

BEELDKWALITEITSPLAN RIVIERVILLA'S KLOOSTERREIN LOCATIE ALBLASSERDAM

MAART 2021



INDUSTRIEEL WONEN TUSSEN RIVIER EN KINDERDIJK

Het Mercon en Kloos-terrein ligt buitendijks, aan de druk bevaren rivier De Noord. De oostelijk gelegen dijk, Kinderdijk geheten, doet dienst als doorgaande weg (geclassificeerd als gebiedsontsluitingsweg) en fietsroute, en vormt tevens een opvallende lijn in het landschap. De vele bestaande kleinschalige dijkwoningen vormen het kenmerkende beeld aan de dijk.

De eerste bebouwing op het Mercon-terrein bestond uit scheepshellingen, waar later grotere constructie- en montagehallen op zijn gebouwd. Dit heeft geleid tot een groot schaalverschil tussen de bebouwing binnen en buiten de dijk. Deze industriële bebouwing die langs de rivier ontwikkeld is, geeft het gebied een karakteristiek beeld. Met name de noordelijke loodsen van Mercon, met lange bakstenen wanden en verticale raampartijen, zijn hiervan een mooi restant.

De beoogde ontwikkeling met name woonbestemming op het Mercon-terrein bouwt voort op de industriële fundamenteën en karakteristieke structuren in het gebied en omgeving. Deze vormen een inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe woonbuurt. Ook in de openbare ruimte wordt het industriële karakter doorgezet met een aantrekkelijke kade aan De Noord met kade-objecten, etc. De nieuwe woningen in het gebied worden zowel naar de rivier als naar Kinderdijk georiënteerd, waarbij de bebouwingsstructuur langs de dijk open en transparant naar de rivier wordt vormgegeven. Op het zuidelijke deel, zijnde het Kloos-terrein worden zogenaamde dijkvilla's ontwikkeld, met grote groene tuinen aan de rivier, zodat ze een groene overgang vormen naar het bestaande dorp.

- Aansluitend op de omgeving en met respect voor de bestaande bebouwing op het terrein is het gebied verdeeld in drie deelgebieden: het noordelijke Mercon gebied met de te transformeren karakter en de vijf woongebouwen.
- het Mercon middengebied met de nieuwe 4 appartementengebouwen;
- het zuidelijke Kloos gebied met de 'riviertuinen' met daarop een klein appartementengebouw en 8 vrijstaande villa's.





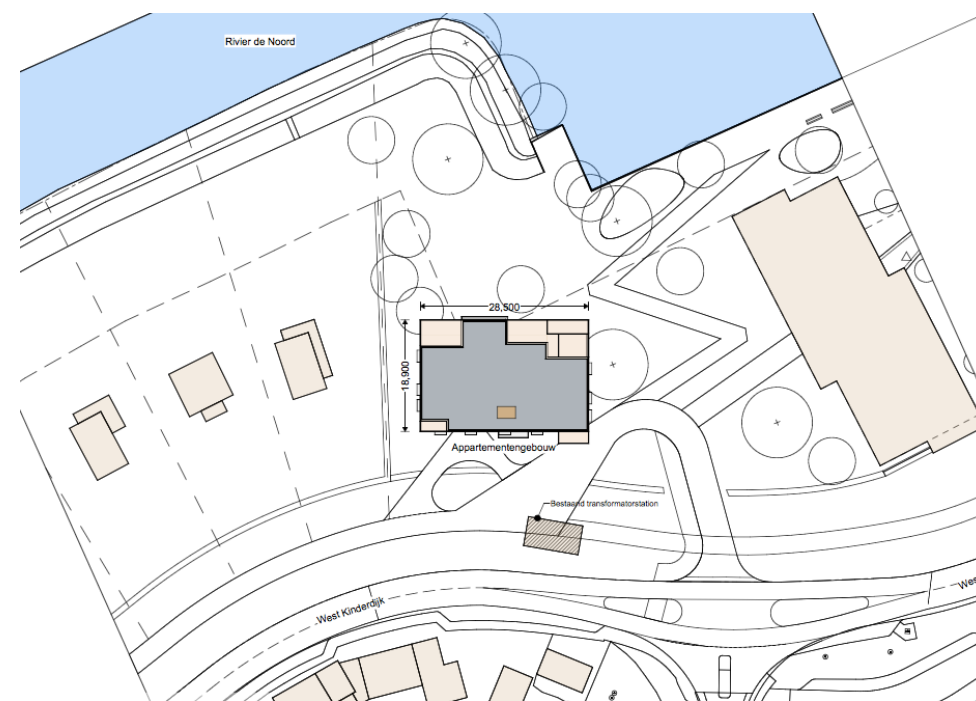
Samen vormen de drie deelgebieden een uniek buitendijks woonmilieu waar naast wonen ook ruimte is voor andere functies zoals kleinschalige horeca. Er worden bijzondere en unieke woningen ontwikkeld met aandacht voor het industriële verleden, met een tweezijdige oriëntatie en uitstraling naar de dijk.

Het middengebied wordt gekenmerkt door een viertal objecten die dwars op de rivier en dwars op de dijk staan. De ruimte tussen deze gebouwen biedt zicht vanaf de dijk op de rivier. In deze objecten worden woningen (appartementen) gerealiseerd.

DIT BEELDKWALITEITSPLAN

Dit zuidelijke Kloosdeel van het gebied wordt ingevuld met grote groene tuinen waar vrijstaande villa's op gebouwd kunnen worden, de 'riviertuinen'. Inspiratie voor de villa's op deze kavels vormen de schaal en maat van de bestaande statige bebouwing aan de Cortgene en de Oost Kinderdijk, en de grinden (kleine buitendijkse natuurgebiedjes).

In totaal zijn in dit zuidelijke gebied negen villa's gepland, waarvan de negende een kleinschalig luxe appartementengebouw (residentie) is. De residentie (met daarin acht luxe appartementen) markeert de aansluiting van het terrein Mercon en ontwikkeling Kloos geheten, en is met deze entree de noordelijke hoeksteen van de riviertuinen.



EXCLUSIEF WONEN AAN DE RIVIER

KWALITEIT VAN DE RIVIERTUINEN

Uitgangspunt voor de riviertuinen is de oude industriële maar ook moderne en robuuste uitstraling van de bebouwing en een samenhangende inrichting van de buitenruimte (de tuin) en de omgeving.

Ieder kavel zal daarom onder architectuur bebouwd worden. Het ontwerp dient uniek te zijn, duurzame uitstraling en klasse te hebben. Dit wordt bereikt door harmonieuze verhoudingen en rust in de architectuur.

Hoewel de tuinen een visueel samenhangend geheel vormen, is iedere woning daarvan uniek en individueel. De bebouwing brengt de persoonlijke visie van de eigenaar op “wonen aan de rivier en aan de dijk” tot uitdrukking.

De uitwerkingen op de volgende pagina's kunnen worden gezien als een nadere uitwerking, die moet worden gelezen in het licht van deze uitgangspunten.



KENMERKEN VAN DE KAVELS

- De kavels hebben overwegend een rechthoekige vorm en volgen de dijk en zijn op de rivier georiënteerd. Uitzondering hierop vormen de meest zuidelijke kavels gesitueerd in de bocht van de dijk;
- De kavels zijn 1.100 tot 1.700 m² groot; circa 24 meter breed en circa 70 meter lang.
- De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt minimaal twaalf meter vanaf de ontsluitingsweg en minimaal vijf meter vanaf de zijkant van de kavel; deze minimale maten zijn vertaald naar een bouwvlak (per kavel) in het bestemmingsplan.
- Het bouwvlak mag maximaal 75 % bebouwd worden; mits voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen.
- Zowel het hoofdgebouw alsook erfbebouwing (dit zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zoals tuinhuisen, etsenstallingen, bergingen e.d.) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan (behalve in de vorm van (groene) erfafscheidingen op de perceelgrenzen); dit omdat het gewenst is om transparantie en doorzichten tussen de woningen te bewerkstelligen;
- De erfbebouwing wordt bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume van de woning;
- De situering van de woning binnen het bouwvlak is naar vrije keuze; er is geen verplichte rooilijn behalve bij de dijkwoning: deze heeft aan de noordoost- en zuidoostzijde een verplichte rooilijn waarin de hoofdmassa moet worden gebouwd.
- De kavels bestaan uit een opgehoogd deel (waarop de bebouwing en het gecultiveerde deel van de tuin zijn toegestaan) en een lager gelegen deel aan de rivier (minimaal 25 meter diep), waarop geen bebouwing is toegestaan en wat een natuurlijk karakter moet hebben. In dit natuurlijke deel is wel een ondergeschikt terras (of terrassen) toegestaan met een (gezamenlijke) oppervlakte van maximaal 20% van dit deel van de tuin.
- Tussen de bebouwing en de tuin is een sterke ruimtelijke samenhang gewenst; het ontwerp voor de bebouwing en de tuin wordt integraal gemaakt zodat een eenduidige uitstraling ontstaat en het aanwezige hoogteverschil op een goede manier wordt opgelost en vormgegeven. Het hoogteverschil kan met een natuurlijk landschappelijke oplossing worden overbrugd of met toepassing van vlonders, muurtjes, etc.;
- Bij de inrichting van de tuin dient ook rekening te worden gehouden met voldoende parkeermogelijkheid; zie ook hierna onder 'parkeren';
- Het gecultiveerde deel van de tuin wordt met ongeveer 1 m opgehoogd ten opzichte van het huidige maaiveld. De onderste bouwlaag van de woning mag worden gebouwd op het niveau van het huidige (oorspronkelijke) maaiveld. Door de ophoging komt deze laag deels verdiept te liggen. In deze laag (ondersteunende laag) mogen alleen aan de woonfunctie ondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd, zoals parkeren, bergingen, wellnessruimte e.d. De verblijfsruimten van de woning, oftewel woonkamer, keuken, slaapkamers) mogen pas op de bouwlaag / bouwlagen boven deze ondersteunende laag worden gerealiseerd (woonlaag / woonlagen).

BUITENDIJKS WONEN AAN DE RIVIER

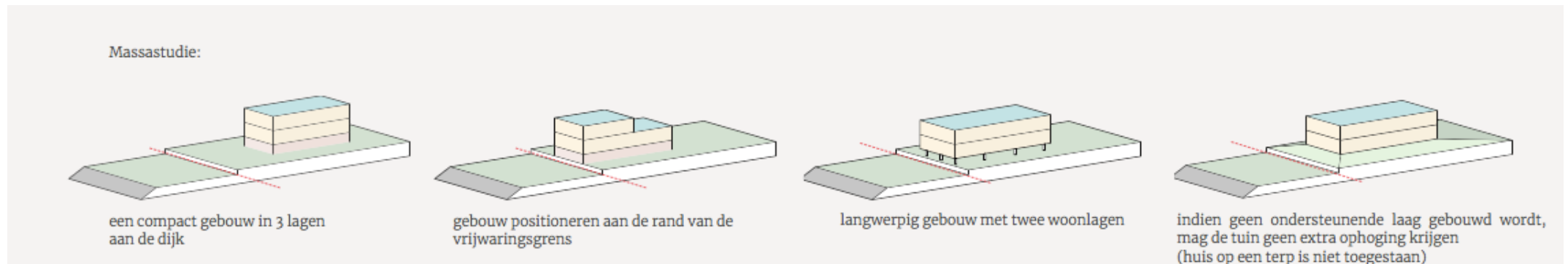
HOOFDVORM VAN DE BEBOUWING

- De bebouwing heeft, zowel naar de dijk als naar de rivier een representatieve gevel (tweezijdige oriëntatie); uitzondering hierop vormt de eerste meest zuidelijke woning, die een driezijdige oriëntatie moet hebben (noordoostzijde, zuidoostzijde en zuidwestzijde);
- De volumes en de verhoudingen van de woningen refereren aan de schaal en maat van de statige huizen aan de Cortgene en Oost Kinderdijk;
- Maximale grootte van de hoofdmassa van een woning is 1800 m³; dit is inclusief de ondersteunende laag en exclusief losstaande erfbebouwing;
- Erfbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Losstaande erfbebouwing mag een hoogte hebben maximaal de hoogte van de eerste woonlaag van het hoofdgebouw. De oppervlakte van erfbebouwing is niet gemaximeerd; erfbebouwing dient wel minimaal 10 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- Het hoofdgebouw dient in beginsel uit één massa te bestaan; aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn alleen toegestaan als ze met het hoofdgebouw een harmonieus geheel vormen;

- De hoofdgebouwen hebben geen kap maar een plat dak;
- De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is 10 meter, gerekend vanaf het oorspronkelijke (niet-opgehoogde) maaiveld;

MATERIAAL EN KLEUR

- Industriële, moderne, robuuste uitstraling met basismaterialen als baksteen, staal en glas vormen het uitgangspunt; eventueel in ondergeschikte vorm aangevuld met andere materialen zoals stucwerk en hout;
- Indien wordt gekozen voor baksteen dan is een roodbruine kleur gewenst, refererend aan de Merconhallen aan de dijk;
- Omdat het de meest zuidelijk woning (kavel 1) de schakel is tussen de bestaande bebouwing aan de dijk en het Mercon Kloos-terrein, is een minder industriële uitstraling hier denkbaar; dit wordt mede ingegeven door de afwijkende vorm;



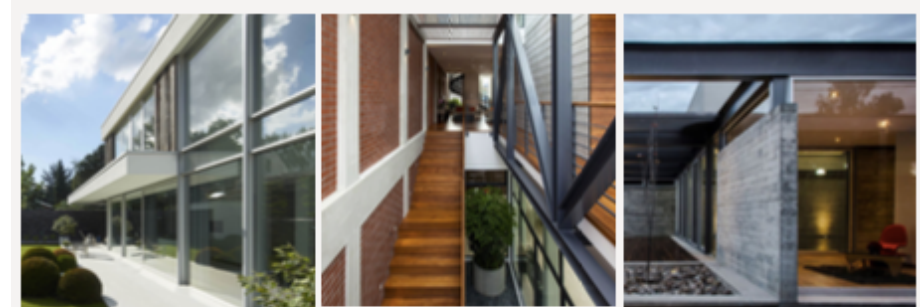
ENTREE VAN DE KAVEL

- De kavels worden via een gezamenlijke weg (niet openbaar toegankelijk) parallel/langs de dijk ontsloten; deze weg wordt ter hoogte van de kruising met het Zwarte Paard aangesloten op de dijk;
- De locatie van de toegangen van de kavels kan naar vrij inzicht van de eigenaar gerealiseerd worden;
- De vorm en materiaalkeuzen van de toegangen/poorten passen bij het karakter van de bebouwing;
- De kavels hebben eigen toegang en/of een poort aan de weg; de oprit is maximaal 5 meter breed;
- De poorten zijn open (stalen) constructies; minimaal 70% transparant; dichte poorten met panelen zijn niet toegestaan; De hoogte van de poort is maximaal 2 meter ten opzichte van het opgehoogde maaiveld.

ERFAFSCHIEDINGEN

- De erfgrenzen aan de voorzijde (privé-openbaar) dienen met groene elementen en in combinatie met stalen constructies omzoomd te worden;
- De erfafscheiding op de grens met de burens wordt gezamenlijk en in overleg met elkaar geplaatst; deze dienen te bestaan uit groene elementen; het toepassen van diverse haagsoorten (bijvoorbeeld beukenhagen) en struiken is gewenst;
- Indien fysieke, gebouwde erfafscheidingen gewenst zijn, kan dit met stalen hekken, poorten en pergola's gebeuren; inspiratie kunnen de stalen vakliggers uit de Merconloodsen zijn; Historische stalen vakwerkliggers worden gratis ter beschikking gesteld;
- Erfafscheidingen in het natuurlijke deel van de tuin worden zo min mogelijk toegepast; openheid en continuïteit langs de rivier is gewenst.
- De erfafscheidingen aan de dijkzijde en in de vrijwaringszone (laag gelegen tuin) mogen niet meer dan 1.20 meter hoog zijn,

- Aan de rivierzijde worden de kavels begrensd door een stort- steenrand als oeverbescherming. Deze robuuste elementen vormen de overgang naar de rivier en mogen niet verwijderd worden; deze zone is circa 5 m breed.



basismaterialen: staal, glas en baksteen



venters naar de rivier

overgang binnen - buiten



wonen op de 1ste verdieping (woonlaag); ondersteunende laag integreren en accentueren

PARKEREN

- Het parkeren (eigen parkeren + bezoekers parkeren) moet geheel op eigen terrein worden opgelost (minimaal 3 parkeerplaatsen per kavel), om het gebied open, ruimtelijk aantrekkelijk en groen te kunnen houden; parkeren ten behoeve van deze woningen in de openbare ruimte is niet toegestaan, ook niet voor bezoekers;
- Indien gebouwd parkeren gewenst is, dan moet dit bij voorkeur geïntegreerd in de hoofdbebouwing worden vormgegeven (in de ondersteunende laag); losse parkeergebouwen zijn niet gewenst. Indien gekozen wordt voor niet-gebouwd parkeren, dan kan dit ook plaatsvinden buiten het bouwvlak, op het erf; er zijn geen nadere richtlijnen voor een specifieke locatie op het erf.

AFVALCONTAINERS

- Het afval zal net als bij de andere woningen in Alblasserdam worden ingezameld middels kliko's (afvalcontainers);
- De afvalcontainers bij de woningen dienen op een mooie 'on- zichtbare' plek te worden geplaatst, bijvoorbeeld achter een fraaie haag. Bij de inrichting van de tuin dient dan ook aandacht te zijn voor deze voorzieningen;
- In het openbaar gebied direct grenzend aan de kavels komt een opstelplek voor de inzameling van deze containers; dit wordt in het inrichtingsplan nader uitgewerkt.

REGENWATER AFVOEREN

- Het regenwater van het huis en de kavel moet worden opgevangen en worden geïnfiltreerd binnen de kavel; dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van mos-sedum daken, half verharding en door het vasthouden en geleidelijk afvoeren van het hemelwater naar het lagere deel (natuurlijke deel) van de tuin;
- De aansluiting op de riolering is slechts geschikt voor afvalwater.

ONDERHOUD WATEROEVER EN GLOOIING

- Wateroever en glooiing worden door Rijkswaterstaat vanaf het water onderhouden; dit betreft het stuk met de stortstenen van circa 5 m diep; deze strook dient dan ook obstakelvrij te zijn en te blijven.

BODEMRAPPORT

- Voor ieder gekozen kavel zal een apart bodemonderzoeksrapport worden opgemaakt. Uitgangspunt voor verkoop van de kavel is dat het kavel vrij is van verontreiniging.

OVERMAAT/ONDERMAAT KAVEL

- Het bouwvlak is exact vastgelegd in het bestemmingsplan; de perceelgrenzen niet. Deze kavelpaspoorten bieden een goede indicatie maar bij de uiteindelijke terrein inmeting kan eventueel een kleine over- of ondermaat aan het licht komen. Overmaat of ondermaat van de verkochte kavel zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij het verschil in oppervlakte meer dan 5% bedraagt.
- De uiteindelijke ingemeten kavelgrenzen zullen in het Kadaster worden vastgelegd.

ARCHITECTEN

- De architectenkeuze wordt overgelaten aan de eigenaren, tenzij anders overeengekomen. De architect is aangesloten bij de BNA en dient aantoonbare ervaring te hebben met projecten waarin sprake is van een functionele en visuele samenhang tussen gebouwen en groene buitenruimte, en een industriële, moderne, robuuste uitstraling. Ook dient de architect het vermogen te hebben om oorspronkelijke en unieke ontwerpen te maken.



stalen liggers uit Mercon-hal stalen hekken en poorten



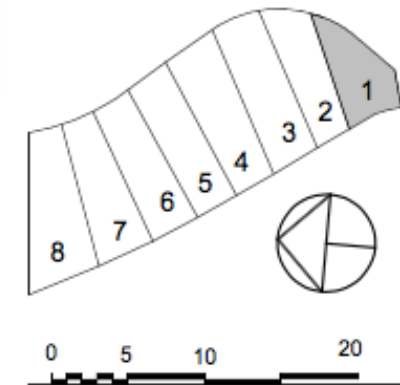
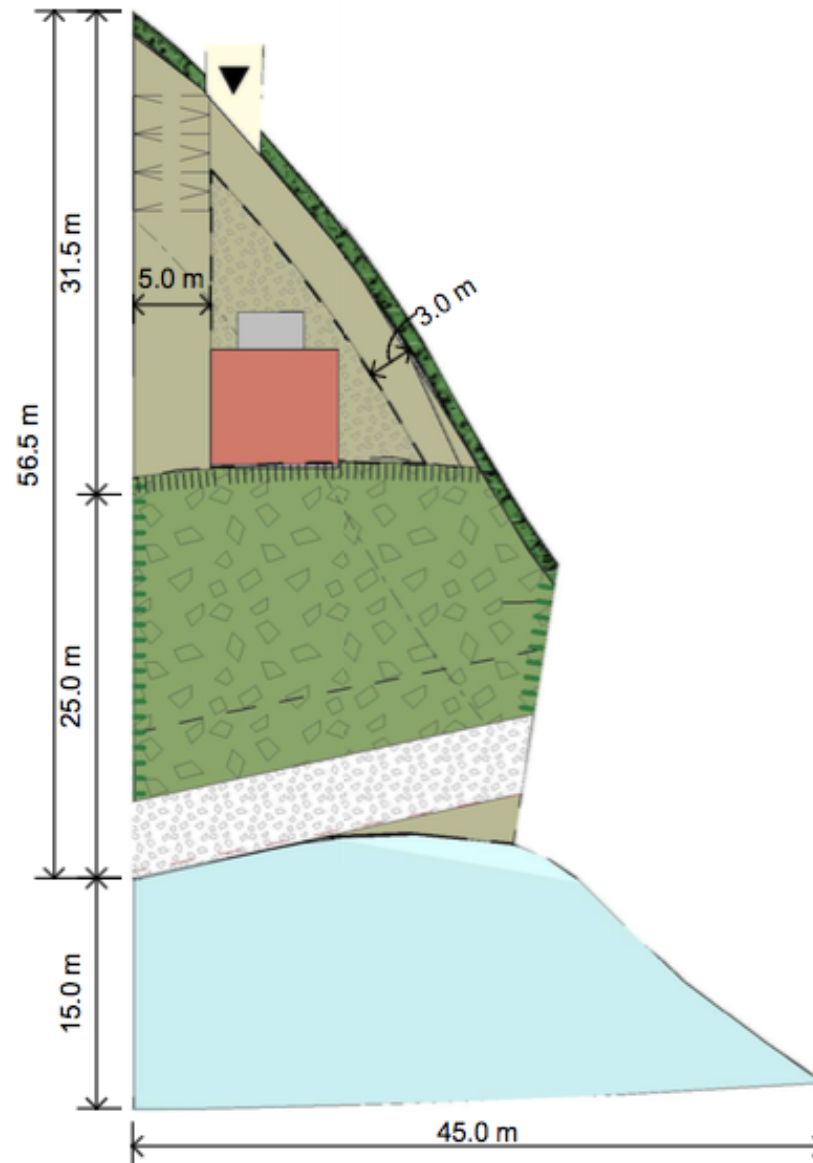
inrichting tuin met natuurlijke materialen en in samenhang met architectuur

KAVELS 1-8



Kaveloppervlakte: 1.111 m² grond en 605 m² water (indicatief)

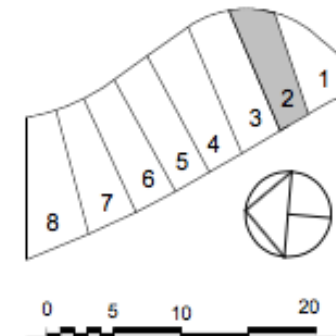
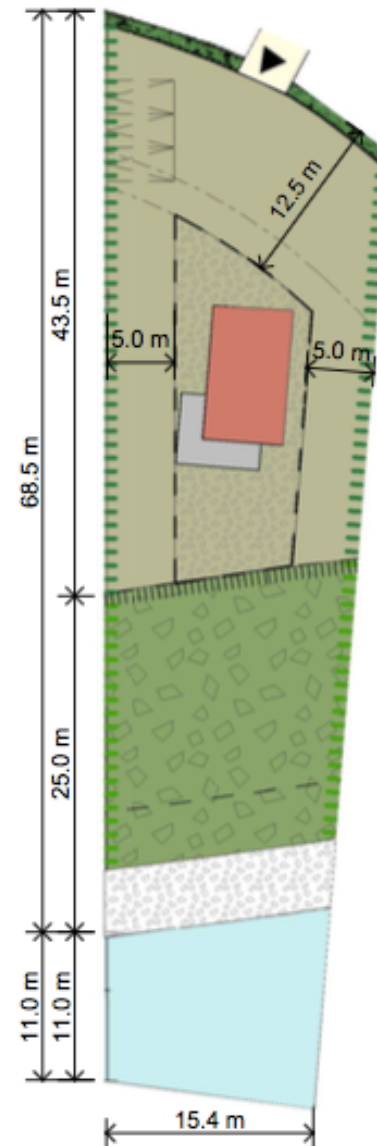
Kaveloppervlakte: 1.111 m² grond en 605 m² water (indicatief)



KAVELPASPOORT 2

Kaveloppervlakte: 1.216 m² grond en 212 m² water (indicatief)

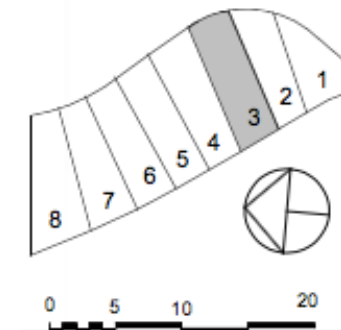
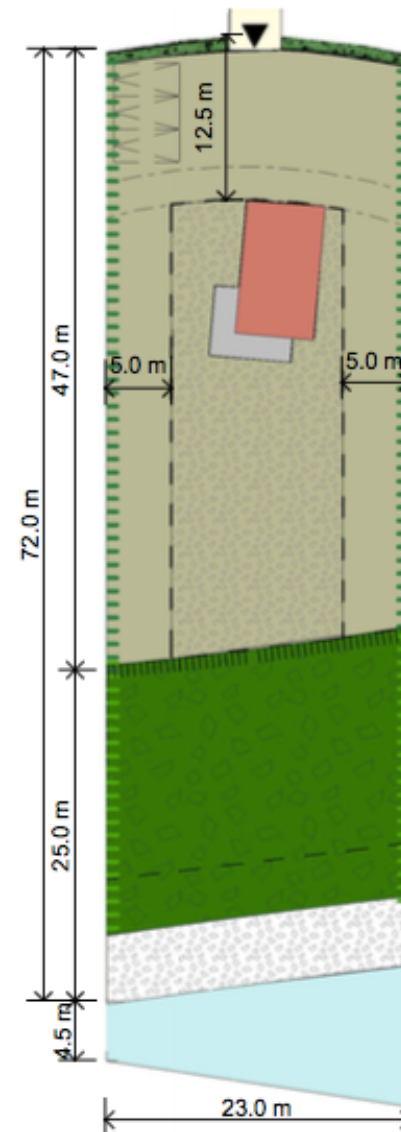
	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren



KAVELPASPOORT 3

Kaveloppervlakte: 1.631 m² grond en 179 m² water (indicatief)

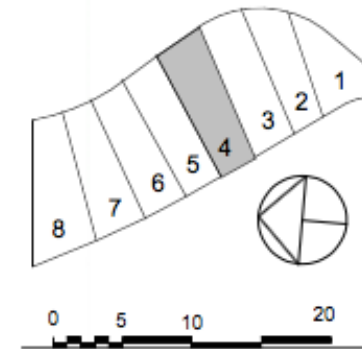
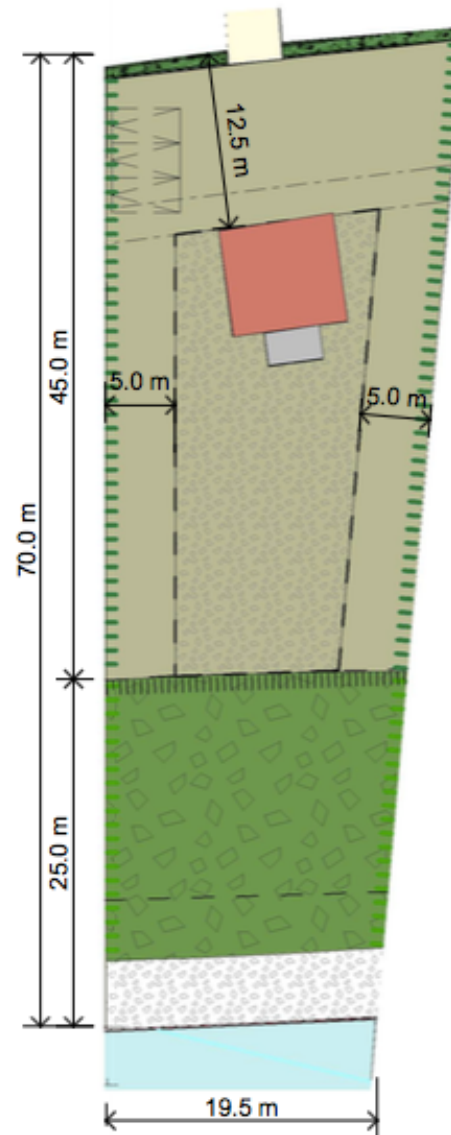
	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren



KAVELPASPOORT 4

Kaveloppervlakte: 1.597 m² grond en 38 m² water (indicatief)

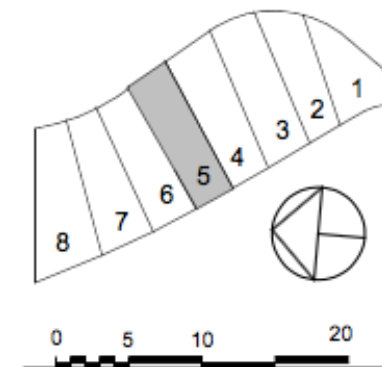
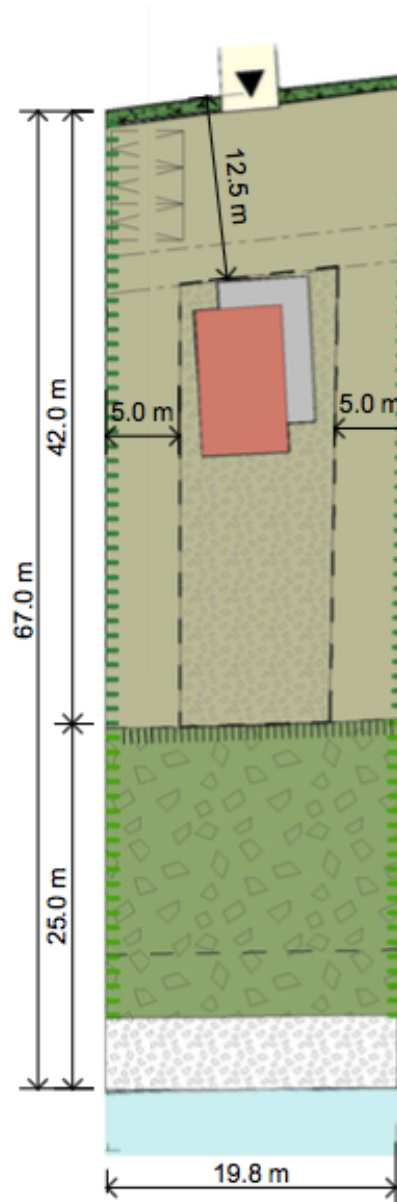
	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren



KAVELPASPOORT 5

Kaveloppervlakte: 1.415 m² grond (indicatief)

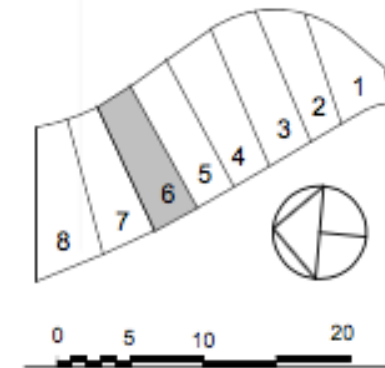
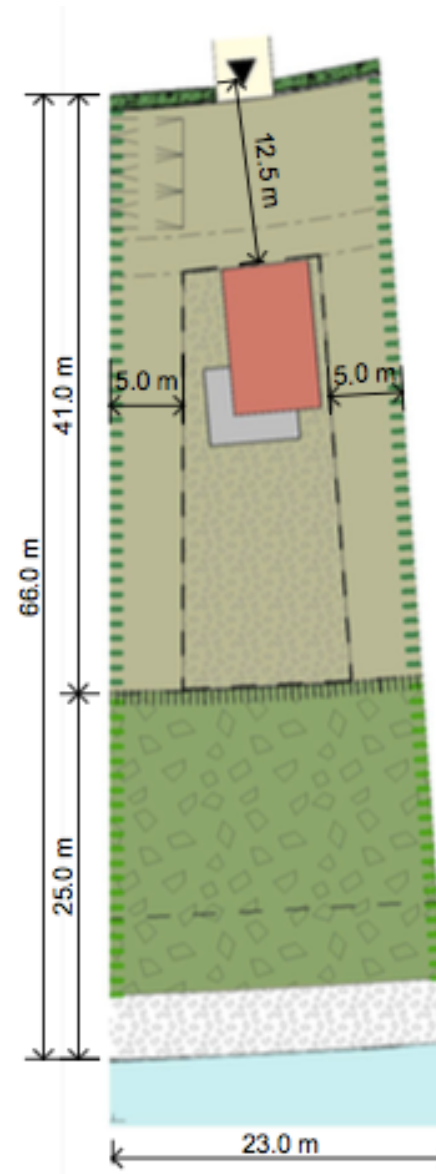
	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren



KAVELPASPOORT 6

Kaveloppervlakte: 1.387 m² grond (indicatief)

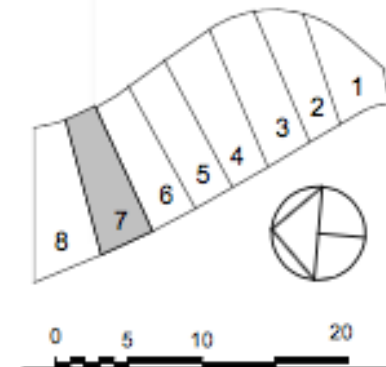
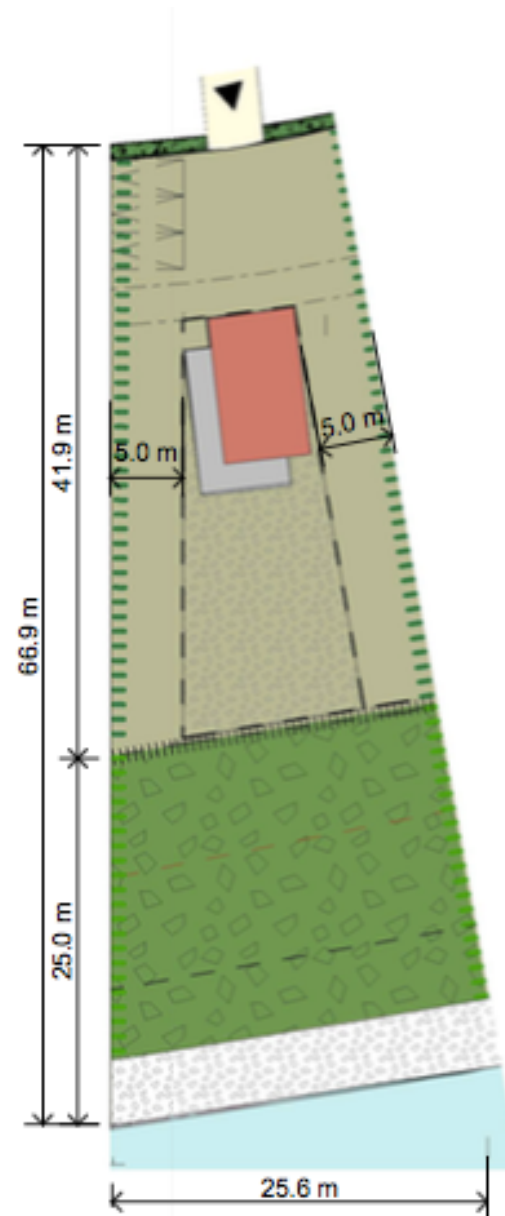
	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren



KAVELPASPOORT 7

Kaveloppervlakte: 1.409 m² grond (indicatief)

	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren



KAVELPASPOORT 8

Kaveloppervlakte: 1.710 m² grond (indicatief)

	bouwperceel
	bouwvlak hoofdgebouw
	vlak waar aanbouwen, uitbouwen, Aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
	grenslijn vrijwaringszone, 25 meter vanaf de rivier, grens tussen hoge en lage tuin
	Indicatie hoofdgebouw
	representatieve zijde van de woning, gevel behandelen als voorzijde
	verplichte rooilijn
	groene erfscheiding max. 1.2 meter hoog
	groene erfscheiding max. 2 meter hoog
	gecultiveerde tuin
	natuurtuin
	zone met stortsteen rvier
	openbare weg
	toegang kavel
	gebouwd parkeren binnen hoofdvolume
	parkeerbehoefte op perceel realiseren

