

# B& Haven-zuid

Stedenbouwkundige uitgangspunten





B&

‘De contrasten in  
het gebied zijn  
van alle tijden’

---

PROJECTDATA

<b>Projectnaam</b>	Haven-zuid
<b>Locatie</b>	Alblasserdam
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Alblasserdam
<b>Opgesteld door</b>	BoschSlabbers landschapsarchitecten Wijnand Bouw
<b>Datum</b>	November 2022
<b>Projectnummer</b>	BS21-155



*beeld van de meer dorpse bebouwing aan de haven*



*beeld van kloeke massa's aan de Noord*

# Haven - zuid

*Een ultieme plek waar de dam in de Alblas gelegd is, waar de naam voor het dorp geschreven is.*

Sedert vele jaren wordt er gesproken over een ontwikkeling op haven zuid. De thans desolate plek is litteken in het stedelijk weefsel van Alblaserdam en kan met een ontwikkeling weer een levend onderdeel worden van dit weefsel. Voor deze plek is een gebouw beoogd met woningbouw en commerciële functies in het plint. Dit gebouw moet de levendigheid van de plek vergroten en de haven ook aan deze zijde een volwaardig decor bieden.

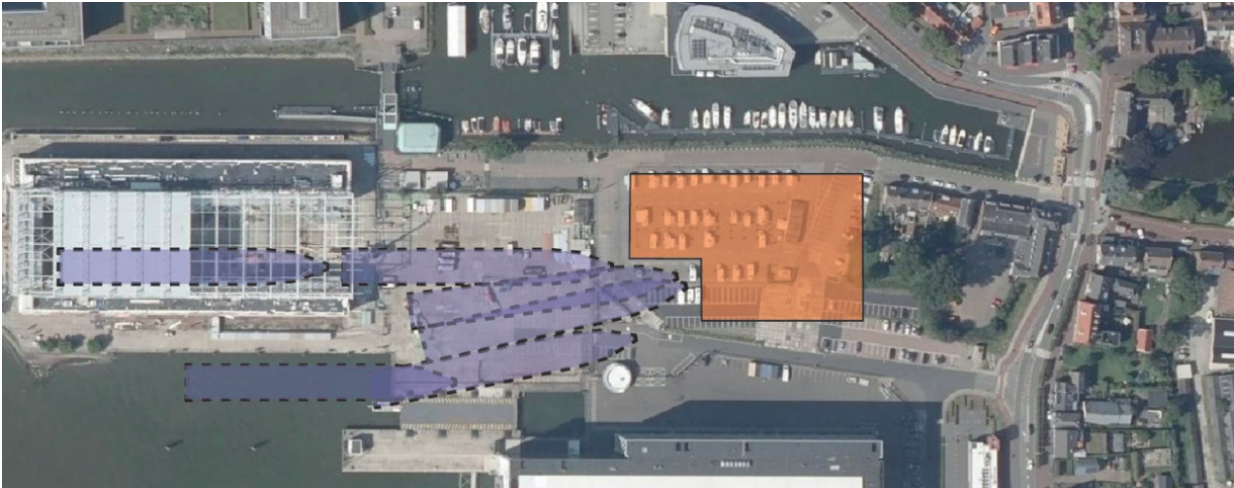
## Programma (PM)

- 152 woningen, waarvan 11 grondgebonden een-gezinswoningen vrije sector koop, 53 appartementen vrije sector koop, 28 appartementen vrije sector huur en 60 appartementen sociale huur/koop;
- 1.100 m<sup>2</sup> commercieel in de plinten, kleinschalige horeca, sport en leisure;
- 276 gebouwde parkeerplaatsen en circa 62 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

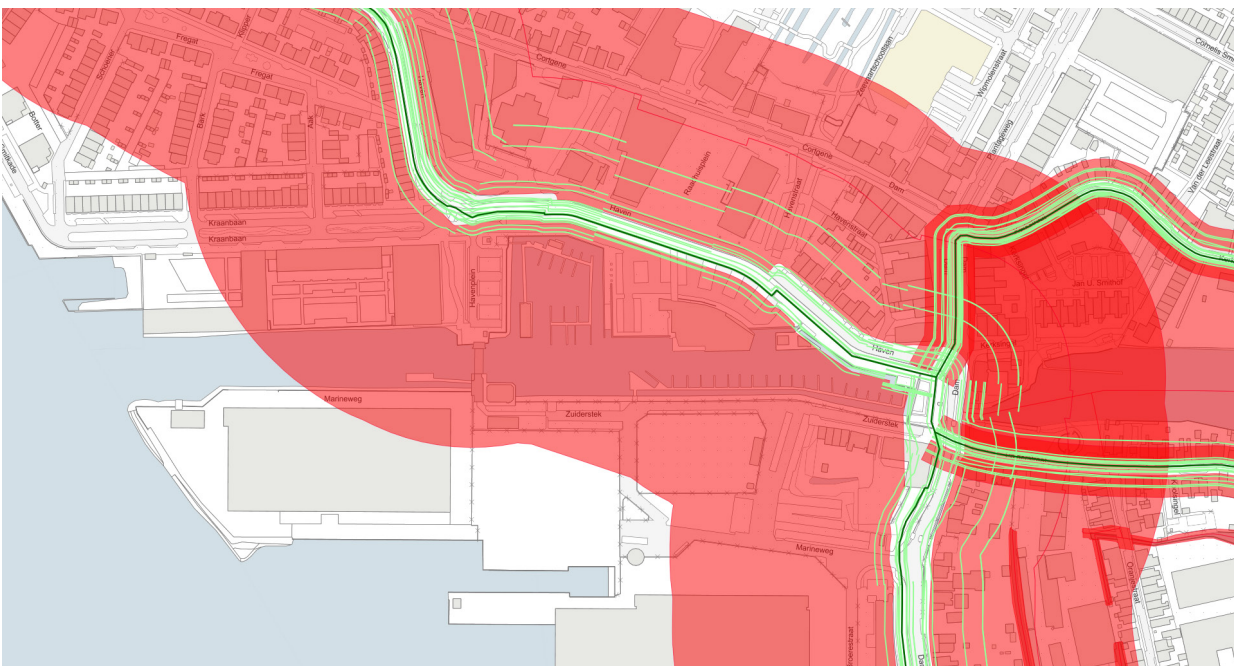
## Situatie huidig

De huidige situatie kent een sterk versnipperd karakter. De haven zelf heeft ontegenzeggelijk charme en vormt een mooi element voor het centrum van Alblaserdam. Hier is de dam in de Alblas gelegd en dank het dorp zijn naam aan. De haven kent meerdere gezichten en ligt tussen het dorp en de bedrijvigheid in. Hier vormt het industriële verleden dat zich op de oevers van de Noord gevestigd heeft en de landelijke, dorpse sfeer van de bebouwing langs de dijken een mooi contrast. De plot laat zich kenmerken door verschillende werelden rondom:

- De Marineweg is thans een echte industrieroete. Men rijdt hier langs de grootschalige panden, hekwerken en veel verharding waar op geparkeerd wordt. Tussen de grote paden ervaar je de Noord en de brug over de Noord.
- De zuidzijde van de haven is kleinschaliger van karakter, zeker het deel naar de Dam toe. Hier staan diverse kleinere gebouwen, één laag met een kap en een iets robuuster gebouw (hotel) op de hoek met de Dam. Aan het eind van het rijtje gebouwen ligt een groot open parkeerterrein met een enigszins unheimisch karakter, een desolate plek zonder sfeer.
- Aan de zijde van de het dorp ligt een verlaagde kade met Landvast, parkeren en een jachthaven. Bovenlangs ligt een keermuur en de Haven (stevige wegstructuur) en staan enkele stevige woongebouwen met functies in de plint, een kerkgebouw, het gemeentehuis met plein en een rij woningen.
- Aan de zijde van de rivier overheersen de kloeke gebouwen. Enerzijds zijn dat de hallen waar boten gebouwd worden en anderzijds een kloek woongebouw. Tussen de gebouwen is de ruimte van de Noord ervaarbaar en heeft men zo nu en dan zicht op de brug over de Noord.



*manoeuvrerruimte Oceanco*



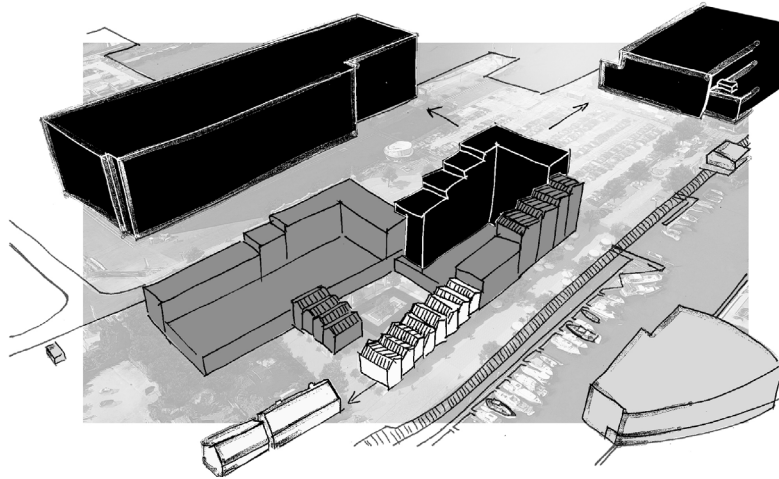
*ligging van de huidige waterkering*



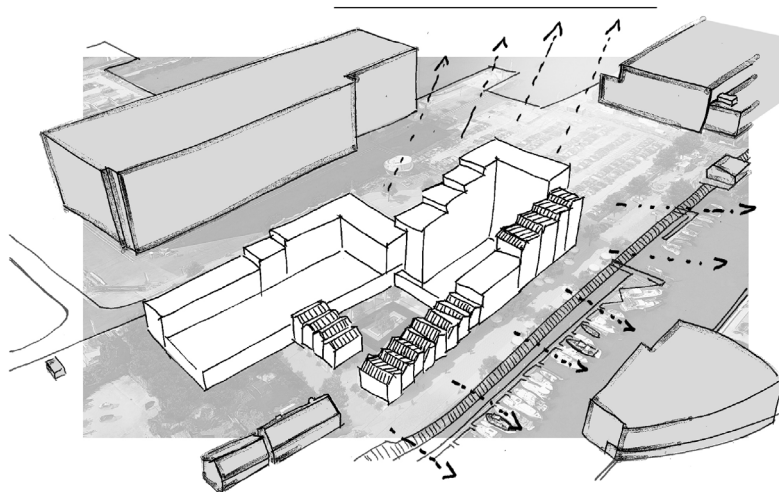
*indicatie van de geluidsbelasting op de locatie. De groene punten op de gevel laten een geluidsniveau zien waar aan gewoond kan worden, de oranje punten zijn zwaar geluidsbelast en krijgen een dovegevel.*

### **Aanpalende ontwikkelingen waar rekening mee gehouden moet worden**

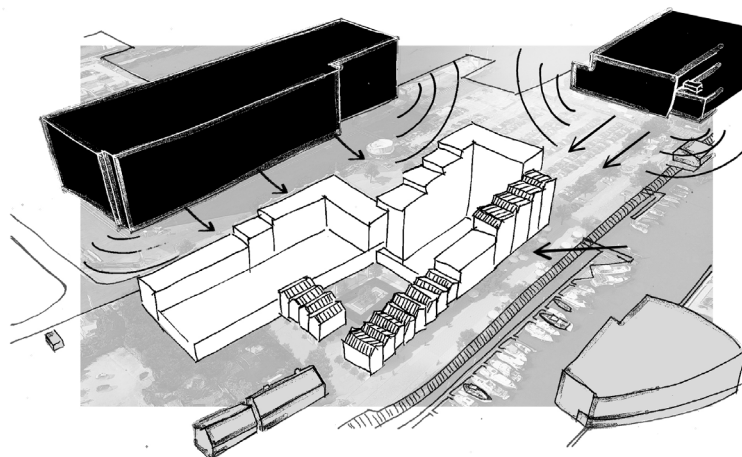
- In het masterplan voor het centrum is aangegeven dat er een rondje haven gewenst is. Thans is het mogelijk om via de dam en de brug in de Zuiderstek een rondje te maken. Dit is een niet erg aantrekkelijke ronde, aangezien er aan de zuidzijde van de haven weinig levendigheid is en aan de noordkant een doorgaande weg ligt. De visie is dat je op een prettige, aangename manier rond kan lopen en dat er functioneel ook wat de “beleven” is. De begane grond van de ontwikkeling moet hier een substantiële bijdrage in leveren.
- De Haven is thans een erg drukke weg die het centrum van Alblasterdam afsnijdt van de haven. Een mogelijke oplossing kan het verleggen van deze verkeersroute over de Marineweg zijn. In het plan moet hier rekening mee gehouden worden.
- Een deel van de dijkfunctie op de Dam is matig van kwaliteit (qua veiligheid). Een mogelijke optie om de waterveiligheid te vergroten en meteen deze ontwikkeling ook binnendijs te maken is het verleggen van de waterkerende functie. Deze zal dan min of meer op het tracé van de Marineweg komen te liggen of wordt in de aanpalende bebouwing geïntegreerd. Het te ontwikkelen plan mag een mogelijke omlegging al dan niet in combinatie met een waterkering niet onmogelijk maken.
- Oceanco heeft enkele keren per jaar extra ruimte nodig om boten vanuit de loods naar de rivier te brengen. Hiervoor is een maximale manoeuvreerruimte vastgelegd. Binnen deze manoeuvreerruimte mag geen bebouwing komen.
- De locatie is sterk geluid belast. Dit resulteert bijvoorbeeld in dove gevels aan de zuid- en zuidwestzijde van het plot.



*qua korrel, maat en expressie aansluiten op de omgeving (beeld A3 architecten)*



*rekening houden met zichten en met uitstraling (beeld A3 architecten)*



*geluidsbelasting op de locatie (beeld A3 architecten)*



## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanuit de stedenbouwkundige inpassing zijn er een aantal aandachtspunten te benoemen. Deze zijn bulletsgewijs vertaald in de onderstaande randvoorwaarden:

1. Het plan moet aansluiten op zijn omgeving (daken, hoogte, gevels);
2. Levendige plinten maken een levendig gebied;
3. Mooie heldere entrees die goed vindbaar zijn;
4. Het gebouw krijgt krachtig vormgegeven kop-gevels;
5. Het gebouw en de publieke ruimte krijgen interessante buitenruimtes;
6. Toegankelijkheid van het gebied
7. Natuurinclusief (vergroten biodiversiteit) en waterbeheer.

**1. Het plan moet aansluiten op zijn omgeving** en zorgt voor een logische en leesbare overgang van de kleine dorpse schaal naar de robuuste schaal van de industriële panden langs de Noord. Dit wordt gedaan door enerzijds aan te sluiten bij de maat en schaal van de haven en anderzijds bij de robuuste schaal van de Noord. Er wordt hier bewust gekozen om niet één van de twee schalen te hanteren voor deze ontwikkeling of juist voor een tussenschaal. De ontwikkeling moet juist de overgang geleidelijk vormgeven:

- Voor de havenschaal geldt dat deze kleinschaliger is dan de rest van het gebied. Hier vormen de bestaande panden een inspiratie voor de nieuw te ontwikkelen panden langs de haven. Dit laat zich aflezen in architectuur die:
  - \* Een pandsgewijze opbouw heeft, hetgeen versterkt wordt door een verticale percel-

lering . De panden verhouden zich tot de maat en schaal van de haven en aanpalende bebouwing;

- \* De huidige panden hebben allemaal kappen. Het lijkt logisch om ook de nieuwe panden te voorzien van kappen. De vorm en expressie van de kappen is nader te bepalen, maar moet een logische aansluiting zoeken met het bestaande. Loze kappen zijn verboden;
- \* Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing wordt afstand behouden om de overgang meer geleidelijk vorm te kunnen geven.
- \* Qua hoogte wordt enigszins aansluiting gezocht met het bestaande. Door afstand te bewaren kan er ook makkelijker een hoogtesprong gemaakt worden. Hier wordt gedacht aan maximaal 3 a 4 lagen. Waarbij de vierde laag in de kap opgenomen wordt.
- \* Meer richting het westen kan een tussenschaal geïntroduceerd worden tussen de robuuste schaal (volgende punt) en de kleinere schaal van de haven.
- De robuuste schaal van de industriële panden langs de Noord geven inspiratie voor de gebouwen die ontwikkeld gaan worden langs de Marineweg en op de westkop van de plot. Deze sluiten aan bij de maat en schaal van de watergebonden bedrijvigheid langs de Noord:
  - \* Dit zijn kloeke gebouwen die eenduidig qua vorm en uitstraling zijn. Te sterke opdeling in verticale of horizontale zin wordt ontraden;
  - \* In aansluiting op de gebouwen in de omgeving krijgen de gebouwen een plat dak, dus geen kappen;
  - \* De hoogte is robuuster dan de bebouwing

langs de Haven en zoekt aansluiting met de panden van rondom, tot 8 lagen is voorstelbaar;

- \* De gevels laten zich meer lezen als vlakken en kennen bijvoorbeeld geen uitgesproken verticale percelering;
- \* De uitstraling is nurks (werks), appeleert aan het werklandschap langs de Noord.

## **2. Levendige plinten maken een levendig gebied:**

- Het gebied maakt onderdeel uit van het centrum van Alblasserdam. Voor de hele ontwikkeling is het nadrukkelijk de wens om aantrekkelijke (levendige) plinten te realiseren;
- De rand langs de Haven is uitermate geschikt voor horeca met terrassen op de kade;
- De westkop en de zijde naar de Marineweg toe is geschikt voor wat grootschaligere voorzieningen, bijvoorbeeld een fitness;
- Bijzonder aandachtspunt is de gevel langs de Marineweg, nabij de entree tot het gebied vanaf de dijk. In dit deel wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd;
- Het is verboden in het gebied om blinde, gesloten plinten te maken over een lengte van meer dan 10 meter, aan de zijde van de Haven zijn gesloten plinten helemaal niet toegestaan;
- Op sommige locaties zijn toepassingen met groen (en water) mogelijk kansrijk.

## **3. Mooie heldere entrees die goed vindbaar zijn:**

- Entrees zijn meer dan toegangen tot een gebouw. Het zijn plekken van ontmoeting. Dit krijgt uiting zowel binnen in de gebouwen als in de buitenruimte;

- Entrees zijn open, transparant en sociaal veilig vormgegeven. Het zijn plekken die stedenbouwkundig in het zicht liggen (sociale controle) en goed verlicht zijn;
- Entrees zijn logisch vindbaar in de stedenbouwkundig setting van het gebouw en zijn goed afleesbaar in de architectuur;
- Elke entree heeft eigenheid, zodat je een duidelijk eigen adres hebt (afwijkend van de burenen);
- Zorg voor goed vindbare en kwalitatief hoogwaardige (en voldoende) inpandige fietsenstallingsgelegenheden.

## **4. Het gebouw krijgt krachtig vormgegeven kopgevels:**

- Bij de ontwikkeling van een gebouw op een dergelijk ingewikkeld plot ontstaan er al snel kopgevels. Deze kopgevels worden niet blind vormgegeven;
- Bij voorkeur met openingen in de gevel voor de achterliggende functies (trappenhuis, woningen);
- Alternatief kan gezocht worden in sterke beelden, bijvoorbeeld in een groene, bio diverse gevel of een gevel met kunst.

## **5. Het gebouw en de publieke ruimte krijgen interessante buitenruimtes:**

- De buitenruimten sluiten aan op het karakter van de plek;
- Langs de haven is echt publiek domein. Hier wordt een wandelkade met terrassen ontwikkeld, hier is geen ruimte voor de auto (uitgezonderd calamiteiten, etc);

- Langs de Marineweg is publiek domein. Hier wordt meer aansluiting gezocht op het ruigere landschap langs de rivier. Dit kan gedaan worden met een pleintje met pop up elementen, urban sports en bijvoorbeeld verrijdbare bomen;
- In de gebouwen ontstaan een aantal luwe stadshoven. Dit zijn aangename ruimtes zonder geluid, waar de rust te genieten is. Dit zijn collectieve ruimtes voor de bewoners, waar het groen kan overheersen. Het kunnen de longen van het gebouw zijn, waar een heel prettig microklimaat kan ontstaan.
- De buitenruimtes voor woningen zullen op geluidsluwe plekken ontwikkeld worden, dat wil zeggen aan de binnenzijde van het blok. Dit wordt veelal in combinatie met de ontsluiting van het gebouw vormgegeven. Dit kan samen met de binnenhoven het groene karakter versterken. Het groen in de binnenhoven kan reiken tot grote hoogte langs de constructieve onderdelen van ontsluiting en buitenruimtes.

#### 6. Toegankelijkheid van het gebied:

- Het gebied is toegankelijk langs de stedenbouwkundige lijnen, de kade langs de Haven het Zuiderstek en de Marineweg. Hier moeten goede voorzieningen voor de voetganger getroffen worden. Ook is aandacht voor het detail van belang, wat beleeft, ziet en ervaart de voorbijganger?
- Tussen de bestaande gebouwen met tuinen en de nieuwe ontwikkeling wordt afstand bewaard (ivm bouwbaarheid, risico's, hoogteverschillen, etc). Deze afstand kan benut worden voor een extra verbinding tussen het Zuiderstek en de Marineweg. Tevens zou

dit gecombineerd kunnen worden met een entree/ uitgang van de parkeergarage.

- \* Deze doorsteek moet sociaal veilig vormgegeven worden door zoveel mogelijk "zichtbaarheid" te organiseren. Dit kan met woningen die er aan grenzen, erop uit kijken, toepassen van verlichting en het voorzien van goede zichtlijnen.
- \* Ook kan het activeren van de doorsteek met functies helpen om de doorsteek levendig te maken. Dit kan door het toevoegen van speel- of sportvoorzieningen.

#### 7. Natuurinclusief (vergroten biodiversiteit) en waterbeheer:

- Het gebouw biedt vele mogelijkheden in de gevels voor het toevoegen van biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.
  - \* De gevels op het oosten zijn bv uitermate geschikt voor nestelgelegenheid voor de huismus, terwijl gevel op andere richtingen andere soorten kunnen bedienen.
  - \* Daarnaast kunnen gevels ook een prima basis vormen voor beplantingen, zowel klimmend als groene gevels.
- Het zijn robuuste gebouwen met relatief grote dakoppervlaktes. Naast of in combinatie met zonnepanelen vergroot het toepassen van groene of bruine daken de biodiversiteit.
- In de overgangen tussen gebouw en buitenruimte liggen kansen om het straatbeeld te verzachten en te vergroenen. Ook liggen hier goede kansen voor klimmende planten.
- Het is de ambitie om water vast te houden op de daken. Dit kan gebruikt worden voor de beplantingen op de daken.

## Referentiebeelden voor de zijde van de haven



*op een moderne wijze wordt aansluiting gezocht bij het bestaande (Amsterdam)*



*individuele panden met verschillende hoogtes (Spijkenisse)*

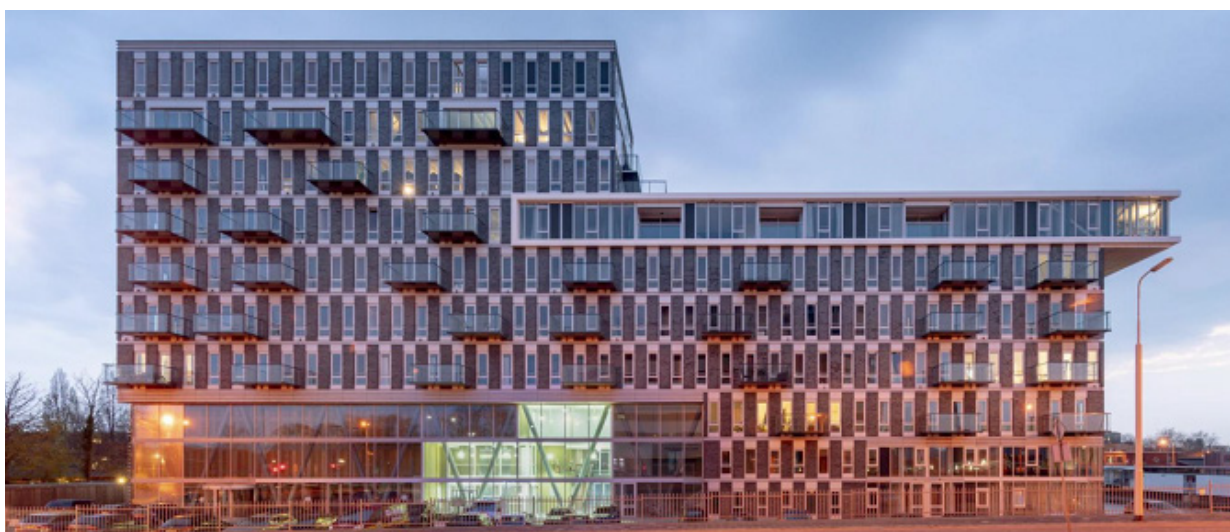


*Individueel en eigentijds met een dorpse schaal (Oud Beijerland)*

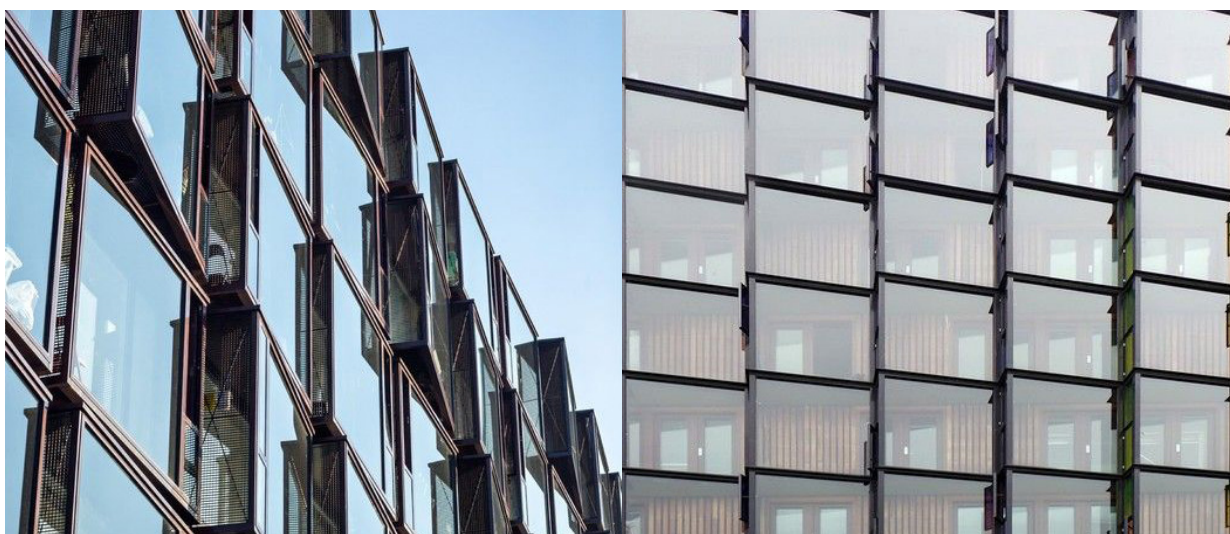
## Referentiebeelden voor de zijde de Marineweg



*Eenduidige gevel, heldere massa voor aan de zijde van de Marineweg*



*Gelaagde opbouw in de gebouwen in een geluidsbelaste omgeving  
(Binckeliland Den Haag)*



*Voorbeelden van dove gevels*

# Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "BoschSlabbers").

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.