



nieuwe kansen voor
De Kade

Beeldkwaliteitsplan

Inhoudsopgave

H1 Proces	
1.1 Opbouw beeldkwaliteitsplan	3
1.2 Producten	3
1.3 Taken en verantwoordelijkheden	5
H2 Hoofdpunten uit het plan	
2.1 Opgave en ambitie	9
2.2 Inspiratie	11
2.3 Hoofdropzet stedenbouwkundig plan	14
2.4 Groen raamwerk	16
2.5 Percelenstructuur	18
2.6 Duurzaamheid	20
H3 Richtlijnen stedenbouw	
3.1 Ontwerputgangspunten	23
3.2 Harmonie en variatie	24
3.3 Lieflijk	26
3.4 Panorama	29
3.5 Stoer	30
H4 Richtlijnen openbare ruimte	
4.1 Uitgangspunten	35
4.2 Dijklichamen	36
4.3 Dijkopgang	37
4.4 Speelplekken	38
4.5 Hoven	39
4.6 Straatprofielen	40
4.7 Verkeerszone naast dijklichaam	41
4.8 Handelskade	42
4.9 Hoekpunten	43
H5 Richtlijnen architectuur	
5.1 Ontwerputgangspunten	45
5.2 Stoer	46
5.3 Lieflijk	48
5.4 Panorama	50

Colofon

I.1 Opbouw beeldkwaliteitsplan

De gewenste ruimtelijke kwaliteit van De Kade wordt vastgelegd in een drietal documenten; elk met een eigen doel, eigen detail niveau en met een publiekrechtelijke status. De herziene Welstandsnota (WN 2012) Maassluis legt in zijn algemeenheid en op hoofdlijnen de beoordelingskaders vast en heeft als doel de algemene kwaliteit vast te leggen, te garanderen en excessen uit te sluiten. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) De Kade beschrijft in gedetailleerdere zin het ambitieniveau voor de gehele ontwikkeling van De Kade door middel van specifieke richtlijnen op het gebied van stedenbouw, architectuur en inrichting openbare ruimte. Op basis van dit BKP De Kade worden vervolgens Welstandscriteria De Kade opgesteld. Deze vormen formeel het toetsingsdocument en kader van de Welstandscommissie.

De Welstandsnota 2012, het Beeldkwaliteitsplan De Kade en de Welstandscriteria De Kade hebben een formele status, maar zijn zeker niet rigide. De interpretatie van deze documenten en de vertaling hiervan naar de concrete bouwplannen zal gebeuren onder verantwoordelijkheid van het op te richten 'Kwaliteitsteam' (Q-team). Naast de architectonische kwaliteit zal ook de algemene ruimtelijke kwaliteit van het plan De Kade worden bewaakt door het 'Q-team'. De formele bevoegdheid voor toetsing van bouwwerken en het uitbrengen van advies over de ruimtelijke plannen is en blijft echter onderdeel van de Welstandscommissie.

I.2 Producten

Herziene Welstandsnota Maassluis 2012

De Kade is een uitbreidingswijk in de gemeente Maassluis. Hierop zijn dus primair van toepassing de regels en randvoorwaarden zoals deze zijn opgesteld in de herziene WN 2012 van de gemeente Maassluis. Deze regels zijn algemeen van aard en zijn bedoeld om de kwaliteit van te realiseren plannen te waarborgen. De WN 2012 is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De gemeente houdt hierbij vooral het algemeen belang in het oog. Het beoogt redelijke eisen van welstand en probeert excessen te voorkomen. Deze Nota spreekt zich slechts in algemeenheid uit over de bestaande bebouwing en de aansluiting hierop van nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling van De Kade is echter een langdurige en grootschalige totstandkoming, waarbij er niet of nauwelijks sprake is van bestaande bebouwing. Om

recht te doen aan de gestelde ambitie is het wenselijk om in aanvulling op de WN 2012 een beeldkwaliteitsplan en locatie-specifieke Welstandscriteria voor De Kade op te stellen.

Beeldkwaliteitsplan De Kade

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als instrument voor een integrale afstemming tussen stedenbouw, architectuur en inrichting openbare ruimte. Het BKP De Kade is geïntroduceerd om de individuele vrijheden en de grote bandbreedte van architectonische expressie, die beoogd zijn in dit plan, af te bakenen. Doel van het BKP De Kade in algemene zin is het individuele belang af te wegen tegen het algemene belang en het aanzien van de omgeving. Op basis van een goed gedefinieerde bandbreedte, waarin een juiste balans tussen eenheid en variatie in architectuur aanwezig is, kunnen diverse gebouwen ontstaan. Hierbij is de individuele expressie van een gebouw ondergeschikt aan de expressie van het geheel. Om het maximale verschil van mogelijkheden te bepalen geeft het BKP De Kade enerzijds algemene richtlijnen voor de stedenbouwkundige samenhang en anderzijds specifieke richtlijnen voor de te realiseren bebouwing en openbare ruimte. Het doel van het BKP is de kwaliteit van bebouwde en onbebouwde ruimte in relatie tot elkaar te formuleren. De richtlijnen geven houvast in de ontwerp processen die vaak onafhankelijk van elkaar en op verschillende tijdstippen plaatsvinden voor verschillende delen van het plangebied. Met deze richtlijnen wordt niet alleen de kwaliteit van de gebouwen en plandelen gewaarborgd, maar worden vooral ook de eenheid en gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen het gehele plan zeker gesteld. Om deze ambitie waar te maken, zal eenieder die bij de ontwikkeling van De Kade betrokken is zich conformeren aan het beeldkwaliteitsplan. Het BKP De Kade is echter niet alleen bedoeld om te instrueren, maar zeker ook om te inspireren.

Welstandscriteria

Het Q-team houdt de Welstandscommissie periodiek op de hoogte van de ontwikkeling van deelplannen en ontstane problemen en oplossingsmogelijkheden. Na goedkeuring van het Q-team zijn de bouwaanvragen voor de woningen onderhevig aan een welstandstoets. Om te toetsen op objectieve gronden en om duidelijkheid te verschaffen aan burgers, initiatiefnemers en opdrachtgevers zijn hiervoor welstandscriteria opgesteld. Deze criteria betreffen de architectonische verschijningsvorm van het bouwwerk. Deze beschrijvingen en normen geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als feitelijke agenda voor de beoordeling door de Welstandscommissie.

I.3 Taken en verantwoordelijkheden

De architecten en ontwerpers openbare ruimte

De ontwerpers die de opdracht krijgen voor de nadere uitwerking zullen bij de acceptatie van de opdracht het beeldkwaliteitsplan als vertrek- en uitgangspunt moeten onderschrijven. Bij sessies met het Q-team en één of meer ontwerpers reageert het Q-team op voorstellen van de deelnemende ontwerper. Hoewel gedurende het ontwerpproces het gewenste overleg tussen ontwerper en Q-team zal plaatsvinden, is een zekere formalisering van gemaakte afspraken gewenst. Goedkeuring van Voor- en Definitief Ontwerp is daarvoor het aangewezen moment.

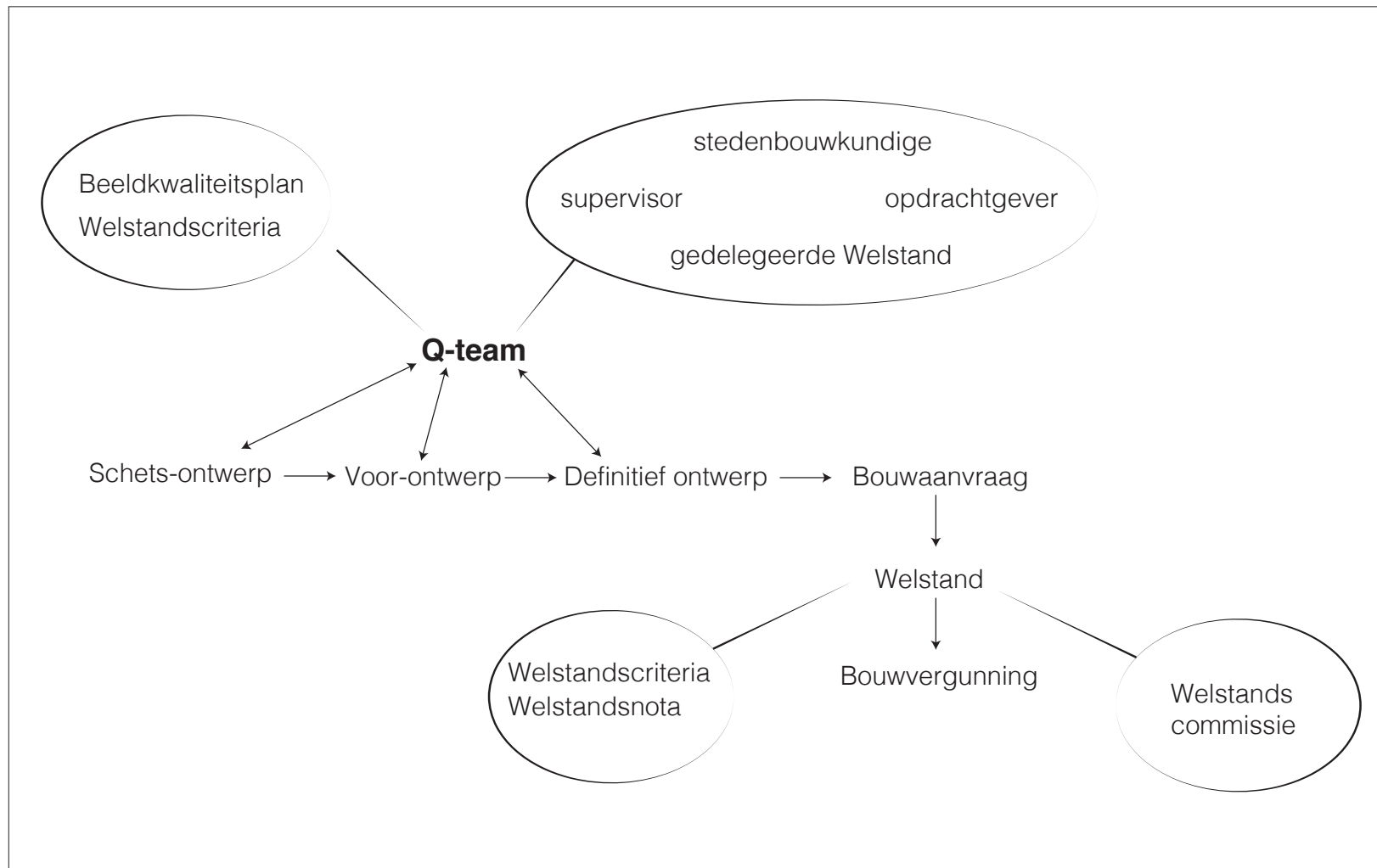
Q-team

Het kwaliteitsteam zal het integrale ontwerpproces van De Kade begeleiden. Het team bestaat uit de supervisor, de opdrachtgever, een stedenbouwkundige en periodiek een gedelegeerde uit de Welstandscommissie. Als kwaliteitsteam zullen ze erop toezien dat het plan in al zijn facetten aan de gestelde kwaliteitseisen zal voldoen. Gezamenlijk beoordelen ze de ontwerpvoorstellen van de verschillende architecten en sturen ze waar nodig het ontwerp bij om de oorspronkelijke gedachten van het plan te laten versterken. In het kwaliteitsteam worden ook stedenbouwkundige deelontwerpen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte besproken. Het Q-team begeleidt de ontwerp processen. Het Q-team bewaakt de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. Het Q-team zal de randvoorwaarden niet dogmatisch volgen, maar betere oplossingen accepteren indien de ontwerper hen weet te overtuigen van de betere kwaliteit van de aangedragen oplossing. Te allen tijde zal de door de ontwerpers aangedragen oplossing de oorspronkelijke gedachte van het plan moeten onderschrijven of zelfs versterken. Hiertoe ligt de gefundeerde bewijslast bij de verschillende ontwerpers. De afweging wordt door het Q-team genomen en ze neemt ook de eindbeslissing. In de dialoog tussen Welstandscommissie en Q-team wordt informatie uitgewisseld die de commissie de gelegenheid geeft kennis te nemen van de planontwikkeling. Zodoende kan de commissie vanuit haar verantwoordelijkheden en ervaring reageren, waardoor het Q-team de gelegenheid heeft opmerkingen vanuit de commissie te betrekken in het vervolgtraject. Naast de begeleiding van de ontwerp processen is het de belangrijkste taak van de supervisor om in samenwerking met het Q-team de formele besluitvorming door de

Welstandscommissie te faciliteren.

De Welstandscommissie

De Welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan dat het gemeentebestuur gevraagd en ongevraagd adviseert over ruimtelijke kwaliteit. Ze bewaakt de ruimtelijke kwaliteit, esthetische samenhang en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Haar taken zijn wettelijk vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de Welstandscommissie. Deze brengt een advies uit aan de gemeente, gebaseerd op de dialoog met de supervisor, over de door hem voorgelegde plannen die zo mogelijk reeds zijn afgestemd met een gedelegeerd lid van de Welstandscommissie. Door de voorgestelde werkwijze zal geen dubbele beoordeling plaatsvinden.



Proces-schema

H2 Hoofdpunten uit het plan

2.1 Opgave en ambitie

Het doel is om te komen tot een plan waarin groen wonen gecombineerd wordt met het genot van wonen aan de Nieuwe Waterweg.

Vanuit de bestaande kwaliteiten van het gebied, zoals de dijk en de eenvoudige ontsluitingsstructuur is een sterk en eenduidig plan gevormd dat kracht en flexibiliteit uitstraalt. Deze gebiedsontwikkeling vormt een onderscheidend woonmilieu dat bijdraagt aan de profilering van de Gemeente Maassluis en de gehele regio Midden Delftland in het bijzonder.

De doelgroep bestaat voornamelijk uit gezinnen die in grondgebonden woningen met tuin hun perfecte woonsituatie vinden. Daarnaast is ruimte voor jongeren en ouderen die hun plek vinden in appartementen met bijzonder uitzicht. Vanwege de goede bereikbaarheid en flexibele bebouwing zijn er volop kansen voor ondernemers.

Omdat de totstandkoming van De Kade een complexe en vooral langdurige aangelegenheid is, is het van groot belang dat veranderingen in het programma en wijzigingen van inzicht en uitgangspunten in het stedenbouwkundige ontwerp kunnen worden opgenomen. De transformatie van deze plek, die voor velen van grote betekenis is geweest, naar een hoogwaardig woonmilieu zal de komende jaren veel inspanning vergen van iedereen die op welke wijze dan ook betrokken is.



De afgelopen jaren is de markt sterk veranderd. Sinds de kredietcrisis is de woningmarkt omgeslagen van een aanbod- naar een vragersmarkt. Consumentgericht bouwen is hierdoor belangrijker geworden. Het Beeldkwaliteitsplan De Kade heeft dan ook vele mogelijkheden om hierop in te spelen. Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zijn ontwikkelingen in de veranderende markt die binnen de planvorming van De Kade mogelijk zijn en in de verdere uitvoering extra stimulatie vragen. Ook bij het opstellen van het BKP De Kade is ingezet op het beschrijven van de vrijheden en de bandbreedte van architectonische expressie. De mogelijkheden om hierbinnen zelf te ontwikkelen zijn ruimschoots aanwezig. De stedenbouwkundige opzet en kwaliteiten moeten de gewenste faseringsmogelijkheden, kleinschaligheid en differentiatie in zich kunnen opnemen. Inspelen op de actuele vraag is mogelijk door de markt en de woonwensen van de doelgroep doorlopend te volgen.



wonen aan de dijk

2.2 Inspiratie

Maassluis, vissersdorp aan de Maas. Rijk geworden door jacht op haring, zalm, kabeljauw en schelvis. Met een bloeiende handel in vis en verwante nijverheid als zeilmakers, scheepsmakers en touwslagers. Ambachtslieden, vissers en handelaren bepalen het straatbeeld. Met de komst van de Nieuwe Waterweg ontstaan er nieuwe kansen voor de ondernemende Maassluizer en maakt de sleepvaart een enorme groei door. De sleepvaart staat symbool voor het bedrijvige, ondernemende en stoere karakter van Maassluis.



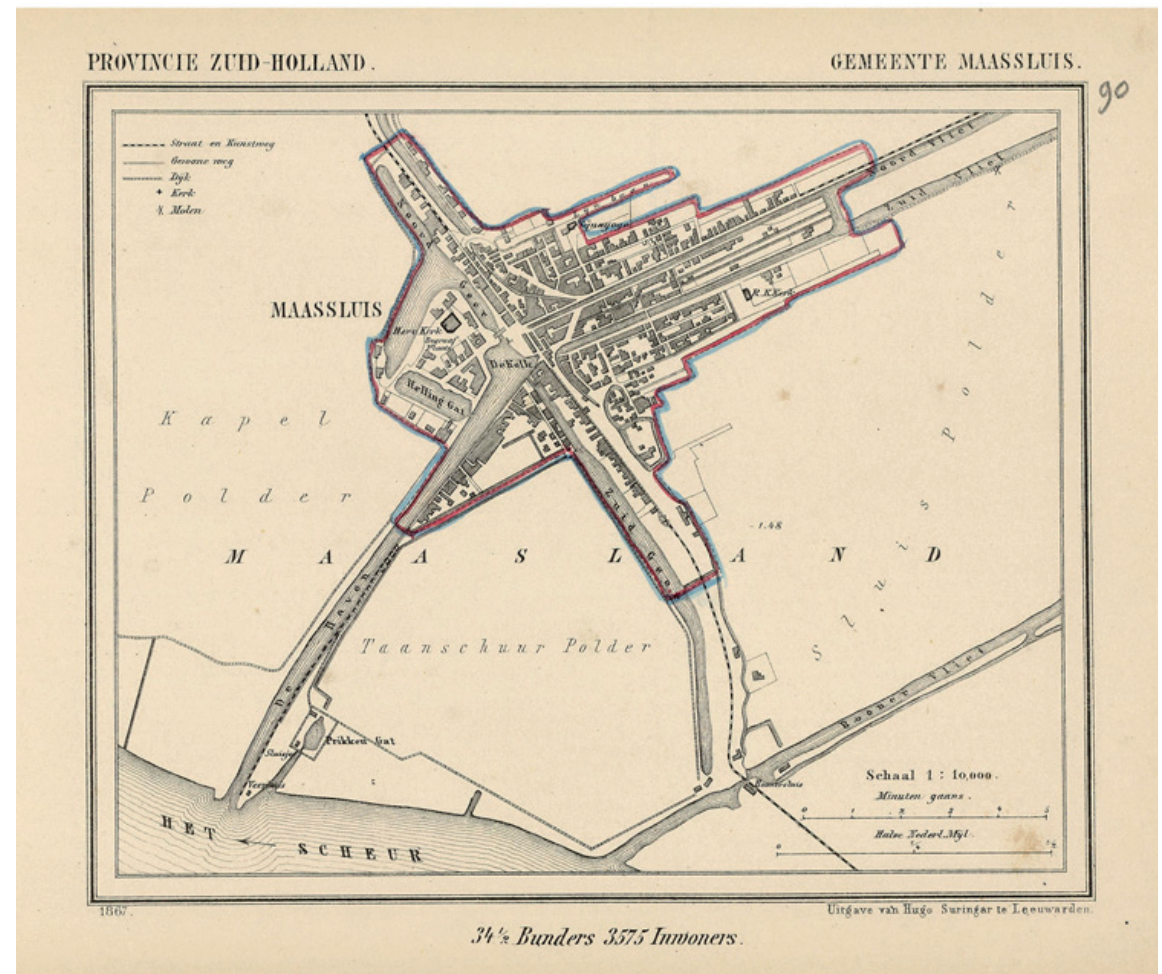
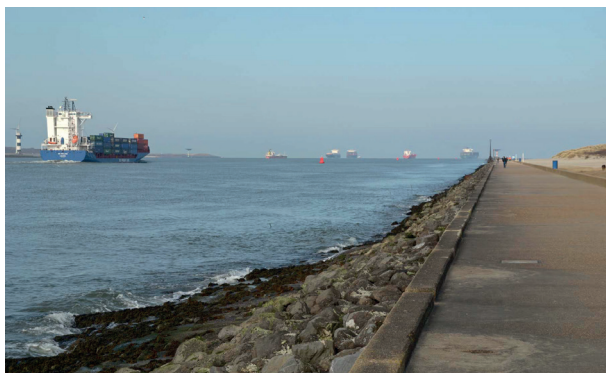
Maes Land Sluys, collectie universiteit Leiden



Stadsgezicht Maassluis 1805-1866

Van oudsher heeft Maassluis zich ontwikkeld naar het binnenland, richting de polder, terwijl de bedrijven zich langs het water vestigde. Inmiddels zijn deze bedrijven verhuisd en is er, voor het eerst in de geschiedenis, een kans om Maassluis richting het water te ontwikkelen. De gemeente is dit pad al volop ingeslagen met ontwikkelingen als Het Balkon, de fietsroute en de Nieuwe Waterweg boulevard.

De rivier is veel meer dan een bron van inkomsten. Het is een prachtige rivier, een schouwspel van stoere industrie, gigantische zeeschepen, opspattend water. Een adembenemend gezicht, het bruisende beeld van de handel en een prachtig decor voor het dagelijkse leven.



Maassluis 1867 - ontwikkelingen richting de polder



Naast de sfeer van de Nieuwe Waterweg, waar De Kade aan grenst, is er ook een stedenbouwkundige kwaliteit die Maassluis kenmerkt en dat is de menselijke maat. Het is bijzonder dat, terwijl de bevolking groeit en er veel grootschalige projecten zijn gebouwd, de menselijke maat nooit uit het oog is verloren. Dat maakt Maassluis een bijzondere prettige stad om in te wonen. Uitgangspunt is om deze geborgenheid, de herkenbaarheid van het individuele woonhuis in het plan te bewaken. Zo kan er een wijk ontstaan waar je snel een sociaal netwerk op kan bouwen, waar je je burens kent en elkaar helpen vanzelfsprekend is.

In het stedenbouwkundige plan zijn deze twee kenmerken van Maassluis een inspiratie. Het plan combineert de kwaliteiten van de Nieuwe Waterweg met de sfeer die Maassluis uniek maakt.

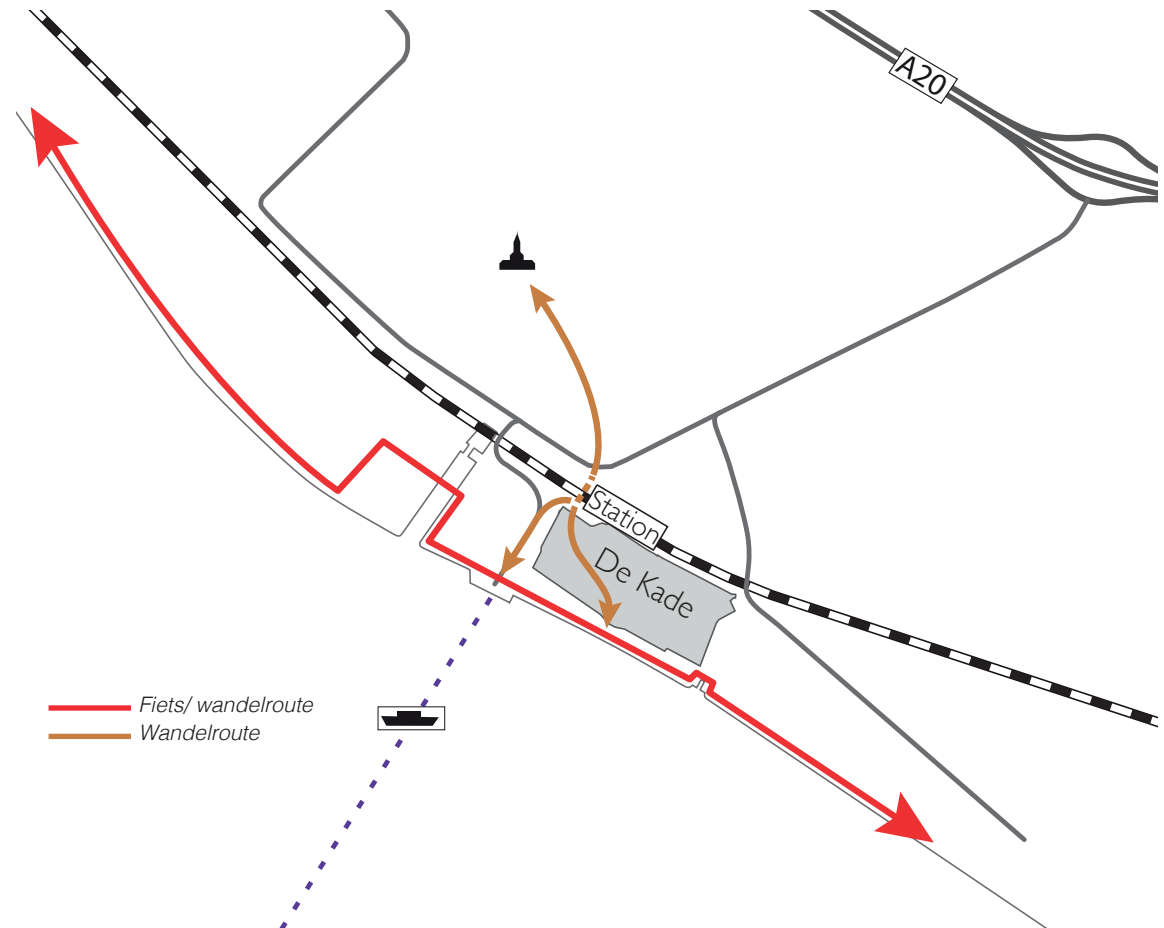


2.3 Hoofdopzet stedenbouwkundig plan

Het plangebied, De Kade, is uitzonderlijk goed bereikbaar. Aan de Noordzijde: station Maassluis, nu nog een treinstation, maar binnenkort stopt hier de metro. Het nieuwe station houdt rekening met een entree aan de zuidzijde van het spoor; een directe verbinding met De Kade. Aan de zuidzijde: de fiets- en wandelboulevard langs de Nieuwe Waterweg en de pont naar Rozenburg. Als fietser, wandelaar of hardloper ben je in no-time uit de stad, in de natuur. Deze twee kwaliteiten zijn maatgevend voor het stedenbouwkundige plan.

De structuur van het stedenbouwkundig plan is simpel en doeltreffend: één hoofdontsluiting: de Handelskade met daaraan zes lussen. Tussen de lussen, een bijzondere stedenbouwkundige ingreep: de dijk komt de wijk in.

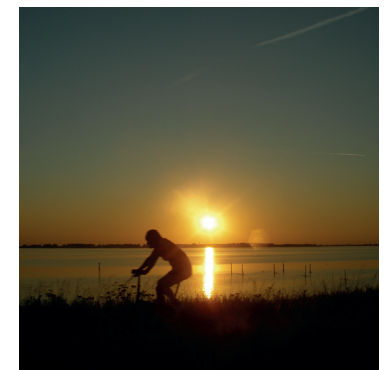
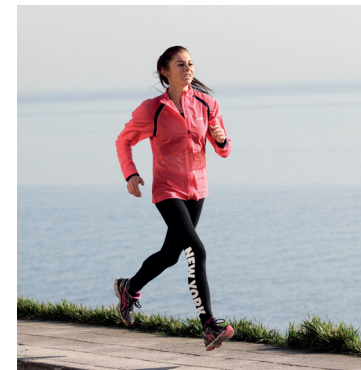
Wat nu volledig verhard bedrijventerrein is, wordt een groene zone. Waar jarenlang stevig gewerkt is, wordt plaatsgemaakt om te spelen.

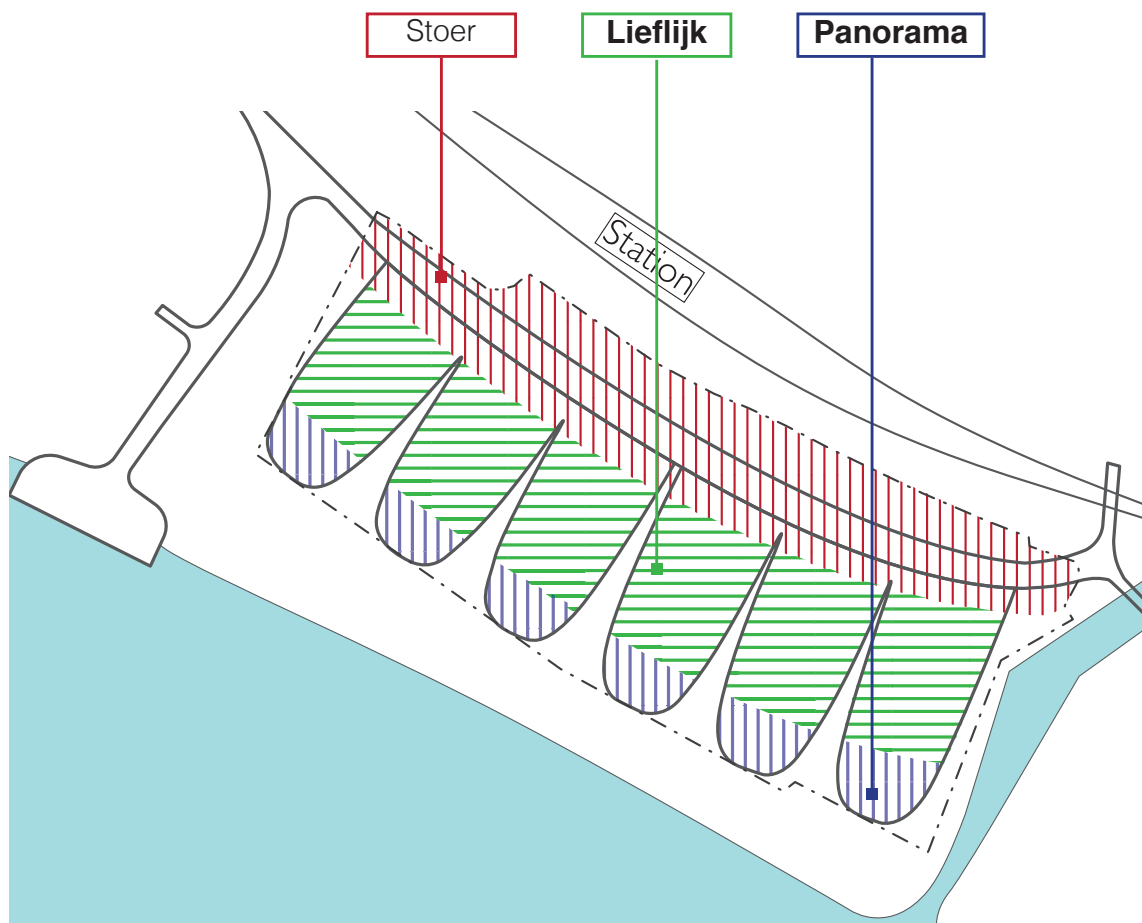


Station Maassluis 1973



Ligging plangebied





Dankzij de hoeveelheid toegankelijk groen is deze ontwikkeling niet alleen fantastisch voor de toekomstige bewoners maar voor elke Maassluizer.

Het plan kent verschillende sferen, drie hoofdthema's. Stoer is de Handelskade, de centrale ontsluiting. Lieflijk wonen doe je aan de dijklichamen. In de koppen woon je met panorama zicht op het water.

Stoer

De hoofdontsluiting van het plan. Moderne pakhuizen, een brede straat met bomen en ruimte om te wonen en te werken. Deze levendige straat is herkenbaar voor bewoners en bezoekers. Hier heerst de Maassluise handelsgeest.

Lieflijk

In dit plandeel is het rustig en groen wonen. Met de voorkant aan de dijklichamen en weids uitzicht tot aan de Nieuwe Waterweg, aan de achterkant een veilig en intiem hof. Groen bepaalt hier het beeld, de dijklichamen en het hof zorgen voor de typische Maassluise sfeer.

Panorama

In de uiteindes van de lussen staan bijzondere gebouwen. Ze kijken over de dijk heen, bieden een prachtig zicht op het water en voorbijrijvende boten.



Stoer



Lieflijk



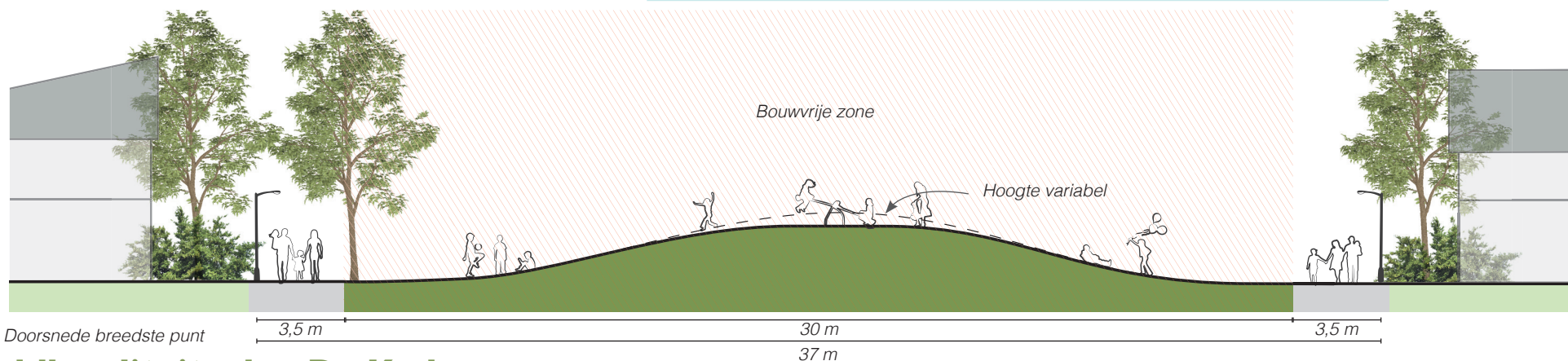
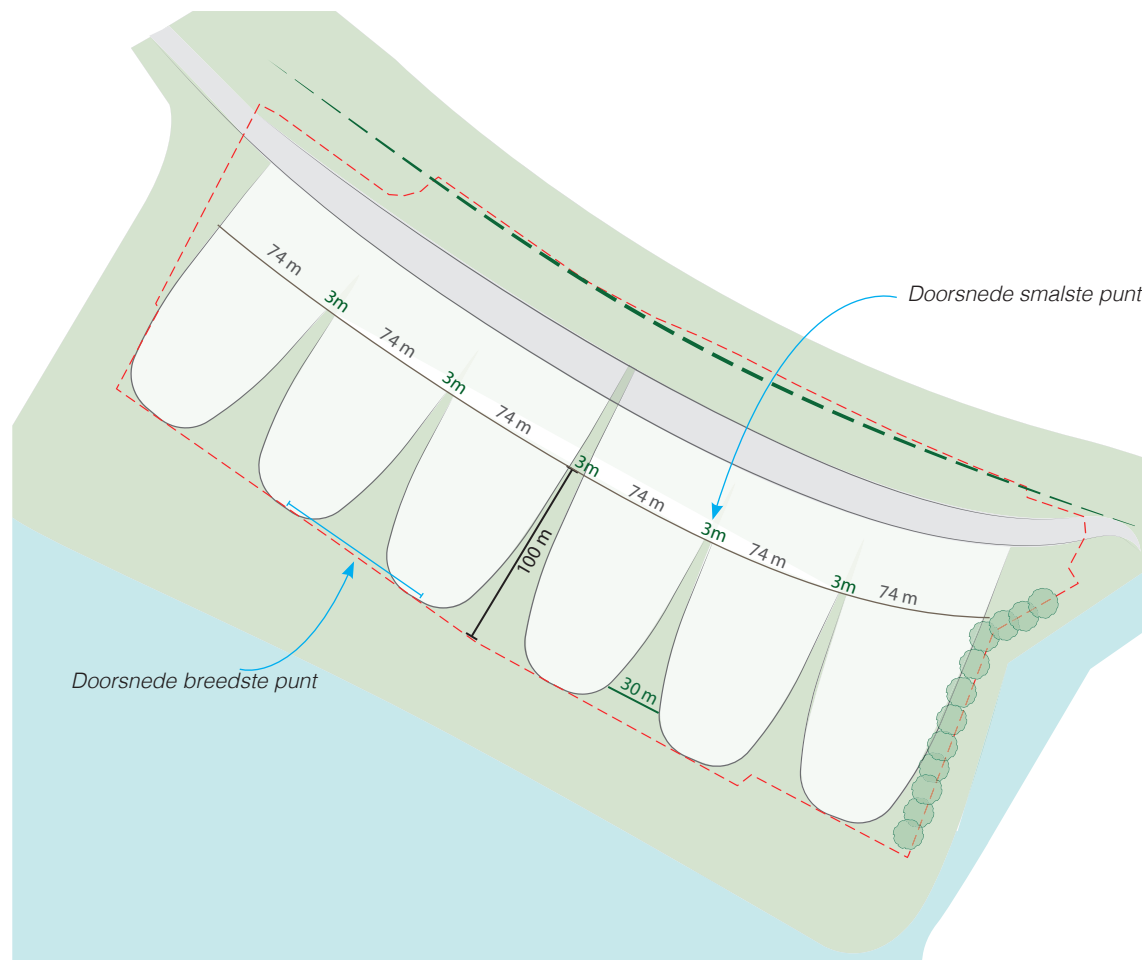
Panorama

2.4 Groen raamwerk

Het groene raamwerk, de dijklichamen die de wijk in lopen, zijn de basis van het ontwerp. De bestaande dijk langs de Nieuwe Waterweg geeft de hoogte aan (ca. 2,5 meter boven maaiveld), vanaf hier lopen de dijklichamen richting de Handelskade uit en naar beneden.

Om de kwaliteit te waarborgen zijn de minimale afmetingen van het groen vastgelegd. In deze groene zone mag niet worden gebouwd. Geen wegen, parkeerplaatsen of bebouwing. Wel is er ruimte voor voorzieningen voor spelen en recreëren.

De afmetingen zijn op de tekening hiernaast aangegeven. Op het 100 meter van de kavelgrens (rode lijn) bevindt zich het smalste punt van de groene zone. Hier is de groene zone ten minste 3 meter breed.





Direct naast de groene zone is 3,5 meter verkeerszone gereserveerd. De bebouwing, op de 100 meter-lijn staat, als resultaat hiervan, minstens tien meter uit elkaar (zie doorsnede).

Deze groene oplossing zorgt voor een fijne woonomgeving én een duurzame ontwikkeling. Door de grote hoeveelheid groen kan dit plan water opvangen, het versterkt de groenstructuur van de stad en is bevorderend voor de gezondheid van de bewoners.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn erop gebaseerd dat zoveel mogelijk woningen een directe relatie hebben met de dijk en de Nieuwe Waterweg. Tegelijkertijd zijn de dijklichamen openbaar toegankelijk en vrij van verkeer. Zodoende ontstaat er een contrast tussen de dijken, die groen, weids en openbaar zijn en de hoven die semi-privé, intiem en beschermd zijn.

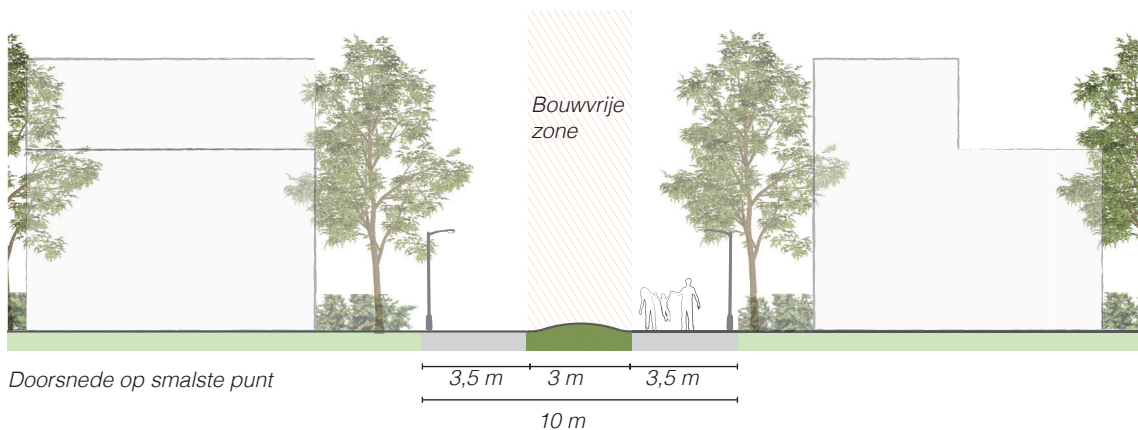


Foto bestaande situatie

2.5 Percelenstructuur

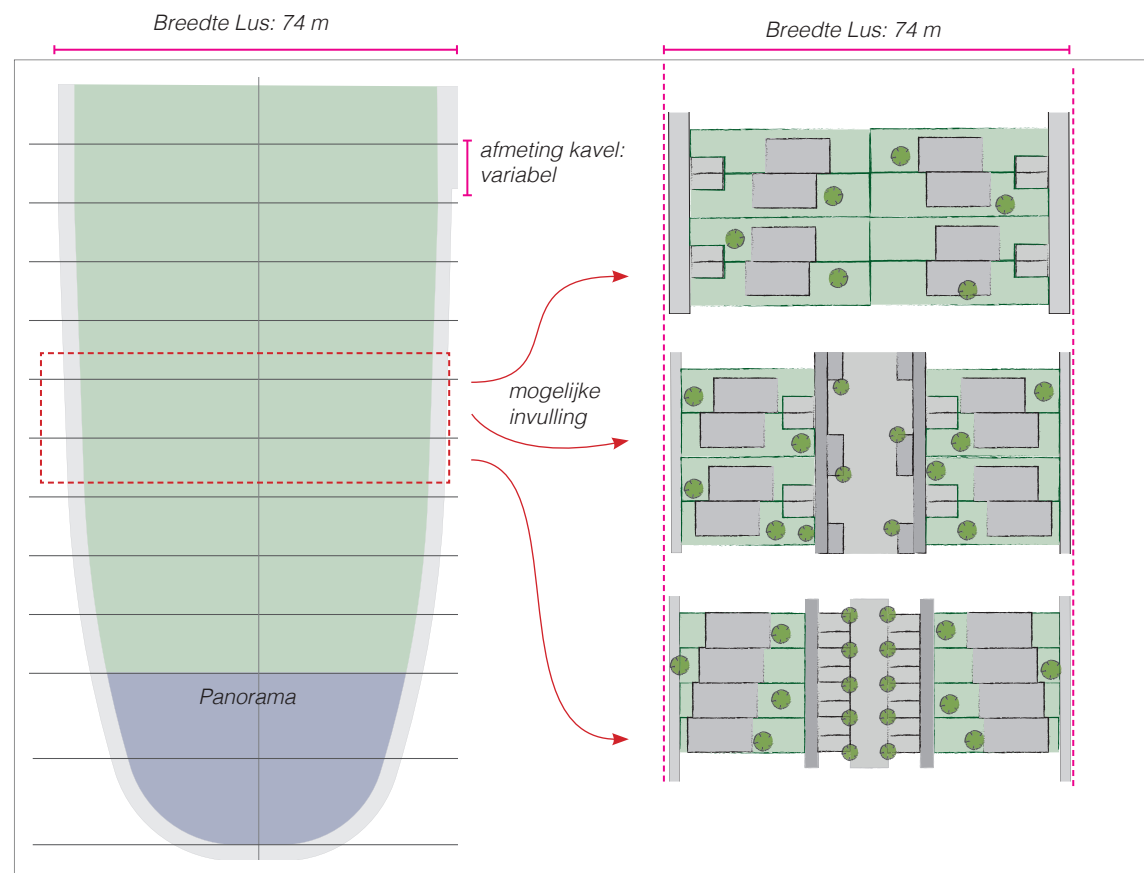
De ruimtelijke opzet van het plan De Kade met zijn opdeling in zes grote Lussen en een Handelskade biedt eindeloze mogelijkheden voor toekomstige bewoners. Uitgaande van de specifieke wensen van de bewoners is gezocht naar een percelenstructuur dat verdichting en verdunning als gevolg van de individuele vraag van de bewoner ondersteunt, zonder de kracht van het totale plan te verliezen.

Lussen

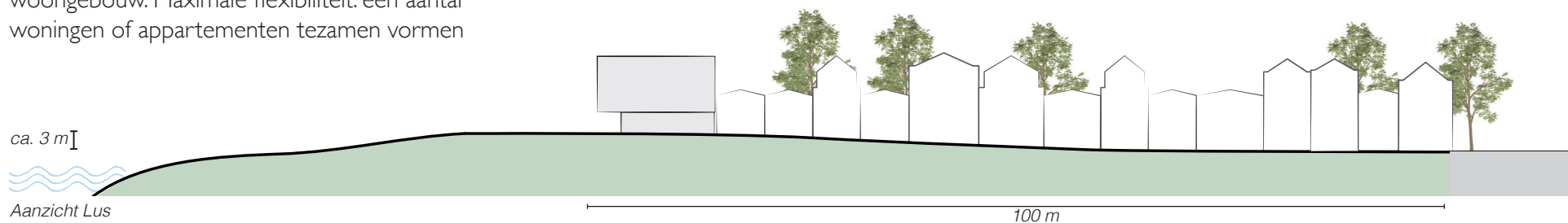
De strategie van de Lussen is eenvoudig: naast elkaar gelegen percelen kunnen in breedte en diepte van elkaar verschillen ten behoeve van verschillende plattegronden. Binnen dezelfde structuur ontstaat zo een variatie aan woontypologie. De kleinschalige gefaseerde ontwikkeling van het gebied zal het gevoel van de “eigen” beleving van de woonomgeving versterken ondanks de grote schaal van het gehele plan. De Lussen bieden daarmee een grote mate van vrijheid en flexibiliteit in het aanbod.

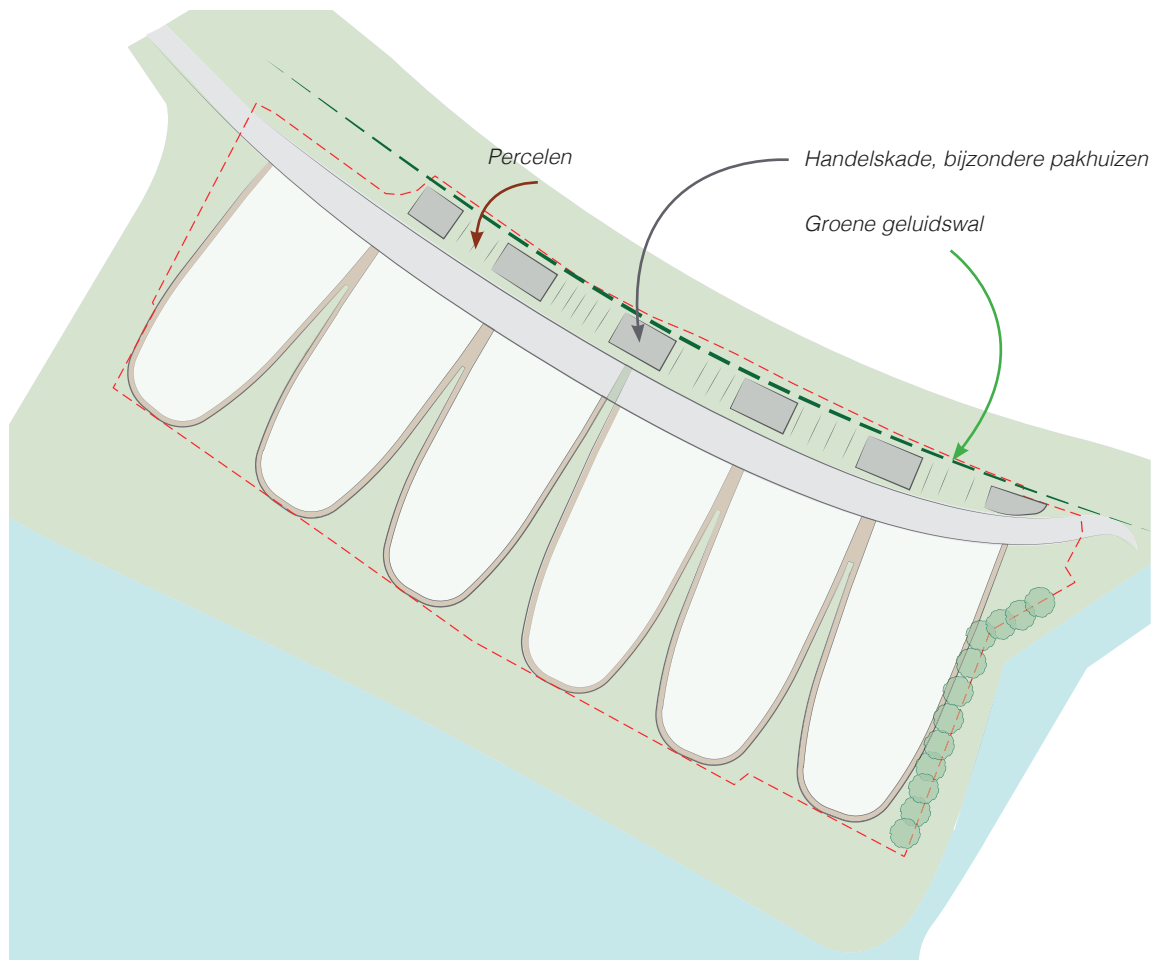
In de kop - uitzicht

Een bijzondere plek in het plan, elke kop van de Lussen voorziet in een geheel eigen, parmantig woongebouw. Maximale flexibiliteit: een aantal woningen of appartementen tezamen vormen



Flexibiliteit in lus, verschillende typologieën mogelijk





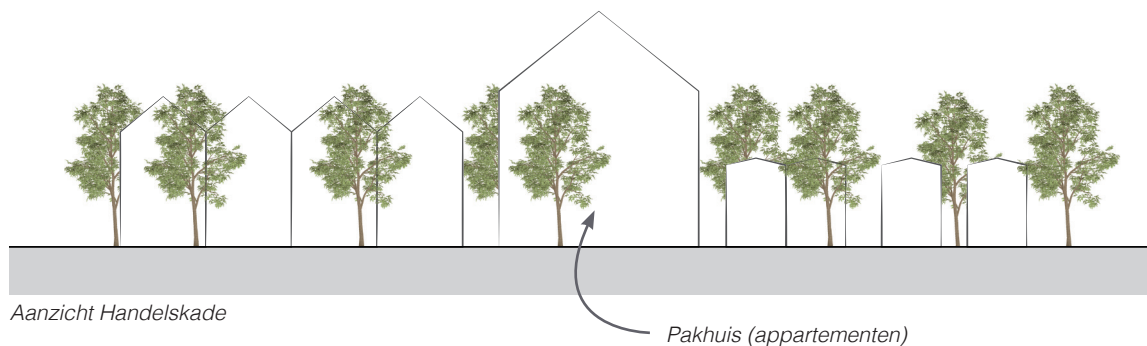
een markant gebouw en steekt nadrukkelijk boven de dijk uit (>3m). Woontypologieën kunnen zowel uit geschakelde eengezinswoningen bestaan als uit appartement in vijf lagen (<15 m).

Handelskade

Het straatbeeld van de Handelskade wordt bepaald door grote, bijzondere (appartementen) gebouwen, vormgegeven als moderne pakhuizen. Hiertussen worden kleinere, vrije percelen aangeboden, om direct naast het station te wonen of een bedrijf te starten.

Het straatprofiel van het publieke domein en de restricties van het spoor zijn maatgevend, daarbinnen is ruimte voor individuele oplossingen. Bijvoorbeeld om een hogere begane grond verdieping te maken om het bedrijf een goede zichtbaarheid te geven. Het contrast tussen de meerlaagse bebouwing en de kleinere huizen vergroot de beleving.

De kracht van de gehele planstructuur maakt het mogelijk veranderingen, nieuwe inzichten en technologieën op allerlei gebieden toe te passen. De percelen zijn flexibel zodat ze voldoen aan de eisen en de vraag van nu en later.



2.6 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is onder te verdelen in vier P's: 'people', 'planet', 'prosperity' en 'project'.

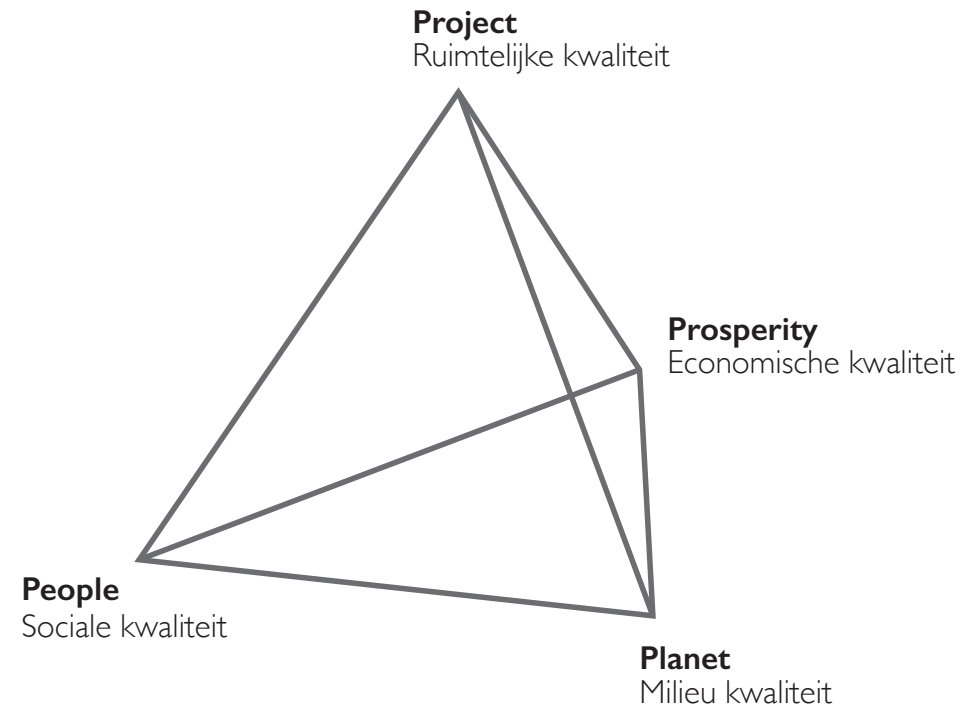
People gaat over de sociale kwaliteit van het plan. Hierbij horen thema's als veiligheid, gezondheid, (keuze)vrijheid en sociale samenhang.

Planet gaat over milieukwaliteit: energie gebruik, water, (bouw)materialen, afval etc.

De economische kwaliteit, Prosperity, heeft kenmerken als winst maar ook betaalbaarheid en een eerlijke verdeling van de welvaart.

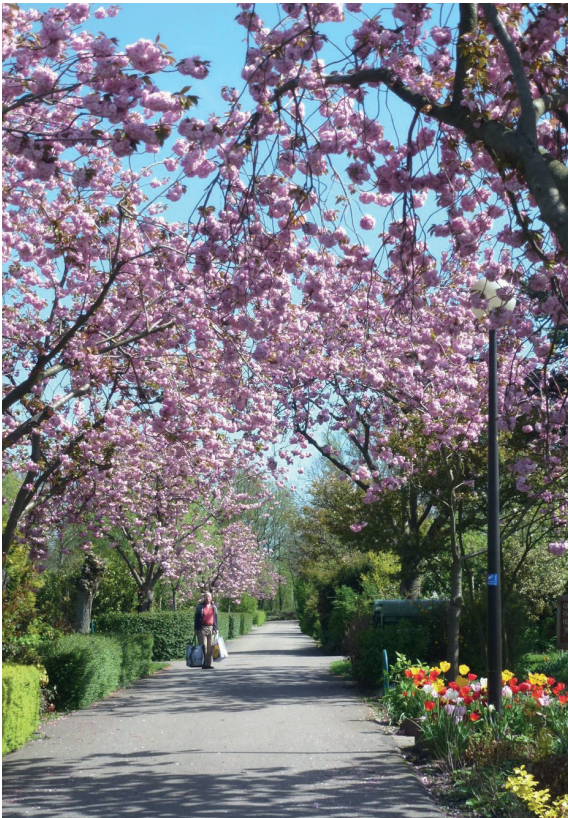
Specifiek voor duurzame bouwontwikkelingen is de vierde P: Project. Dit is de ruimtelijke kwaliteit en gaat over schoonheid, diversiteit en relatie tussen de schalen.

(Bron: duurzaam bouwen, prof. ir. C.A.J. Duijvestein, TU Delft)



duurzaam bouwen tetraëder





Bij de toekomstige ontwikkelingen op De Kade streven we naar een evenwicht tussen de vier P's.

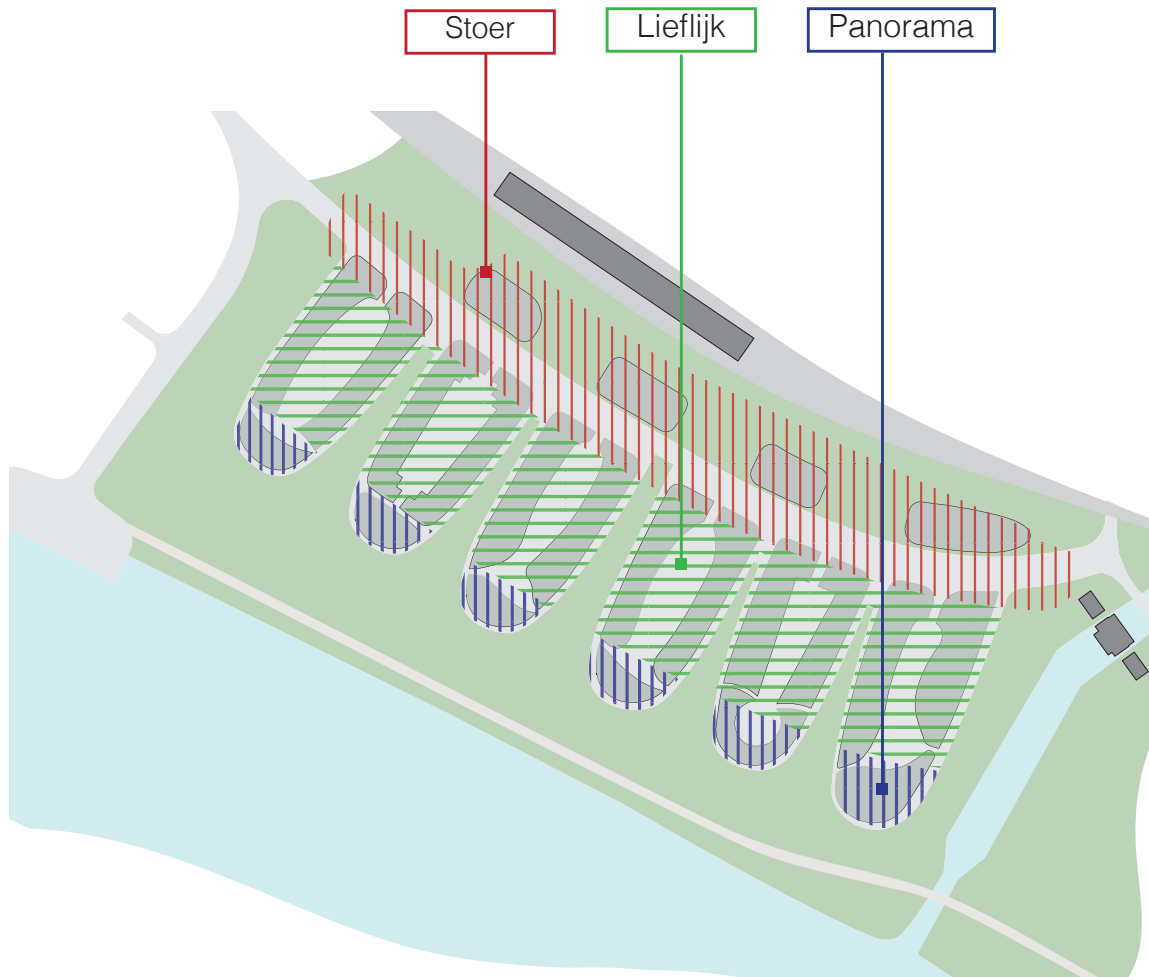
In De Kade is plaats voor verschillende doelgroepen, woningen en huishoudens. Er zijn kansen voor ondernemers, starters en ouderen. De sociale diversiteit is groot, evenals het aanbod aan woonruimte. Het plan is ontworpen naast een Ov-knooppunt en geeft voorrang aan fietsers, wandelaars en recreatie.

Het plan bevat een grote hoeveelheid openbaar groen op een terrein dat nu geasfalteerd is. Dit zorgt voor een fijne plek om te wonen, maar ook voor wateropvang, biodiversiteit en een versterking van de groenstructuur. Voor de woningen zijn kansen voor zonnecellen, warmte-koude opslag en duurzame materialen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bewaakt door de gekozen proces-structuur. Met dit beeldkwaliteitsplan, een supervisor en een kwaliteitsteam wordt in elke fase gekeken naar, en geoordeeld over, de ruimtelijke kwaliteit.

Door gebruik van een basis-structuur met ruimte voor variatie kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen in de bouw- en energiesector en op de dynamische huizenmarkt.

H3 Richtlijnen stedenbouw



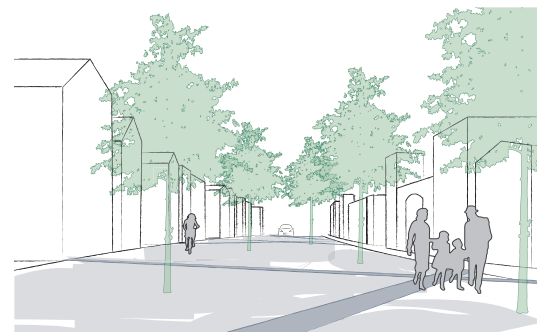
3.1 Ontwerputgangspunten

Het plan combineert het stoere, bedrijvige karakter van de Nieuwe Waterweg met het menselijke, prettige woonklimaat in Maassluis. Een stedenbouwkundige ingreep zorgt voor groene dijklichamen tot aan de voordeur en een sterke beleving van de unieke locatie. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bewoners te verbinden aan de dijk en Nieuwe Waterweg. Elke woning kan genieten van het bijzondere landschap. Daarbij zijn belangrijke kenmerken de oriëntatie van de woning en positie ten opzichte van elkaar. Deze stedenbouwkundige richtlijnen zijn bedoeld om de kwaliteiten van het plan vast te leggen en zo een harmonieus geheel te vormen. Binnen de richtlijnen is echter veel vrijheid voor architectonische expressie. Hierdoor kan het plan inspelen op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties.

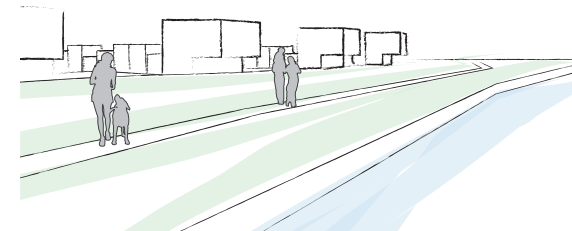
In dit hoofdstuk worden per thema de richtlijnen genoemd.



Lieflijk: Wonen aan de dijklichamen



Stoer



Panorama

3.2 Harmonie en variatie

De verschillende plandelen hebben hun eigen identiteit en karakter. Dit zorgt voor een menselijke maat en variatie. Er moet gezocht worden naar een evenwicht tussen de gemeenschappelijke kenmerken, structuur en unieke kenmerken in de verschillende deelgebieden. Alle plangebieden hebben hun eigen identiteit en architectonische bandbreedte.

De openbare ruimte wordt als geheel vormgegeven, met herkenbare bestrating en groen. In de bebouwing is harmonie vanwege een eenheid in kleur- en materiaal gebruik, typologie en bouwoplossingen.

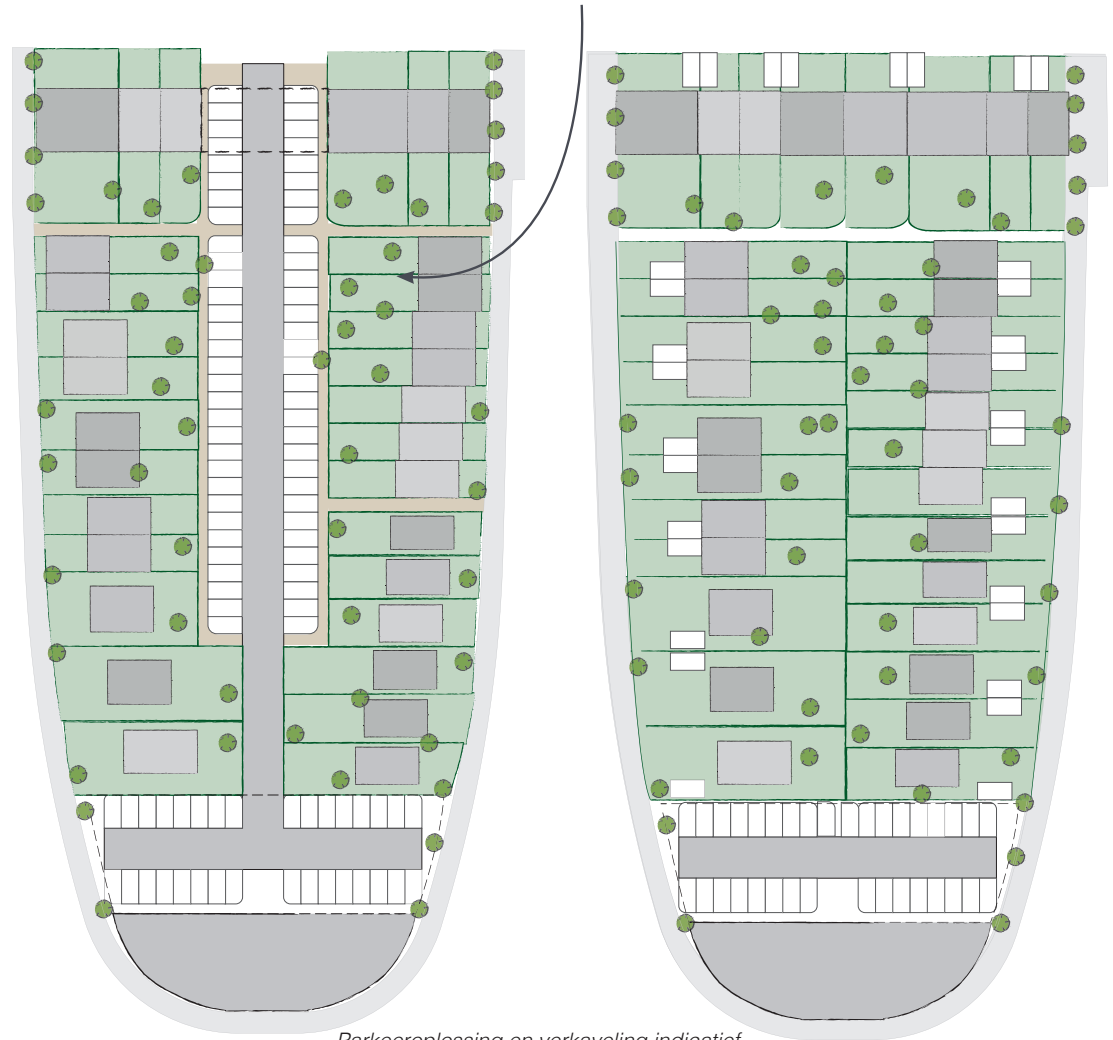
Lussen

De lussen zijn het sterkst gereguleerd, alle woningen hebben een oriëntatie richting de dijk, staan dicht op elkaar en hebben een sterke relatie met de burens. Variatie ontstaat door verschillende kavelbreedtes, parkeeroplossing, woning-typologieën, materialisering en bouwoplossingen.

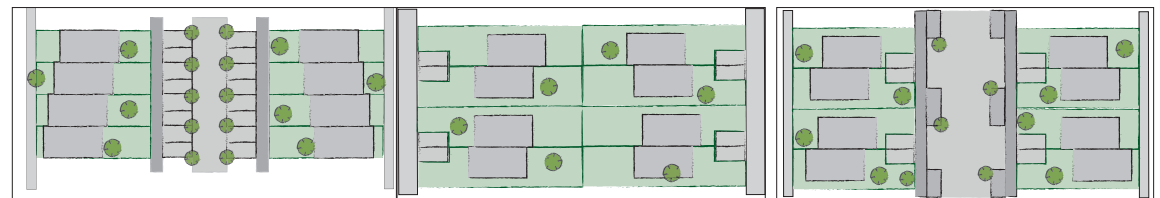
In de kop

De woningen in de kop van de lussen hebben een duidelijke oriëntatie, richting de Nieuwe Waterweg. Ze zijn hoger (tot 15m) en kunnen een opzichzelfstaande identiteit hebben. De vorm en grootte is vrij maar het moet passen in het ensemble van de hele lus.

Verschillende woning typologieën



Parkeeroplossing en verkaveling indicatief



Verschillende woning typologieën

3.3 Lieflijk

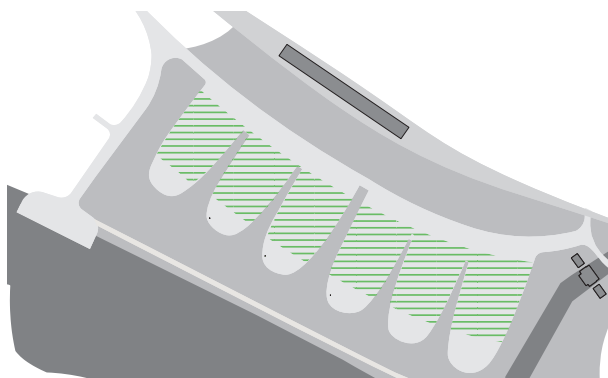
Wonen aan de dijklichamen

In dit plandeel woont iedereen aan de dijklichamen. Het oer-Hollandse dijklandschap wordt in het plan getrokken en vormt een groen raamwerk. De woningen zijn met hun voorkant georiënteerd naar de dijklichamen. Iedereen kan de voordeur uit en beginnen met spelen, wandelen of hardlopen. Een sprong in de voorgevelrooilijn geeft de woningen een connectie met de dynamiek van het water. Deze sprong volgt de hoofdvorm van de lus en kan ook over meerdere woningen gaan.

De woningen zijn duidelijk georiënteerd met kopgevels en groene erfafscheidingen langs de dijklichamen, om het typische, lieflijke karakter te behouden. De verschillende lussen zijn ontworpen als ensemble maar kunnen onderling verschillen. Elke lus heeft zijn eigen identiteit en karakter en vormt een duidelijk geheel.



wonen aan de dijk



Kopgevels richting de dijk



Lieflijk wonen

De kavelgrootte en woninggrootte is afhankelijk van de doelgroep en identiteit van de lus. Door het sterke groene raamwerk van dijklichamen, in combinatie met de oriëntatie wordt continuïteit gewaarborgd. Binnen dit frame is ruimte voor (individuele) architectonische expressie, mogelijkheden tot verschillende typologieën en een klimaat voor innovatie.

- Het thema is lieflijk
- Woningen zijn georiënteerd naar de dijklichamen
- Erfafscheidingen zijn groen
- Een sprong in de voorgevelrooilijn over enkele of meerdere woningen



Kans: parkeershof

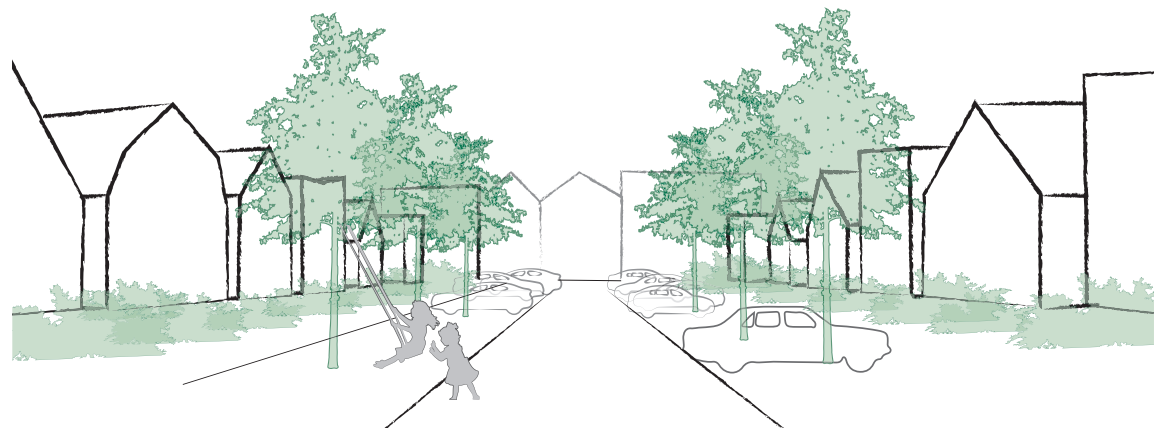
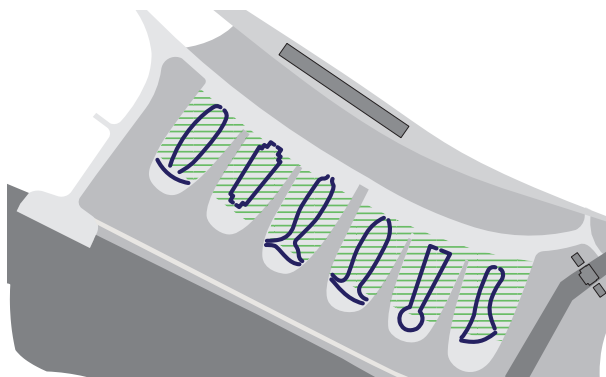
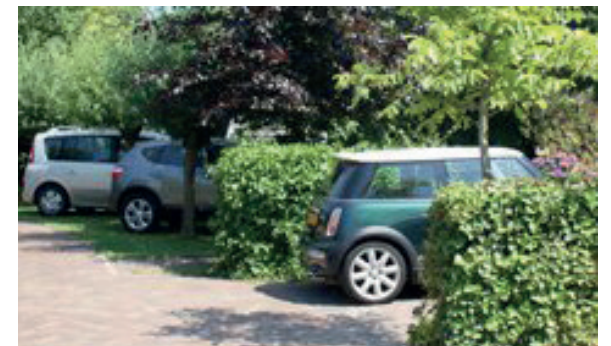
In principe parkeren de bewoners op eigen terrein. Indien dit niet haalbaar is, wordt aan de binnenzijde van de lus een parkeershof gemaakt. Aan dit hof ontstaat dan een intieme sfeer, een semi-private plek die goed past bij het lieflijke thema van deze zone.

Een aantal richtlijnen:

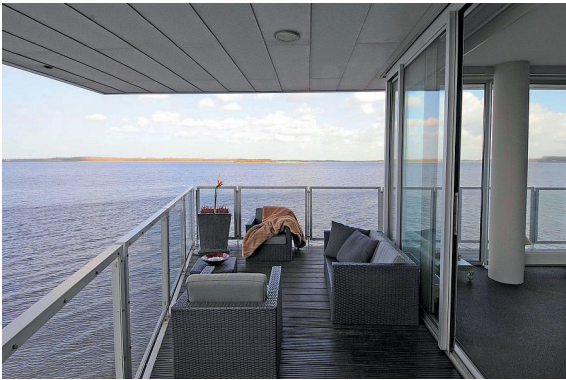
- Het hof is er alleen indien nodig voor parkeren
- Grenst aan de achtertuin van de woning
- De sfeer is intiem



Hof grenst aan achtertuin



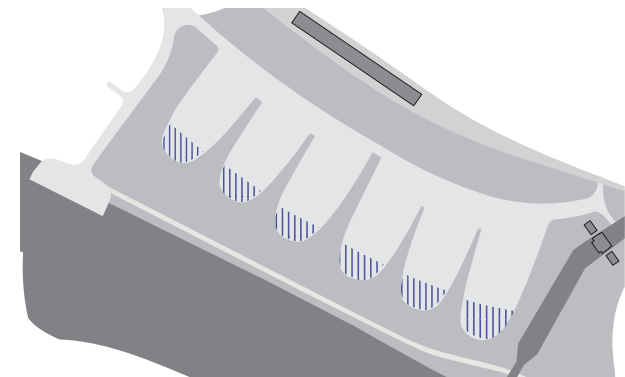
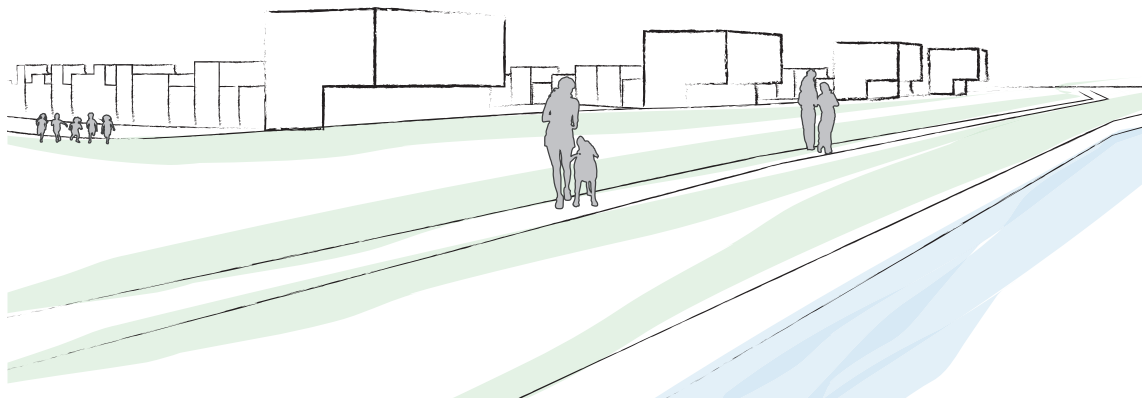
3.4 Panorama



Dit zijn bijzondere plekken in het plan. Deze gebouwen, in de kop van de lus hebben zicht op de Nieuwe Waterweg en zijn hoger. De dijk is ongeveer 2,5 meter hoger dan maaiveld, waardoor de woningen vanaf de eerste verdieping eroverheen kijken. Ze zijn vanaf het water te zien, de gezichten van de wijk. Het zijn visitekaartjes, herkenningspunten, panoramagebouwen. De oriëntatie is richting de Nieuwe Waterweg, zover mogelijk naar voren met extra aandacht voor de achterkant aan de lus.

De invulling kunnen gestapelde appartementen zijn, maar ook geclusterde grond-gebonden woningen. Zolang ze maar een eenheid vormen en over de dijk heen kijken.

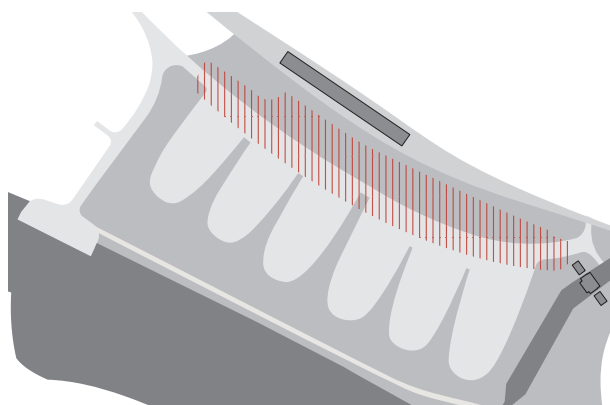
- Het thema is uitzicht
- Oriëntatie naar de Nieuwe Waterweg
- (Gestapelde) Panoramagebouwen



3.5 Stoer

Aan de Noordzijde van het plan loopt de Handelskade, deze verbindt de Deltaweg met de Vlaardingsedijk en biedt toegang tot de woonlussen en hoven. Het is de hoofdroute voor alle bewoners en bezoekers, de ruggengraat van het plan, de fysieke verbinding tussen De Kade en de binnenstad.

Dit is een plek waar wonen en werken samen gaat, zoals al eeuwen gebeurt in Maassluis. Een stoere, levendige straat waar de handelsgeest, die Maassluis zijn welvaart bracht, kan bloeien. Dit is de uitgelezen plek om een bedrijf aan huis te starten, vlakbij het station, de pont en de binnenstad, aan een ruime straat met parkeergelegenheid voor de deur. Er is ruimte voor wonen én werken, nu en in de toekomst.



Woon-werk woningen



Handelskade



Pakhuizen Maassluis 1957-1962

De Handelskade is een brede straat met in het midden een zone voor autoverkeer en aan de beide zijanten veel ruimte voor voetgangers en fietsers. Er zijn doorkijkjes naar de Nieuwe Waterweg, dijken en het spoor.

De bebouwing varieert in rooilijn en is flexibel in gebruik. De bebouwing is georiënteerd naar de straat en is een moderne interpretatie van de Maassluise pakhuizen. Hier heerst de Maassluise handelsgeest en de bebouwing sluit daarop aan. Met industriële woonhuizen, een stedelijk en stoere uitstraling. De kavels variëren in grootte en kunnen flink worden, om ruimte te geven aan de bedrijven.

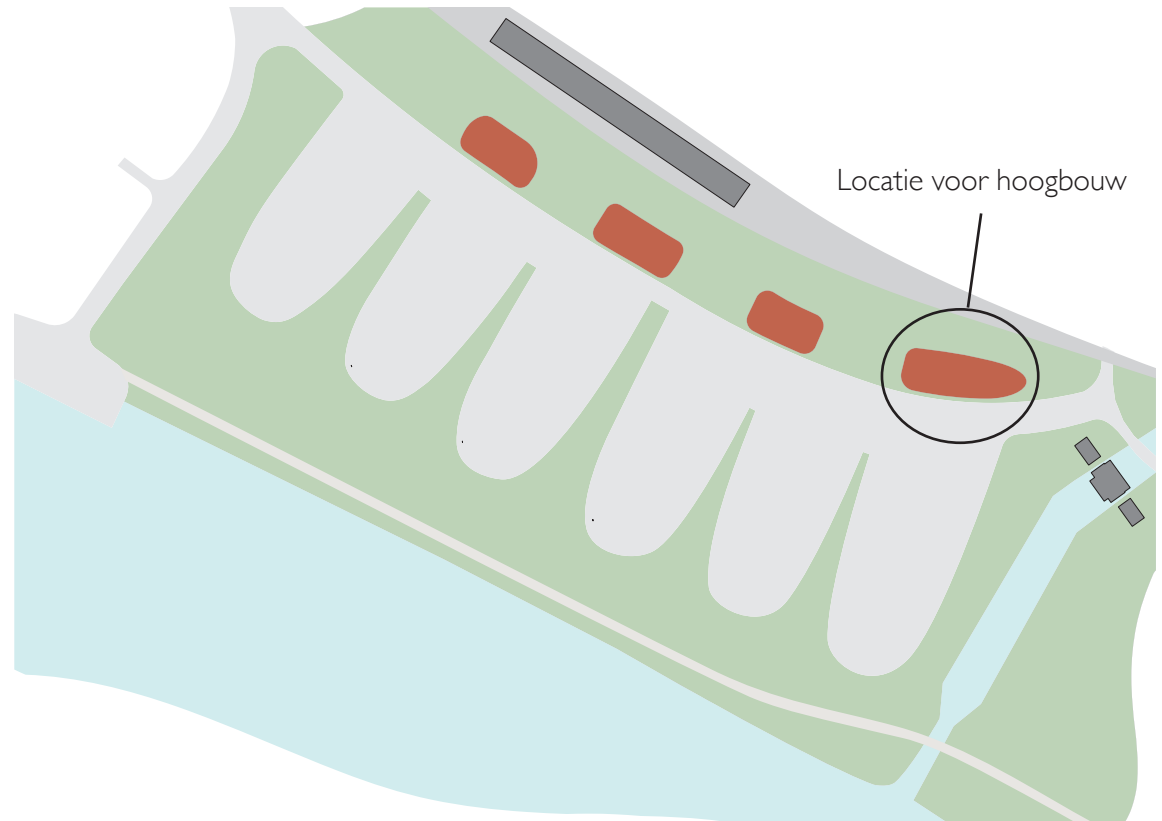
- Het thema is stoer
- Moderne interpretatie van Maassluise pakhuizen
- Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- Bebouwing is georiënteerd naar de straat



Hoogbouw

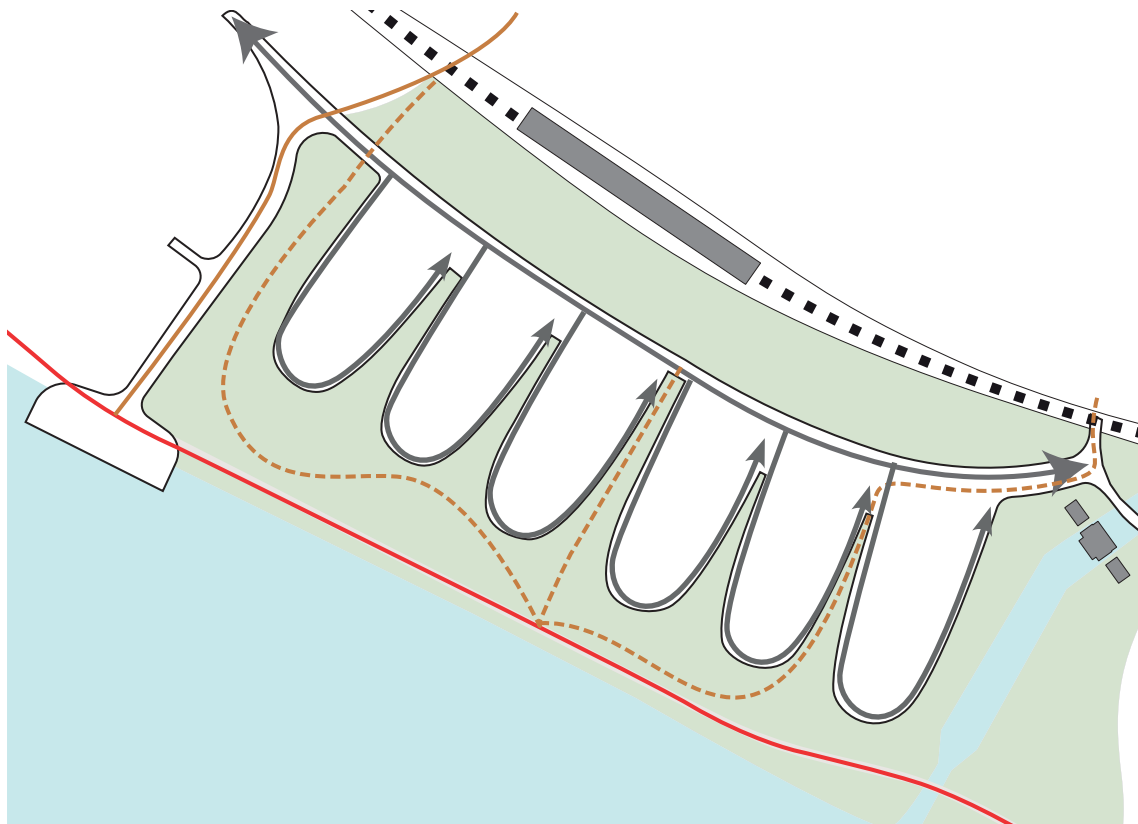
Een herkenningspunt vanuit de polder, in lijn met bestaande hoogbouw in Maassluis en een uitzwaai voor het plan. Op de grens tussen stad en platteland, is de oostzijde van de Kade de perfecte locatie voor hoogbouw.

Dit gebouw is hoger dan 15 meter en daarom moet hiervoor een bestemmingsplan gemaakt worden. Omdat dit een aparte procedure is, gaat dit beeldkwaliteitsplan er niet verder op in.



Locatiefoto





Ontsluiting (looplijnen indicatief)

Parkeren

In de lus parkeren bewoners op eigen terrein of op het parkeerhof (zie 3.3). Bezoekers parkeren aan de Handelskade.

Bewoners van de Handelskade parkeren aan deze straat, de appartementsgebouwen en hoogbouw voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.

Geluidswering

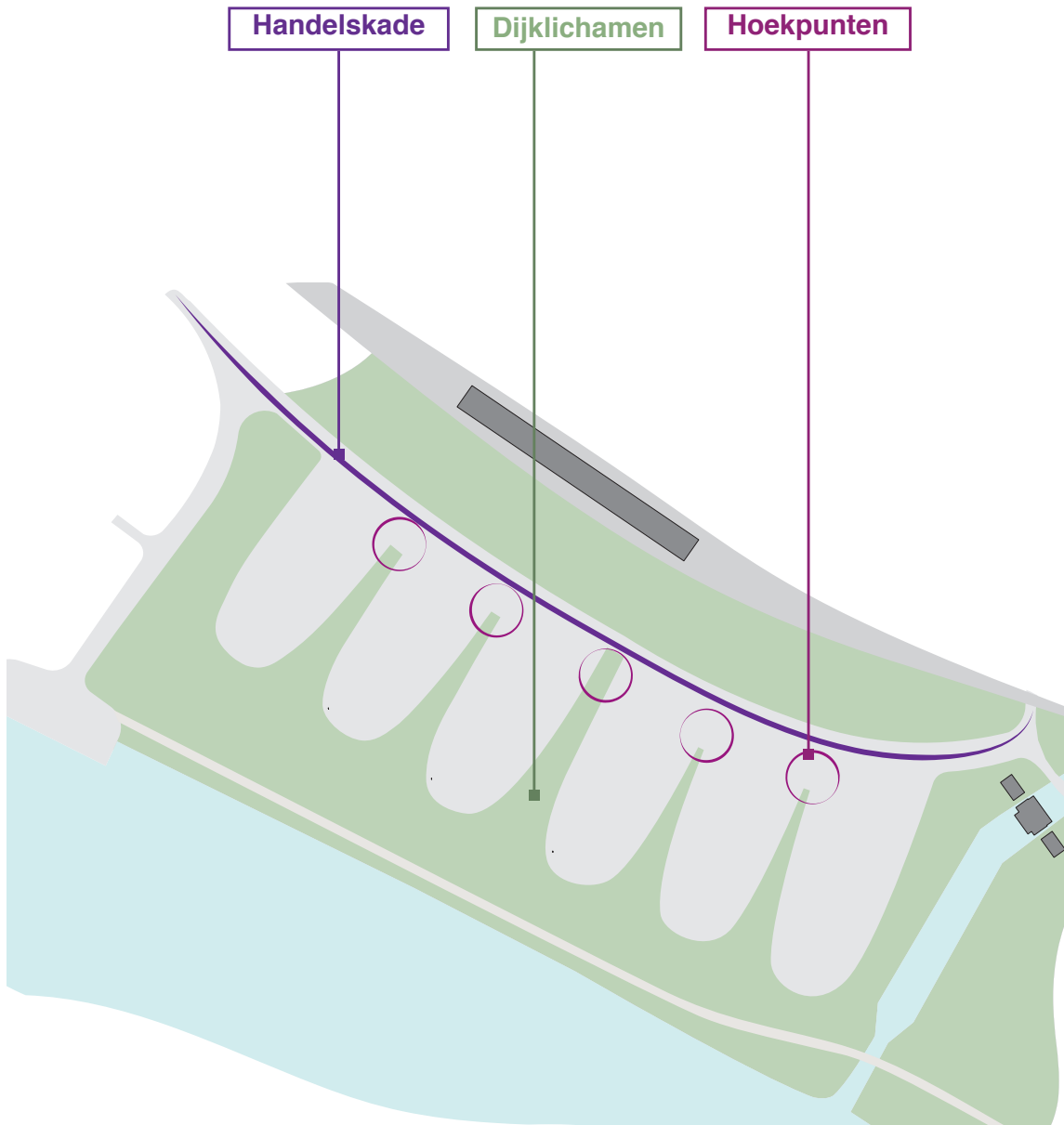
Het station Maassluis, waar nu een trein stopt, wordt binnenkort omgevormd tot metrolijn en aangesloten op het snelle netwerk van Rotterdam. Om overlast te beperken is aan de noordzijde van het plan een geluidswerende voorziening nodig. Deze wordt groen uitgevoerd. De bebouwing aan het spoor heeft twee zichtbare kanten, de zijde aan zowel de Handelskade als de achterzijde aan het station zal zorgvuldig worden vormgegeven.

H4 Richtlijnen openbare ruimte

4.1 Uitgangspunten

De openbare ruimte is op te delen in drie subgebieden: de dijklichamen, de Handelskade en de ontmoeting tussen de twee (hoekpunten). Daarnaast wordt in dit hoofdstuk de semi-private hoven besproken, de straatprofielen en bijzondere punten als speelplekken en dijkopgang.

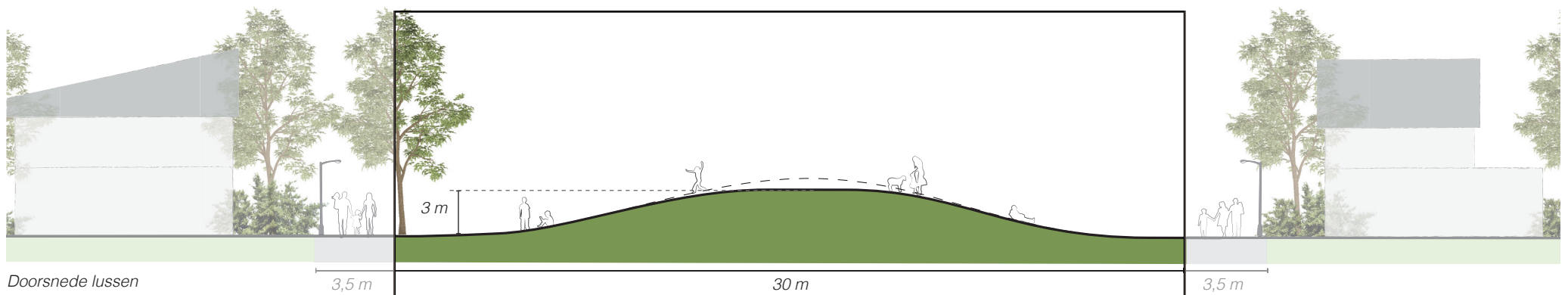
Eenheid in openbare ruimte is belangrijk voor de beleving van het plan.



4.2 Dijklichamen

Een groene oase, graslandschap. De ruimtelijke ervaring wordt bepaald door het hoogteverschil. Bovenop is het uitzicht groots en prachtig, onder is het veilig en beschermd.

De dijklichamen zijn van gras, zoals een dijk hoort te zijn. Geen bomen en low-profile onderhoud. Op deze manier sluit het perfect aan bij de bestaande groenstructuur.



4.3 Dijkopgang

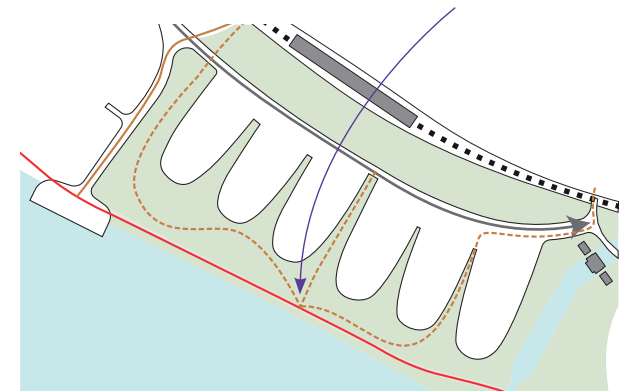
Over de dijk is het fantastisch wandelen, hardlopen en fietsen. Om dit makkelijk toegankelijk te maken voor bewoners en bezoekers wordt er een dijkopgang gerealiseerd.



Dijkopgang



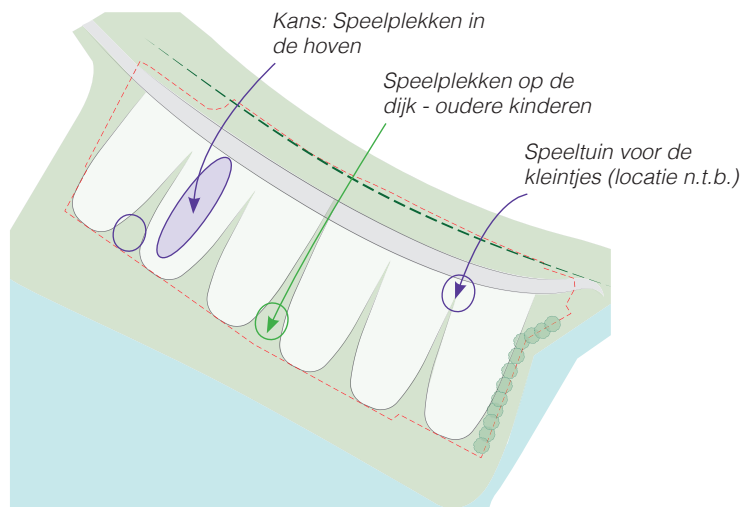
Dijkopgang - locatie nader te bepalen



4.4 Speelplekken

Speelplekken voor kinderen zijn er volop in dit plan. Er zijn (indicatieve) plekken aangegeven waar voor verschillende leeftijden, voorzieningen worden aangeboden.

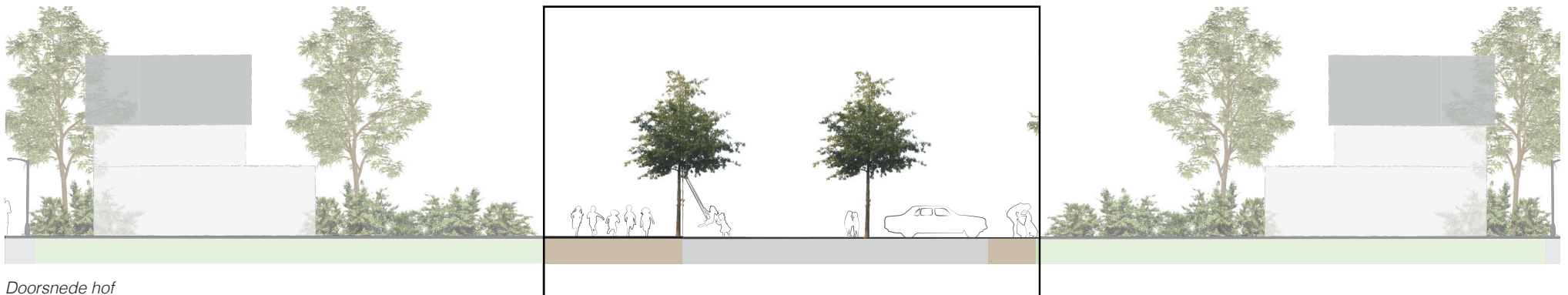
Op de dijklichamen klimmen en klauteren de oudere kinderen, terwijl de kleintjes een afgeschermd en veilige plek hebben. Een kans is om het parkeerhof overdag in te zetten als speelplek, als de auto's weg zijn.





4.5 Hoven

Parkeerhoven, indien nodig voldoen aan het thema lieflijk. Een prettig hof met zoveel mogelijk een groene invulling. Overdag, als de auto's weg zijn ontstaat er een omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen.

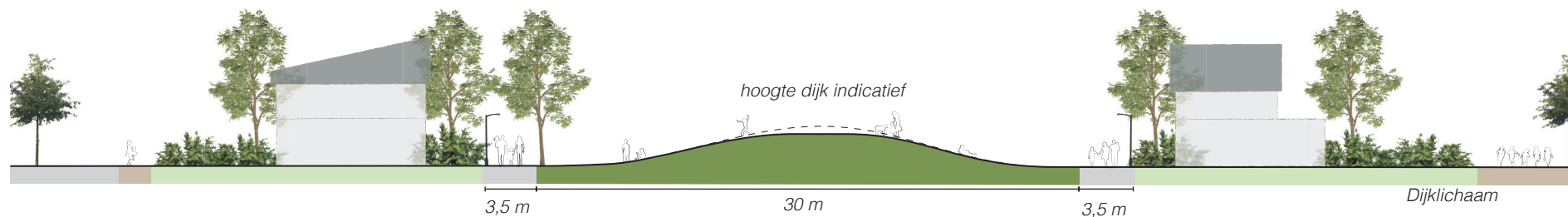
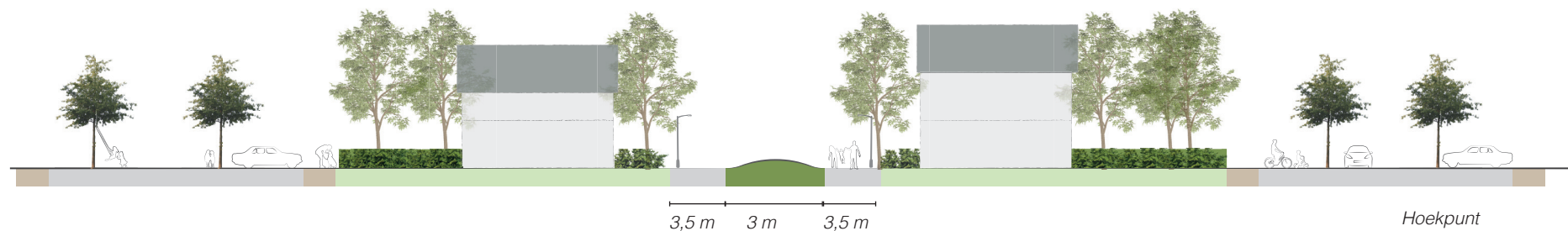
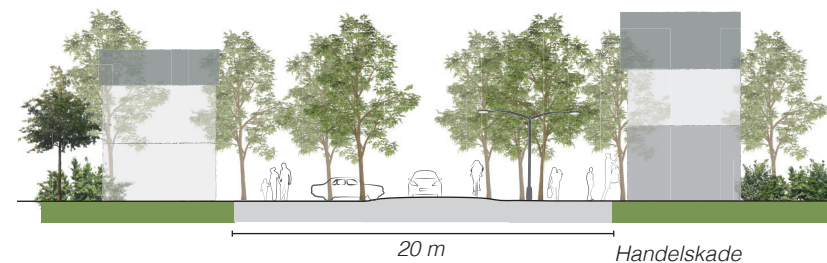


Doorsnede hof

4.6 Straatprofielen

De ontsluiting is simpel maar kent wel hiërarchie. De Handelskade is breed, met veel aandacht voor fietsers en voetgangers, een stedelijke straat met bijzondere bestrating. In contrast hiermee staan de (een richtings-)wegen rondom de lussen. Deze hebben een veel smaller profiel en zachtere uitstraling.

De genoemde maten zijn indicatief en dienen in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt te worden.





Bestrating

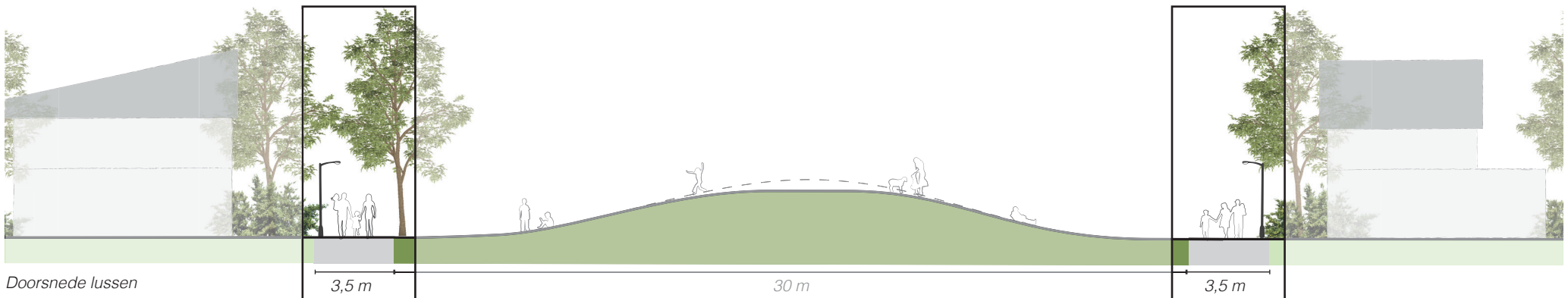


Berm



4.7 Verkeerszone naast dijklichaam

De verkeerszone naast het dijklichaam is in breedte en gebruik afhankelijk van de invulling van de lussen. De bestrating is altijd een zachte kleur asfalt. De overgang naar de dijk gaat op een natuurlijk manier door middel van een groene berm of bescheiden beëindiging.



4.8 Handelskade

De Handelskade wordt vormgegeven als een herkenbare straat, waarbij voetganger en fietser de boventoon voeren. De auto is welkom, maar met gepaste snelheid (30 km/u).

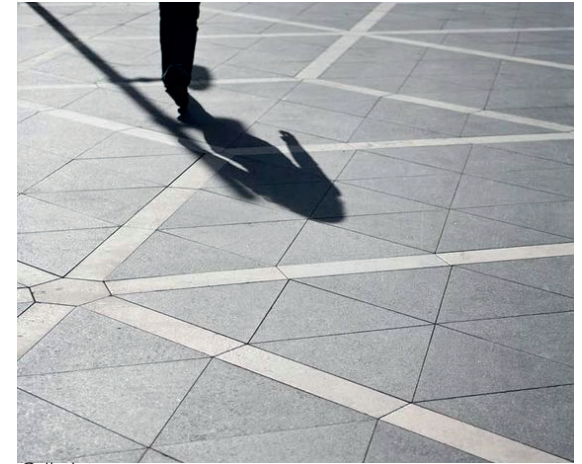
De bestrating loopt door over de volledige breedte, er zijn geen hoogteverschillen of stoepranden. Indeling van de straat gebeurt door bomen, bankjes, parkeervelden en lantarenpalen. De bestrating, in grijs-tinten met diagonaal lijnenspel, zijn straatklinkers of een straatklinker-patroon.



Shared space



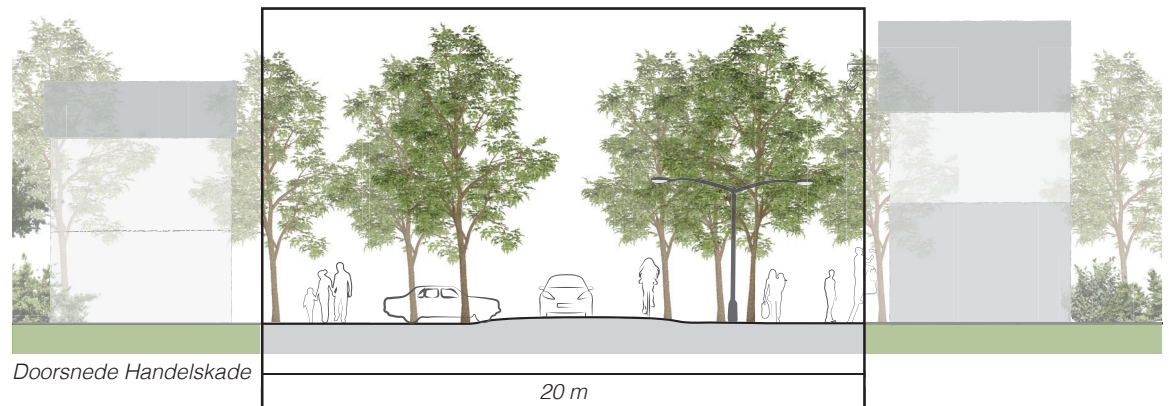
Indeling van de straat



Grijstinten



Bestrating

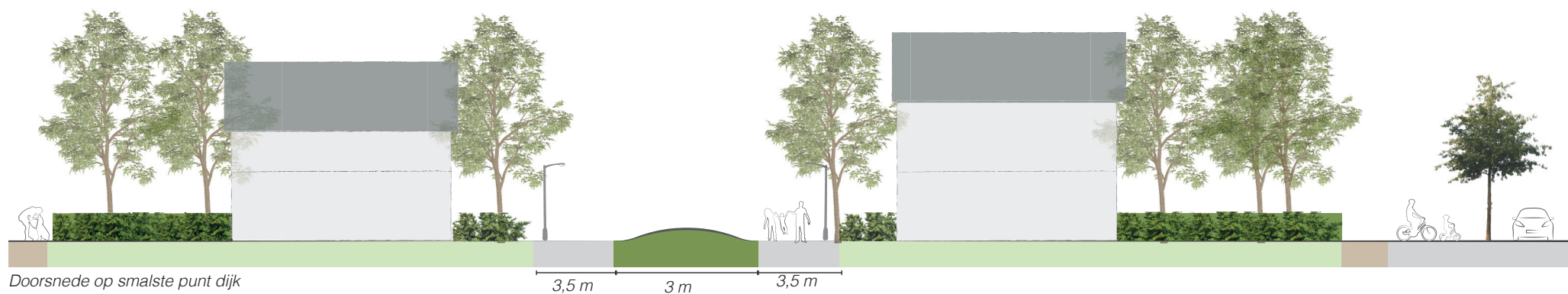




4.9 Hoekpunten

De hoekpunten is waar de Handelskade en dijklichamen elkaar ontmoeten. De overgang van het dorpse, groene wonen en de stoere, bedrijvige Handelskade.

Hier is ruimte voor zitgelegenheid en uitzicht over de lengte van het dijklichaam naar de Nieuwe Waterweg. Of voor een bijzondere oplossing in het tegelpatroon, de groenstructuur of een kunstwerk.

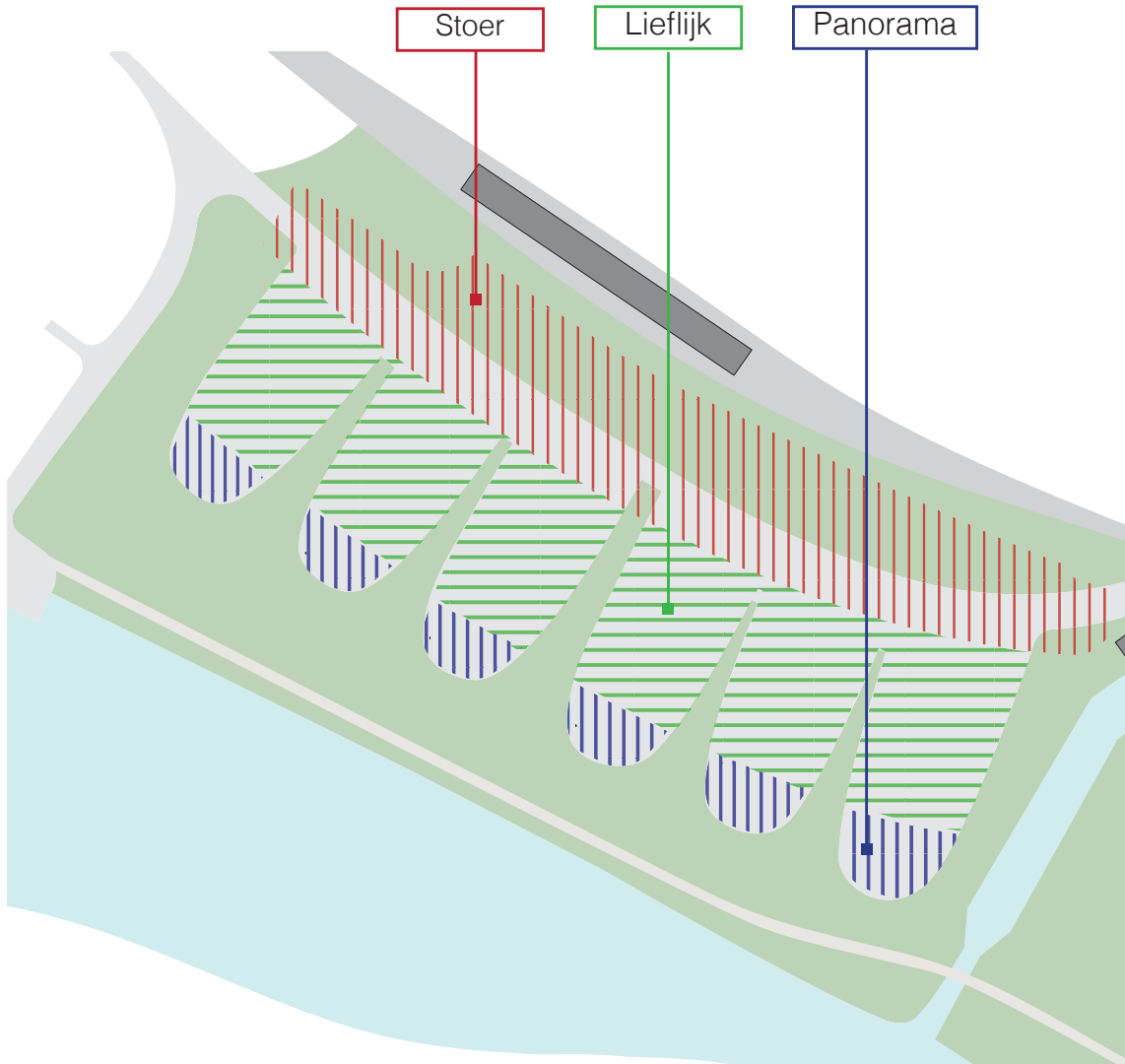


H5 Richtlijnen architectuur

5.1 Ontwerputgangspunten

Per plandeel gelden andere 'regels'. Het totaal beeld van het plan moet echter een geheel zijn, de gekozen stijl is modern en past bij de handelssfeer in het plan. De richtlijnen per plandeel geven een houvast voor ontwerpers en garanderen een eenduidige planbeleving. Er is veel variatie in perceelgrootte, maar door vergelijkbare kenmerken te gebruiken is er harmonie in het beeld. De richtlijnen zijn bedoeld als leidraad, om te inspireren, de uiteindelijke verantwoordelijkheid ligt bij het Q-team.

Het hoofdstuk is opgedeeld in drie delen: Handelskade, Lussen en Wonen in de kop. De getoonde referentiebeelden zijn ter illustratie en niet bedoeld om letterlijk te volgen. Het Q-team heeft de verantwoordelijkheid om de ontwerpen te toetsen aan het algemene beeld.



5.2 Stoer

De bebouwing aan de Handelskade heeft een stedelijke, stoere uitstraling. De grootte van de kavels varieert naar vraag en is flexibel in gebruik.

De grotere appartementen-gebouwen zijn vormgegeven als moderne pakhuizen. De kleinere bebouwing is stoer, met eenvoudige industriële materialen die zich tot de buurpanden onderscheiden of juist een eenheid vormen.

De vormgeving is strak, en de gevels zijn verticaal verdeeld. Afmetingen van ramen zijn uitgesproken. Een kap is niet verplicht, maar indien aanwezig dominant over de gevel.

Buitenruimtes, dakkapellen en bijgebouwen worden in materiaal en vormgegeven afgestemd op de hoofdbebouwing.



Buitenruimtes afgestemd op hoofdbebouwing



Industriële woonhuizen



Strakke details



Welstandscriteria - Stoer

Massa en geleding

- Hoofdbebouwing is individueel of afwisselend als ensemble
- Bebouwing is georiënteerd naar de straat
- Rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- 1 op de 3 panden heeft een dwarskap
- De hoofdmassa is eenvoudig en kent een strakke detaillering
- Gebouwen hebben een industriële, stoere uitstraling

Architectonische uitwerking

- Bebouwing kent eenvoudige materialen die zich tot de buurpanden onderscheiden of juist samen een eenheid vormen
- Ramen hebben een uitgesproken formaat, ze zijn óf groot óf klein.
- Gevels zijn verticaal onderverdeeld
- Zonnepanelen dienen integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp te zijn
- Buitenruimtes, dakkapellen en bijgebouwen in harmonie met het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- Bebouwing wordt uitgevoerd in baksteen of ander materiaal dat het industriële karakter ondersteunt
- Platte daken hebben stevige dakranden, passend bij het industriële karakter
- Kleuren zijn terughoudend en in harmonie met de bebouwing
- Aan- en bijgebouwen worden ook in materiaal en kleur afgestemd op architectuur van de hoofdbebouwing

5.3 Lieflijk

De bebouwing heeft een vriendelijk karakter met voorkanten aan het dijklichaam. Een architectonische eenheid, een lus wordt ontworpen als geheel maar met afwisselende bebouwing. Bebouwing met uitzicht op de Nieuwe Waterweg benadrukken dit door vorm, schakeling en bijzondere architectonische elementen als een hoekraam.

De menselijke maat is herkenbaar in de wijk. Hetzelfde materiaal, in verschillende kleuren en samenstelling zorgt voor een harmonieus geheel met ruime voor eigen identiteit. Ramen en raamopeningen zijn afwisselend horizontaal en verticaal geled, zijn groot of klein maar nooit 'middelmatic'.

Vloerranden en dakrand kunnen als geleiding worden ingezet. Aan- en bijgebouwen worden in materiaal en kleur afgestemd op de architectuur van de hoofdbebouwing.



Ontworpen als geheel, bijzondere raam-elementen



Bijzondere schakeling van woningen



Welstandscriteria - Lieflijk

Massa en geleding

- De woningen zijn georiënteerd naar de dijk
- De hoofdmassa is geleed. Dit kan zowel verticaal als horizontaal.
- De bebouwing heeft duidelijke uitstraling naar de dijk en heeft tenminste een representatieve gevel aan de straatzijde
- Bebouwing wordt afgestemd op naast- en tegenovergelegen panden
- Bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm, worden vormgegeven in harmonie en overeenstemming met de hoofdmassa en staan in de achtertuin
- Kappen zijn mogelijk maar niet meer dan drie op een rij

Architectonische uitwerking

- Bebouwing kent een afwisselende uitwerking en heeft een eigentijdse detaillering en materialisering
- Het individuele woonhuis is herkenbaar
- Ramen en raamopeningen zijn afwisselend horizontaal en verticaal geleed
- Ramen en deuropeningen zijn groot of klein maar nooit “middelmatig”
- Zonnepanelen dienen integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp te zijn
- In geval van uitzicht op Nieuwe Waterweg wordt dit versterkt door architectonische elementen, zoals ramen in de sprong of erkers

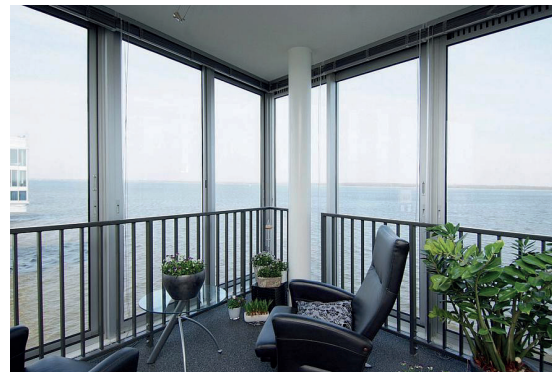
Materiaal en kleur

- Grote vlakken in gevel en dak worden samengesteld uit meerdere kleine vlakken of hebben een duidelijke structuur
- Vloerranden en dakrand kunnen als geleding worden ingezet.
- Aan- en bijgebouwen worden in materiaal en kleur afgestemd op architectuur van de hoofdbebouwing

5.4 Panorama

De panoramagebouwen zijn zichtbaar vanaf het water en dienen als visitekaartje van de wijk. Bijzondere gebouwen, met hun oriëntatie naar de Nieuwe Waterweg. Ze bestaan uit appartementen of grondgebonden woningen, maar vormen altijd een cluster.

De bebouwing heeft een alzijdige uitstraling met verschillende representatieve kanten. De zes panoramagebouwen zijn de expressieve parels van het plan en hebben allemaal een eigen karakter. Het uitzicht is het belangrijkste thema, dit komt terug in de architectonische uitwerking.



In de kop - Panorama

Massa en geleding

- Oriëntatie naar de Nieuwe Waterweg
- Gestapelde panoramagebouwen of een cluster van grond-gebonden woningen
- Bebouwing heeft alzijdige uitstraling (ramen, vensters in alle gevels) en gevels zijn representatief
- Geen bijgebouwen, extra functies als berging onderin het gebouw
- Ontworpen als expressieve parels van het plan
- Zes verschillende karakters, per Lus een eigen architectonisch sluitstuk

Architectonische uitwerking

- Ramen hebben een uitgesproken formaat, ze zijn óf groot óf klein
- Het panoramaraam is het belangrijkste architectonische element
- Zonnepanelen dienen integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp te zijn

Materiaal en kleur

- Grote vlakken in gevel en dak worden samengesteld uit meerdere kleine vlakken of hebben een duidelijke structuur

Dok Architecten

In opdracht van:
Appelbloesem B.V.
Conline B.V.

In samenwerking met:
Gemeente Maassluis
Anedra

Naar voorbeeld van:
Beeldkwaliteitsplan Dijkpolder, augustus 2012

Colofon