke sfeer van het binnendijks gebied. Doordat zich achter de lintbebouwing een uitgestrekt groengebied bevindt is er sprake van een groene afscherming van de bebouwing, in de vorm van de wielen, de parken, de tuinen en de Hoge Boezem. Plaatselijk steekt het groen door de bebouwing heen, zodat zich als het ware een kransnoer van groene plekken aaneenrijgt aan de dijk. Beplanting in de lengterichting langs de dijk is nauwelijks aanwezig.

(4) Bijzondere plekken

Naast het profiel, de lineariteit en de meanderende vorm, bevinden zich op enkele plaatsen situaties die als 'waardevolle incidenten' zijn aan te merken. Het gaat hierbij om schaarse elementen die een ritme aanbrengen in het lange lint en de dijkvakken een eigen karakteristiek geven. Hierbij moet worden gedacht aan de wielen, waarbij vooral het Lammetjeswiel en het Rijenwiel vanaf de dijk goed kunnen worden ervaren. Het Oosteromsewiel en het Kattenwiel daarentegen vertonen zich meer als 'verborgen' landschappelijke kwaliteiten achter de lintbebouwing. Voorts zijn er een aantal plekken waar zich haaks op de dijk 'achterlandverbindingen' of bijzondere doorzichten bevinden. Tenslotte zijn er een aantal opvallende, historische of monumentale gebouwen, zoals bijvoorbeeld villa's, kerken, een school, de oude touwbaan of scheepswerven.





3.2. Ecologische verbanden Alblaserdam

Het dijklint maakt deel uit van een landschappelijke context waarin sprake is van een bijzonder milieu en natuurwaarden. Deze gebieden staan niet op zichzelf, maar vormen gezamenlijk de ecologische structuur van de Alblaserwaard met duidelijke relaties met aangrenzende gebieden. De groengebieden die in het plangebied of direct aangrenzend daaraan gelegen zijn en waaraan ecologische waarden toegekend kunnen worden zijn:

- de griend, een buitendijkse getijdengebiedje langs de Noord;
- de Hoge Boezem van de Nederwaard;
- de Groene Long;
- de wielen: Lammetjeswiel, Oosteromse wiel, Kattenwiel en Rijenwiel;
- Park Huis te Kinderdijk.

Het buitendijkse getijdengebiedje langs de Noord is waardevol vanwege de aanwezigheid van planten die kenmerkend zijn voor het zoetwatergetijdengebied. Zowel deze planten als het zoetwatergetijdengebied zijn in Nederland zeldzaam.

De Hoge Boezem van de Nederwaard is van groot belang als moerasecosysteem en herbergt zeldzame moerasplanten en -vogels. Tien hectaren van dit gebied bevindt zich in de gemeente Alblaserdam.

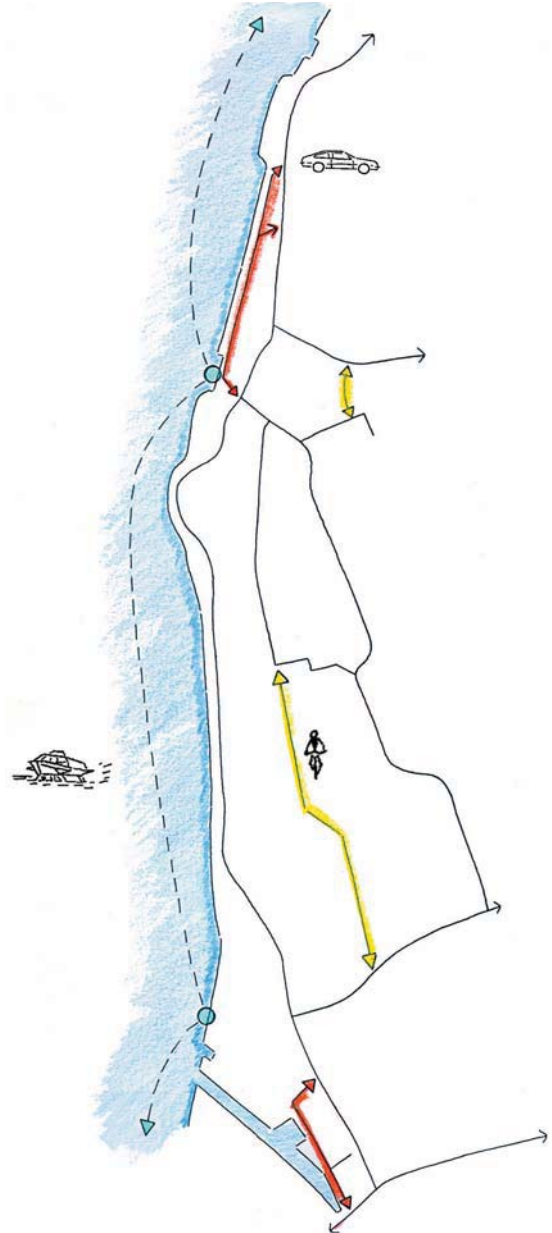
De verschillende wielen zijn vooral van belang voor waterplanten en watervogels. Enkele wielen hebben daarnaast ook een recreatieve functie en worden begrensd door tuinen van aangrenzende woningen.

Hoge natuurwaarden komen voor in het park van het Huis te Kinderdijk en het naastgelegen gebied dat grenst aan het Lammetjeswiel. De afwisseling tussen lanen, bossen, graslanden, boomgaard en watergangen met elk kenmerkende planten- en diersoorten. Zo zijn deze gebieden van belang voor planten die typerend zijn voor landgoederen (stinsenflora), verschillende bosvogels en belangrijke populaties van verschillende amfibiesoorten. De hoge ecologische waarden in dit gebied worden mede veroorzaakt door de aanwezigheid van schoon kwelwater.

Ecologische relaties

De gebieden rondom het Lammetjeswiel en het Park Huis te Kinderdijk liggen betrekkelijk geïsoleerd te midden van de bebouwing van Alblaserdam. Wel bestaan er ecologische relaties met de noordelijk van Alblaserdam gelegen polder Blokweer. Deze relaties lopen via een gebied, waarin een nieuwe woonwijk gerealiseerd wordt. Hierbij wordt een ecologische zone vrijgehouden van bebouwing. Ook bestaan er relaties tussen de twee noordelijkste wielen (Oosteromse Wiel en Kattenwiel) en de aangrenzende Hoge Boezem van de Nederwaard. De structuurvisie is erop gericht mogelijkheden te creëren voor het versterken van natuurlijke en landschappelijke relaties van zowel noord naar zuid als van oost naar west.





3.3. Infrastructuur

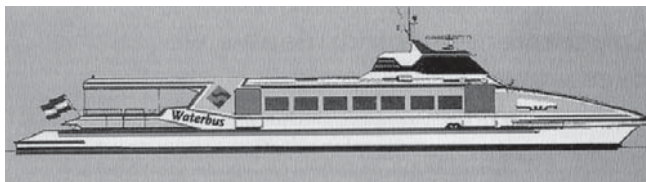
Het dijklint vormt de belangrijkste doorgaande route van noord naar zuid en is daarmee onder meer de belangrijkste route naar de molens van Kinderdijk. De verkeers- en parkeerdruk op de dijk zijn zodanig groot, dat dit nadelige gevolgen heeft voor de veiligheid en leefbaarheid van de dijk. Vanuit de structuurvisie worden een aantal opties geïntroduceerd die een bijdrage kunnen leveren aan de verkeersproblematiek van het dijklint. Het structuurbeeld is voorwaarde scheppend voor een aantal verkeersoplossingen op de lange termijn. Dit betekent dat er wordt gezocht naar duurzame structurele oplossingen, terwijl op de korte termijn bestaande of nieuwe autonome ontwikkelingen hun plaats krijgen, zoals bijvoorbeeld parkeer- en fietsfaciliteiten.

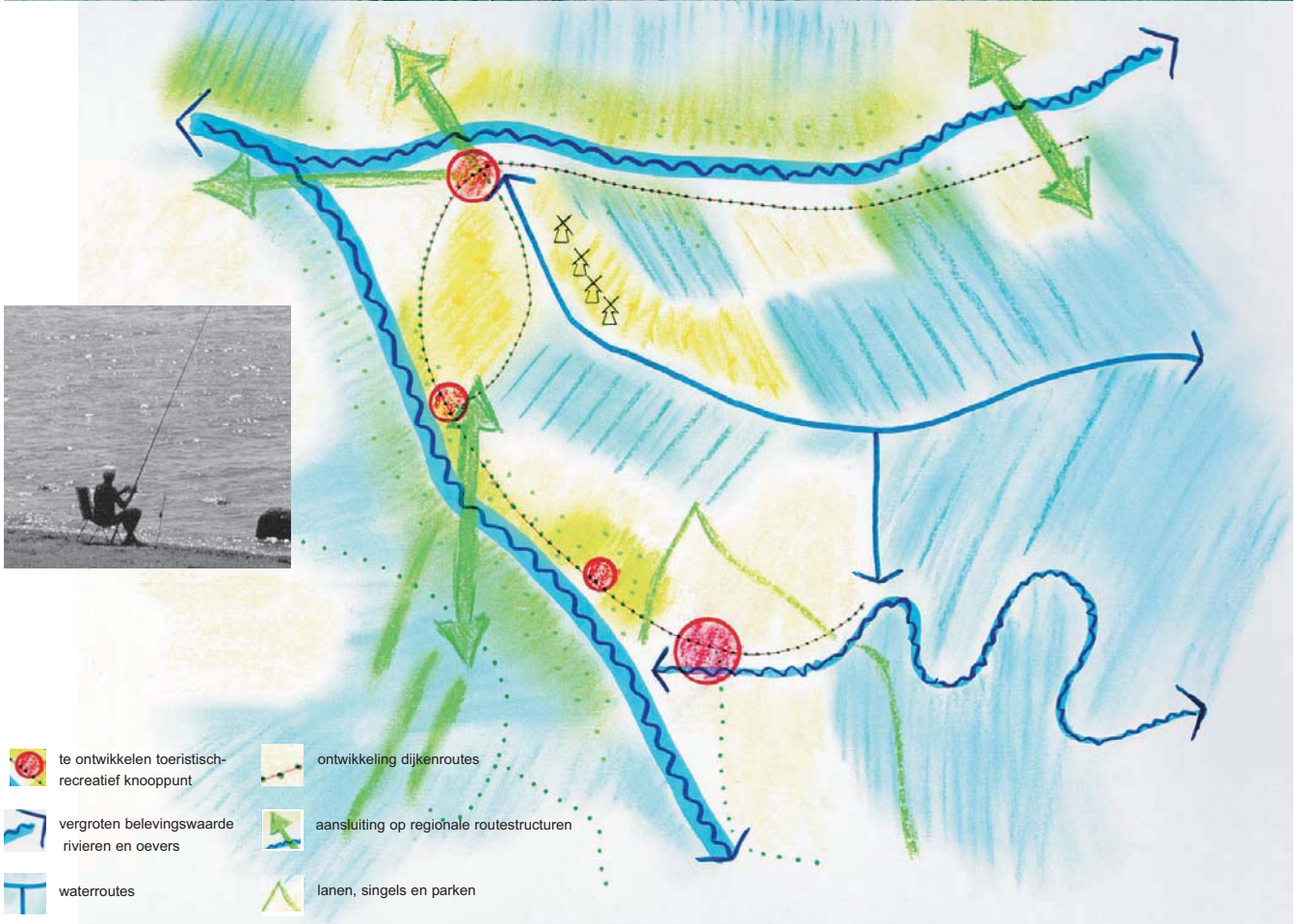
Betreffende structurele voorstellen is er de mogelijkheid om plaatselijk de ruimte van de buitendijkse gebieden, te benutten om een luwe en een drukke route te maken. Zowel bij Verolme als bij Mercon Kloos kunnen parallel-tracé's worden ontworpen. Daarbij kan de keuze worden voorgelegd om de bestaande dijkroute primaat aan de auto te geven, dan wel om het autoverkeer in de richting van de rivier te leggen. In het tweede geval zal de beleving, de woon- en verblijfskwaliteit van het bestaande dijklint aanmerkelijk worden opgewaardeerd.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om voor het langzaam verkeer een aantal alternatieve routes aan te leggen. Deze zou gedeeltelijk gebruik kunnen maken van het brede dijkprofiel, waardoor een vrij liggende langzaam verkeersroute over de dijk zou ontstaan (of zelfs een fietsroute buitendijks). Ook zou een noord-zuid route door de Groene Long kunnen worden aangelegd waardoor een groot deel van het langzaam verkeer van de dijk af kan worden gehaald en waarmee een keuzealternatief aan de fietsers wordt geboden. Men kan zowel over de dijk als binnendijks van noord naar zuid. Tenslotte is een kortsluiting tussen de woonwijken van Alblasterdam en de Molenkade mogelijk via een fietsverbinding langs de noordoostzijde van het Oosteromsewiel.

In oost-west richting bestaat de mogelijkheid een aantal langzaam verkeersroutes als kortsluitingen in de hoofdstructuur aan te leggen, bijvoorbeeld tussen het dijklint en het binnendijks gebied.

Met betrekking tot de parkeerdruk zullen nieuwe functies en bebouwing geen hogere druk op het openbaar gebied mogen leggen. Wenselijk is dat nieuwe initiatieven een bijdrage leveren aan verkeers- en parkeeroplossingen voor een groter gebied. Ook met betrekking tot de verkeersveiligheid zal moeten worden gestreefd naar heldere en overzichtelijke situaties ten aanzien van kruisingen en het combineren van verschillende verkeerssoorten op de dijk.





3.4. Toerisme en recreatie

Kinderdijk is bij velen bekend als een uniek molengebied dat onlangs de status heeft verkregen als Unesco-monument. Het omliggend veenweidegebied en de rivieren roepen daarentegen niet direct een associatie op met een toeristisch-recreatief aantrekkelijk gebied. Dat dit gebied veel te bieden heeft voor zowel bewoners als bezoekers wordt nog onvoldoende benut. Naast nieuwe initiatieven op toeristisch gebied kan ook de sanering van de buitendijkse industriegebieden worden aangegrepen voor een opwaardering van de dijk, de oevers en het achterland als toeristisch produkt. Tevens liggen er mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van toeristisch-recreatieve fiets- en kanoroutes als onderdeel van een groter regionaal netwerk.

In toeristisch-recreatief opzicht zullen bepaalde ontwikkelingen die zich in het dijklint afspelen, moeten worden afgestemd met projecten elders in en buiten de gemeente. Hiertoe behoren onder meer doorgaande fiets- en wandelroutes en de mogelijkheden van een waterbus. Mogelijkheden voor een 'wisselstation' voor zowel recreatief als forensenverkeer kunnen in dit kader worden onderzocht. De verschillende recreatieve potenties die zich in en rond het dijklint bevinden zullen in onderlinge samenhang moeten worden uitgewerkt. Inmiddels zijn projecten gaande om de verblijfsduur van bezoekers en daarmee de economische potentie van toerisme te vergroten.

In toeristisch-recreatief opzicht spelen de volgende elementen een rol van betekenis:

De rivier de Noord: in het studiegebied liggen mogelijkheden voor het maken van doorgaande wandelroutes langs de rivier met specifieke verblijfsplekken en een bijzondere ruimtelijke inrichting (begroeiing, waterpleintjes, 'balkons aan het water', etc.). De potenties van de rivier voor openbaar en recreatief vervoer met aanlegsteigers voor boottaxi's, ferry of pleziervaart kunnen nader worden onderzocht.

De wielen: de verschillende wielen bieden de mogelijkheid om een gevarieerd aanbod voor recreatief gebruik. Sommige komen in aanmerking voor een luwe, of laag-dynamische manier van recreatief of educatief gebruik, andere zijn geschikt voor een wat intensiever gebruik. Hierbij valt onder meer te denken aan voorzieningen op het gebied van vissen, zwemmen, schaatzen, kanoën etc.

De Hoge Boezem van de Nederwaard met de molens van Kinderdijk zijn vanaf het dijklint vooral te ervaren als een visuele kwaliteit. Langs het dijklint kunnen meerdere plekken worden aangeboden, waar men in alle rust kan genieten van uitzichten op dit gebied.

De Groene Long biedt ruime mogelijkheden voor laag-dynamische vormen van recreatief of educatief gebruik, bijvoorbeeld in de vorm van weides, schooltuinen, fiets- en wandelroutes, volkstuinten etc.

Tenslotte kunnen de recreatieve potenties van monumenten, industrieel erfgoed (bijvoorbeeld werven of andere bedrijfspanden) en bijzondere cultuurhistorische objecten nader worden beschouwd. De cultuurhistorische kwaliteiten van het dijkmilieu en de afzonderlijke panden zullen in een afzonderlijk traject (MIP/ MSP) worden vastgelegd.



3.5 Dijklint als woonmilieu

Wonen aan het water heeft een enorme aantrekkingskracht. In het studiegebied zijn diverse soorten water aanwezig, zoals de rivier, de wielen en de poldersloten. Elk daarvan biedt verschillende woonkwaliteiten. Vooral de bijzondere kwaliteiten van de fascinerende rivier, stromend door een aantrekkelijk landelijk en stedelijk gebied bieden volop mogelijkheden. Naast de weidse uitzichten op de rivier biedt het dijklint steeds wisselende uitzichten op de wielen en de besloten lommerrijke tuinen en parken van de Groene Long.

Van oudsher bestond er een grote oriëntatie van gebouwen en activiteiten op het water. De oriëntatie van de gebouwen en de bewoners op het water is steeds minder vanzelfsprekend geworden en een aansprekend rivierfront is nog maar plaatselijk aanwezig. In potentie biedt een veelzijdige rivieroever echter een exclusieve woonkwaliteit. In een regio waarin sprake is van een toenemende verstedelijking ligt er de uitdaging om de bijzondere aspecten van het dijklint te transformeren tot een gevarieerd en wervend woonmilieu. Vooral de rivieroeveren spelen een belangrijke rol als drager van een bijzonder woongebied. De wielen en parken zullen naast een kleinschalig woonparkmilieu, voornamelijk kunnen worden versterkt als kleinschalig recreatief en verblijfsgebied.

De dijkvisie zet in op het vergroten van de milieuverschillen door middel van ligging, sfeer, oriëntatie en woningtypen. Langs de dijk ontstaat op deze manier een grote diversiteit:

- . wonen in een dijkmilieu;
- . wonen in een landschappelijk milieu;
- . wonen in een rietlandschap of
- . in een tuinen- of parklandschap.

Door de potenties van de verschillende kenmerken die het dijklint bezit op de juiste manier in te zetten, wordt een bijdrage geleverd aan de transformatie van de dijk tot een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, dat zich blijvend kan onderscheiden van de talloze bestaande en nieuwe woongebieden in de verstedelijkte regio van de Rijnmond en de Drechtsteden.



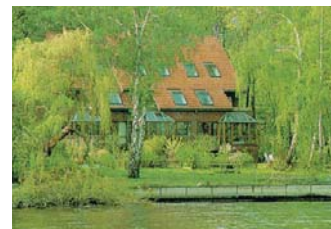
Wonen aan de dijk



Parkwonen



Wonen aan de rivier



Wonen aan de wielen



Wonen aan de wielen en poldersloten



Wonen aan het water

3.6 Dijklint als werkmilieu

Van oudsher is het dijklint van Alblasserdam een zeer gevarieerd gebied, waarin de bedrijvigheid goed was vertegenwoordigd. Van oudsher bevonden er zich riviergebonden bedrijven of bedrijven die met de scheepvaart te maken hadden, zoals de werven en de touwbaan. Daarnaast bevonden er zich de papiergarenfabriek, aannemers- en schilderbedrijven, een orthopedische fabriek, een constructiewerkplaats, maar ook winkels, showrooms, garagebedrijven en café's.

Op dit moment is echter een verschuiving waarneembaar van het soort bedrijvigheid dat langs het dijklint plaatsvindt. Door concentratie en concurrentie verdwijnt de zware en riviergebonden bedrijvigheid langs de rivier. De showrooms, garagebedrijven, werkplaatsen en loodsen verdwijnen naar de speciaal daarvoor ingerichte bedrijventerreinen, om plaats te maken voor een meer kleinschalige bedrijvigheid binnen de context van de dijk en de dijkwoningen. Hiertoe behoren onder meer kantoorachtige bedrijven en praktijkwoningen waaronder notarissen, advocaten, artsen en makelaars.

Om het dijklint als een levendig en gevarieerd woon- en werkmilieu voort te laten bestaan, zal aandacht dienen te worden besteed aan een gevarieerde functioneel gebruik van het dijklint. Waar mogelijk zal dan ook ruimte moeten worden geboden aan individuele of kleinschalige initiatieven. Hierbij valt te denken aan bijzondere gebouwtypen, het opnemen van kleinschalige bedrijfsruimten binnen nieuwbouwprojecten of andere verdiepingshoogten bij nieuwbouwwoningen. Ook bedrijven die zich specifiek richten op recreatie en toerisme zullen een plaats in het dijklint kunnen verkrijgen. De bedrijven zullen echter altijd moeten passen binnen het woon- en recreatief milieu van de dijk, en ook zullen de consequenties ten aanzien van het verkeer en het parkeren moeten worden afgewogen.



Mogelijkheden voor het versterken van het dijklint als werkmilieu:

- . atelierwoningen, praktijkwoningen, werken aan huis
- . werken in de plint van gebouwen op de buitendijkse locaties
- . streven naar behoud multifunctioneel gebruik van de dijk, kleinschalig in de sfeer van werken aan huis, praktijkwoningen, atelierwoningen en in de sfeer van toerisme en recreatie.
- . kleinere bedrijven kunnen blijven zitten; nieuwe bedrijven op de zelfde plek zijn toegestaan mits het geen schaalvergroting van de bedrijvigheid betekent.



Hoofdstuk 4 Structuurvisie

4.1. De opgave

De structuurvisie Dijklint is bedoeld om richting te geven aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit die de dijk in de toekomst moet bezitten. Het dijklint is altijd de plek geweest waaraan werd gewoond, gewerkt, het verkeer plaatsvond, werd gewinkeld en gewandeld. De laatste tijd neemt echter de werkfunctie in belang af en de verkeersfunctie legt een onevenredig zware claim op het gebied.

Om de toekomstige veranderingen in een samenhangend kader onder te brengen en om ook in de toekomst de levendigheid en de centrale rol die het dijklint speelt in het gebruik en de beleving in Alblasserdam te kunnen waarborgen wordt een structuurvisie opgesteld. De opgave is om het dijklint in de toekomst zodanig te programmeren, dat het als collectieve voorziening betekenis behoudt. Het dijklint dient haar herkenbare betekenis, rol en functie voor heel Alblasserdam te behouden en te versterken.

Er dient te worden voorkomen dat de dijk een 'wingewest' wordt, waarin de resterende ruimte op korte termijn te gelde worden gemaakt met dure kavels, waardoor er voor altijd een aantal gebouwde of landschappelijke kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld doorzichten, verloren zullen gaan. Het veranderend gebruik, het wegvallen van de functie van de werven, de toenemende verkeersfunctie, de aantrekkelijkheid van het woonklimaat, en de toenemende vrije tijd en recreatief gebruik in zowel stedelijk als landelijk gebied, zullen allen hun plaats opeisen.

De structuurvisie is erop gericht om de huidige kwaliteiten te waarborgen en potentiële kwaliteiten te benutten. Ze heeft als doel te komen tot stedelijk-landschappelijke samenhang in ruimte en structuur, plaats te bieden aan diversiteit en een afweging te kunnen maken in de verschillende ruimteclaims op het dijklint door wonen, werken, ecologie, recreatie, mobiliteit en cultuurhistorie.

4.2. Aspecten van de hoofdstructuur

Er zijn een aantal aspecten in de hoofdstructuur die op de schaal van het hele dijklint en de ruimtelijke context in beschouwing moeten worden genomen. Dit zijn (1) de profielopbouw (de samenhang en verscheidenheid in de langsrichting), (2) het dijklint als scheidslijn tussen grootschalige en kleinschalige gebieden en (3) de knopen en dwarsverbanden. Ook de afwisseling tussen openheid en beslotenheid, tussen binnen- en buitendijks gebied en tussen samenhang en diversiteit kunnen hiertoe worden gerekend.

• Samenhang en verscheidenheid in de langsrichting

De profielopbouw en samenhang zoals in het voorgaand hoofdstuk is beschreven, is van wezenlijk belang als kwaliteitsdrager van het gebied. Wanneer men zich van zuid naar noord over het lint begeeft is er een duidelijke accentverschuiving waarneembaar. Het dijklint kent in hoofdzaak een asymmetrische profielopbouw. De beweging van de passant wordt begeleid door de dichte wand van bebouwing en groen enerzijds en de openheid en weidsheid van de rivier anderzijds. Deze fenomenen maken het lint tot een bijzonder landschap met een afwisseling in de langs- en dwarsrichting, in parken en tuinen en in collectief en individueel.

Speciale aandacht dient te worden besteed aan het asymmetrisch profiel met de kleinschaligheid, beslotenheid en afwisseling in de opbouw van de binnendijkse zijde en de weidse uitzichten op de rivier buitendijks.

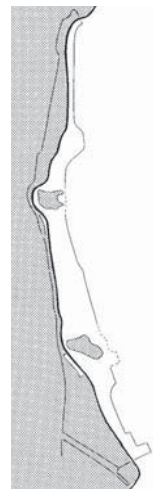
Om de langsrichting van de dijk optimaal te kunnen ervaren is binnendijkse lintbebouwing cruciaal. Tevens kan door middel van beplanting, een openbare rivieroever, een langzaam verkeersroute of een 'esplanade' de lineariteit van de dijk en de rivier beleefbaar worden maakt.

• Het lint als scheidslijn tussen grootschalig en kleinschalig

Het dijklint vormt de scheidslijn tussen gebieden met een grootschalig en een kleinschalig karakter. De buitendijkse gebieden met de rivier en de werven vertonen overwegend een monumentaal karakter. Het binnendijks gebied heeft een overwegend samengesteld karakter, bestaande uit dijkwoningen, tuinen en parken en besloten stoepen, wegen en buurtjes. Opvallend is dat er zelden sprake is van een tussenschaal waarin stapsgewijs van de ene naar de andere schaal wordt toegewerkt, maar dat juist sterke schaalconfrontaties voorkomen.

Deze schaalverschillen zijn cruciaal in de beleving van de dijk. De twee werelden van water en land van grootschalig tegenover kleinschalig botsen bij het lint. De structuurvisie zet in op het versterken van de specifieke binnendijkse en buitendijkse kenmerken en het versterken van de sfeer-tegenstelling. Het motief daarbij is dat de herkenbaarheid en de specifieke eigenschappen van de binnen- en buitendijkse gebieden kunnen worden vergroot.

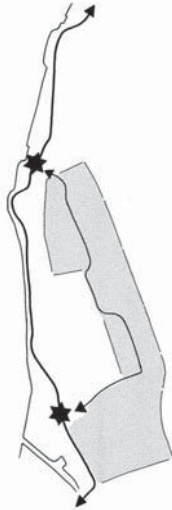
De structurele kenmerken van het binnendijks bebouwingspatroon dienen te worden gerespecteerd (dus volgens de heersende maatvoering, massa en typologie). Het buitendijks gebied leent zich plaatselijk voor een schaal die past bij de rivier. Deze tweedeling draagt in sterke mate bij aan het versterken van de kenmerken en vergroot de 'leesbaarheid' van de dijk en haar context.



• Knopen en dwarsverbanden

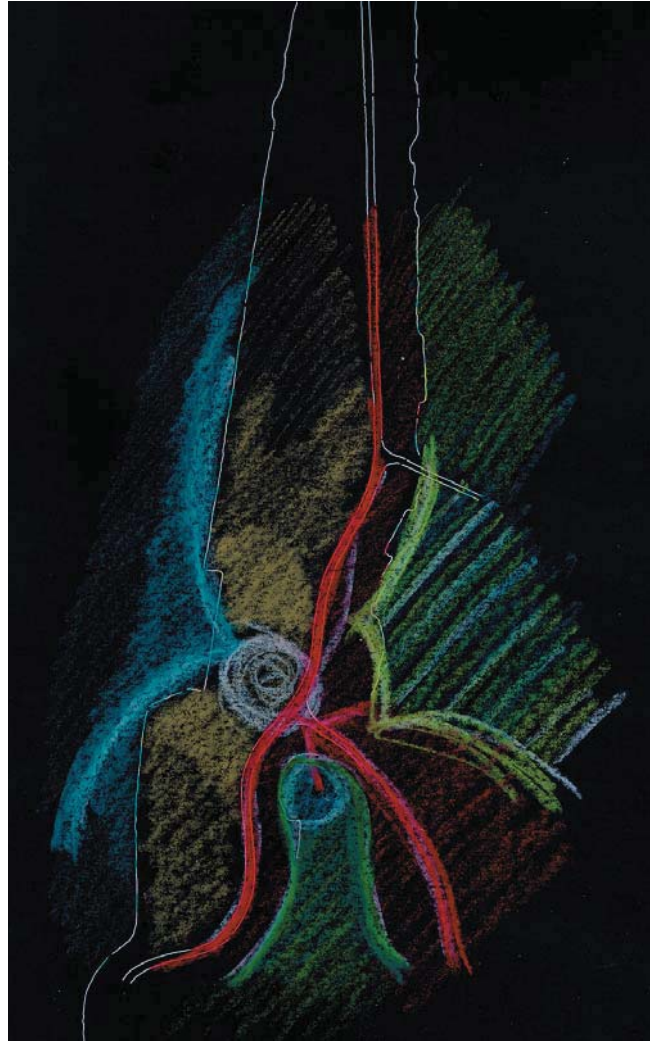
Het langgerekte dijklint kent op een aantal plekken bijzondere dwarsrelaties. Dergelijke breekpunten in de ervaring van het dijkmilieu bieden een spanningsveld en confrontaties tussen langs- en dwarsrichting, tussen stedelijke en landschappelijke accenten, tussen dijk en achterland of tussen eigentijds en historisch. Onder meer ter hoogte van de stoepen, de wielen of uitzichten op de rivier en het achterland is de dwarsrichting beleefbaar. Deze plekken kunnen worden benoemd als doorzichten of 'vizieren'.

Plaatselijk kunnen de dwarsrichtingen worden verheugd door haaks op de dijk smalle ontwikkelingen te genereren, bijvoorbeeld door 'stoepen' of open ruimten. Ook bevinden er zich plekken waar gebieden van verschillende aard samenkomen (knopen), bijvoorbeeld waar het achterliggend woongebied aantakt op de dijk.

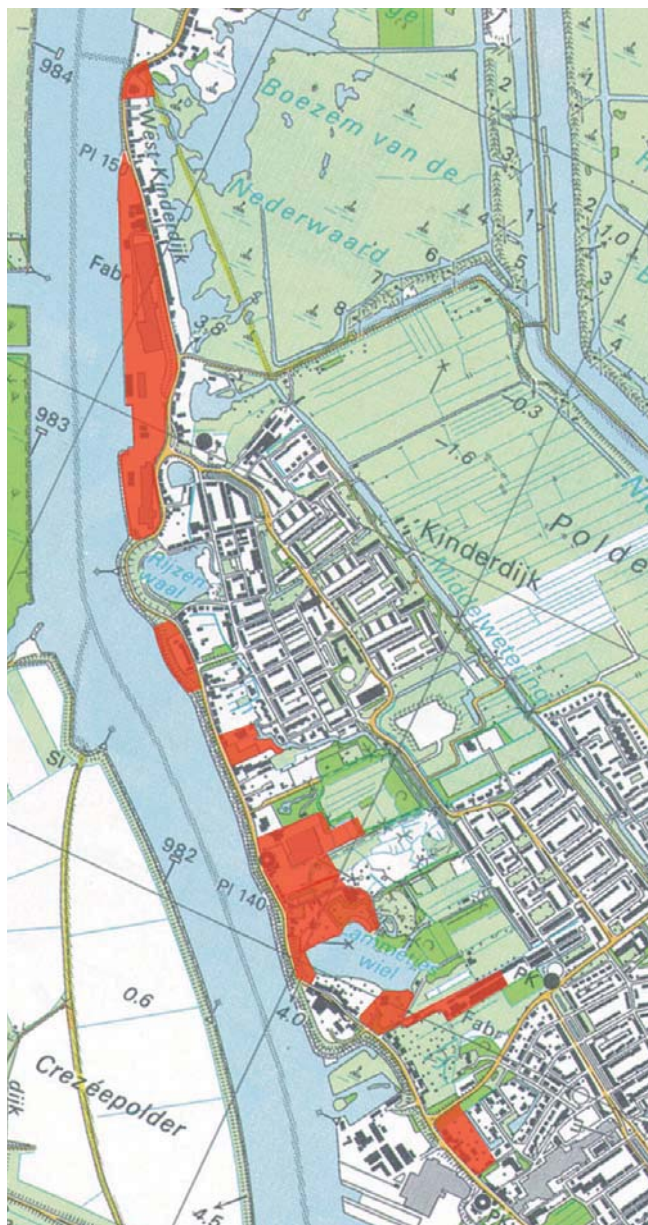


In beginsel bevinden er zich onder meer de volgende knopen of dwarsverbanden langs de dijk:

- knopen: op twee belangrijke plekken haakt het stedelijk gebied aan op het lint: namelijk bij de Blokweerweg en het Zwarte Paard. Knopen zijn plekken waar sprake is van een meervoudige structuur, waar iets bijzonders gebeurt. Door de context zijn beide knopen anders;
- Waar het Lammetjeswiel en het Rijenwiel doordringen tot aan de dijk wordt de continuïteit van de lintbebouwing doorbroken. Deze zijn te typeren als 'landschappelijke wiggen'.
- "De Tros": hier is sprake van een ervaring van de dwarsrichting met een groen karakter, tegenover de lengterichting van de dijk met een meer stenig karakter. Hier bevond zich van oorsprong zogenaamde 'stoepbebouwing'.
- Griendje: dit buitendijks zoetwatergebied met een ecologische betekenis is gerelateerd aan het Lammetjeswiel en de Groene Long. Het dijklint grenst hier aan een buitendijks groengebied en twee voormalige bedrijfsterreinen. Binnendijks liggen de landhuizen met ruime tuinen, die deel uitmaken van de Groene Long.



- Knoop West-Kinderdijk - Zwarte Paard: hier vindt een confrontatie plaats van verschillende gebieden: het landschap van de Hoge Boezem van de Nederwaard, het Kattenwiel, de rivier, het binnendijks en buitendijks gebied en de achterliggende woongebieden komen allen samen op deze plek. Het dijkmilieu loopt hier als een continue lijn van zuid naar noord doorheen en verbindt de diverse gebieden met elkaar.



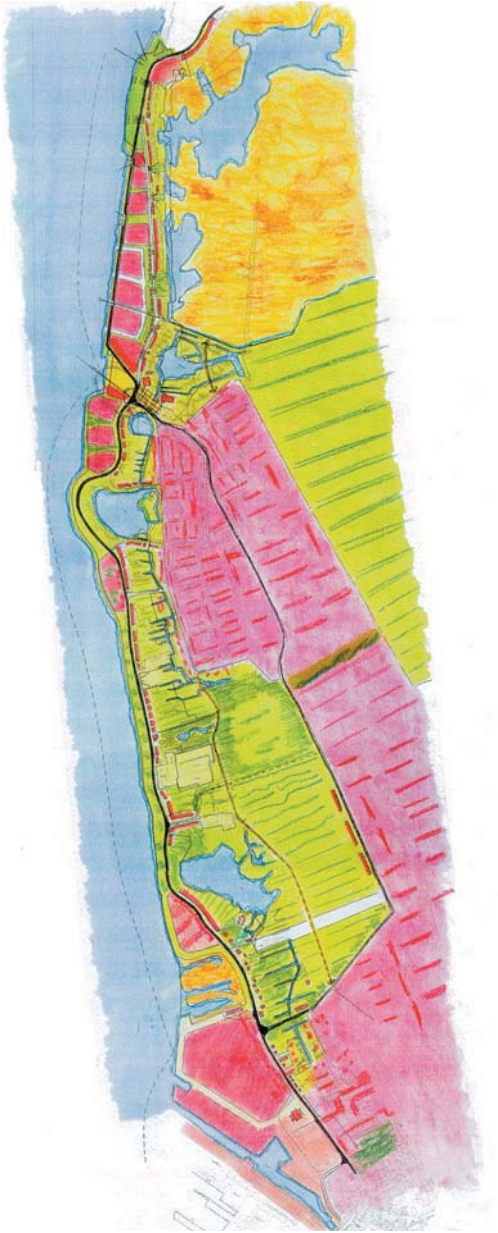
4.3. Strategiekaart

In het voorgaande is de hoofdrichting van de ontwikkeling van het plangebied uiteengezet. Er zijn globaal twee verschillende intensiteiten van ontwikkelingen te onderscheiden waarin voor het dijkint een beleid van consolidatie, danwel van transformatie wenselijk wordt geacht. Hier wordt een duidelijke keuze voorgelegd tussen gebieden waar je niet teveel moet doen en gebieden waar je juist energie op richt om transformaties teweeg te brengen, problemen en knelpunten op te lossen en de ontwikkelingsrichting van belangrijke lokaties te sturen.

1. Consolidatie is gericht op het in stand houden van de specifieke kenmerken en kwaliteiten, zoals die voor een bepaald gebied zijn geformuleerd. In hoofdzaak wordt geen wezenlijke verandering teweeggebracht in de hoofdstructuur. Deze strategie is van toepassing op het behoud van de 'historische' principes en kwaliteiten in de opbouw van het dijkint.
2. Transformaties betekenen daadwerkelijke veranderingen, in de functioneel-ruimtelijke of visueel-ruimtelijke hoofdstructuur. Door vernieuwing wordt de speelruimte van nieuwe ontwikkelingen afgetast. Het structuurbeeld bepaalt welke plekken hiervoor in aanmerking komen en welke bijdrage die leveren aan het totaalbeeld. Tevens wordt bepaald welke betekenis de transformatiezones spelen in de samenhang van het dijkint.

Tot de belangrijkste consolidatiegebieden behoren het dijkint zelf, de verschillende wielen en de Groene Long. Tot de belangrijkste transformatiegebieden behorende de buitenstedelijke lokaties Verolme, Pap, Mercon en op termijn Vossenvaar en Jonker. Tot de kleinere binnendijkse transformatiegebieden behoren Touwbaan, de wasserijlokatie Pijlstoep en op termijn wellicht de lokatie Van der Valk. In het volgende hoofdstuk worden randvoorwaarden gesteld voor de mogelijke ontwikkeling van de verschillende deelgebieden.

Mogelijke transformatiegebieden langs de dijk. De overige, binnen de context van de structuurvisie vallende gebieden worden aangeduid als consolidatiegebieden



4.4. Het Structuurbeeld

Door de integrale benadering van ruimtelijke en functionele aspecten zijn de huidige kwaliteiten richtinggevend voor de potenties van de verschillende dijkzones. Het structuurbeeld fungeert als drager in de hoofdstructuur. Het dijklint als drager is gebaseerd op de samenhang in de hoofdstructuur (het profiel, de lineariteit etc) met een aantal specifieke plekken die een bijzondere lading hebben. Dit zijn de, vanuit het structuurbeeld te programmeren plekken met een bepaalde spanning of intensiteit, waar nieuwe kwaliteiten ontwikkeld kunnen worden:

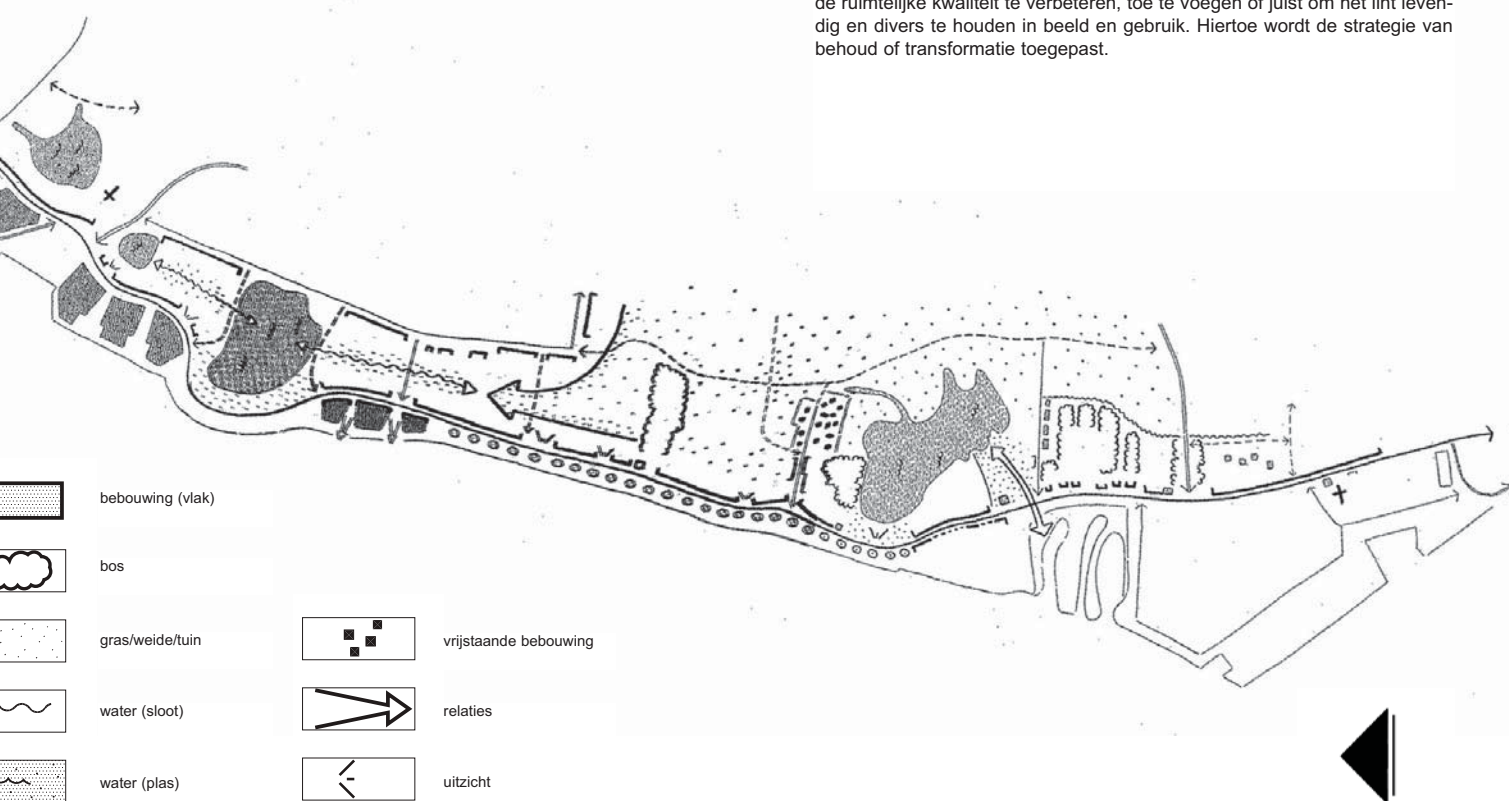
- Landschappelijke wiggen: 2 grote breukvlakken ter hoogte van de wielen, landschappelijk van aard;
- Stedelijke knopen: op twee belangrijke plekken haakt het stedelijk gebied aan op het lint: namelijk bij de Blokweerweg en het Zwarte Paard. Knopen zijn plekken waar sprake is van een meervoudige structuur, waar iets bijzonders gebeurt. Door de context zijn beide knopen anders;
- Doorzichten, uitzichten en vizieren;
- Stoeppen: smalle ontwikkelingszones haaks op de dijk waar de dwarsdoorsnede van het dijklint te ervaren is. Voor de aanwijzing van een ontwikkelingszone dient er een duidelijke aanleiding te zijn, bijvoorbeeld sanering en waar ze zich bevinden wordt nauwkeurig vastgelegd.

Bovenstaande lokaties zijn plekken die vanuit het structuurbeeld worden aangeduid met een bijzondere betekenis. Daarnaast zijn er gebieden aangegeven waar sprake is van het versterken of consolideren van de bestaande kenmerken en kwaliteiten. Hierbij gaat het onder meer om de Hoge Boezem van de Nederwaard, de Groene Long, het Griendje en delen van het centrale bebouwingslint.

Hoofdstuk 5 Gebiedsuitwerkingen

Het structuurbeeld zoals in de vorige paragraaf beschreven, is erop gericht de diversiteit van het dijklint in beeld en programma te behouden. Dit betekent onder meer dat eigentijdse accenten in de bebouwing plaatselijk tot de mogelijkheden behoren en dat er plaatselijk ruimte wordt gegeven aan kleinschalige bedrijvigheid, werkplaatsen, horeca en watergerichte of toerisme ondersteunende activiteiten. Voorwaarde is wel dat deze functies zich met de woonomgeving moeten kunnen verdragen en dat de verkeers- en parkeerdruk niet onevenredig toeneemt.

In de gebiedsuitwerkingen wordt nader inhoud gegeven aan de visie en de suggesties zoals die in het voorgaande zijn verwoord met betrekking tot de totaalstructuur. Verder worden randvoorwaarden benoemd voor ontwikkelingslokaties die zich op termijn aandienen. Tevens worden nu bekende ruimteclaims onderzocht op de wenselijkheid van situering in het dijklint. Tenslotte worden gebieden aangewezen waar juist actief moet worden ingegrepen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, toe te voegen of juist om het lint levendig en divers te houden in beeld en gebruik. Hiertoe wordt de strategie van behoud of transformatie toegepast.



5.1. Het bebouwingslint

Het meest historische aspect van het gebied is de langgerekte structuur van de dijk langs de rivier. Deze structuur wordt versterkt door de lintbebouwing die zich in de loop van de tijd langs de dijk heeft genesteld. De lintvormige structuur vormt het meest continue en historische fenomeen en zorgt voor de ruimtelijke samenhang. Het voor Cortgene, Oost- en West Kinderdijk karakteristieke patroon en opbouw is te beschouwen als een historisch bepaald dijkmilieu.

In beginsel ligt het accent in het bebouwingslint op het consolideren van de bestaande cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke kwaliteiten en op de typologieën van plekken en gebouwen die zich in het dijklint voordoen. Binnen de lintbebouwing zal sprake zijn van een beperkte ontwikkelingsruimte, die zich voornamelijk bevindt op onbenutte ruimtes, door sanering of intensivering. Uitgangspunt is dat die aspecten die bepalend zijn voor het dijkmilieu in stedebouwkundige en architectonische zin, thuishoren binnen het kader van deze structuurvisie. Hieraan kan nadere invulling worden gegeven, door in een beeldkwaliteitsplan Dijklint meer gedetailleerd in te gaan op de vormgevings- en visuele aspecten van het dijkmilieu.

Het dijkprofiel

Op een groot aantal plaatsen zal het dijkprofiel ongewijzigd kunnen worden gehandhaafd. Op andere plaatsen zal het aanbieden van verschillende alternatieven de situatie ter plaatse in visueel-ruimtelijk, functioneel of verkeerskundig opzicht echter sterk kunnen verbeteren. Voor de dijkvakken waar eventuele profielwijzigingen mogelijk zijn, zullen principevoorstellen worden gedaan.



• Cortgene

Op dit moment staat de bebouwing met de voorgevel direct aan de openbare ruimte (trottoirs). Van een geleidelijke overgang tussen openbaar en privé gebied is geen sprake. Waar mogelijk dient het verblijfsprofiel aan de zijde waar zich de woningen bevinden, te worden verbreed. Dit is mogelijk door het plaatselijk iets verleggen of versmallen van de rijweg, waardoor meer ruimte ontstaat voor de woningen. Incidenteel kunnen voor de woningen bomen worden geplaatst, maar een aaneengesloten laanbeplanting aan de oostzijde van de dijk (voor de woningen) is niet gewenst.

• Oost Kinderdijk

Hier is sprake van een enkelzijdige bebouwing met daar tegenover de weidse ruimte van de rivier. Tevens vertoont de dijk zich hier als een sterk meanderende lijn. Door een boombeplanting kan deze meanderende lijn kan worden geaccentueerd, terwijl daardoor een intiemer woonmilieu kan worden bewerkstelligd. Door het planten van bomen met een hoge kruin, blijft doorzicht op de rivier mogelijk.

Wellicht bestaat hier de mogelijkheid om door het verleggen van de weg in de richting van de rivier (op het hoge deel van de dijk) meer ruimte te scheppen aan de voorzijde van de woningen (en hier ook het fietspad op te nemen).





- West Kinderdijk
Dit dijkvak wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing binnendijs met daar tegenover de rivier en de buitendijkse transformatiegebieden. Ook hier geldt dat de verblijfskwaliteit van de dijk plaatselijk kan worden vergroot. Door het samengestelde karakter van de dijk zal het profiel hier afwisselend bestaan uit enkelzijdige, dubbelzijdige en open dijkvakken.
- West Kinderdijk heeft voornamelijk een relatie met het achterland van de Hoge Boezem, door middel van doorzichten. De mogelijkheid om meerdere doorzichten te maken dient op termijn te worden benut. Het zicht op de rivier zal van minder betekenis zijn, doordat er een woongebied tussen rivier en dijk komt te liggen.

Dijkwoningen

Voor de bestaande en nieuwe dijkwoningen worden een aantal regels en richtlijnen opgesteld die in principe voor alle dijkwoningen aan het bebouwingslint gelden.

Uitgangspunt is dat er binnen een bepaald kader vrijheid blijft bestaan voor een individuele vormgeving, zoals dat aan de dijk gangbaar is: interpretaties en variaties op het thema van de dijkwoning. Op bepaalde dijkvakken is meer articulatie in architectuur juist zeer gewenst. Dit kan onder meer worden verkregen door middel van bebouwingsaccenten, minimale variaties in rooilijn, goot- en nokhoogtes, kleur- en materiaalgebruik.

- De ritmiek van de woningen dient te worden aangepast aan de voor het dijklint kenmerkende opbouw; bijvoorbeeld Corgene en Oost Kinderdijk maximaal 3 woningen aaneen te bouwen en West Kinderdijk maximaal 5 woningen aaneen te bouwen. Hierbij dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de verticale geleiding;
- Bebouwingsenveloppe met een hoogte van maximaal 6,50 meter boven de kruin van de dijk (twee bouwlagen);
- Voorgevelrooilijn met een marge van maximaal 1,50 meter naar achter, ten behoeve van rooilijnverpringing;
- Gevellengte maximaliseren tot 10 meter;
- Footprint mag niet toenemen aan de dijkzijde (wel in de lengte naar achteren);
- Aandacht voor de vormgeving van kopgevels die in het zicht van de wegen liggen.



Private stoepen

Van oorsprong bestond er een grote rijkdom in de verschijningsvorm van de dijkwoningen: voortuintjes, hekwerken, beplanting etcetera maakten het bebouwingslint tot een levendig geheel.

Op dit moment zijn grote delen van de buitenruimte van het dijklint geheel in beslag genomen door een verkeerstechnische inrichting met trottoirs, wegen en parkeervakken.

Om iets terug te brengen van de historische verschijningsvorm kan in overweging worden genomen om de oorspronkelijke privé stoepen weer in ere te herstellen. Door een aantal ingrepen in de inrichting van de buitenruimte bestaat de mogelijkheid om de bewoners een stoep van circa 1.00 meter breed aan te bieden, die kan worden ingericht met voortuintjes, lage hekwerken, heggen of met leibomen. De oorspronkelijke variatie en levendigheid kan daarmee worden terug gebracht en het woonmilieu van de dijk worden verhoogd.

In een beeldkwaliteitsplan Dijklint kan hieraan verder invulling worden gegeven, kunnen de lokaties worden aangewezen die hiervoor in aanmerking komen en kunnen nadere regels worden opgesteld aan de manier waarop de inrichting kan plaatsvinden. In een beeldkwaliteitsplan voor de dijk wordt aandacht besteed aan de spelregels van bebouwing en bouwstenen van de inrichtingsaspecten: situering bebouwing aan de dijk, massa bebouwing, bestratingstypes, straatmeubilair, verlichting, beplanting.

Parkeren langs de dijk

Langs de dijk is in grote lijnen voldoende parkeercapaciteit voor handen. Toch is er opvallend vaak sprake van foutparkeren op plaatsen die daarvoor niet zijn bedoeld, terwijl parkeergelegenheid in de nabijheid onbenut blijft. Blijkbaar bestaat er door de huidige inrichting van het gebied onduidelijkheid over het gebruik van de buitenruimte en werkt dit foutparkeren in de hand. Bij toekomstige herinrichtingsopgaves dient er met betrekking tot het parkeren, niets aan duidelijkheid te wensen over te worden gelaten. Als principe dient er het uitgangspunt te worden gehanteerd, dat wanneer er kan worden geparkeerd het ook is toegestaan: "als er kan worden geparkeerd, dan mag het ook".

Bij voorkeur wordt er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Bij nieuwbouwinitiatieven, mag de parkeerdruk op het openbaar gebied niet toenemen.

Overige aandachtspunten

Op dit moment bevinden zich aan de dijk langs de kant van de weg een aantal objecten zoals trafohuisjes, elektriciteitskasten of vuilcontainers die op een vrij willekeurige manier zijn gesitueerd en geen integraal deel uitmaken van het ruimte-beeld. Een betere inpassing van de lokaties en de inrichting van deze objecten is sterk aan te bevelen. Een integraal ontwerp voor al het straatmeubilair dat exclusief langs de dijk wordt toegepast kan een bijdrage leveren aan het vergroten van de herkenbaarheid en identiteit van het dijk-lint.





Toevoegen stoepen en stoepbebouwing als overgang van Dijk naar Vijverhof.
Het achter de Dijk gelegen gebied verkrijgt dezelfde sfeer en bebouwingstypologie als Vijverhof. Een derde verkavelingstype tussenvoegen is niet gewenst.



5.2. Dijkzone Cortgene

Voor zover Cortgene deel uitmaakt van de dijkstudie, is het bebouwinglint in hoofdzaak te beschouwen als een consolidatiegebied. Dit betekent dat de huidige kenmerken en karakteristieke structuur en opbouw van het gebied in grote lijnen dient te worden gehandhaafd, en waar mogelijk wordt versterkt.

Tussen Winkelcentrum en Van Nesplantsoen

Kenmerken

In functioneel opzicht is het binnendijs gebied samengesteld uit woningen, bedrijfsbebouwing, praktijkwoningen en het entreegebied van winkelcentrum Makado. In de buitendijkse zone bevinden zich religieuze en verenigingsgebouwen, de voormalige scheepswerf en braakliggende gronden.

In visueel opzicht lijkt het alsof sprake is van een aaneengesloten bebouwingswand, maar de bebouwing kent smalle tussenruimtes. Op enkele plaatsen is deze tussenruimte breed genoeg voor een voetgangersroute naar het achtergebied. Het bebouwingslint bestaat in dit gebied voornamelijk uit bebouwing van 1 laag (dijkzijde) met een kap. De nokrichting bevindt zich overwegend evenwijdig aan de dijk.

In beginsel is de structuurvisie gericht op het handhaven van de huidige karakteristiek, met in hoofdzaak de huidige rooilijnen en bebouwingsmassa.

- Voor de dijkwoningen gelden de regels en richtlijnen zoals die in algemene zin voor alle dijkwoningen aan de het bebouwingslint zijn ontwikkeld.

Ter plaatse van het Verenigingsgebouw is nieuwbouw mogelijk in de vorm van sociaal-religieuze functies of een klein appartementengebouw.

Tussen Van Nesplantsoen en Blokweerweg

Op dit gedeelte van de dijk is in principe bebouwing achter de dijk mogelijk, omdat de lokatie is gelegen in de context van de kern van Alblasserdam.

Kenmerken

Met betrekking tot de ruimtelijke inrichting sluit het gebied aan op het dijkmilieu, op de Blokweerweg, op het bijzondere woonmilieu van Vijverhof en op de nieuwbouw aan het Van Nesplantsoen.

De functionele inrichting bestaat uit woningen die overwegend aan de dijk zijn gesitueerd, behalve Cortgene 69 (onder aan de dijk) en 71-73 (achter de dijkwoning 75). Woningen 71-75 spelen in op de situatie door verschillende nokrichtingen en hoogteverschillen.

In het dijkvak zijn voorts een schildersbedrijf en een praktijkwoning aanwezig. Het schildersbedrijf Sloof levert niet direct een toegevoegde waarde op voor het dijkmilieu, de praktijkwoning Cortgene 79 daarentegen past goed in de sfeer van het dijkmilieu.

Randvoorwaarden

- Karakteristieke panden 71-75, 79 en 81 en bijzondere beplanting voor woningen 79-81 dienen te worden behouden;
- Voor de dijkwoningen gelden de regels en richtlijnen zoals die in algemene zin voor alle dijkwoningen aan de het bebouwingslint zijn ontwikkeld;
- Bij nieuwe initiatieven in het gebied dient de lokatie in zijn geheel te worden beschouwd;
- Door een specifieke behandeling van de lokatie dient optimaal te worden

aangesloten op de context: de relaties tot zowel het dijkmilieu, de Vijverhof, de Blokweerweg en het Van Nesplantsoen dienen in het patroon en de inrichting van het terrein in overweging te worden genomen;

- Tussen Cortgene 75-79 is bij voorkeur geen bouwinitiatief toegestaan, maar dient als brede, groene entree naar het achterterrein;
- Schildersbedrijf Sloof: opstellen van het bedrijf zouden op termijn kunnen wijken t.b.v. nieuwe inrichting. Op deze lokatie kan bijzondere 'stoepbebouwing' worden gerealiseerd, waar ingespeeld wordt op de specifieke situatie van de dijk, het hoogteverschil en de relatie met het achterterrein.

De lokatie..... (naam lokatie) bevindt zich tussen het dijkmilieu en het woonpark van de Vijverhof. In plaats van een nieuwe ruimtelijke typologie hiertussen te voegen, dient de inrichting van de lokatie in sfeer en karakteristiek aan te sluiten bij de Vijverhof. Door het gebied openbaar toegankelijk te maken en aandacht te schenken aan de groene inrichting, bestaat de mogelijkheid op de sfeer van de Groene Long helemaal tot in het hart van Alblasserdam door te laten dringen.

De lokatie mag niet worden belast met veel verkeer en dient een zeer lage parkeernorm te verkrijgen voor het openbaar gebied. De goothoogte van de bebouwing mag maximaal 1.00 meter uitsteken boven de kruin van de dijk.

- De sfeer van het achterterrein zal bij voorkeur dienen aan te sluiten op de Vijverhof: ruime kavels met vrijstaande villa's of bungalows (geen twee-onder-één kapwoningen, rijwoningen of appartementen) en aldus een groene sfeer verkrijgen;
- Bij voorkeur wordt er een informele openbare route gecreëerd langs de sloot: zo mogelijk op termijn aansluiting op de groenstrook langs de Blokweerweg.

Groenstrook Blokweerweg

Dit terrein heeft een lommerrijke sfeer die een "voorportaal" vormt op de sfeer van de Groene Long. Het heeft enigszins een parkachtige allure, maar doordat het gebied een rommelige indruk maakt en zeer slecht toegankelijk is, is de gebruikswaarde minimaal. Van belang is de sfeer en inrichting die de Blokweerweg op termijn moet krijgen. Speciale aandacht dient te bestaan voor het feit dat op deze plek sprake is van een verknoping van het achterliggend woongebied met de dijk en de te herontwikkelen Verolme-lokatie.

Aandachtspunten:

- Zichtrelatie van de Blokweerweg op de aansluitende bebouwing van Verolme-terrein;
- Inrichting van de groenstroken aan weerszijden van de weg: bij voorkeur opnieuw in te richten als parkachtig gebied met speelgelegenheid en informele recreatieve wandelroutes (bij voorkeur geen trottoir langs de weg);
- Zo mogelijk op termijn langzaam verkeersverbindingen met Vijverhof.



5.3. Cortgene - Touwbaan

Kenmerken

Waar thans sprake is van lintbebouwing is het dijkvak te betitelen als een consolidatiegebied, waarin de karakteristiek in hoofdlijnen zal worden gehandhaafd. Het achter de lintbebouwing gelegen voormalige Touwbaan, is echter duidelijk aan te merken als een transformatiezone.



Karakteristiek

Eenzijdige bebouwingslint tussen de rivier (griendje) en het landschap (villatuinen, Groene Long en Lammetjeswiel). Qua sfeer en karakteristiek één van de meest bijzondere dijkvakken: grote herenhuizen met zeer ruime parkachtige tuinen.

Aanbevelingen:

- Versterken van de ecologische relatie tussen het Griendje en het Lammetjeswiel;
- Nieuwbouw van het terrein (?) benutten om een overgang te bewerkstelligen tussen het 'villalint' en het 'dorpse dubbellint'. Te denken valt aan een volume dat refereert naar de massa-opbouw van de villa's met een zeer groene inrichting. Tevens kan deze fungeren als entree van het dorps dubbellint. Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de ecologische relatie tussen het griendje en het Lammetjeswiel. De bebouwingsdichtheid is zeer laag en de bebouwingscontour verwijst naar de typologie van de herenhuizen. De tuinen dragen bij aan de ecologische relaties in het gebied. Bebouwingsenvelop ligt qua maximale nokhoogte onder de kruin van de bomen en kent aan de dijkzijde een goothoogte van circa 7 meter (kap: mansarde, zadel)



Het voorterrein van de panden Cortgene 123 - 131 (villa's met kantoorfunctie) kan een meer formele inrichting verkrijgen, met een duidelijke afscheiding van de openbare weg, beplanting en het aangeven van parkeervakken om het nu willekeurige parkeren te voorkomen. Nu is sprake van een stenige sfeer in plaats van de oorspronkelijk ruime voortuinen met boombeplanting, spijlenhekwerken etc.

Touwbaan

De Touwbaan is als transformatiezone te betitelen. Bij herstructurering van het terrein is de context van de Groene Long en de relatie tot de dijk van primair belang.

Karakteristiek

De Touwbaan heeft een beperkte cultuurhistorische waarde die vooral ligt in de voormalige bedrijfsbebouwing. De belevingswaarde is echter beperkt; zonder het oorspronkelijke gebruik en de bijbehorende apparatuur en gebouwen, maakt het complex een desolate en enigszins wezenloze indruk.

Potenties

In het gebied liggen mogelijkheden voor de transformatie naar een nieuwe inrichting met een geheel nieuwe gebruiksvorm. Deze inrichting zal moeten aansluiten bij de groene, landschappelijke kwaliteit van de aangrenzende gebieden en een verbindende kwaliteit hebben. De recreatieve en ecologische potenties kunnen worden vergroot door het aanbrengen van ecologische (dwars)relaties en een recreatieve ontsluiting. Handhaving als bedrijfsterrein ondermijnt de potentiële ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het terrein. Bij transformatie naar woningbouw dient de visuele dominantie van de bebouwing te worden beperkt.



Aanbevelingen

- . Voor zover mogelijk opnemen van cultuurhistorische referenties;
- . Eigen identiteit voor het gebied waarin de unieke positie ten opzichte van de dijk, de Groene Long en andere woongebieden tot uitdrukking komt;
- . beleving van landschaps- en natuurwaarden dient door de nieuwe bebouwing zo min mogelijk te worden verstoord;
- . vanuit de openbare ruimte dient perspectief op het landschap te worden geboden;
- . de ter weerszijden gelegen groengebieden moeten met elkaar worden verbonden in zowel landschappelijke als recreatieve zin;
- . er dient een sterke visuele relatie tussen straat, de woningen en het landschap te worden aangebracht;
- . bij de kruising van de woonstraat met de recreatieve route kan deze laatste voorrang verkrijgen in zowel verkeerstechnisch opzicht als in de vormgeving.

5.4. Papiergarenfabriek

Transformatiegebied
randvoorwaarden OD205



5.5. Oost Kinderdijk - Lammetjeswiel

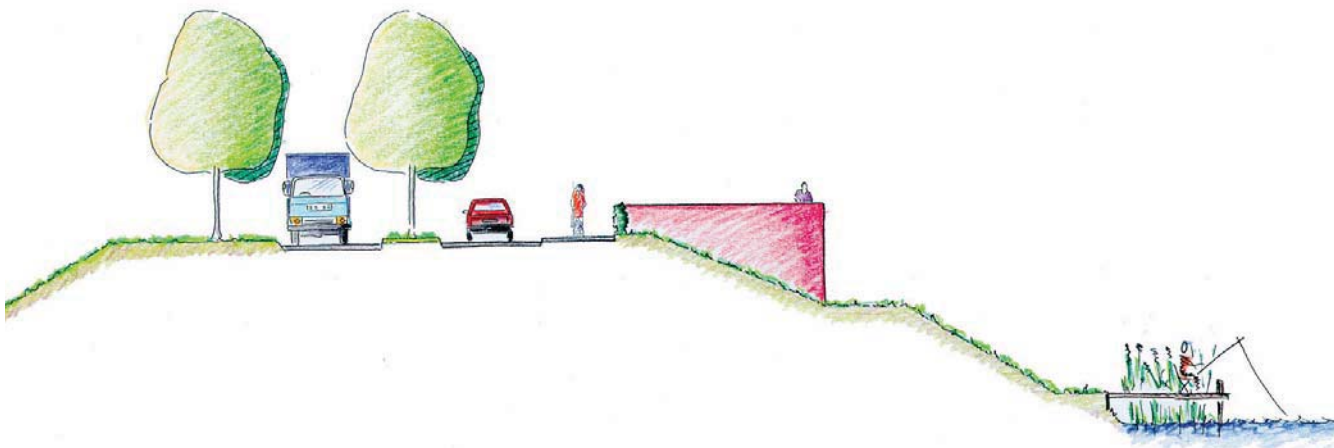
Kenmerken

Dit dijkvak is te beschouwen als een zone waar in principe de huidige landschappelijke en visueel-ruimtelijke kenmerken dienen te worden geconsolideerd. Waar Cortgene overgaat in de Oost Kinderdijk is sprake van een plek waar een aantal aspecten samenkomen. In de eerste plaats is in het langsprofiel sprake van een duidelijk waarneembare kromming in de dijk, waar vanuit het zuiden ineens zicht ontstaat op de rivier en vanuit het noorden sprake is van een overgang van een open naar een luwe, intieme ruimte. Met betrekking tot de dijkprofielen is sprake van een drietal situaties: het dubbellint van Cortgene, de enkelzijdige bebouwing van Oost Kinderdijk en de openheid tussen het Lammetjeswiel en de Noord.



Het Lammetjeswiel is vanaf de westzijde nauwelijks toegankelijk. Opmerkelijk is dat er wel een redelijk aantal parkeerplaatsen beschikbaar is langs de dijk, terwijl het beleefbaar maken van deze lokatie nauwelijks een rol speelt. Dit heeft onder meer te maken met de beperkte verblijfsruimte die op de kruin van de dijk aanwezig is.

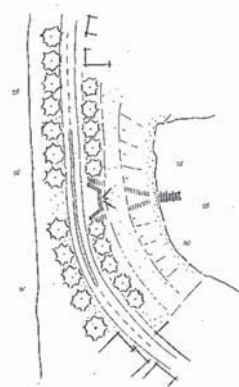
Er is sprake van een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte, met een fiets/voetpad op het hoge deel van de dijk, de weg met langspaarkeerplaatsen en een voetpad. Op het talud aan de binnenzijde van de dijk ligt een kleine schapenweide.



Op de dijk bestaat de mogelijkheid om bijvoorbeeld aan de oostzijde (Lammetjeswiel) een verblijfsplateau te creëren. Een smalle groene middenberm kan een scheiding aanbrengen in rijstroken. Dit werkt als verkeersremmende maatregel, alvorens het smalle profiel van het "dubbellint" van Cortgene binnen te rijden.

Aanbevelingen

- De ligging van dit dijkvak tussen twee landschappen (de rivier en de groene long) kan worden benut door meer gelegenheid te bieden voor fraaie uitzichten en verblijfsruimten;
- Op de dijk bestaat de mogelijkheid om een verblijfsplateau te creëren, zowel aan de oostzijde (Lammetjeswiel) als aan de westzijde (rivier). Een verblijfsplateau op de dijk kan het beginpunt zijn van een recreatieve wandel- en fietsroute over de dijk.
- De westoever van het Lammetjeswiel kan toegankelijker worden gemaakt. Door bijvoorbeeld de aanleg van een steiger wordt het interessanter om vanaf de dijk bij het wiel te komen. Een luwe (laagdynamische) verblijfsplek heeft de voorkeur.



Op een meer gedetailleerd niveau spelen andere elementen een rol:

- De monumentale boom naast Cortgene 24 speelt een belangrijke rol als een beëindiging van de bebouwing. Vooral vanuit noordelijke richting vanaf de dijk, maar ook vanaf de overzijde van het Lammetjeswiel markeert deze de bebouwing. De 'kop' van de bebouwing van het dubbellint is daardoor duidelijk vormgegeven.

- De markante kopbebouwing van Cortgene staat nogal schril in tegenstelling tot de kop van de bebouwing van Oost Kinderdijk. Hier is sprake van een nogal abrupte en saaie kopgevel. Door het toevoegen van een extra woning kan vorm worden gegeven aan een meer markanter begin van het bebouwingslint en ontstaat een duidelijker begeleiding van de overgang naar de open ruimte van het Lammetjeswiel.
- Vanaf het strandje aan de oostzijde van het Lammetjeswiel is er vooral zicht op geparkeerde auto's. De inrichting van de achterzijde van de percelen (Cortgene) is overwegend groen. De zichtrelaties vanuit oostelijke richting op dit dijkvak verdienen specifiek de aandacht.

De Groene Long

Kenmerken

De Groene Long is in hoofdzaak aan te merken als een consolidatiegebied. Het meest opvallende onderdeel van de Groene Long is het Lammetjeswiel, dat refereert naar de dijkdoorbraak die hier ooit heeft plaatsgevonden. Daarnaast is het park van Huis Kinderdijk een waardevol, hoewel niet openbaar toegankelijk groengebied. De Groene Long is uniek als grootschalig groengebied binnen de bebouwde gebied van Alblasserdam. Tevens draagt ze bij aan het unieke karakter van het dijkmilieu, als een smal bebouwingslint tussen twee landschappen, namelijk dat van de rivier en de Groene Long. Tenslotte speelt de Groene Long een rol in de ecologische relaties tussen de Crezèepolder, het Griendje en de Hoge Boezem van de Nederwaard.

In beginsel dient de visueel-ruimtelijke en functioneel ruimtelijke invulling van de Groene Long, met weides, parken, tuinen in stand te worden gehouden. Het toevoegen van woon- of werkgebouwen en het daarmee aantasten van het areaal van de Groene Long dient zeer terughoudend te worden benaderd. Slechts lokaties waar een directe aanleiding is om bestaande bebouwing te saneren zou in aanmerking kunnen komen voor nieuwe bebouwing. Tevens dienen er duidelijke stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten te worden aangevoerd voor de manier waarop initiatieven worden ontwikkeld.



- Nieuwe bebouwing mag geen belemmering zijn in de ruimtelijke en ecologische relaties in de Groene Long;
- Bebouwing is ondergeschikt aan de groene en collectieve (recreatieve) betekenis van het gebied en dient een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving daarvan.

De ecologische en recreatieve potenties van de Groene Long kan verder worden uitgebouwd. Zouden zich bijvoorbeeld programmatische vragen aandienen met een laag-dynamisch of recreatief karakter dan zou deze in het gebied kunnen worden gesitueerd. Hierbij valt te denken aan school- en volkstuinen, schapen- en paardenweiden, health & beautyfarm of een kleine dagcamping. De toegankelijkheid van de Groene Long zou kunnen worden versterkt door het aanleggen van onverharde paden. Ook een fietspad van noord naar zuid zou de toegankelijkheid kunnen vergroten.



5.6. Pijlstoep

Kenmerken

Deze zone bestaat uit een deel dat voor consolidatie van bestaande kwaliteiten in aanmerking komt, en een gebied dat eerder vraagt om actieve transformatie. De Pijlstoep is één van de voorbeelden langs de dijk van zogenaamde stoepbebouwing. Vooral het eerste gedeelte van de Pijlstoep kan hiertoe worden gerekend. Verderop is meer sprake van vrijstaande bebouwing in het agrarisch gebied en de grootschalige bebouwing van de wasserij.



Het westelijk deel van de Pijlstoep bestaat uit bebouwing van recente datum. Het gaat hierbij om geschakelde eengezinswoningen van 1 laag met kap en balkon. Er is geen onderscheid tussen de woningen aan de dijk (Oost Kinderdijk 95-97 en 109-111) en de woningen op de Pijlstoep. Deze woningen hebben een nokrichting evenwijdig aan de weg. Pijlstoep 15, 17, 19, 21, 25 zijn van ouder datum. Het zijn vrij kleine woningen van 1 laag met kap, met een nokrichting haaks op de weg. In tegenstelling tot de nieuwbouwwoningen zijn deze gedekt met oudhollandse rode pannen. Doordat sprake is van lage woningen, steken de rode pannen markant af tegen de groene achtergrond.

Achter de woningen bevindt zich een karakteristieke fruitgaard, inclusief een schuur die van oorsprong heeft gediend voor de opslag van fruit. De boomgaard is te bereiken via een smal pad naast de woning Oost Kinderdijk 91.

Het oostelijk deel van de Pijlstoep bestaat uit vrijstaande bebouwing rondom een wat desolate parkeervlakte en de wasserij met een meer industrieel karakter. De woningen zijn divers door de verschillende goothoogtes, en bouwmaterialen (baksteen en hout). De wasserij detoneert binnen de context van het agrarisch gebied (volkstuinten, weides) en het recreatiegebied van het Lammetjeswiel.

Sfeerbepaling

Er wordt vanuit gegaan dat de wasserij voorlopig op de huidige lokatie zal worden gehandhaafd. Desalniettemin zal moeten worden nagedacht wat er met de lokatie dient te gebeuren wanneer op termijn toch wordt besloten tot het verplaatsen van het bedrijf. Wanneer in de toekomst sprake zou zijn van individuele bouwinitiatieven dan wel van uitplaatsing en herinrichting van de wasserijlokatie, dient er een visie te bestaan op het gebied als een geheel. Hiertoe dient in de eerste plaats een karakterbepaling van het gebied als geheel te worden gegeven, alvorens tot bouwinitiatieven wordt overgegaan.

Voorgesteld wordt om de tweedeling tussen stoepbebouwing en vrijstaande bebouwing in het agrarisch landschap te behouden en te versterken. Dit betekent dat in het westelijk gedeelte de huidige enkelvoudige bebouwingslijn aan weerszijden van de Pijlstoep maatgevend is. Nieuwbouw op het achtergebied dient beperkt te worden tot bijgebouwen. Waar mogelijk dient het beeld van rode pannen tegen een groene achtergrond te worden versterkt.

Het oostelijk deel van de Pijlstoep vraagt om een meer ingrijpend beleid, om dit gebied in de toekomst weer een integraal en aantrekkelijk deel uit te laten maken van de Groene Long. Zowel in beeld als functie zullen daartoe een aantal randvoorwaarden voor moeten worden opgesteld.

Dit gedeelte zou in de toekomst een gemengd karakter kunnen verkrijgen. In visueel-ruimtelijk opzicht bestaat de mogelijkheid aan te sluiten op enerzijds het bijzondere karakter van het open gebied met volkstuinten en weiljes, en anderzijds op het besloten parkkarakter van het recreatiegebied. De functioneel-ruimtelijke inrichting kan plaatsvinden in de vorm van een 'domein': een kleine clusters van (houtbouw) woningen in het groen. Tevens dient rekening te worden gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers van dit recreatiegebied.

Randvoorwaarden:

1. De wasserij blijft vooralsnog op deze lokatie gehandhaafd.
2. Op termijn bestaan hier mogelijkheden voor sanering.

Randvoorwaarden westelijk deel van de Pijlstoep

- In hoofdzaak wordt uitgegaan van een consolidatie van de huidige sfeer en karakteristiek;
- Huidige massa-opbouw en bebouwingspercentages zijn in grote lijnen maatgevend. Toevoeging kan slechts plaatsvinden in de vorm van bijgebouwtjes;
- De sfeer en vormgeving van de woonbuurt dient als ruimtelijke eenheid herkenbaar te zijn, waarbij ruimte blijft voor individuele accenten.

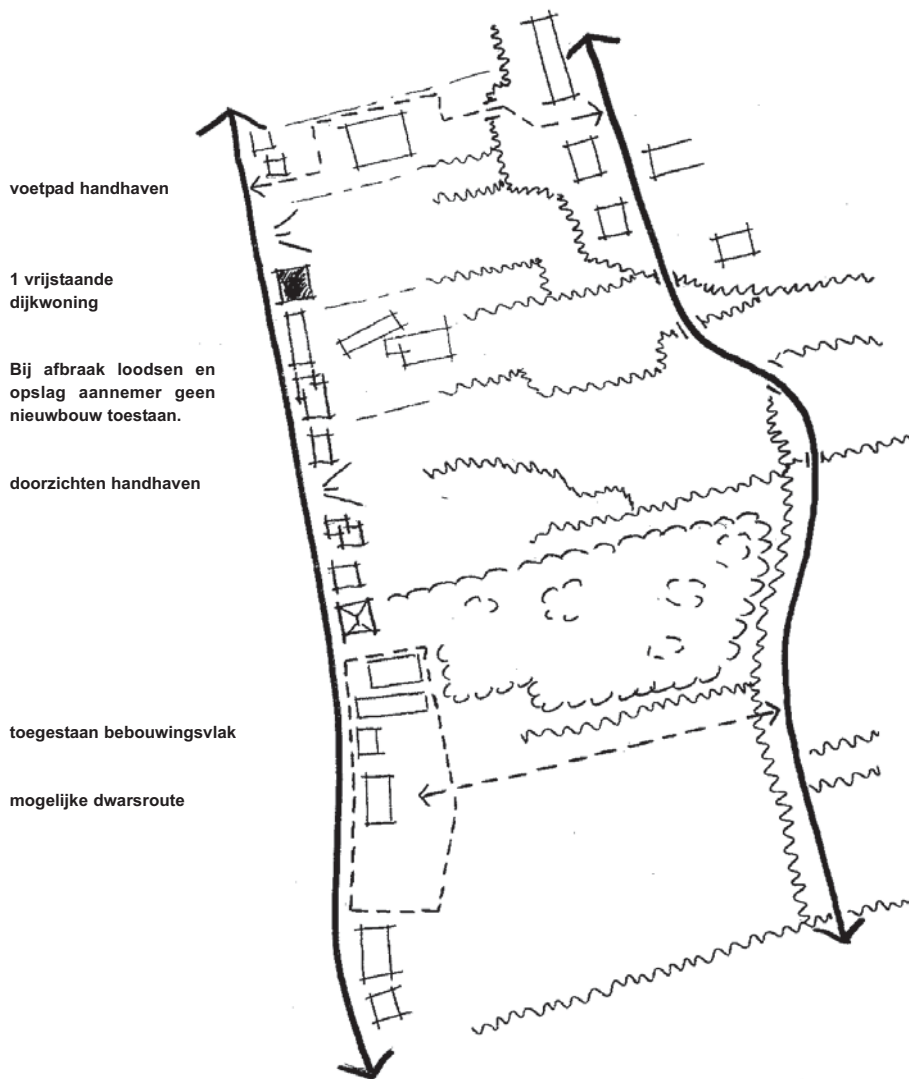
Randvoorwaarden oostelijk deel

- In hoofdzaak zal worden gestreefd naar een transformatie van de visueel-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke kenmerken en opbouw van het gebied;
- Bij een transformatie dient specifieke aandacht te worden geschonken aan de milieutechnische aspecten van de wasserijlokatie: gezien de aard en situering wordt sterk de voorkeur gegeven voor een volledige sanering;
- In functioneel-ruimtelijk opzicht is er een transformatie mogelijk naar een gebied met een gemengd woon- en recreatief karakter.

Bij een mogelijke transformatie naar een woonbuurt kunnen de volgende randvoorwaarden worden gehanteerd:

- Vrijstaande woningen van bescheiden formaat (1 laag met kap)
- Ruime tuinen met afscheiding van heggen (hoogte max. 1.20 meter)
- Parkeren buiten de woonbuurt; woningen bereikbaar via smalle woonpaden
- Aanleggen van sloten die aantakken op bestaande slotenpatroon
- Parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het recreatiegebied

De inrichting van een parkeerplaats ten behoeve van het recreatiegebied kan plaatsvinden in overeenstemming met de sfeer van het gebied: bij voorkeur parkeren op halfverharding onder een bomengrid. Ook hier kunnen (lage) heggen worden gebruikt als element voor het scheiden van wegen en parkeervakken.



Ontwikkelingspotenties voor de lokatie kweekkassen, Noord en Landzicht en de Tros



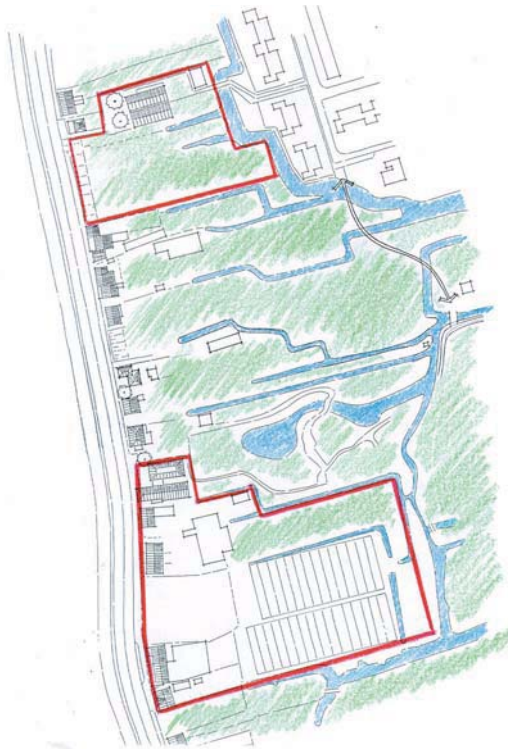
5.7. Kerklokatie - Kweekkassen

Voor zover sprake is van lintbebouwing met achterliggende ruime tuinen, dient dit dijkvak te worden beschouwd als een consolidatiegebied. Toch zullen zich naar alle waarschijnlijkheid een aantal ontwikkelingen gaan voordoen op de terreinen Oost-Kinderdijk 131-197, die de huidige structuur en opbouw zullen gaan veranderen.



Kenmerken

In functioneel-ruimtelijk opzicht is sprake van een divers gebied. Naast de woningen aan de dijk, zijn er tevens bedrijven te vinden zoals een wooncentrum, kassen, en een drukkerij. Het achterterrein kent een inrichting met tuinen, grasvelden en het park van Huis Kinderdijk. Dit park is niet openbaar toegankelijk.



In visueel-ruimtelijk opzicht behoort het gebied gedeeltelijk bij de Groene Long, door de eveneens groene inrichting van de achterterreinen. De lintbebouwing vormt een smalle bebouwingsstrook tussen de Groene Long en de openheid van de rivier. De Groene Long heeft hier afwisselend een besloten karakter (tuinen en park) en een meer open karakter.

De Groene Long is op dit dijkvak moeilijk toegankelijk. Het is nog duidelijk leesbaar als een restant van het historisch landschap, door het slotenpatroon en het agrarisch gebruik van de weiljes, de vollegrond tuinbouw en de volkstuinen. Dit gebied heeft een overwegend kleinschalig karakter.

Langs de dijk is vooral het Huis Kinderdijk beeldbepalend, waarbij ook de naastgelegen monumentale rode beuk van belang is. Vanaf de dijk is sprake van een gebied achter de woningen met een open karakter, met een groen 'gordijn' als visuele afsluiting.

Aanbevelingen

Voor de herontwikkeling van de voormalige kerk en pastorie zijn reeds initiatieven ondernomen.

Naar verwachting zullen in deze omgeving in de toekomst meerdere lokaties voor herontwikkeling in aanmerking komen. Hierbij valt onder meer te denken aan de lokatie van het wooncentrum, de (voormalige) showroom achter Oost Kinderdijk 177-181, de kweekkassen of de drukkerij.

Gezien de omvang en de ligging van het gebied aan de rand van het bospark en het open tuinbouwgebied, is het van belang dat een ruimtelijk kader wordt geschapen voor de lokatie als geheel om een functionele en ruimtelijke versnippering te voorkomen. Derhalve zullen ad hoc initiatieven moeten worden vermeden en dienen duidelijke contouren te bestaan over welke initiatieven en gebiedsdelen in aanmerking komen.

Randvoorwaarden

Van belang is duidelijk te maken waar zich de randen van de Groene Long bevinden en wat er in die randen plaats mag vinden: op dit moment zijn de randen in functionele of ruimtelijke zin niet altijd gedefinieerd, hetgeen mogelijk aanleiding kan geven tot ongewenste initiatieven.

Gebruik van de kassen voor andere dan tuinbouwactiviteiten worden niet toegestaan (bijvoorbeeld opslag of stalling). Bij voorkeur wordt bij het verdwijnen van de kassen dezelfde sfeer en gebruik voorgestaan, zoals die in het naastgelegen gebied voorkomt, dus bijvoorbeeld met een inrichting als park, weide of vollegrond tuinbouw.

Aandachtspunten

- Bij de herontwikkeling van Oost Kinderdijk 155-167 (kerk lokatie) dient rekening te worden gehouden met milieutechnische aspecten van het kas-sencomplex
- Er dient te worden onderzocht of het terrein achter Oost Kinderdijk 177-181 (showroom en grasveld) voor ontwikkeling in aanmerking kan komen
- Mogelijke ontwikkelingslokatie terrein Oost Kinderdijk 131 (toevoegen 1 dijkwoning)
- Er is de mogelijkheid om het achtergebied toegankelijker te maken.

5.8. "Noord- en Landzicht" en "De Tros"

Het dijkvak Oost Kinderdijk waar zich op dit moment onder meer de voormalige school 'De Tros' bevindt, is aan te merken als een gebied waarin in hoofdzaak sprake zal zijn van consolidatie en versterking van bestaande kwaliteiten. Plaatselijk zal zich enige verandering voordoen in de ruimtelijk structuur van het gebied, waardoor gedeeltelijk van transformatie sprake zal zijn.

Kenmerken

De sfeer en kenmerken van het dijklint zijn dezelfde als het voorgaand dijkvak, dat wil zeggen een enkelzijdige lintbebouwing van overwegend dijkwoningen, met daartussen sporadisch een bedrijfsvestiging. Toch is dit gedeelte in zoverre bijzonder dat er sprake is van een overgang in het achtergebied: namelijk van de ruime groenzone van de groene Long, naar de smallere groenstrook van de achtertuinen. Toch is deze groenstrook van belang als verbindend groenelement tussen de Groene Long en het Rijenwiel.

Het oorspronkelijk slotenpatroon is nog deels in tact, waarbij de sloten opvallend dicht de dijk naderen. Hierdoor is ook de oriëntatie van de kavels haaks op de dijk nog goed te ervaren.

Deze oriëntatie wordt nog duidelijker tot uiting gebracht doordat sprake is van een doorsteek in oost-west richting voor voetgangers, van de dijk naar de W.B. van der Veldenstraat, over het terrein van de school.

Achter de dijkbebouwing bevinden zich een aantal bijzondere functies, zoals loodsen en een school. Op het achterterrein van Oost Kinderdijk 209-213 bevindt zich de loods en de opslag van een aannemersbedrijf.

Aanbeveling

In beginsel dient de rol van het gebied als overgangsgebied tussen de Groene Long en de smalle tuinenstrook te worden versterkt. Daarnaast dienen een aantal doorzichten te worden vastgelegd, en dient aandacht te worden besteed aan de dwarsrelaties in het gebied, in de vorm van kleinschalige oost-west routes. Incidenteel is kleinschalige bebouwing mogelijk, op lokaties waar zich een duidelijke aanleiding bevindt en waarvoor heldere stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten voor worden aangeleverd.

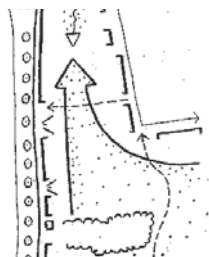
Initiatieven op deze lokatie dienen in overeenstemming met de omgeving te worden behandeld. Dat wil zeggen dat het gehele terrein van de schoollokaatie, de loodsen van het aannemersbedrijf en het tussenliggende terrein waarop zich op dit moment nog volkstuinten bevinden in onderlinge overeenstemming dienen te worden ontwikkeld.

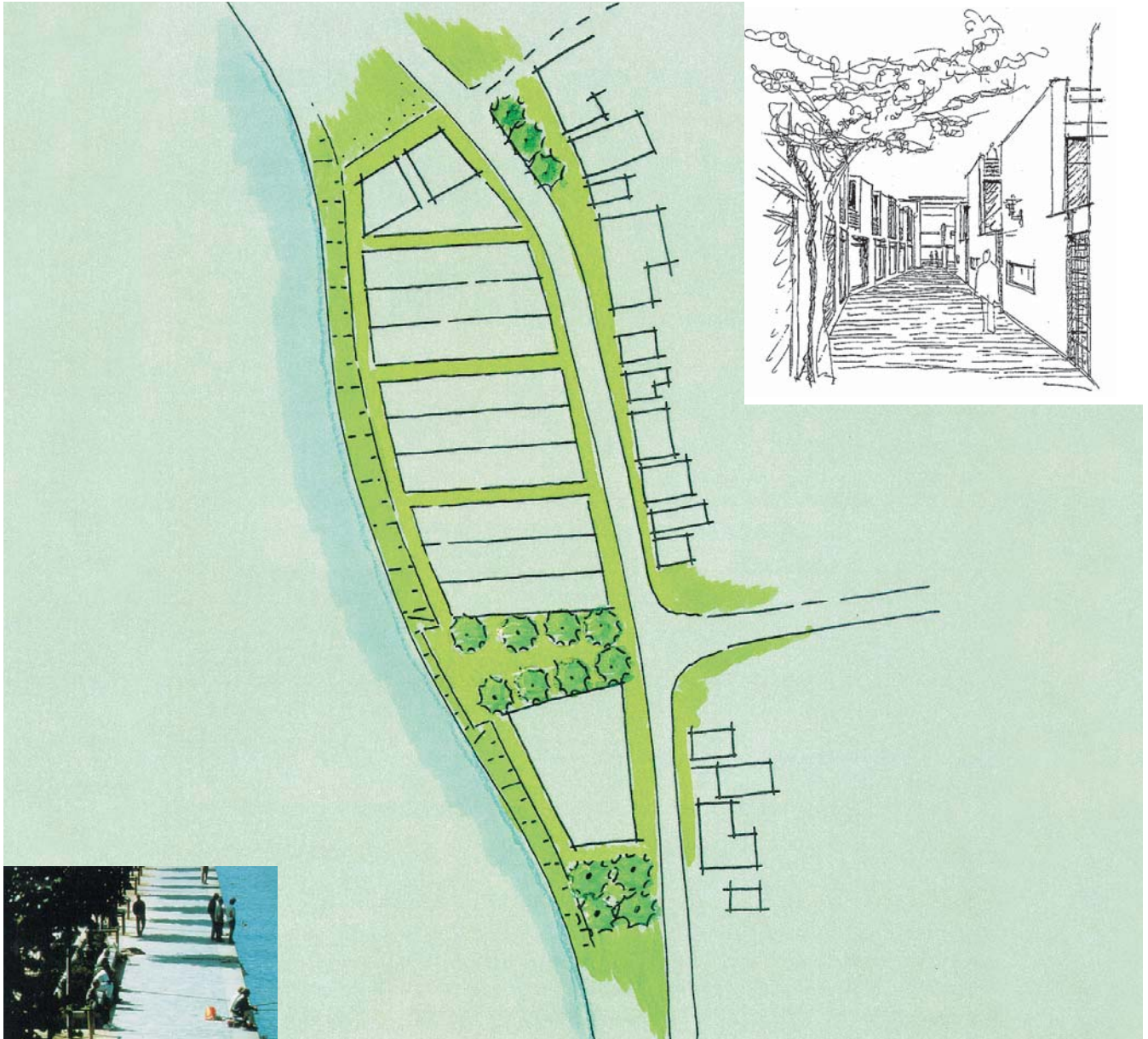
Hierbij dienen de ecologische belangen als verbindende zone in noord-zuid richting specifiek aandacht te verkrijgen. Vanwege de openheid en de ecologische relaties dient het toevoegen van nieuwe bebouwing op de achterterreinen dan ook zoveel mogelijk te worden vermeden.

Waar zich bebouwing bevindt of zich in het verleden heeft bevonden, kunnen nieuwe initiatieven worden ontwikkeld. Hierbij dient een bijzondere bebouwingstypologie te worden ontwikkeld, die inspeelt op de landschappelijke context. De bebouwingsdichtheid is zeer laag en de bebouwingsmassa dient te worden aangepast aan de bebouwing in de omgeving.

S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

- Doorzicht vanaf de dijk op het achtergebied dient mogelijk te blijven
- De open ruimte tussen Oost Kinderdijk 197 en 207 dient open te blijven.
- De doorsteek voor langzaam verkeer tussen de dijk en de Van der Veldenstraat dient mogelijk te blijven.
- Tussen de Van der Veldenstraat en de Groene Long bestaat de mogelijkheid voor de aanleg van een fietsroute in noord-zuid richting. Hiervoor is ruimte aanwezig tussen de Van der Veldenstraat 28 en de Biezenkamp 1.
- Zo mogelijk dient de bebouwing van de school te worden gehandhaafd als object van bijzondere cultuurhistorische betekenis.





5.9. Vossenveer

Het dijkvak Oost Kinderdijk 301 - 365 dat is gelegen tussen de Noord en aan de noordzijde wordt begrensd door de Merwedeweg en aan de oostzijde door de bebouwing aan de Fopsmitstraat. Het buitendijks gebied is te betitelen als een transformatiegebied.

Kenmerken

Dit dijkvak heeft het karakter van een dubbellint, met 'dorpse' kenmerken door de bescheiden omvang en de aanwezigheid en ervaring van het landschap in de nabijheid. Aan de zuidzijde gaat het dubbellint over in een enkelzijdig lint, aan de noordzijde bevindt zich de openheid van het Rijzenwiel en de Noord. De rivieroever is ter plaatse van het Vossenveer niet openbaar toegankelijk en nauwelijks waarneembaar.

In functioneel-ruimtelijk opzicht heeft de bebouwing voornamelijk een woonbestemming. Sommige hiervan hebben een monumentaal karakter, zoals de voormalige boerderijen, waarbij met name Oost Kinderdijk 301-305 en 353 worden genoemd. Bij deze laatste hebben de voor de boerderij gelegen leibomen een belangrijke beeldfunctie. Daarnaast komt nog een kapperszaak voor. De panden van Oost Kinderdijk 62 waren voorheen in gebruik als garagebedrijf.

In visueel-ruimtelijk opzicht is sprake van een eenvoudige ruimte-opbouw: de openbare ruimte van de weg wordt geflankeerd door een dubbelzijdige lintbebouwing. Doordat de gevels dicht op de weg staan, met smalle trottoirs, is er nagenoeg geen groen in de openbare ruimte aanwezig. De bebouwing bestaat uit afwisselend 1 of 2 bouwlagen aan de dijk, met een kap evenwijdig aan de weg. Ook komen recent opgehoogde gevels voor, waardoor een capaciteitsvergroting door middel van optoppen mogelijk wordt.

Op dit moment is de bebouwing van het buitendijkse deel geheel van de rivier afgekeerd en is de oriëntatie voornamelijk op de dijk gericht. Het achterliggend gebied bestaat uit tuinen en een ongedefinieerde ruimte met parkeerboxen.



S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

Algemene randvoorwaarden voor Vossenveer:

Het gehele buitendijks gebied dient als een integrale eenheid in een ontwerp te worden gevat. Hierin dient ook aandacht te worden besteed aan de versnipperde eigendomsverhoudingen en de fasering.

Binnendijks gebied: randvoorwaarden

Het binnendijks bebouwingslint is te betitelen als een consolidatiegebied.

Hiervoor gelden de algemene richtlijnen zoals in paragraaf 5.1. zijn opgesteld voor de verkaveling en bebouwing in het dijklint. Voor de binnendijks gelegen bebouwing gelden de volgende principes:

- Behoud monumentale boerderij Oost Kinderdijk 301-305 en karakteristieke panden Oost Kinderdijk 353 - 365. De overige panden zijn minder beeldbepalend, maar veranderingen worden in principe toegestaan.
- Handhaven van de huidige bebouwingsdichtheid, massa-opbouw en rooilijn.
- Toevoeging van bebouwing in de achtergebied wordt in zeer beperkte mate toegestaan binnen het daartoe aangewezen bebouwingsvlak.
- Voor het overige gelden voor de binnendijks gelegen bebouwing de algemene randvoorwaarden zoals die voor dijkwoningen zijn opgesteld

Door de ligging tussen tuinen, de rivier en het Rijzenwiel, maar ook door de sfeer in het dubbellint en de ruimtelijke opbouw heeft dit dijkvak een uitgesproken dorpse karakteristiek.

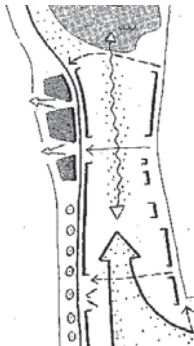
Om het dorpse karakter hiervan te versterken is heel sterk de inrichting van de buitenruimte van belang. Door accenten aan te brengen kan worden verduidelijkt dat het gebied een ander karakter heeft dan de enkelzijdige linten. Vormgeving van stoepen, fietsstrook, verlichting, paaltjes als afscherming, kleurgebruik) die het karakter daarvan kan ondersteunen. Tevens kan hiermee worden ingespeeld op aspecten van verkeersveiligheid.



Buitendijks gebied: randvoorwaarden

Wanneer deze lokatie of een deel daarvan voor herontwikkeling in aanmerking zou komen, liggen er een aantal duidelijk potenties. Behoud van de dorps karakteristiek en de landschappelijke context dient daarbij echter voorop te staan.

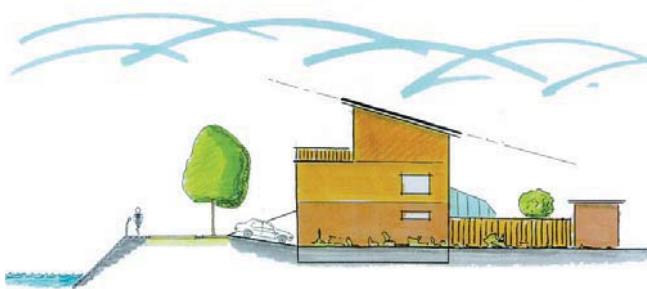
Voorts dient bij een vernieuwingsopgave het gehele buitendijkse gebied als één geheel te worden ontworpen. Er is dus sprake van 1 stedebouwkundig ontwerp van het gebied binnen een bepaalde bebouwingscontour. Voor het gebied dient een ontwerp te worden geleverd waarmee optimaal wordt ingespeeld op de contextuele potenties. Tevens dient de relatie met de omgeving bepalend te zijn voor de ontwerp mogelijkheden in de randen.



Model 1: compact woongebied

Voor een eventuele herontwikkeling tot een compact woongebied kunnen nadere randvoorwaarden worden opgesteld:

- Bereikbaarheid van de oever is cruciaal;
- Speciale aandacht voor de vormgeving van de randen, zowel aan de land- als aan de rivierzijde;
- De lokatie is te klein om de bebouwing naar binnen te richten, zodat dient te worden geprofitteerd van de bijzondere ligging tussen de rivier en de dijk;
- In het ontwerp dient tot uiting te worden gebracht dat het om een buitendijkse lokatie gaat. Dit is onder meer te realiseren door bijvoorbeeld het maaiveldpeil en doorzichten op de rivier vanuit het woongebied en vanaf de weg;
- Handhaven van de beslotenheid van de dijkzijde en de schaal van het dijk-milieu;
- Wanneer het gebied als woongebied wordt gehandhaafd, dient er een substantiële hoeveelheid openbaar toegankelijke buitenruimte te worden gecreëerd. Bij voorkeur worden alle geparkeerde auto's aan het oog onttrokken.



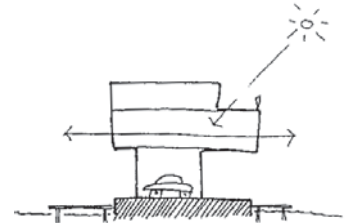
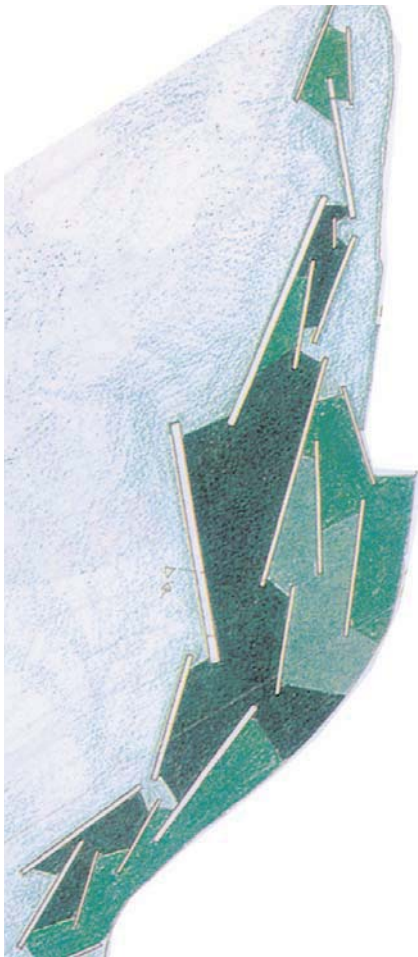
mogelijk profiel van de rivieroever langs de Noord



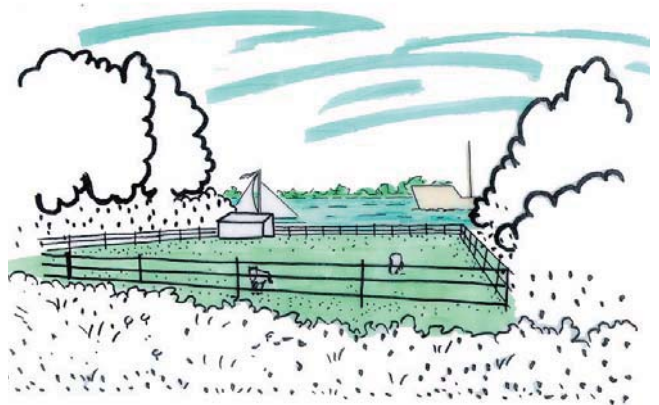
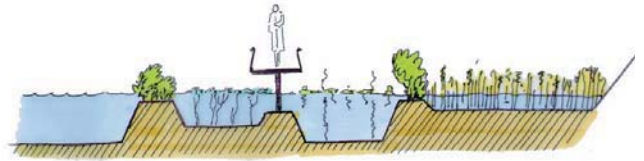
Model 2: wonen en natuurontwikkeling

Naast de ontwikkeling tot woongebied behoort ook de combinatie met natuurontwikkeling tot de mogelijkheden. Bij natuurontwikkeling zou de getijdenwerking van de rivier kunnen worden benut. Natuurontwikkeling moet voldoen aan de karakteristiek van een zoetwater- getijrivier.

Er kunnen randvoorwaarden worden gecreëerd die de ontwikkeling van een riet-, biez- en wilgenzoning mogelijk kan maken. Er kan gebruik worden gemaakt van verschillende gradiënten, waartussen verschillende niveaus van nat en droog mogelijk zijn. Eventueel kan nieuwe begroeiing worden aangelegd.



wonen aan het water op de eerste verdieping
met de auto er onder een een vlonder aan het water



tussen dijk en rivier zouden volkstuinten of weiljes kunnen worden aangelegd



5.10. Mercon-Kloos/Jonker

Kenmerken

De zone Mercon Kloos is in de dijkstudie aange-merkt als een transformatiezone. Dit gedeelte van het studiegebied kan worden aangemerkt als een smalle landtong tussen 2 landschappen, namelijk de rivier en de boezem.

Beide landschappen hebben een eigen karakter, de eerste grootschalig en robuust, met de werven als karakteristieke bebouwing. Het landschap van de Hoge Boezem van de Nederwaard heeft een veel kleinschaliger karakter, met de dijkwoningen als karakteristieke bebouwing. Komende vanuit het noorden wordt het beeld bepaald door de moderne loods van de machinefabriek Jonker, haaks op de weg en de rivier.



Er is sprake van een bebouwing aan beide zijden van de dijk, met aan de ene kant kleinschalige dijkwoningen en aan de rivierzijde grootschaliger bedrijfsbebouwing. In tegenstelling tot de 'dubbellinten' bij de voormalige Papiergarenfabriek en het Vossenveer is hier de beleving minder intiem doordat de bebouwing van de werf iets van de weg af ligt.

Algemene uitgangspunten

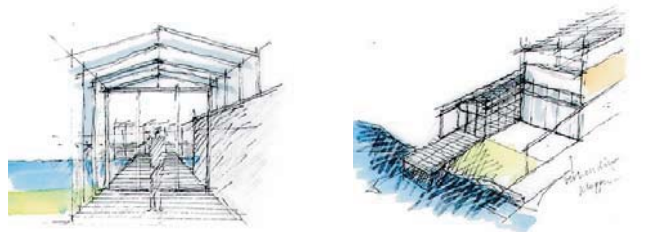
- Het gebied kan worden herontwikkeld tot een woongebied met recreatieve nevenfuncties. Ook kleinschalige bedrijvigheid kan worden toegestaan, mits dit geen hinder oplevert voor het woongebied;
- Bij de transformatie van het terrein dient het verschil in schaal van de buitendijkse en binnendijkse gebieden tot uitdrukking te worden gebracht;
- De realisatie van een representatief waterfront wordt nagestreefd;
- Gestapelde bouw en/of bouw in grotere complexen wordt niet uitgesloten, mits passend bij de aard en schaal van het gebied;
- De transformatie van het terrein van Mercon Kloos dient te worden aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van het gehele dijklint te verbeteren. Ook de kwaliteit van de buitenruimte van de West Kinderdijk dient te worden verbeterd;
- Bij de ontwikkeling van het terrein dient rekening te worden gehouden met de visuele effecten van de ingrepen vanuit het molengebied van Kinderdijk;
- Voor Mercon Kloos dient een ontwerp te worden geleverd dat optimaal inspeelt op de contextuele potenties en dient de relatie met de omgeving bepalend te zijn voor de ontwerpmogelijkheden in de randen. Naast de vormgeving van de bijzondere randen is er ruimte voor het creëren van een aantrekkelijk 'binnenmilieu'. Een dergelijk binnenmilieu kan niet concurreren met de rivier of het landschap van de Hoge Boezem, en dient daarom in zichzelf tot een aantrekkelijk gebied te worden ontwikkeld. Hierbij kan inspiratie worden gevonden in cultuurhistorische referenties.
- Nieuwe ontwikkelingen op het terrein mogen geen toenemende verkeers- en parkeerdruk op bestaand openbaar gebied opleveren. Per saldo dient er openbaar gebied te worden toegevoegd, dat meer is dan alleen verkeers- of parkeerruimte, dit in verband met het tekort aan openbaar gebied op dit deel van het dijklint.
- Bij voorkeur alle grootschalige bedrijvigheid buitendijks op termijn laten verdwijnen.

S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

Verkeer

Bij de lokatie Mercon Kloos is de verkeersafwikkeling cruciaal, want die neemt natuurlijk toe bij de ontwikkeling als woonlokatie met recreatieve nevenfuncties. De ontwikkeling van de lokatie kan op een aantal manieren een bijdrage leveren aan het terugdringen van de mobiliteit. In de eerste plaats kan worden gedacht aan het scheppen van mogelijkheden voor een ferry-verbinding met Rotterdam en Dordrecht, voor op deze steden georiënteerde bewoners. Daarnaast kan de lokatie worden benut om toeristenverkeer van de dijk te halen door het creëren van transfer-mogelijkheden. Tenslotte bestaat er de mogelijkheid van het treffen van voorzieningen voor aantrekkelijke langzaam verkeersroutes.

Voor een gedeelte van het terrein is het gewenst om het doorgaand verkeer te scheiden van recreatief en verblijfsverkeer. Door de omvang van het gebied kan er evenwijdig aan de West Kinderdijk een paralleltracé worden aangelegd, waardoor een luwe dijkroute ontstaat: Door het doorgaand verkeer van de West Kinderdijk te halen kan de dijk als een luw verblijfsmilieu worden ingericht. Door hier een 30-km-zone van te maken ontstaat de mogelijkheid voor doorzichten op de Hoge Boezem. De nieuwe weg kan in de hinderzone van de rivier komen te liggen, waardoor beide hinderzones worden gecombineerd.



Woonmilieus

Doordat er sprake is van een lang-gerekte lokatie tussen dijk en rivier, kunnen hier specifieke woonmilieus ontstaan. Er kan worden ingezet op het optimaal doen uitkomen van de verschillende randen van de lokatie. Zo kan er enerzijds een woonmilieu worden gecreëerd dat inspeelt op de dijk en anderzijds een woonmilieu dat optimaal gebruik maakt van het uitzicht op de rivier. Speciale aandacht vereist de vormgeving van de rivieroever als openbaar verblijfsgebied en de overgang van het nieuwe woongebied naar de oude dijk.



Mercon - Zuid:

Rijzen wiel tot Zwarte Paard

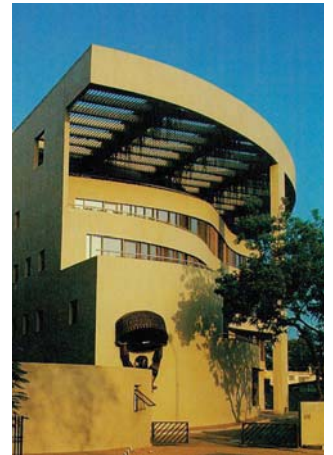
- Dit gedeelte dient te worden ontworpen als één samenhangend gebied in relatie tot de rivier.
- Bij de ontwikkeling van het terrein dient zichtbaar en beleefbaar te worden gemaakt dat het om een buitendijks gebied gaat, bijvoorbeeld door een lager maaiveldpeil aan te houden dan de dijk.
- Het terrein kan als autonoom woongebied worden ingericht, met vooral grondgebonden woningen. Accenten zijn toegestaan.
- Op dit weggedeelte heeft geen 'dubbellint' te ontstaan en aan de dijk komen dan ook geen dijkwoningen.
- De bestaande weg blijft primair als verkeersroute fungeren en behoudt een ruim profiel.
- De rivieroever dient bereikbaar te zijn voor langzaam verkeer en verkrijgt een verblijfsfunctie.



De Knoop

In de structuurvisie is de plek waar de rivier, de dijk, het landschap en het achterliggend woongebied bij elkaar komen, benoemd als knoop. De plek krijgt een bijzondere betekenis doordat gebieden met verschillende karakteristieken bij elkaar komen. In het noordelijk gedeelte van het dijklint is dit de plek waar zich een aantal 'achterland-verbindingen' bevinden in de vorm van het Zwarte Paard en de Molenkade.

- Randvoorwaarde voor de herontwikkeling van deze plek is dat er rekening wordt gehouden met een eventuele aanlegpunt voor de ferry-verbinding, met bijbehorende transfer voorzieningen in de vorm van kiosken en parkeerplaatsen (auto en bus).
- Er dienen ruimte en condities te worden gecreëerd voor het opnemen van bijzondere voorzieningen op het gebied van recreatie en horeca, bijvoorbeeld in de plint van de gebouwen.
- Op deze plek kan de dijkroute worden 'geknipt' en kan het doorgaand verkeer buitenom worden geleid. Waar het Zwarte Paard aansluit op de dijk is een doorzicht op de rivier gewenst.
- De knoop verkrijgt een meer 'stedelijk' karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in het feit dat sprake is van een verkeersknoop, een publieke verblijfsruimte en bijzondere typen gebouwen, die in maat en hoogte afwijken van de omringende gebiedsdelen.



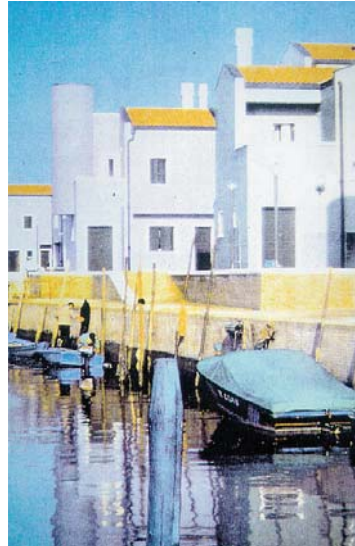
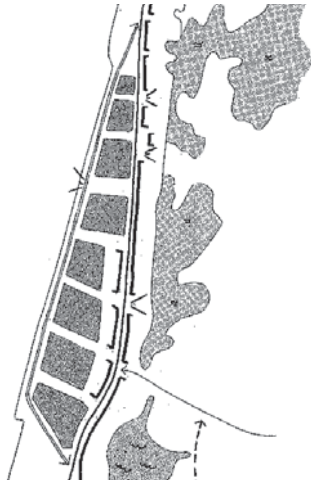
S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

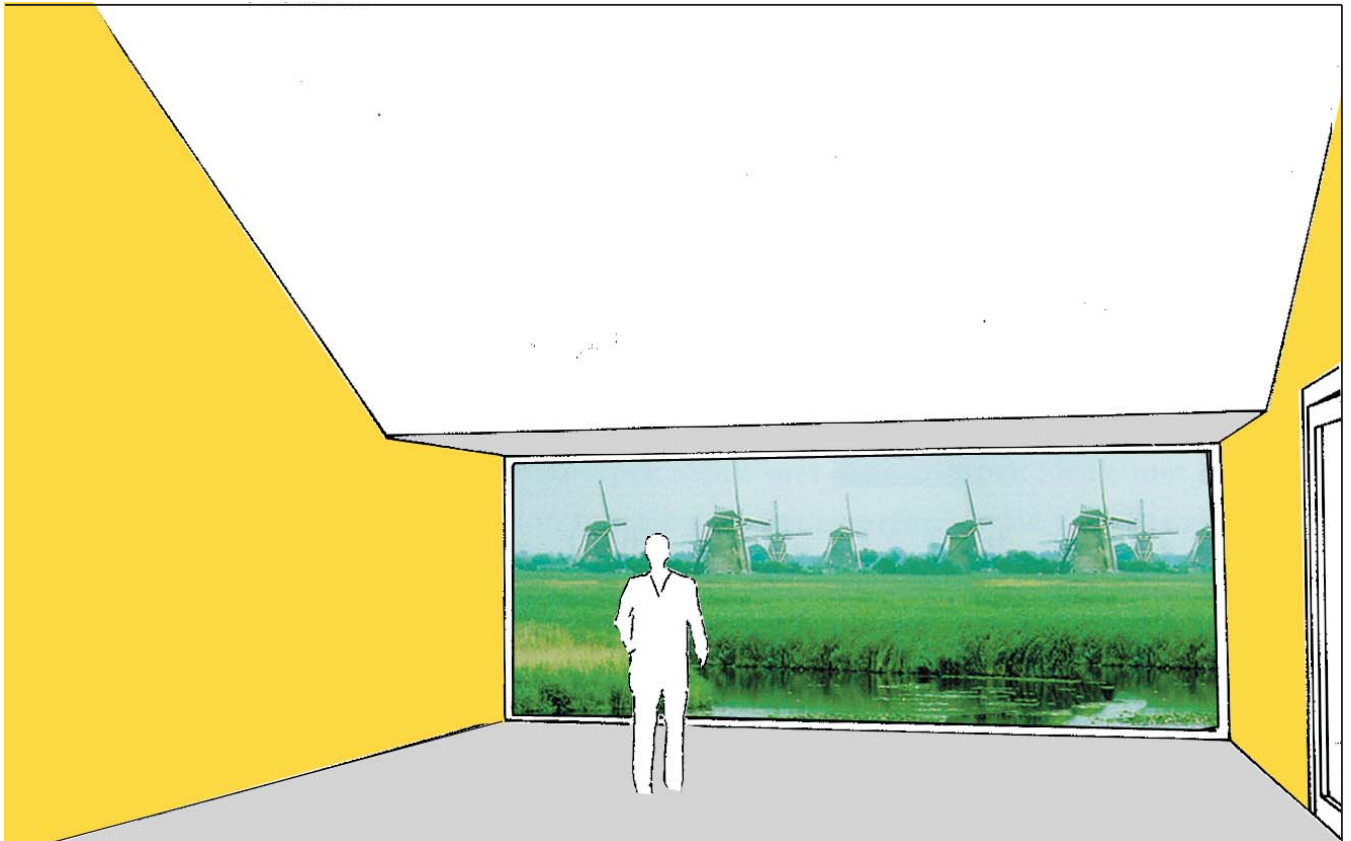


Mercon - Noord/Jonker:

- Dit gebied verkrijgt primair een functie als woongebied, waarin sporadisch andere functies mogen plaatsvinden, mits die passen in het woonkarakter van het gebied.
- Er dient te worden onderzocht of bestaande elementen als industriële erfgoed kan worden behouden, bijvoorbeeld door een deel van de roodbakstenen loods te verbouwen tot 'loft'. Ook referenties zouden een bijdrage kunnen leveren aan de bijzondere geschiedenis en karakter van de plek. Als referentie zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan de kraanbaan als centrale groene zone.
- Het doorgaand verkeer kan langs de rivier worden geleid, middels een boulevard. Deze kan wat lager liggen dan het maaiveld van de woonvlekken. Aan de noordzijde sluit de weg dan weer aan op het oorspronkelijk dijktracé. Wellicht dat dit in verschillende fases dient te gebeuren, afhankelijk van het beschikbaar komen van overige terreinen.
- Er kan een brede kade worden ontwikkeld, waarop ook mogelijkheden voor parkeren langs de rivier worden opgenomen.
- Het gedeelte van West Kinderdijk waar het doorgaand verkeer van af wordt gehaald, kan worden ingericht als recreatieve route en verblijfsgebied (30 km gebied). Er kan een luw, besloten dijkmilieu ontstaan, met aan weerszijden van de dijk karakteristieke dijkwoningen. De bebouwing mag dicht tegen de dijk aan komen te liggen.

Het effect dat de herinrichting van het terrein heeft op het zicht vanaf het molengebied is belangrijk. Een grootschalig element ter plaatse van de huidige grote loods is gewenst, om het zicht op het zeer pregnant aanwezige 'schip' aan de overzijde van de rivier deels weg te nemen. Wanneer de lokatie met alleen kleinschalige woonbebouwing wordt ontwikkeld, zal de aanwezigheid van dat schip alleen nog storender worden.





5.11. Lokatie Van der Valk

Kenmerken

Deze lokatie bevindt zich aan de uiterste noordgrens van het dijklint dat nog behoort tot de gemeente Alblasserdam. De gemeentegrens met Nieuw-Lekkerland is in ruimtelijke zin niet waarneembaar: het bebouwingslint vormt historisch gezien een ruimtelijke eenheid. Het gebied is aan te merken als een transformatiegebied.



In functioneel-ruimtelijk opzicht is er sprake van een gevarieerd gebied met woonbebouwing, een horecavoorziening en de voormalige bedrijfs- en verenigingsbebouwing van West Kinderdijk 371-375. Het gaat in dit laatste geval om een gebouw met het karakter van een schuur. Het achtergelegen terrein van de bebouwing bestaat uit ruime tuinen die grenzen aan de Hoge Boezem van de Nederwaard. Het achtergebied van het restaurant dient als parkeerterrein.

In visueel-ruimtelijk opzicht is er sprake van een bijna aaneengesloten lint-bebouwing; weliswaar zijn doorzichten op de Hoge Boezem mogelijk, maar deze zijn smal en slechts voor een langzame passant waarneembaar. Het bebouwingslint vormt als het ware een besloten scherm aan de binnenkant van de dijk, tegenover de open ruimte van de rivierzijde. De bebouwing is weinig opvallend. Wanneer men het dijklint vanuit het noorden volgt, is er ter hoogte van de gemeentegrens sprake van een scherpe bocht. Het is een scherpe overgang tussen de beslotenheid van het Nieuw-Lekkerlandse dijklint naar de open ruimte van de Noord. Vanuit het landschap van de Hoge Boezem van de Nederwaard vertoont het noordelijk dijklint zich als een groene zoom, waarin de daken van de bebouwing af en toe boven het groen uitsteken.

Bij de gemeentegrens bevindt zich ten noorden van de weg een weinig opvallend perkje.



S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

Randvoorwaarden

In principe blijft de huidige ruimtelijke opbouw gehandhaafd, waarin de bebouwing een smalle strook vormt tussen de dijk en het landschap. Het is echter niet uitgesloten dat er zich op één van de terreinen nieuwe ontwikkelingen gaan voordoen; te denken valt aan de lokatie West Kinderdijk 361 of 371-375.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn gedeeltelijk afhankelijk van het feit of het horecabedrijf Van der Valk op deze lokatie blijft gehandhaafd, of dat wordt besloten de bedrijfsactiviteiten op een andere lokatie langs het dijklint voort te zetten. Ingeval het gebied voor ruimtelijke vernieuwing in aanmerking komt, dient ze bij voorkeur als ruimtelijke eenheid te worden ontwikkeld, dat wil zeggen inclusief de naastgelegen schuren. Tevens dient in dit geval te worden bekeken of het huidige pand behouden kan blijven voor de verbouwing tot woningen. Het terrein West Kinderdijk 371-375 kan eveneens voor woningbouw in aanmerking komen.

Voor de transformatie van de lokatie gelden de volgende algemene principes:

- In algemene zin geldt dat de bijzondere ligging tussen de rivier en de Hoge Boezem en aan de bocht in de dijk optimaal dient te worden benut.
- Voor het gebied geldt een maximale bebouwingscontour.
- De verhouding tussen de bebouwingsmassa en de omringende ruimte op het te benutten kavel dient nader te worden bepaald;
- Parkeren dient binnen de bebouwing plaats te vinden.

Wanneer het horecabedrijf op deze lokatie wordt gehandhaafd, maar toch de wens voor nieuwbouw wordt geuit, zullen daarvoor eveneens ruimtelijke randvoorwaarden gelden.

Drie verkavelingsmodellen

Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar een zeer hoogwaardige architectonische vormgeving. Deze hoogwaardige architectuur mag best een enigszins uitbundig karakter hebben. Op een eigentijdse wijze kan inhoud worden gegeven aan het feit dat de recreatieve functie van het gebied aan belang toeneemt.

- In de massa-opbouw dient de nieuwbouw aan te sluiten op het binnendijkse bebouwingslint. Een hoogteaccent is toegestaan;
- Parkeren en bevoorrading vindt aan de zij- of achterkant van de bebouwing plaats: bij voorkeur worden deze in de bebouwing opgenomen (het hoogteverschil kan hiervoor worden benut). Ook eventuele busparkeerplaatsen worden aan het oog onttrokken.
- In de inrichting van de buitenruimte dient een logische aansluiting te worden gezocht met de sfeer van enerzijds het dijkmilieu en anderzijds het landschap van de hoge Boezem.

S T R U C T U U R V I S I E D I J K L I N T

Model 1: horeca en lintbebouwing

In model 1 wordt het huidige pand van Van der Valk gehandhaafd en is zeer beperkt ruimte voor uitbreiding. De huidige opstallen van West Kinderdijk 371-375 worden geamoveerd. Op deze lokatie is ruimte voor de bouw van circa 5-7 woningen.



ontwikkelingsmodel 1

Randvoorwaarden:

- Een doorlopende gevelwand met smalle tussenruimtes om de individualiteit van de woningen te ondersteunen.
- De woningen staan in de rooilijn (minimale afwijking toegestaan), de maximale goothoogte is 4,5 meter (dijkzijde) en de woningen verkrijgen een individuele vormgeving (geen projectmatige ontwikkeling);

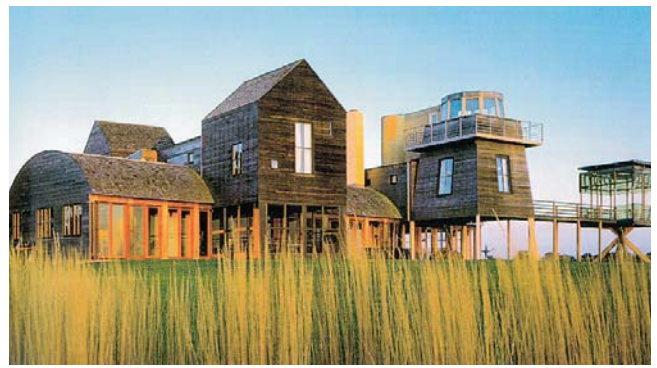


Model 2: dorpse woonbuurt

P.M.

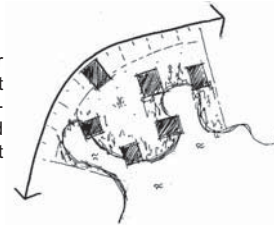


ontwikkelingsmodel 2



Model 3: wonen in het rietlandschap

Uitbreiden van de landschappelijke sfeer van de Hoge Boezem naar de dijk en het creëren van een landschappelijk woonmilieu met individuele woningen, bijvoorbeeld paal- of vlonderwoningen of woningen in het riet.



ontwikkelingsmodel 3

