

Den Haag, 10 november 2020

Onderwerp: 'KLOOS' - Onderbouwing geconsolideerd stedenbouwkundig plan

Geacht college,

Beste raad,

Begin 2020 mochten wij eigenaar worden van het Mercon Kloos terrein. Dit in navolging op zorgvuldig overleg met diverse partijen van onze voorganger Whoonapart. We zijn in de basis enthousiast over het merendeel van de uitgangspunten van het door de raad op 29 mei 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan en het voorontwerpbestemmingsplan van 26 februari 2019.

Op een aantal punten denken wij in de uitwerking een verfijning of een verheldering door te voeren, ook na uitgebreid overleg met de verschillende stakeholders.

Met trost presenteren wij u dan ook u het definitieve geconsolideerde stedenbouwkundige plan 'KLOOS'. We zullen puntsgewijs door de aandachtspunten lopen om aan te geven waar de wijziging ten opzichte van de eerder besproken stukken zijn.

Programma niet wonen

Na overleg zijn de grote onderdelen als museum en hotel uit het programma weggehaald; er zal alleen een klein restaurantje en een kleine gym als buurtvoorziening gerealiseerd worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hiervoor een mogelijkheid opgenomen voor een klein maximumoppervlak aan dergelijke voorzieningen.

De mobiliteitshub, waarin deelauto's en deelfietsen worden opgenomen, is onderdeel van het plan. Een extra fietsparkeerplaats wordt hierin voorzien, waar we nog een lokale fietsenmaker zoeken die deze hub zou willen exploiteren.

Programma wonen

Met het verkleinen van het commerciële programma is er ruimte ontstaan voor 275 woningen over het hele gebied. Het meest zuidelijke gedeelte is eigendom van de heer Ton Jacobs en de heer Martin Pranger. Met hen is overeengekomen 8 vrije kavels en een appartementengebouw zoals ook eerder in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen op deze percelen te realiseren, de andere 259 woningen krijgen in 4 bouwdelen een plek op het noordelijke gedeelte:

- Grondgebonden koopwoningen in de dijkwoningen en de kadewoningen
- Kleine koopappartementen in de kadeappartementen
- Huurappartementen in de loodsappartementen
- Grote koopappartementen en penthouses in de rivierappartementen

Beschrijven te behouden delen

De noordelijke oudste hal wordt als staalconstructie behouden, de dijk- en kadewoningen worden hieromheen geplaatst waardoor de hal als het ware als een pergola gaat functioneren boven de gezamenlijke binnentuin.

De hoogte van de Merconhal wordt gehandhaafd door de staalconstructie aan de dijkzijde te bewaren en hierachter drie schijven met huurappartementen te plaatsen. De heldere contour blijft hiermee overeind, maar aanvullend wordt er wel meer doorzicht gerealiseerd.

In een eerdere plan was juist een gedeelte van de bestaande metselwerkmuur tussen deze 2 hallen hergebruikt. Door de dijkverzwaring valt deze muur gedeeltelijk uit het zicht. Bovendien is de huidige muur in zeer slechte staat. Dit onderdeel is vervallen en de identiteit wordt juist uit de 2 prachtige staalconstructies gehaald.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het noordelijke gedeelte tot aan de Molenkade, volgt de bebouwing de rechte dijk en de rechte bestaande constructies. Vanaf de Molenkade naar het zuiden krijgt de weg een slingerende landschappelijke vorm, dit volgen we met de dijk en het fietspad, maar ook met de daaraan liggende bebouwing die steeds haaks op de dijk staat waardoor de doorzichten vergoot worden en zowel bestaande als de nieuwe woningen meer uitzicht op het water kunnen genieten. Er zijn nu vier, in plaats van vijf blokjes met rivierappartementen om nog wat meer licht en lucht in het plan te krijgen, de bouwhoogte is niet veranderd.

Afspraken Waterschap Rivierenland

In heldere afspraken met Elisabeth de Nooijer en Johan van der Meulen van het Waterschap Rivierenland, is er een dijkprofiel vastgesteld met een dijkhoogte van 5,10 meter +NAP en een kruinbreedte van 6 meter waarop het fietspad zijn plek heeft. Ook de verschillende dwarsdoorsneden zijn akkoord bevonden.

Afstemming Rijkswaterstaat:

- In hoofdstuk 7 “water” van het bestemmingsplan zal worden genoemd dat ook afstemming met RWS heeft plaatsgevonden.
- Waterwet, Richtlijnen Vaarwegen 2017 en Binnenvaart politie reglement van toepassing.
- We hebben een huurovereenkomst voor een ligplaats.
- De vrijwaringszone van 25 meter staat nu ook weergegeven op tekening.

Het definitieve ontwerpbestemmingsplan zal opnieuw ter beoordeling voorgelegd worden.

Afstemming Rijksdienst Cultureel Erfgoed

De afstemming met RCE heeft nog niet opnieuw plaatsgevonden, wel zijn de reeds vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten betreffende de maximale hoogte waarover instemming is ontvangen op 9 mei 2019 overgenomen in het aangepaste plan.

Het definitieve ontwerpbestemmingsplan zal opnieuw ter beoordeling voorgelegd worden.

Afspraken provincie

- In het definitieve ontwerpbestemmingsplan zal ook de provincie genoemd worden onder het kopje uitwerken dijkintegratie.
- In het definitieve ontwerpbestemmingsplan wordt compensatie bedrijventerreinen beschreven op basis van artikel 6.12 van de omgevingsverordening.
- De gevolgen voor de purperreiger en de zwarte stern worden nader beschouwd door het Natuur Wetenschappelijk Centrum uit Dordrecht.
- In het mobiliteitsplan worden nu ook de verbeterde OV uitgangspunten en de verbeterde fietsverbindingen meegenomen zodat er een integrale vervoersanalyse plaats vindt.

Het definitieve ontwerpbestemmingsplan inclusief mobiliteitsplan zal opnieuw ter toetsing voorgelegd worden.

Afstemming oudheidskamer:

Onder leiding van Ruud Boele hebben er verschillende gesprekken plaats gevonden over het bewaren van een gedeelte van de constructie en de grote wens om Floris Kloos te gebruiken in de naamvorming. Zoals inmiddels bekend zijn we van de naam 'Noorderlicht' afgestapt en is de projectnaam 'KLOOS' geworden.

Afstemming 't Wiegje van Beatrijs

Voor het Wiegje (informatie / kunstobject) wordt in het bestemmingsplan op twee plekken een mogelijke locatie opgenomen; de oorspronkelijke ter hoogte van het zwarte paard, maar ook één ter hoogte van de Molenkade waar ook de aanlegplek van de Waterbus Rotterdam-Drechtstreden een plek krijgt. Wellicht kan het Restaurant 't Wiegje deze sage nog verder uitleggen.

Afspraken verkeer

Het parkeren voor bewoners en bezoekers wordt over het hele gebied geheel op eigen terrein opgelost.

Er worden geen stoplichten geplaatst.

De ontsluiting van het zuidelijke gedeelte: 8 appartementen in een bouwhoogte van maximaal 13 meter en de 8 vrije kavels, wordt opgelost exact tegenover het Zwarte Paard waardoor er een duidelijk kruispunt ontstaat. Om opstopping te voorkomen en de huidige verkeersveiligheid te verbeteren wordt er een groene middenberm aangebracht wat zorgt voor een 5 meter diepe opstelplaats tijdens het oversteken van de 2 rijbanen in alle vier de afslagrichtingen. De nieuwe ventweg langs het zuidelijke gedeelte, wordt ook door fietsers gebruikt.

De ontsluiting van de 2 grote parkeervoorzieningen wordt opgelost exact tegenover de Molenkade waardoor er een duidelijk kruispunt ontstaat. Om opstopping te voorkomen en de huidige verkeersveiligheid te verbeteren wordt er een groene middenberm aangebracht wat zorgt voor een 5 meter diepe opstelplaats tijdens het oversteken van de 2 rijbanen in alle vier de afslagrichtingen.

Ter plekke van beide kruisingen buigt het fietspad naar beneden waardoor het een overzichtelijk onderdeel wordt van de bestaande kruising, ook hier weer een ruimte van 5 meter tussen de rijbaan en het fietspad voor een opstelplaats van een auto voor een verkeersveilige situatie.

De verkeerskundige afwikkeling is onderzocht en gebleken is dat de wegen het verkeer goed kunnen afwikkelen. Dit is afgestemd met de gemeentelijk verkeerskundige.

Beschrijving doorsneden

In de bijlage vindt u de doorsneden over de 5 plandelen.

Het kadeniveau blijft gehandhaafd, dit is het niveau van het prachtige 'KLOOS'-park en de parkeervoorzieningen. De relatie met het water blijft zo optimaal. Het nieuwe dijkniveau heeft een hoogte van 5,10 meter boven NAP. Gelukkig zijn de eerder geopperde hoogten van 6.10 meter van tafel; daarmee zou het zicht vanaf de weg tot het water geheel weggenomen zijn.

Voor alle deelplannen geldt dat de begane grondvloer op deze 5,10 meter aangelegd gaat worden; je woont daarmee als het ware wel buitendijks, maar vooral "boven de dijkhoogte". De onderliggende bouwlagen worden gebruikt voor parkeren en/of bergingen (niet-verblijfsruimten).

De nieuwe dijk en de nieuwe bebouwing respecteren elkaar maar zijn geen onderdeel van elkaars constructie.

Afstemmen omwonenden en nieuwe bewoners juli 2020

In juli hebben we op locatie 120 omwonenden en nieuwe bewoners ontvangen en we hebben zo goed mogelijk naar hun aanbevelingen geluisterd; enkele aanpassingen n.a.v. deze avond:

- Meer knipjes in de bebouwing en mogelijkheden om van de dijk naar de kade te wandelen.
- De maat van een aantal koopwoningen verkleinen, zodat er een betaalbaarder koopproduct ontstaat.
- Voldoende huurwoningen opnemen, nu ca 100.
- Het dwars parkeren langs de dijk terug brengen in de plannen.
- Geen stoplichten plaatsen.
- Zowel parkeren voor bewoners als bezoekers oplossen op eigen terrein voor de nieuwe woningen.
- Veilige fietsverbindingen maken.
- Zo snel mogelijk tijdelijk gebruik van de locatie beëindigen.
- Betere hekken en sloten aanbrengen en camera's.
- Industriële identiteit terug brengen in de architectuur.
- Geen 'Noorderlicht' maar 'KLOOS' als naam.

Afstemmen omwonenden en nieuwe bewoners november 2020

Woensdag 4 november hebben we een digitale bewonersavond georganiseerd waarin we de wijzigingen n.a.v. de bovenstaande opmerkingen gepresenteerd hebben. Deze YouTube uitzending kunt u online terugzien:

<https://youtu.be/dqDJhV78z6w>

We kregen veel enthousiaste reacties naar aanleiding van de aangepaste plannen zoals u wellicht heeft kunnen meelesen op "de chat"; in bijlage 3 zijn deze resultaten bijgevoegd.

Voornemen afstemming sloop en bouwlogistiek juni 2021

In juni 2021 komen we graag nog een keer bij de bewoners terug om het exacte sloopplan en realisatieplan te presenteren. Voornemen is om, als de procedures het toelaten, vlak voor de zomer te slopen en in september te starten met de bouw; dan zouden we eind 2022 gereed kunnen zijn.

Natuurlijk altijd bereid bovenstaande mondeling toe te lichten groet ik u vriendelijk,

Namens ons gehele team,

Ir. Fransje J. Sprunken

FSD

Bijlage 1: plankaart 9 november 2020 Bosch Slabbers

Bijlage 2: doorsneden over de 5 planonderdelen

Bijlage 3: reacties bewoners op de plannen