



Architekten Atelier Reek vof

Kerkplein 15
3144 EK Maassluis
Tel.: 010 - 59 900 23
Mob.: 06 - 53842123
E-mail: info@aareek.nl
Website: www.aareek.nl

BEELDKWALITEITSPLAN ZUIDBUURT 4c MAASSLUIS

Opdr.g.:

L. Westdijk
Zuidbuurt 4
Maassluis

Project:

Zuidbuurt 4c
Beeldkwaliteitsplan

datum 12 juni 2016
revisie
schaal

Werknr.

607



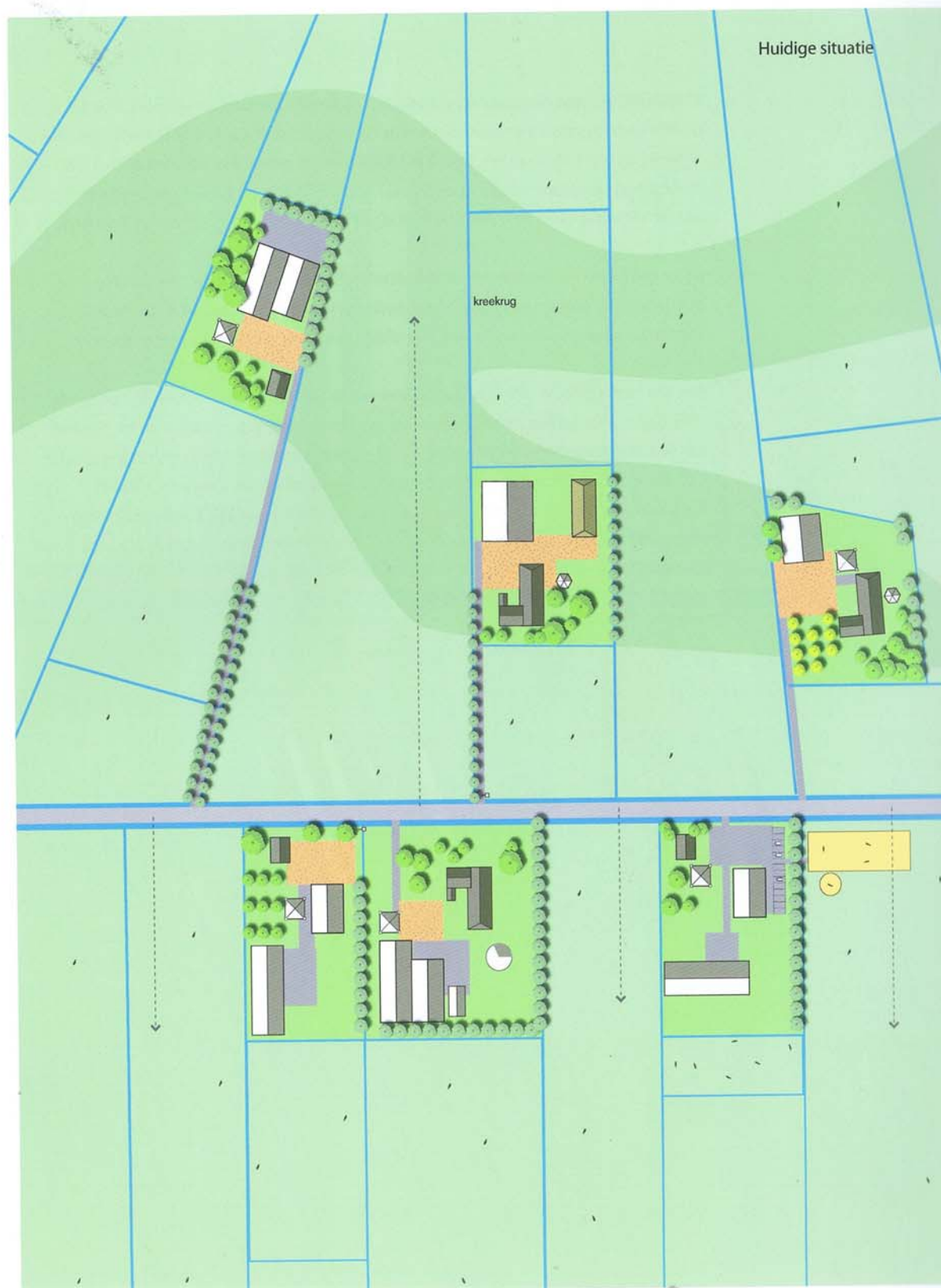
Toelichting

In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor het bebouwen van het kassencomplex aan de Zuidbuurt 4c te Maassluis. De Aalkeetpolder, waar het complex onderdeel van uit maakt, wordt gekenmerkt door "schijnbaar" losse clusters in het land. "Schijnbaar" los, omdat de boerderijen vrij nauwkeurig de ligging van de kreekruigen in de polder volgen.

In het "Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025" wordt aanbevolen bij bebouwing de kreekruigen te volgen. Het bebouwingvlak in het bestemmingsplan is echter niet op de kreekrug, die in het perceel aanwezig is, gesitueerd. In dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van het bestaande bestemmingsplan.

Legenda

- Grenselhout of windsingel als erfafscheiding (wilg, populier, knotbomen, es linde, heesters)
- Solitaire bomen of kleine boomgroep (linde, wilg, es, kastanje, esdoorn, rode beuk)
- Fruit of notenboom (appel, peer, walnoot, kers)
- Boerderij
- Moderne stal
- Authentieke stal
- Hooiberg (authentiek)
- Ophaalbrug
- Kamolen
- Hooiberg (modern) of mestopslag
- Entree
- Kleinschalige recreatieve functies (B&B, streekproducten, onderwijs)
- Intensievere recreatieve functies (restaurant, vergader)
- Siertuin met (figuur) haag
- Moestuin met (figuur) haag
- Camping
- Moderne erfverharding (beton, asfalt, stalenplaten)
- Authentieke erfverharding (grind, waalformat klinkers)
- Paardenbak
- Zichtlijnen
- Aanlegstrijer
- Koeien
- Paarden



100 - MIDDEN-DELFLAND® 2025

Uitgangspunten

De boerderijen in de Aalkeetpolder zijn als vrijstaande clusters te herkennen in het polder landschap. Ze zijn meestal gebouwd op de oude kreekkruggen.
De clusters zijn herkenbaar door de bomen en struiken, die de boerderijen beschermen tegen de wind en tevens voorzien in de houtbehoefte, die de boeren van oudsher hebben.
Van de bebouwing is hoofdzakelijk het dak te zien.

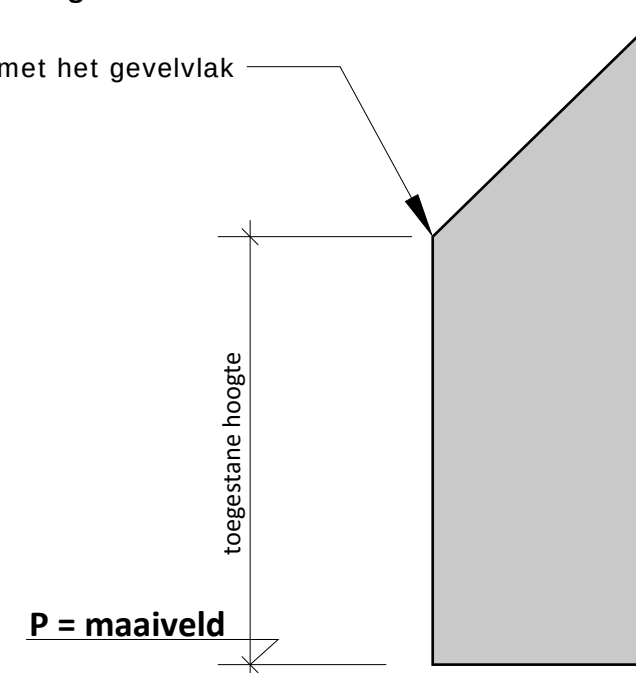
Hoewel geen enkel erf hetzelfde is, kan je wel zeggen, dat de hoofdlijnen hetzelfde zijn. De boerderij vormt de scheiding. Aan de ene kant de wagenschuur, de hooiberg en het erf. Dit was het werkgebied van de "boer". Aan de ander zijde van de boerderij had je de moestuin, het boen/washok en de boomgaard. Dit was het werkgebied van de "boerin".

Deze kenmerken zijn ook bij de boerderijen aan de Zuidbuurt herkenbaar. De boerderijen aan de Zuidbuurt zijn meestal met het woongedeelte naar het noorden gericht en de stallen naar het zuiden. Dit heeft te maken met de melkkelder onder het woonhuis, die koel moest blijven en daarom was het noorden te beste plaats.

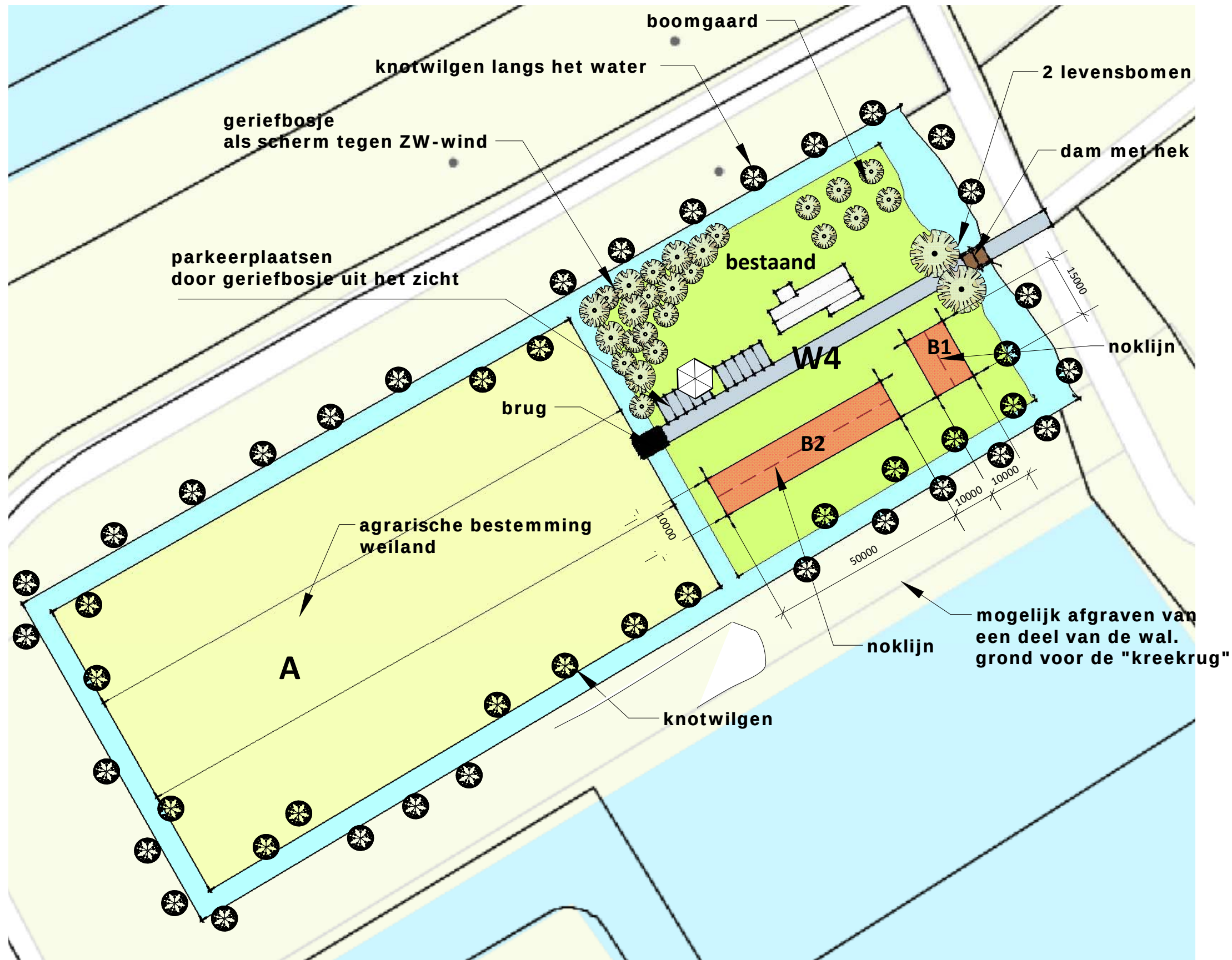
Het vormgeven van het beeldkwaliteitsplan is niet alleen een architectonisch opgave, maar zeker ook een landschappelijke opgave. Bij het project moet zowel een architect als een landschapsarchitect betrokken worden.

Toelichting bouwhoogte

snijlijn dakvlak met het gevelvlak



BEELDDKWALITEITSPLAN



Om de cluster vorm te geven is de bouwmassa en inrichting van de traditionele boerderij als uitgangspunt genomen. Bouwvlak B1 en B2 vormen als bouwmassa de boerderij. De bestaande woning kan als een bijgebouw gezien worden(wagenschuur).

De bestaande boerderijen hebben een beukmaat van ca. 10 m. Het grondvlak was van oorsprong rechthoekig. De vorm veranderde door het vergroten van de melkkelder. Deze uitbreiding vond aan de noordzijde van het woongedeelte plaats. Dit was de meest koele plaats. Deze basiskennmerken dienen als uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan.

De bestaande sloten worden uitgebreid, zodat de boerderij geheel door water omsloten is, zoals vaker voorkomt. De vrijkomende grond kan gebruikt worden om het perceelgedeelte onder B1 en B2 op te hogen. De bebouwing staat dan als het ware op een "kreekkrug". Het uitbreiden van de sloten zorgt er tevens voor dat de bestaande storende elementen als de coniferen-heg en het bestaande hekwerk verwijderd kunnen worden, zodat de privacy van de bewoners gewaarborgd blijft.

Om de boerderij op de "kreekkrug" landschappelijk beter tot zijn recht te laten komen, zou het verstandig zijn om de wal ten zuiden van het perceel gedeeltelijk te verwijderen. De grond kan dan gebruikt worden voor de "kreekkrug".

- Het aantal woningen in de bebouwingsvlakken B1 is 1 en in B2 is dit 2.
- De dakbedekking bestaat uit keramische holle dakpannen.
- De dakhelling voor alle woningen is 42 graden.
- De diepte van de woningen is 10 m1..
- De maximale hoogte van de snijlijn van het dakvlak en de gevel is voor B2 3 m1 en voor B1 4,5 m1.
- De woningen in B2 moeten dezelfde noklijn hebben.
- De woningen in B2 mogen aan elkaar of vrijstaand gebouwd worden. Als ze vrijstaand zijn moeten ze minimaal 10 m1 uit elkaar staan.
- De materiaalkeuzes moeten aansluiten bij de bestaande boerderijen in de Aalkeetpolder.
- De woningen moeten herkenbaar blijven, maar het geheel moet geassocieerd worden met een traditionele boerderij.
- Voor de overige voorschriften wordt het bestaande bestemmingsplan Aalkeetpolder aangehouden.
- De landschappelijke elementen in het beeldkwaliteitsplan dienen als uitgangspunt voor het ontwerp van een landschapsarchitect.