

KASSENCOMPLEX OOST KINDERDIJK, ALBLASSERDAM

Cultuurhistorische Effectrapportage naar de effecten van de voorgenomen herontwikkeling op de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk

5 september 2019

1 INLEIDING

De herontwikkeling van Jonker terrein, ook bekend als voormalige kassencomplex Kinderdijk Oost, is al geruime tijd in studie. Deze studies hebben geleid tot het in 2019 door Bogor Projectontwikkeling, Urban Planners en Bongers architecten bna opgestelde:

- *Voorlopig ontwerp Woningen Jonker terrein, Bogor Projectontwikkeling Oost-Kinderdijk 137-143, Alblasserdam* (versie 24 mei 2019)
- *Stedenbouwkundig Voorontwerp. Jonker Kinderdijk, Alblasserdam* (versie 15 mei 2019).

In verband met de stedenbouwkundige plannen is tuinhistorisch onderzoek met een cultuurhistorische waardestelling verricht naar het plangebied. Hierbij is specifiek gekeken naar de relatie van het plangebied met de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk. De voorlopige cultuurhistorische waarde van het plangebied zoals onderzocht en gesteld door Stichting In Arcadië in de *Tuinhistorische verkenning plangebied in relatie tot de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk* (versie maart 2019) luidt:

“De voorlopige tuinhistorische waarde van het plangebied is indifferent zowel voor de terreininrichting als voor de gebouwen.”

Hoewel de tuinhistorische waarde van het plangebied zelf indifferent is, wil dit nog niet zeggen dat het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarde van de omgeving. In deze cultuurhistorische effectenrapportage worden de effecten van het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp beschouwd op drie niveau's:

- Rijksniveau: Huis ter Kinderdijk is op 7 mei 1968 in het rijksmonumentenregister ingeschreven als woonhuis met monumentnr. 7098. De tuin- en parkaanleg is niet beschermd.
- Provinciaal niveau: De provincie Zuid-Holland heeft voor Huis te Kinderdijk een landgoedbiotoop aangewezen. De biotoop is vastgelegd op een kaartbeeld. De landgoedbiotoop van Huis te Kinderdijk bestaat uit:
 - huis met binnen- en buitenpark;
 - basisstructuur (weg/water): de Noord met de dijk erlangs;
 - panorama: naar de dijk en de rivier;
 - blikveld: zuidoostkant, over rivier, weilandjes en volkstuinten.
- Gemeentelijk niveau: Het plangebied ligt binnen het Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam (aangewezen 2013).

Voor een uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische bescherming op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau wordt verwezen naar het rapport *Tuinhistorische verkenning plangebied in relatie tot de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk* (versie maart 2019).

Werkmethode

In deze cultuurhistorische effectrapportage worden de effecten van het voorlopig ontwerp en het stedenbouwkundig voorontwerp uit mei 2019 getoetst aan de door Stichting In Arcadië uitgevoerde *Tuinhistorische verkenning plangebied in relatie tot de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk* (versie maart 2019).

Deze Cher focust op de te verwachten effecten van het voorlopig ontwerp en het stedenbouwkundig voorontwerp op rijksniveau (Huis te Kinderdijk is rijksmonument), provinciaal niveau (landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk) en gemeentelijk niveau (beschermd dorpsgezicht Alblasserdam). De beschreven effecten en bevindingen worden gevolgd door een conclusie.

2. PLAN

Met name het achter de dijk gelegen deel van het plangebied verkeert in matige staat van onderhoud. Het kassencomplex staat al enige jaren leeg. Het voorlopig ontwerp beoogt de herinrichting van het terrein met amovering van alle verhardingen, verwijdering beplanting, verlegging van sloten en sloop van de bestaande opstallen:

- Woning (Oost Kinderdijk 137, bj. eind 19e eeuw) verbonden aan voormalig winkelpand (Oost Kinderdijk 139-141, bj. 1920 en uitgebreid in 1969) met een schuur in de tuin (bj. tweede helft 20ste eeuw);
- Loods / schuur (Oost Kinderdijk 187, bj. 1952);
- Kassencomplex (Oost Kinderdijk 187a, bj. 1952);
- Houten schuur aan de noordwestzijde (bj. 21ste eeuw);
- Opstallen langs het Pijlstoepad.

Het plan is in het stadium van een voorontwerp. Het plan dient als onderlegger voor de planologische procedure.

Planbeschrijving

De planvoorstellen zijn te omschrijven als een grote ingreep, vooral in bouwkundig opzicht.

Het bouwprogramma bestaat uit 3 onderdelen:

- Een appartementencomplex met 18 appartementen aan de dijk;
- 18 vrijstaande woningen op het voormalige kassencomplex;
- Een verbindingszone met 57 openbare parkeerplekken en een ontsluitingsweg van af de dijk.

Het aantal m2 bebouwd oppervlakte neemt af van 5.883 m2 naar 2.194 m2. De bouwhoogte van woonhuizen zal hoger zijn dan die van het huidige kassencomplex. De bouwhoogte van het appartementencomplex zal hoger zijn dan die van de te slopen woningen aan de dijk.

Het aantal m2 onbebouwd neemt toe van 8.602 m2 naar 12.291 m2. In totaal zal 963 m2 water gedempt worden waarvoor ter compensatie 1.012 m2 water zal worden aangelegd.



3

Het plan behelst tevens de overdracht van 2.945 m2 grond aan Stichting De Groene Long / Park Huis te Kinderdijk waarbij de watercompensatie ingezet wordt om een robuustere afscheiding tussen binnen- en buitenpark enerzijds en plangebied anderzijds te creëren.

In het voorliggende voorlopig ontwerp en het stedenbouwkundig voorontwerp is geen stedenbouwkundige onderbouwing van de architectuur opgenomen. De vormgeving en detaillering van de gevels is eveneens niet uitgewerkt. Het behandelen van vormgeving en detaillering van de gevels is in dit stadium niet relevant voor deze effectrapportage.



De landgoedbiotoop met de onderdeel A, B, C en D die binnen het plangebied liggen.

- Buitenplaatsbiotoop**
-  Hoofdhuis met binnen- en buitenpark
 -  Basisstructuur
 -  Blickveld
 -  Panorama
- Plangebied**
-  Projectgebied
 -  Grond over te dragen aan Groene Long

3. Effecten en bevindingen van het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp

Inleiding

In deze cultuurhistorische effectenrapportage worden de effecten van het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp Huis te Kinderdijk beoordeeld op drie niveau's:

- Rijksniveau: Huis ter Kinderdijk als rijksmonument.
- Provinciaal niveau: Huis te Kinderdijk als landgoedbiotoop aangewezen, bestaand uit:
 - huis met binnen- en buitenpark;
 - basisstructuur (weg/water): de Noord met de dijk erlangs;
 - panorama: naar de dijk en de rivier;
 - blikveld: zuidoostkant, over rivier, weilandjes en volkstuinten.
- Gemeentelijk niveau : Het Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam (aangewezen 2013).

A. Rijksmonument Huis ter Kinderdijk

Huis ter Kinderdijk is op 7 mei 1968 in het rijksmonumentenregister ingeschreven als woonhuis met monumentnr. 7098. De rijksbescherming betreft alleen het herenhuis. De tuin- en parkaanleg van het Huis te Kinderdijk is niet beschermd, maar wel van belang voor de beleving van Huis te Kinderdijk als rijksmonument.

Bevindingen

- Uit het historisch onderzoek is gebleken dat er geen historische relatie tussen het Huis te Kinderdijk en het plangebied bestaat; het plangebied heeft nooit deel uitgemaakt van de tuin- en parkaanleg van Huis te Kinderdijk;
- De planvorming blijft buiten de tuin- en parkaanleg van Huis te Kinderdijk;
- Het Huis te Kinderdijk is sinds de eerste helft 20^e eeuw visueel afgescheiden van het kassencomplex door de aanplant van een dichte wintergroene beplantingsrand in het Binnenpark.

5

Conclusie:

De uitvoering van het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument Huis te Kinderdijk.

B. Landgoedbiotoop Huis ter Kinderdijk

Huis te Kinderdijk is beschermd middels een landgoedbiotoop. De landgoedbiotoop van Huis te Kinderdijk bestaat uit:

1. huis met binnen- en buitenpark;
2. basisstructuur (weg/water): de Noord met de dijk erlangs;
3. panorama: naar de dijk en de rivier;
4. blikveld: zuidoostkant, over rivier, weilandjes en volkstuinten.

Conform provinciaal beleid mogen ontwikkelingen binnen een landgoedbiotoop enkel onder voorwaarden plaatsvinden, bijvoorbeeld dat er geen sprake is van aantasting van de waarden van de landgoedbiotoop. In het algemeen geldt dat met een vastgestelde landgoedbiotoop de ontwikkeling niet op slot gaat, wel zijn eventuele bebouwing of andere ontwikkelingen aan regels gebonden. Van nieuwbouw kan alleen sprake zijn in het geval van versterking of verbetering. De weergave van de landgoedbiotoop is op de Cultuurhistorische Atlas en de kaart van de Verordening Ruimte gelijk.

1. Huis met binnen- en buitenpark

Het huis met binnen- en buitenpark van Huis te Kinderdijk zoals omschreven in de landgoedbiotoop betreft het op de landgoedbiotoopkaart weergegeven terrein.

Bevindingen:

- Uit de door Stichting In Arcadië uitgevoerde *Tuinhistorische verkenning plangebied in relatie tot de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk* (versie maart 2019) blijkt dat de contour van de landgoedbiotoop niet accuraat is;
- De kern van de buitenplaats, het Huis te Kinderdijk zelf met het grootste deel van het Binnenpark, ligt buiten de contour van de landgoedbiotoop;
- Delen van het plangebied (perceel A en perceel B) liggen binnen de contour terwijl ze historisch gezien geen relatie hebben met (tuin- parkaanleg van) Huis te Kinderdijk;
- Binnen het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp is in perceel A woningbouw voorzien);
- Binnen het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp zal perceel B worden overgedragen aan stichting De Groene Long / Landgoed Huis te Kinderdijk. Alhoewel dit perceel nooit onderdeel van het Binnen- en Buitenpark heeft uitgemaakt vormt een logische aanvulling op de huidige parkaanleg.
- Met de overdracht van dit perceel aan stichting De Groene Long /Landgoed Huis te Kinderdijk wordt de huidige natuurlijke inrichting en openheid richting blikveld voor de toekomst geborgd.

Conclusie

Uitgaande van de op historisch onderzoek gebaseerde conclusie dat perceel A historisch gezien geen relatie heeft met (tuin- parkaanleg van) Huis te Kinderdijk heeft, heeft het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp geen effect op het onderdeel huis met binnen- en buitenpark van de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk.

2. Basisstructuur

De basisstructuur zoals omschreven in de landgoedbiotoop betreft "de Noord met de dijk erlangs".

Bevindingen

- Het plangebied van het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp ligt buiten de basisstructuur zoals omschreven in de landgoedbiotoop.

Conclusie

Het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp heeft geen effect op de basisstructuur van de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk van het rijksmonument Huis te Kinderdijk.

3. Panorama

Het panorama van Huis te Kinderdijk zoals omschreven in de landgoedbiotoop betreft vanuit het Huis te Kinderdijk het vrije zicht "naar de dijk en de rivier" conform de pijlen op de landgoedbiotoopkaart.

Bevindingen

- Op de actuele landgoedbiotoopkaart wordt het panorama geblokkeerd door het Huis te Kinderdijk zelf. Dit is het gevolg van de niet accurate contour van de landgoedbiotoop;
- Ook als rekening wordt gehouden met een correcte weergave van het panorama ligt het plangebied niet in het panorama.

Conclusie

Het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp heeft geen effect op het panorama van de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk van het rijksmonument Huis te Kinderdijk.

4. Blikveld

Het blikveld van Huis te Kinderdijk, zoals omschreven in de landgoedbiotoop, betreft de "zuidoostkant, over rivier, weilandjes en volkstuinen zoals weergegeven conform de landgoedbiotoopkaart.

Bevindingen

- Het blikveld lijkt vrij willekeurig vastgesteld. Zo ligt de noordoostelijke hoek van het kassencomplex binnen het blikveld, terwijl het kassencomplex ouder is dan het blikveld en het zuidelijke deel van het blikveld (in 't Hoendernest) kent dermate veel bebouwing dat van een blikveld feitelijk geen sprake is;
- Binnen het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp wordt het kassencomplex gesloopt. De in het blikveld gelegen hoek van het kassencomplex (zie perceel C) als blokkering van het blikveld zal hiermee verdwijnen;
- Binnen het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp is in perceel C geen woningbouw voorzien);
- Binnen het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp wordt een bestaande woning binnen het blikveld (perceel D) gehandhaafd. De bestaande situatie verandert hiermee niet;
- Binnen het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp wordt perceel E overgedragen aan stichting De Groene Long /Landgoed Huis te Kinderdijk waarmee de openheid van dit deel van het blikveld voor de toekomst wordt geborgd.

Conclusie

Het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp heeft een positief effect op (de beleving van) het blikveld van de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk.

C. Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam

Het Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam (aangewezen 2013) omvat een aaneengesloten gebied van gebouwen en structuren waarbinnen 331 woningen en bedrijfspanden zijn aangewezen als beeldbepalend. Voor alle panden in dit gebied, inclusief de 331 beeldbepalende gebouwen, geldt dat ze niet zonder advies van de monumentencommissie kunnen worden gesloopt. Ook een eventuele herinrichting van de openbare ruimte binnen het gebied dient recht te doen aan het historische karakter. Het gebied is aangewezen na onderzoek door expertisebureau BAAC en op advies van de monumentencommissie en de historische vereniging West-Alblasserwaard, commissie Dorpsbehoud. De bescherming is gebaseerd op Tebbens, L.A., e.a., *Alblasserdam. Beschermd dorpsgezicht. Cultuurhistorisch onderzoek. BAAC rapport B-12.0104* (2012).

De bebouwing in het plangebied (zowel de kassen als de bebouwing langs de Oost Kinderdijk) wordt op alle kaartbijlages als 'waardevrij' getypeerd. Waardevrij zijn de objecten die niet of nauwelijks van belang worden geacht voor de historische identiteit van het gebied. Op kaartbijlage 6 'Grootschalige ontwikkelingen in de laatste decennia' wordt het plangebied samen met de naastgelegen Noordstaete I en Noordstaete II getypeerd als "grootschalige ontwikkeling los van historische structuur".

Bevindingen:

- De te slopen panden liggen binnen het beschermd dorpsgezicht maar zijn geclassificeerd als "waardevrij";
- De huidige inrichting van het plangebied binnen het beschermd dorpsgezicht wordt geclassificeerd als "grootschalige ontwikkeling los van historische structuur";
- Het historisch onderzoek bevestigt bovenstaande classificaties;
- Voor alle panden in dit gebied, inclusief de 331 beeldbepalende gebouwen, geldt dat ze niet zonder advies van de monumentencommissie kunnen worden gesloopt;
- Bij een eventuele herinrichting van de openbare ruimte binnen het gebied dient recht te worden gedaan aan het historische karakter.

STICHTING IN ARCADIË

Conclusie

De in het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp voorgestelde sloop van bebouwing en herinrichting van het plangebied heeft geen negatieve effecten op het beschermd dorpsgezicht Alblasserdam.

Nb Het voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig voorontwerp bevat geen detaillering van de architectuur en/of stedenbouwkundige onderbouwing van de gekozen architectuur. Hierdoor is in dit stadium niet te bepalen of de beoogde herinrichting van de openbare ruimte recht doet aan het historische karakter.