JANUARI 2022

DE MAASLANDSE ZOOM



COLOFON

MAASLANDSE ZOOM

Dit beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan voor Maaslandse zoom te Maasland is opgesteld door Kokon Architectuur & Stedenbouw in opdracht van BPD ontwikkeling bv en Van Mierlo bouw en ontwikkeling.

Rotterdam, december 2021

INHOUDSOPGAVE

MAASLANDSE ZOOM

Inleiding	04
Beeldkwaliteit:	06
- Maasland	08
- Project locatie	10
Randvoorwaarden	12
Identiteit & kwaliteit	18
Stedenbouwkundig plan	20
Deelgebieden	22
Profielen	24
Identiteit & kwaliteit:	32
- Zorgvuldige architectuur	34
- Architectonische samenhang	40
Openbare ruimte:	52
- Klimaat & Ruimtegebruik	54
- Groen, Ecologie & Water	60
- Wonen, Welzijn & Sociaal	70
- Mobiliteit	72



INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan (BKP) en voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (VSO) voor 'Maaslandse Zoom', Uitgewerkt door Kokon architectuur en stedenbouw in opdracht van BPD en van Mierlo. De basis voor dit document vormt het gebiedspaspoort, waarin de randvoorwaarden voor het gebied zijn gedefinieerd.

Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op zowel het dorp als het landschap. Maaslandse Zoom krijgt een eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang.

De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende dorpse en landelijke identiteit. De woonbuurt heeft een zichtrelatie met het open landschap.

In dit BKP worden de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van architectuur en openbare ruimte vastgelegd. Het plan, 'Maaslandse zoom' genaamd, wordt vormgegeven als een hedendaagse vorm van landelijk wonen. Zowel de ontwerpen van de woningen als het nog te maken inrichtingsplan zullen aan het BKP worden getoetst.

IN HET BKP WORDT GEBRUIK GEMAAKT VAN REFERENTIES. DE REFERENTIES TEZAMEN GEVEN EEN SFEER EN RICHTING AAN, DE REFERENTIES ZIJN INDIVIDUEEL SLECHTS BEDOELD VOOR HETGEEN IN HET BIJSCHRIFT STAAT AANGEGEVEN.



BEELDKWALITEIT

MAASLANDSE ZOOM

Dit BKP is opgesteld om richting te geven aan de kwaliteit van architectuur en openbare ruimte voor plan Maaslandse zoom. Het biedt inspiratie en geeft uitgangspunten aan ontwerpers en vormt een toetsingskader voor welstand/kwaliteitsteam.

De richtlijnen in dit BKP fungeren tijdens het gehele planproces als leidraad voor eenieder die zich bezig houdt met de ontwikkeling van het plangebied: van ontwerper tot investeerder en van ambtenaar tot ontwikkelaar. Deze richtlijnen waarborgen daarbij niet alleen de kwaliteit van de individuele gebouwen en openbare ruimten, maar voorzien vooral in het creëren van samenhang binnen het gebied en tussen het plangebied en haar omgeving.

Het BKP dient een zowel initiërend als inspirerend beleidsdocument te zijn. Sommige richtlijnen zijn zeer concreet en leggen afspraken vast. Andere zijn een verwijzing naar referenties en geven eerder een denkrichting aan. Er is getracht om de aspecten die voor het geheel van belang zijn, zo eenduidig mogelijk vast te leggen. Ontwerpers hebben binnen deze kaders ruimte om hun ideeën gestalte te geven.

Worden er ontwerpen aangedragen met een grote kwaliteit, maar niet conform de richtlijnen uit het BKP, dan is het aan welstand/supervisor om te bepalen of akkoord kan worden gegeven op het ontwerp.

Het BKP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een aanvulling op het welstandsregime. Om de uitgangspunten van het BKP te bewaken en de verdere uitwerking te begeleiden, wordt een kwaliteitsteam ingesteld dat zich vooral richt op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan.



















De Maaslandse Zoom is niet zomaar een uitbreiding van een willekeurig dorp. Waar veel kleine nederzettingen een gebrek aan ruimtelijke identiteit laten zien, toont Maasland juist een sterk karakter dat gebaseerd is op de kenmerken van een oud-Hollands boerendorp. De gracht met aan weerszijden monumentale panden oogt als Delft in het klein. De oude kerk midden op het Kerkplein vormt het hart waaromheen in de loop der eeuwen het voormalige ambacht is gegroeid.

De kleine schaal domineert het beeld, de voormalige boerderijen en woonhuizen kennen een gevarieerde architectuur met veel variatie in kapvormen, materiaal- en kleurgebruik. Nagenoeg elk gebouw, hoe verschillend ook, draagt bij aan het algehele beeld dat gelijktijdig divers en eenduidig is, zoals individuele tonen in de muziek tezamen een heldere en aantrekkelijke harmonie kunnen laten horen.

Het is met name de stedenbouwkundige samenhang die de schoonheid genereert. Het smalle water vormt de verbindende factor met aan weerszijden kades, taluds en privétuinen. De kromming rond het kerkplein levert verrassende gezichtspunten op met een voor het dorp kenmerkende beslotenheid.

De intimiteit, in samenhang met de alom aanwezige historie, zorgt voor een aangename leefomgeving met een kleine menselijke korrel. De auto is gelukkig geen spelbreker. Hij is slechts spaarzaam aanwezig, bijvoorbeeld rond de kerk waar grote bomen het beeld bepalen.

Het uitbreiden van Maasland vraagt aldus om bijzondere aandacht. Hier past geen standaard product of een appartementengebouw in de categorie dertien-in-een-dozijn. Het dorp biedt talloze aanknopingspunten om een plan te maken dat geënt is op de bestaande kwaliteiten.

Het wonen rond een gemeenschappelijke zone is een bewezen stedenbouwkundig motief. Mensen kennen elkaar, buurtfeesten worden georganiseerd en kinderen kunnen min of meer veilig spelen in een autoluwe omgeving. Architectonisch zijn veel voorkomende aspecten te benoemen die als inspiratie kunnen gelden bij de uitwerking.

Dit beeldkwaliteitsplan beoogt een "Maaslands" plan te genereren dat past binnen de rijke historie van het dorp en tegelijkertijd voldoet aan hedendaagse wensen op het gebied van vormgeving, gebruik en duurzaamheid. Bij het uiteindelijke plan mag worden verwacht dat niets minder dan deze hoge ambitie wordt gerealiseerd.

EEN VAN DE MOOISTE DORPEN VAN NEDERLAND

MAASLAND

PROJECT LOCATIE

PLANGEBIED MAASLANDSE ZOOM

Aan de rand van het dorp Maasland ligt een locatie tussen de begraafplaats, het Lentiz College en de wijk De Commanderij die de gemeente wil ontwikkelen voor woningbouw. Zowel regionaal als gemeentelijk is er behoefte aan nieuwe woningen. Regionaal is er behoefte aan (duurdere) koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Op gemeentelijk niveau voorziet woningbouw op deze locatie in de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen. De woningvraag in Maasland is nog niet ingevuld. Nieuwbouw van woningen op deze locatie voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen op regionaal, gemeentelijk en dorpsniveau.

Ruimtelijk kent het gebied een weids landschappelijk karakter met smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland, als bodemgebruik. Een onverhard pad vanaf de Hofsingel ontsluit het terrein. Vanwege het private karakter van het perceel, is de locatie echter niet toegankelijk voor bewoners van Maasland.

Voor het plangebied Maaslandse Zoom in Maasland bestaat het voornemen om 100 woningen te realiseren op een perceel van circa 2,3 hectare. Het gaat om een programma van grondgebonden woningen en appartementen.





Omgeving













Locatie

RANDVOORWAARDEN

LOCATIE ANALYSE GEBIEDSPASPOORT

Om de kwaliteit van de ontwikkeling te borgen heeft de gemeente Midden-Delfland voor de locatie een gebiedspaspoort op gesteld.

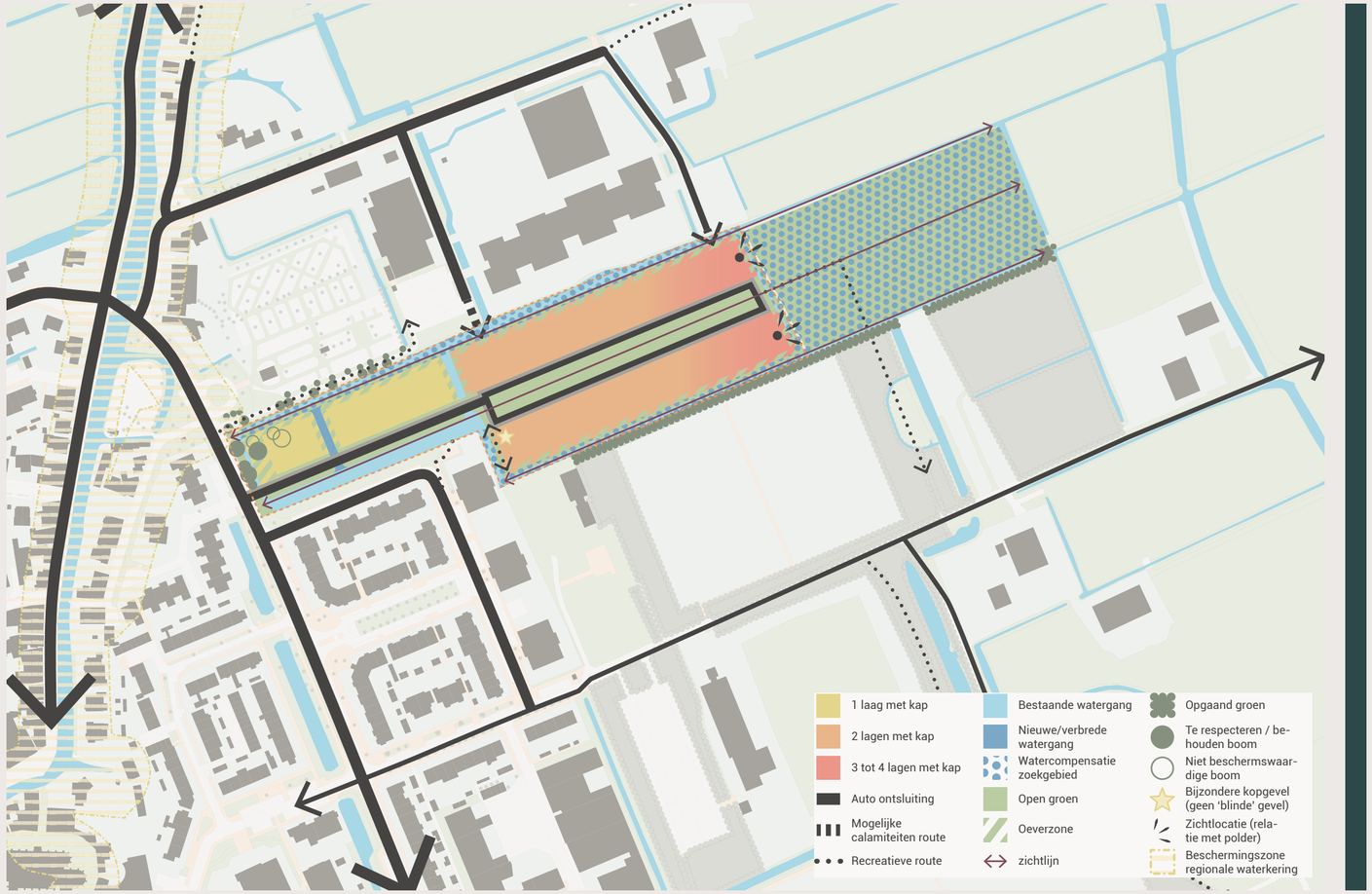
Het gebiedspaspoort is een integraal kader voor de functionele en ruimtelijke positie van de te ontwikkelen locatie, zodat er een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. Het gebiedspaspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. Dit gebiedspaspoort kwam tot stand in samenwerking met inwoners van het dorp Maasland. Zij hebben zitting gehad in een klankbordgroep en hebben wensen kenbaar gemaakt en suggesties gedaan voor de inhoud van het gebiedspaspoort.

Het gebiedspaspoort bestaat uit de onderdelen analyse, ambities en spelregels. Naast de ruimtelijke analyse van het gebied zijn ook de milieuaspecten en gemeentelijke en provinciale beleidsstukken betrokken. De ambitie is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar er wordt wel getracht om hier zo veel mogelijk op aan te sluiten in dit document.

Als onderdeel van het paspoort is de ontwikkellocatie geanalyseerd. De belangrijkste ruimtelijke elementen uit deze analyse zijn weergegeven in de afbeelding hiernaast.

De ruimtelijke hoofdkenmerken die uit de analyse naar voren zijn gekomen zijn:

- De planlocatie functioneert als groene verbinding en zichtlijn.
- Het plangebied heeft een herkenbaar waterrijk veen(weide) landschap.
- Het bestaande Doelpad is een bekende recreatieve verbinding die door het polderlandschap naar de Kwakelweg leidt. Een opwaardering van deze recreatieve route door middel van een aftakking naar het plangebied biedt kansen voor het gebied.
- De auto-ontsluitingen Hofsingel grenst aan het plangebied en kan wor-den gebruikt voor ontsluiting plangebied.



KAART SPELREGELS

RANDVOORWAARDEN

CITTASLOW, AMBITIES & SPELREGELS

De gemeente Midden-Delfland is Cittaslow hoofdstad van Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Bij de Maaslandse Zoom wordt ingezet op een brede basis van Cittaslow. De ambities en spelregels vanuit de gemeente zijn dan ook ingedeeld iin vijf thema's die allen gericht zijn op het bevorderen van de kwaliteit van leven en duurzaamheid en aansluiten op het Cittaslow keurmerk. Deze thema's zijn:

1. Identiteit & ruimtelijke kwaliteit
2. Klimaat & ruimtegebruik
3. Groen, ecologie & water
4. Wonen, welzijn & sociale verbondenhied
5. Mobiliteit.

Deze vijf thema's en de bijbehorende ambities en spelregels worden hieronder kort toegelicht.

1. Identiteit & ruimtelijke kwaliteit
Het plangebied speelt een belangrijke rol in de verbinding van het dorp Maasland met de naastgelegen Commandeurspolder. De verkavelingsstructuur van de omgeving komt tot uitdrukking en zichtrelaties met het open landschap worden sterker.
De rijke cultuurhistorie, zoals die van het slotenpatroon, moet in stand blijven. Natuurvriendelijke slootoevers helpen de biodiversiteit te verhogen. Wandelpaden over de hogere delen in het gebied bevorderen het recreatief gebruik. De paden kunnen zo nodig dicht tijdens het broedseizoen.

De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende identiteit. Deze wordt versterkt door het zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundig plan de samenhang met de architectuur.

2. Klimaat & ruimtegebruik
Door klimaatveranderingen regent het vaker en harder. De wijken van de toekomst, dus ook deze ontwikkeling, zijn hierop voorbereid. Het is van belang om water op te vangen tijdens hevige regenval. Vanaf het dak van de woningen wordt regenwater eerst gebufferd en vervolgens langzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Gebufferd water is zeer waardevol voor de bewatering tijdens droge periodes.

Nederland bereidt zich voor op de energietransitie. Daarom is het van belang dat ook deze ontwikkeling hierop inspeelt. De woningen worden daarom energieneutraal gebouwd. Ze liggen bijvoorbeeld slim qua bezonning, gebruiken energie uit duurzame bronnen, hebben geen gasaansluiting en zijn voorbereid op de uitwisseling van elektriciteit (smart grid). Het gebied ligt in de koelte van het buitengebied. Hittestress is een veelvoorkomend fenomeen in het stedelijk gebied. Het doel is om hittestress te voorkomen. Dit kan door het minimaliseren van verharding en het optimaliseren van de juiste beplanting.

3. Groen, ecologie & water
De Maaslandse Zoom kent
een opvallende waterstructuur bestaande uit brede watergangen. Deze watergangen zijn van belang voor de openheid en de verkavelingsstructuur als de biodiversiteit van het gebied. Het behoud van dit systeem is daarom zeer belangrijk. Door het toepassen van bijvoorbeeld natuurvriendelijke slootoevers kan


Het karakter afstemmen op zowel het dorp als het landschap


Waterneutraal ontwikkelen


Natuur en biodiversiteit versterken


Ruimte voor recreatie en ontmoeting

de biodiversiteit worden verhoogd.
Het gebied bestaat voor een groot deel uit weiland. Ondanks de groene uitstraling is dit een zeer soortendivers arm type gebied. De ontwikkeling integreert de locale biotopen en ondersteunt daarmee de biodiversiteit van Maasland. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen dragen bij aan de verhoging van de biodiversiteit en ecologische kwaliteit. De realisatie van groene gevels en bijvoorbeeld de integratie van voorzieningen in de bebouwing voor o.a. vleermuizen en vogels kan hier een rol in spelen. De openheid van het gebied zorgt voor een directe relatie tussen het stedelijk en het buitengebied. Deze relatie zal behouden blijven door een zichtlijn. Deze biedt ook mogelijkheden voor ecologische en recreatieve ontwikkeling.

4. Wonen, welzijn & sociale verbondenheid
Wonen bij dit landschap vindt plaats in een passende dichtheid. Het groen-historische karakter van het gebied is van zo'n grote waarde, dat mensen hier in rust wonen met respect voor natuur en omgeving. De woningen worden op een kwalitatieve manier in het landschap ingepast.

De ontwikkeling dient bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het gebied. De grote hoeveelheid groen komt ten goede aan de gezondheid van de gebruikers. De inrichting stimuleert de bewoners van heel Maasland om te bewegen en elkaar te kunnen ontmoeten. Daarmee wordt het een stukje leefomgeving voor iedereen.
Een inclusieve leefomgeving houdt rekening met iedereen die in het gebied verblijft. Dit kan o.a. bereikt worden door het aanbieden van een gevarieerd woningaanbod, het toegankelijk maken van de openbare ruimte voor mindervaliden en het aanbieden van de gewenste voorzieningen. Daarnaast voldoet een veilig openbaar gebied aan het politiekeurmerk.

In dit bijzondere en goed in de natuur ingepaste woonbuurtje heeft de bebouwing een eigen en met zorg ontworpen architectuur. De woningen kenmerken zich door hun goede aansluiting bij de historie en door hun logische inpassing in het landschap.

5. Mobiliteit.
Om de rust en ruimte in het gebied te waarborgen wordt er gestreefd naar een beperkte impact van de auto in de woonbuurt. De buurt wordt ontsloten vanaf de Hofsingel en Doelstraat. Geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Mogelijk kan er gebruik worden gemaakt van de twee grote parkeerplaatsen die aan het plangebied grenzen. Om het plangebied zijn verschillende recreatieve aanleidingen, zoals het doelpad, om op aan te sluiten. Door het toevoegen van recreatieve routes wordt de verbinding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied versterkt. Hiermee ontstaat er een kwalitatief recreatief netwerk voor Maasland.

Er wordt gestreefd naar een slimme en minimale infrastructuur voor bijvoorbeeld straatverlichting, ondergrondse kabels en leidingen en verkeersborden.

De spelregels en ambities vanuit de gemeente vormen de leidraad voor dit BKP en VSO. Het vervolg van dit document is in hoofdlijnen opgebouwd aan de hand van de vijf thema's die vanuit de gemeente zijn meegegeven. Het stedenbouwkundige plan en de architectonische uitgangpunten worden beschreven binnen het thema: "Identiteit & ruimtelijke kwaliteit". De inrichting van de openbare ruimte wordt beschreven aan de hand van de vier overige thema's.


Recreatief toegankelijk maken


Gezonde en duurzame materialen


Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur


Ruimte voor recreatie en ontmoeting

IDENTITEIT & KWALITEIT

EEN LANDSCHAPPELIJK STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De basis voor het plan vormt het gebiedspaspoort, waarin de randvoorwaarden voor het gebied zijn gedefinieerd.

Het plangebied ligt binnen de aangewezen groene buffer. De groene buffer is een compact niet verstedelijkt landschap. In dit gebied vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Daarnaast dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de schaal en het karakter van deze gebieden in stand worden gehouden.

Het plan wordt gekarakteriseerd door een groene centrale groene as. Deze as creëert zichtlijnen van en naar het buitengebied. Langs de as zijn drie sfeergebieden gecreëerd. De bouwhoogtes in deze gebieden lopen langzaam op richting het buitengebied en sluiten aan op de bouwhoogtes in de directe omgeving. Het plan is kleinschalig en informeel. Woningen liggen aan rustige straatjes of aan een parkje. Mensen gedijen in een groene leefomgeving. Het voorlopig ontwerp schept de condities om in de verdere uitwerking een plan te maken waarin groen een hoofdrol speelt. Om een aantrekkelijk en gezond leefklimaat te maken,



aangename verblijfsplekken te creëren en biodiversiteit te stimuleren. Ontmoeting en interactie tussen bewoners wordt gestimuleerd, in een openbaar gebied dat zo veel mogelijk is toegesneden op de voetganger. Voor voetgangers worden aansluitingen gecreëerd naar de omliggende gebieden. Er wordt aangesloten op bestaande wandelpaden in de omgeving, waarmee de recreatieve routes worden verrijkt. Hierdoor komt er een recreatieve verbinding tussen het dorp en het buitengebied. ook het toekomstige voedselbos wordt hiermee met de planlocatie verbonden en bereikbaar gemaakt.

De locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten vanaf de Hofsingel. Er zijn geen doorgaande wegen in het plangebied. Een lus van eenrichtingsverkeer verzorgt de ontsluiting voor het gehele gebied. Autobewegingen worden zo kort mogelijk gehouden, parkeren gebeurt voor het overgrote deel in parkeerkoffers aan de kopse kanten van de bouwblokken. Deze parkeerkoffers zijn compact en efficiënt.

De openbare ruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woningen en hebben een veilige en uitnodigende uitstraling.



DEELGEBIEDEN

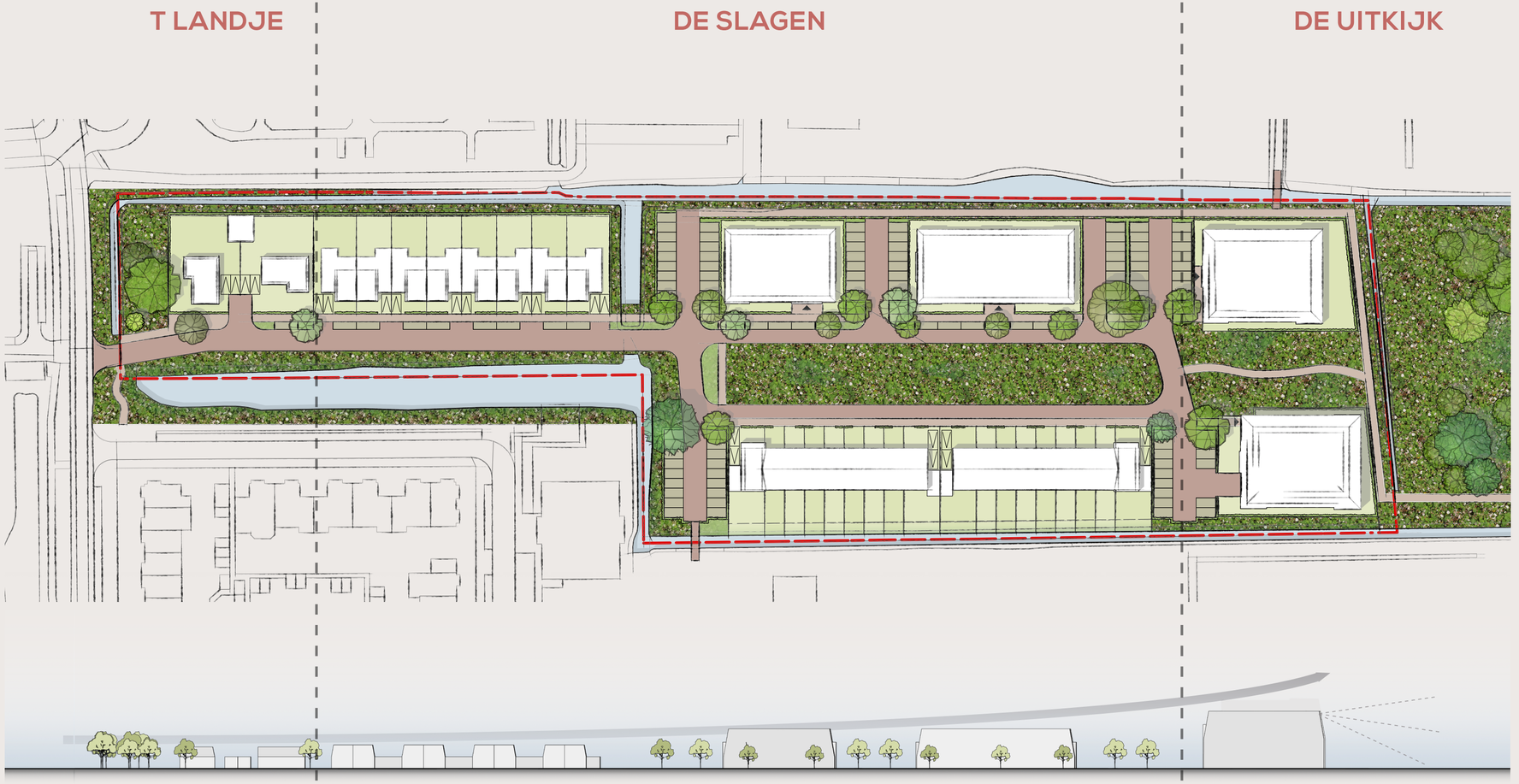
T LANDJE, DE SLAGEN, DE UITKIJK

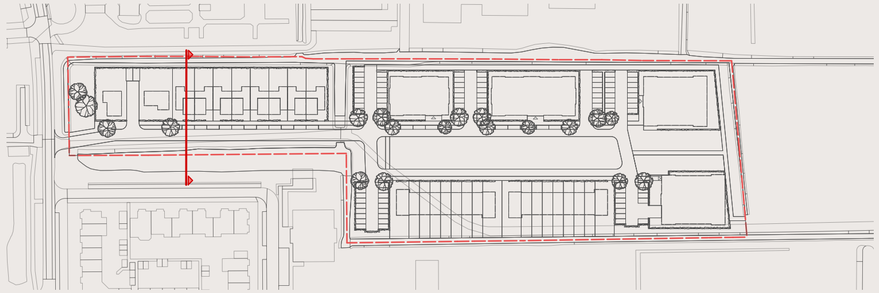
De Maaslandse zoom wordt verdeeld in 3 sferen; "'T landje","de Slagen" en "De Uitkijk". De architectuur van de deelgebieden is op elkaar afgestemd, zodanig dat er één herkenbare buurt ontstaat.

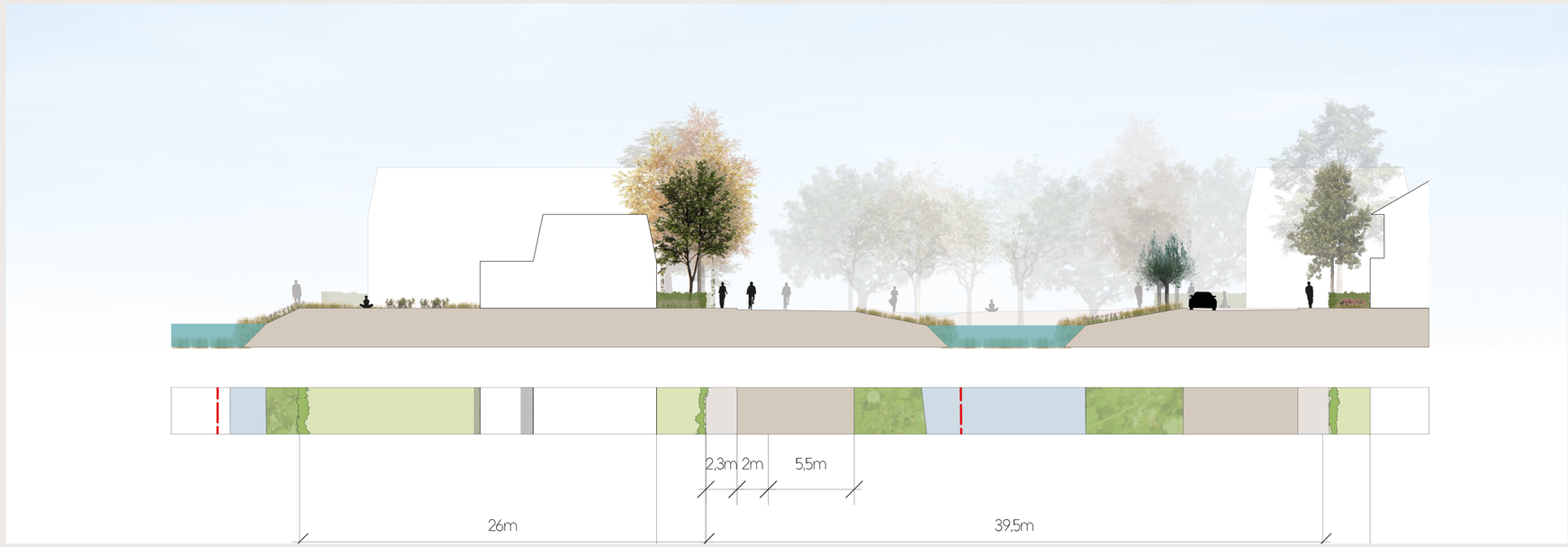
"'T landje"; een boerenerf aan de Hofsingel als landelijke/agrarische entree van het plangebied (deelgebied A)

"de Slagen"; In het middengebied wordt het slagenlandschap met de lange zichtlijnen benadrukt (deelgebieden B1 en B2).

"De Uitkijk"; de nieuwe dorpsrand aan het open landschap. Met appartementen-gebouwen die georiënteerd zijn op het landschap wordt een directe relatie gemaakt tussen de woonbuurt en het buitengebied, waaronder het voedselbos (deelgebied C)





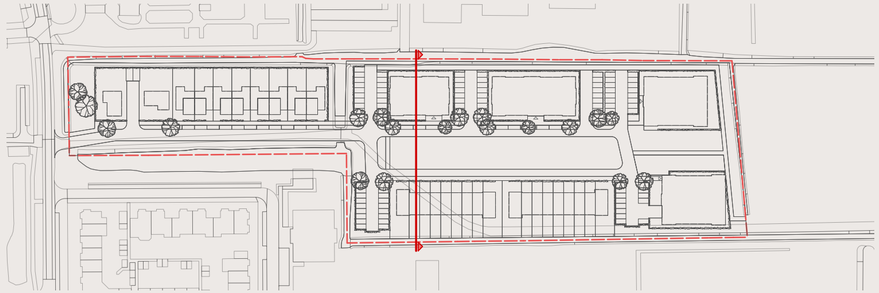


Profiel A - Schaal: 1:250

PROFIEL A

PROFIELEN

Profiel A is genomen over "'t Landje". Hier beginnen het plangebied en de groene zicht as vanaf de Hofsingel gezien. Het water vormt een natuurlijke buffer tussen het plangebied en de Commanderij.



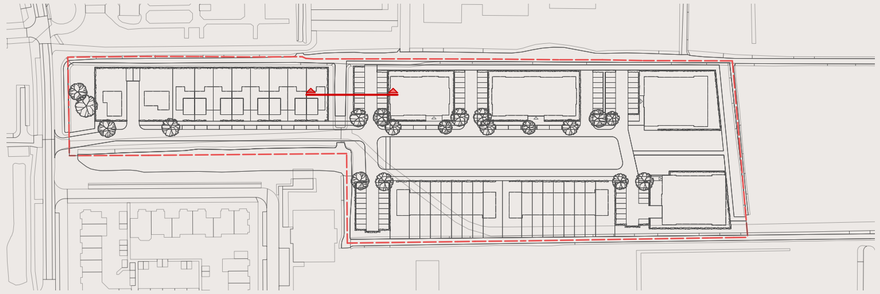


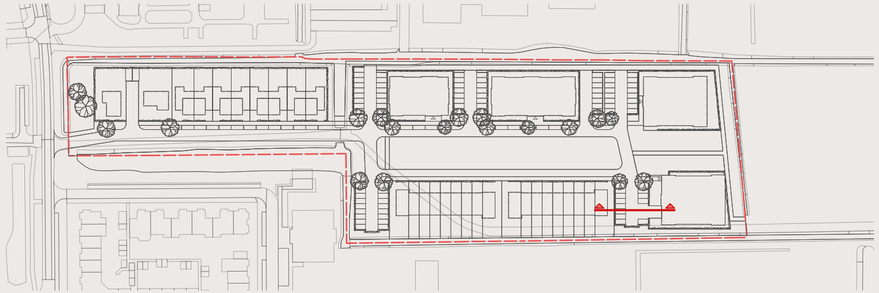
Profiel B - Schaal: 1:250

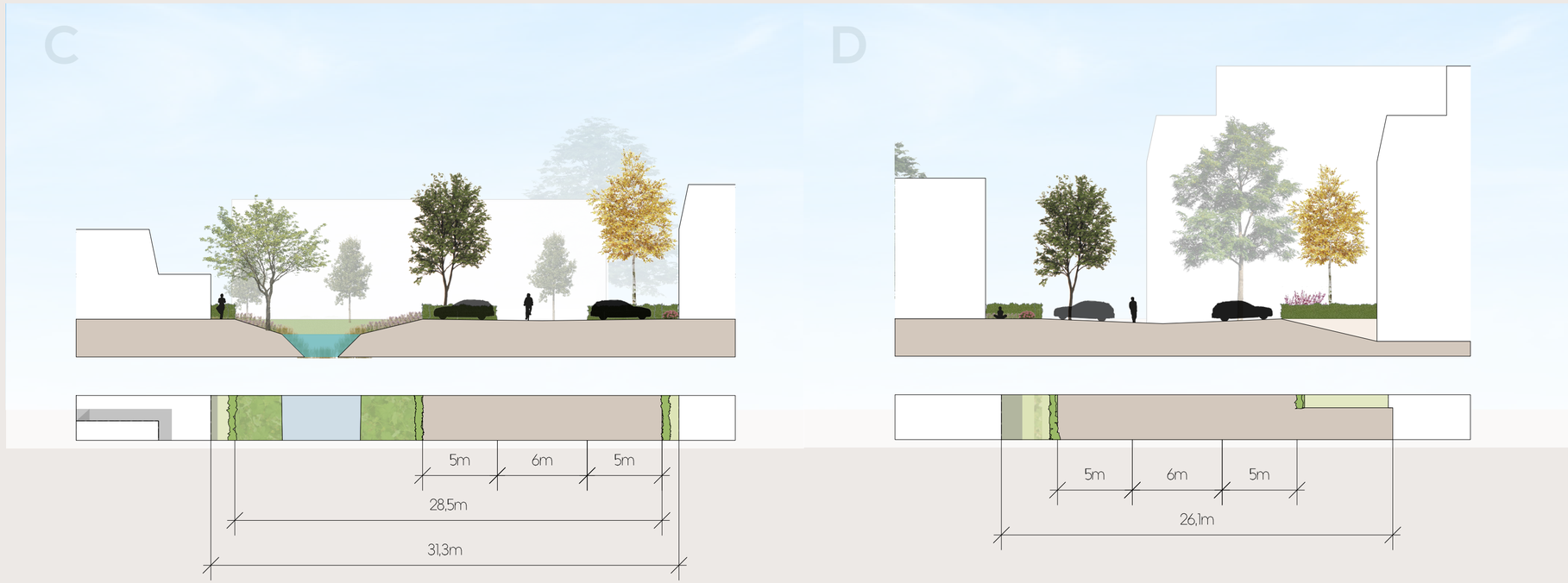
Profiel B is genomen over "de Slagen". Het plangebied verbreedt zich hier en daarmee ook de groen centrale as. Deze as biedt hier ruimte aan een wadi. Hierdoor ontstaat niet alleen ruimte om water tijdelijk vast te houden, maar ook een plek om te spelen, actief te worden en samen te komen. Een groot deel van de woningen grenst aan deze groene oase en het ligt dan ook voor de hand dat buurtactiviteiten plaats zullen vinden in en rondom dit groengebied.

PROFIEL B

PROFIELEN

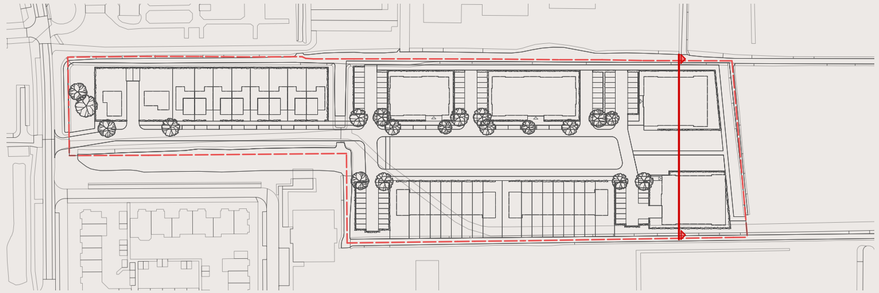


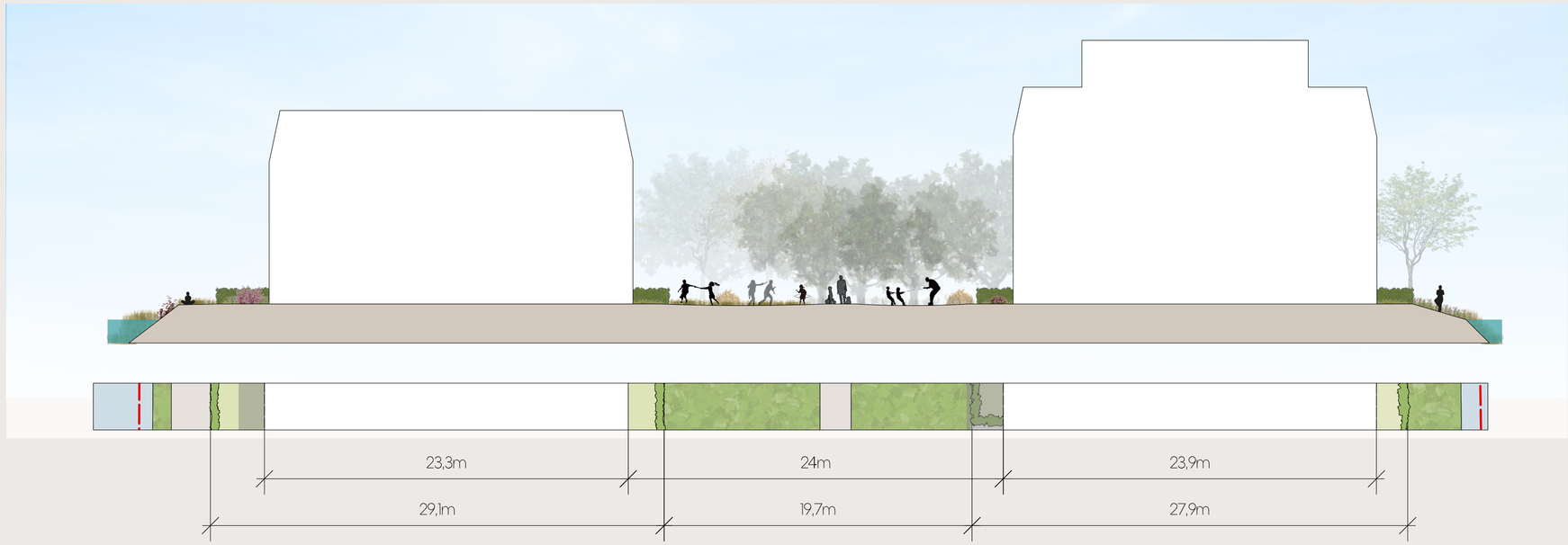




In profielen C & D zijn de parkeerkoffers aan de kopse kanten van de rijwoningen te zien. Deze parkeerkoffers liggen buiten de zichtlijnen over de groene lengteas door het plangebied. De koffers zijn omgeven door groen, om ze zo goed mogelijk in te bedden in het landschap uit het zicht van de bewoners en gebruikers van de wijk en het omliggende landschap.

Profiel C & D - Schaal: 1:250





Profiel E - Schaal: 1:250

Profiel E is genomen over "de Uitkijk". Hier eindigt de groene zicht as in het voedselbos. De groenstrook tussen de gebouw bied een rustige plek waar mensen kunnen samen komen en kinderen kunnen spelen.

PROFIEL E

PROFIELEN

IDENTITEIT & KWALITEIT

ARCHITECTUUR

Aan de hoogtes van de bouwvolumes is reeds richting gegeven in het kavelpaspoort. Hierin lopen de volumes op van 1 laag met kap aan de entreezone van het gebied tot 3 of 4 lagen met kap aan de zijde grenzend aan het voedselbos.

De architectuur in het plan dient een geheel te vormen, waarbij de kapvorm een overkoepelend thema vormt in het gebied.

Het gebied wordt verdeeld in 3 sferen; "'T landje","de Slagen" en "De Uitkijk". De architectuur van de deelgebieden is op elkaar afgestemd, zodanig dat er één herkenbare buurt ontstaat.

De bebouwing wordt onder architectuur ontworpen en heeft een eigen en onderscheidende architectuurstijl passend binnen het landelijke agrarische karakter van het gebied.



















ZORGVULDIGE ARCHITECTUUR

'T LANDJE

De woningen in 't Landje vormen de entree van de Maaslandse Zoom en kennen een eigentijdse architectuur die inspeelt op het landelijke karakter van het gebied. De woningen zijn vrijstaand en bestaan uit één laag met een kap, waaraan elementen als erkers kunnen worden toegevoegd. De verbinding in het plan wordt gevormd door te werken met (steile) kappen en lichte gevels als uitgangspunt. Hierin zijn meerdere variaties mogelijk.

ZORGVULDIGE ARCHITECTUUR

DE SLAGEN

De architectuurtaal van 'De Slagen' vormt de verbinding tussen 't Landje' en 'De Uitkijk'. Het gebied wordt gekenmerkt door wonen aan het groen, De woningen direct grenzend aan 't Landje' kennen dezelfde kapvorm en bestaan uit 2 laag met een kap. Verder in het plan loopt dit op naar 2 lagen met een kap. Er zijn hier meerdere kapvormen mogelijk











Kapvormen in Maasland



















Sfeerimpressie wonen aan natuurlijke oever



ZORGVULDIGE ARCHITECTUUR

DE UITKIJK

De appartementen in 'De Uitkijk' staan aan de rand van het voedselbos en hebben zicht op de Maaslandse polder richting de Kwakelweg. Deze gebouwen vormen het hoogste punt van het plan en bestaan uit 3 of 4 lagen met een kap. Net als in 't Landje' en 'De Slagen' worden de gebouwen gekenmerkt door kappen en geven topgevels een eigen identiteit aan het gebouw.

ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

DAKVORMEN

De Maaslandse Zoom wordt gekenmerkt door daken die in meerdere verschijningsvormen kunnen voorkomen.

- Verschillende kapvormen mogen gecombineerd worden tot één geheel. Bijv. door topgevel.
- Belegd met traditionele materialen.





























ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

LCIHTE GEVELS

Gevelafwerking bestaat uit lichte materialen. Hierin komen typisch Maaslandse elementen naar voren, zoals lichte baksteen, gekeimd of afgewerkt met stucwerk in blokverband.

- Lichte gevels
- Materialen kunnen gecombineerd worden
- Aardse tinten passend in de omgeving
- Topgevels worden gebruikt om ieder blok identiteit te geven en met elkaar te verbinden
- Gebruik van elementen die verwijzen naar dorpskern, zoals stucwerk in blokverband
- Traditioneel
- materiaalgebruik als metswelwerk of stucwerk, eventueel in combinatie met hout.

ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

GEPOTDEKSELD HOUT

Gepotdekseld hout vormt een architectonisch element binnen de beeldkwaliteit. Het komt voor in combinatie met andere materialen en vormt hierin het verbindende element.

- Zwarte rabbatdelen horizontaal of verticaal.
- Combinatie met andere materialen.
- Wordt ingezet als accent, bekleedt niet de gehele bouwmassa.
- Verwijzend naar het landelijk agrarische karakter van het gebied.





























ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

DETAILERING & AFWERKING

Materialisatie afgestemd op landelijk karakter.

- Subtiele dakgoot.
- Traditioneel materiaal gebruik. Bakstenen of houten gevels, dak van pannen of riet.
- Kleurgebruik traditioneel en gedekt
- Gebruikte materialen passen qua structuur goed in de omgeving en refereren terug naar dorpskern.
- Gemeleerde daken verschillende kleuren pannen om een gemeleerd dak te vormen.
- Balustrades worden zo veel mogelijk traditioneel uitgevoerd, het gebruik van glas wordt beperkt.
- Rollagen langs de dakrand kunnen gebruikt worden om de vorm van de gevels te accentueren en verwijzen terug naar de oude dorpskern.





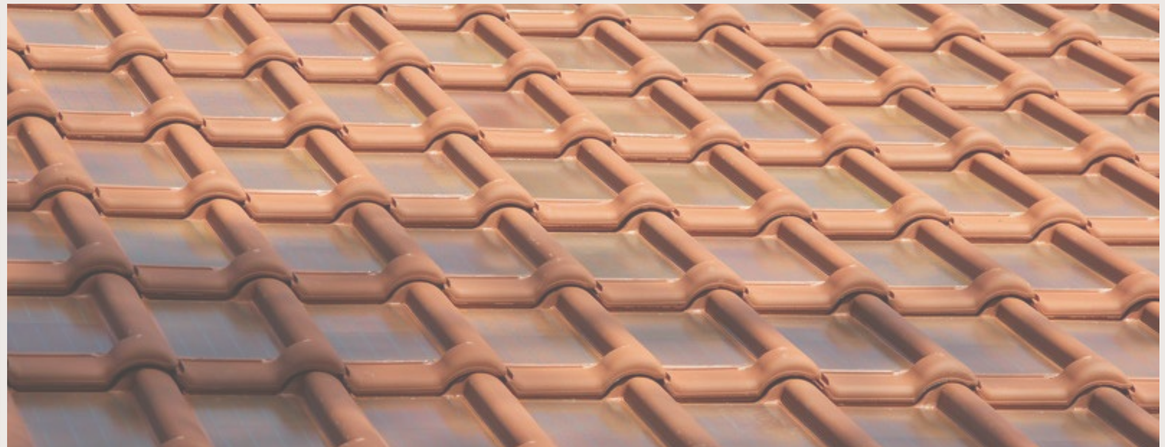








Zonnepanelen op dak



ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

ENERGIE NEUTRAAL BOUWEN

Een duurzame leefomgeving wordt gerealiseerd door samenhangende oplossingen te bieden vanuit vier duurzaamheidspijlers: Klimaat & landschap, Energie, Circulariteit en Mobiliteit. Die pijlers staan niet los van elkaar. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om integratie en verbinding van beschikbare kennis en oplossingen. De mogelijkheden om te verduurzamen beoordelen we daarom altijd in hun onderlinge samenhang. We vertalen ze in een integraal duurzaamheidsconcept. De invulling kan van gebied tot gebied verschillen. Denk aan groen in de wijk om waterberging én recreatie mogelijk te maken. Of aan een innovatief warmtenet in combinatie met oppervlaktewater.

OPENBARE RUIMTE

KLIMAAT, RUIMTEGEBRUIK, GROEN, ECOLOGIE, WATER, WONEN, WELZIJN, SOCIALE VERBONDENHEID & MOBILITEIT

De basis voor het plan vormt het gebiedspaspoort, waarin de randvoorwaarden voor het gebied zijn gedefinieerd.

Het plangebied ligt binnen de aangewezen groene buffer. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. In dit gebied vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Daarnaast dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Het plan wordt gekarakteriseerd door de centrale groene as. Deze as creëert zichtlijnen van en naar het buitengebied. Langs de as zijn drie sfeergebieden gecreëerd. De bouwhoogtes in deze gebieden lopen langzaam op richting het buitengebied en sluiten aan op de bouwhoogtes in de directe omgeving. Het plan is kleinschalig en informeel. Woningen liggen aan rustige straatjes of aan een parkje. Mensen gedijen in een groene leefomgeving.





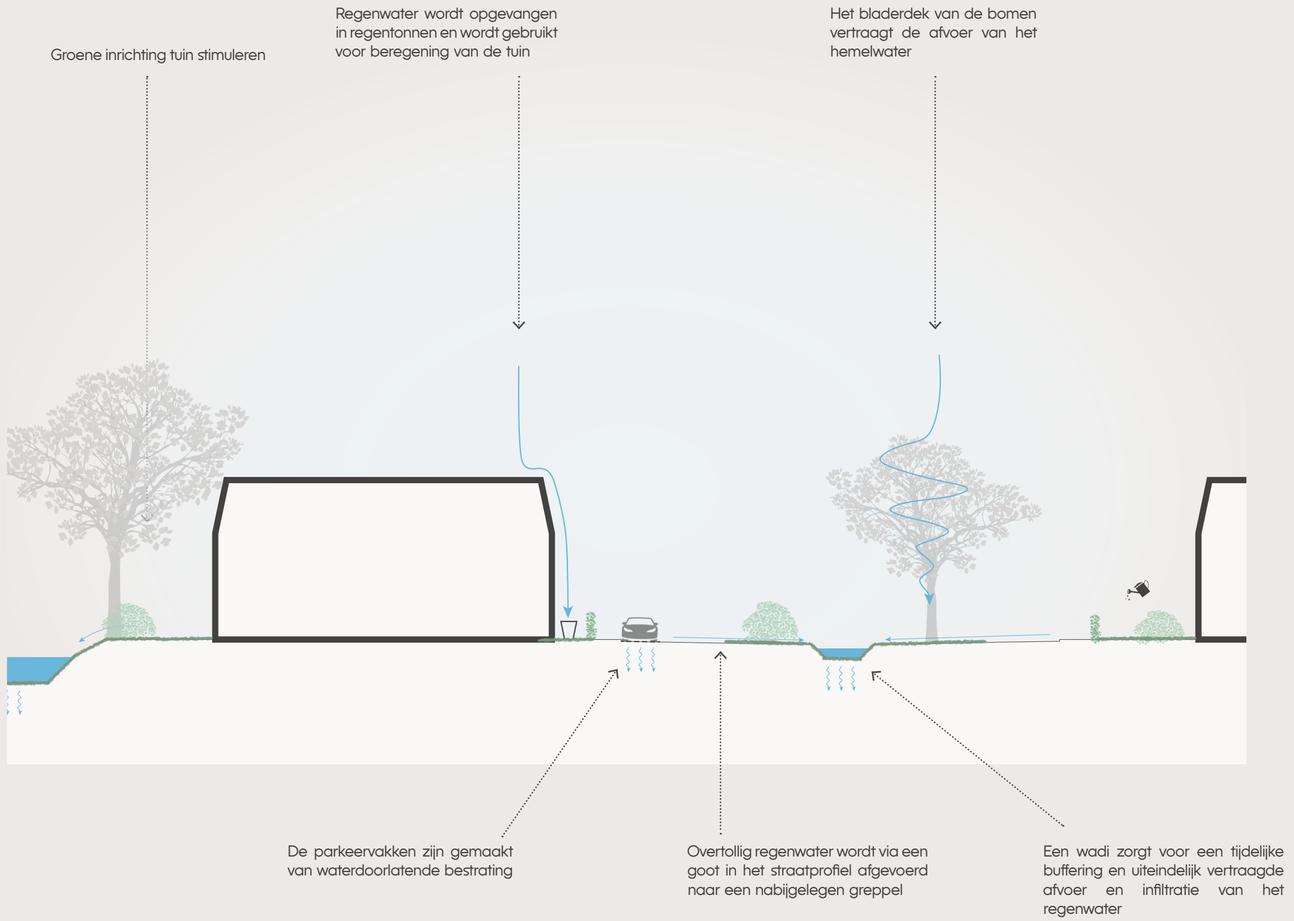
KLIMAAT & RUIMTEGEBRUIK

WATERNEUTRAAL ONTWIKKELEN

Waar mogelijk vindt afvoer van water in de Maaslandse zoom plaats over straat. In een klimaat waarin wateroverlast en droogte steeds vaker aan de orde van de dag zijn, is het zaak om goed na te denken over een robuuste waterhuishouding. Niet alleen de hoeveelheid berging is hierbij relevant.

Doelstelling is het water zoveel als mogelijk vertraagd en zichtbaar af te voeren en vervolgens lokaal vast te houden. Een goede en stabiele grondwaterstand is belangrijk voor de vegetatie en helpt droge periodes door te komen. In het plan zijn wadi's en oppervlaktewater opgenomen.

Regenwater dat van de daken van de woningen afstroomt zal, bij voorkeur en waar mogelijk, worden opgevangen en gebruikt kunnen worden voor beregening van de tuin.



KLIMAAT & RUIMTEGEBRUIK

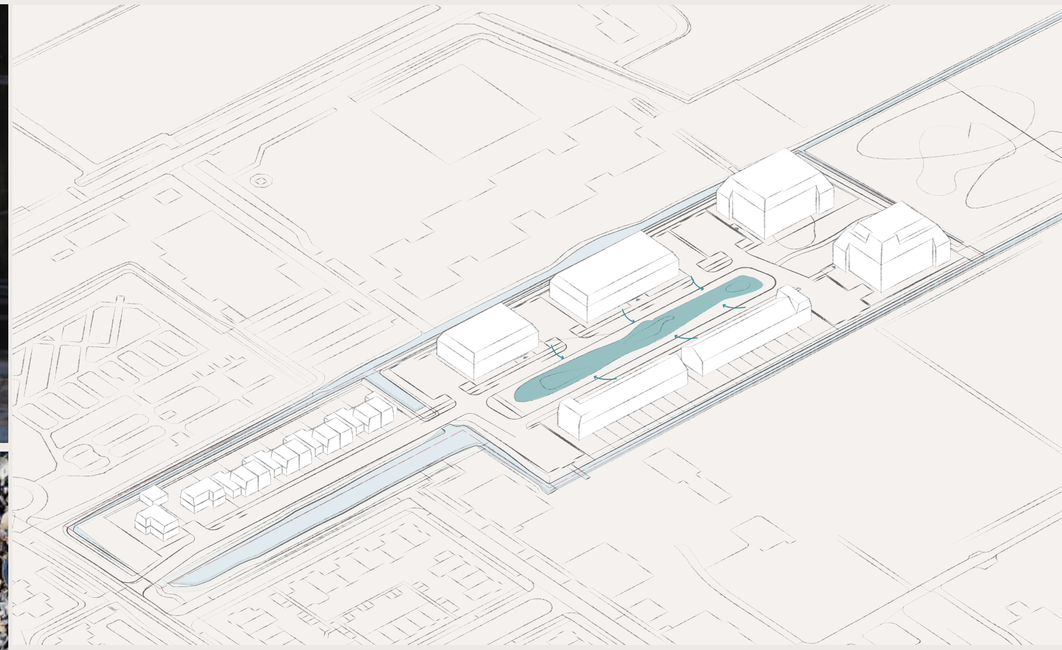
WATERSYSTEEM

Voor het plangebied wordt ingezet op waterneutraal ontwikkelen. Zo blijft water langer in het gebied en wordt verdroging zoveel mogelijk voorkomen. Dit wordt mede mogelijk gemaakt door de toepassing van gezonde en duurzame materialen Zoals halfverharding voor de voetpaden en parkeervakken. Waar mogelijk wordt open bestrating toegepast.

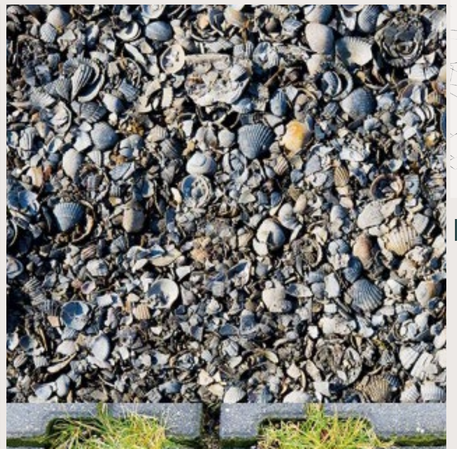








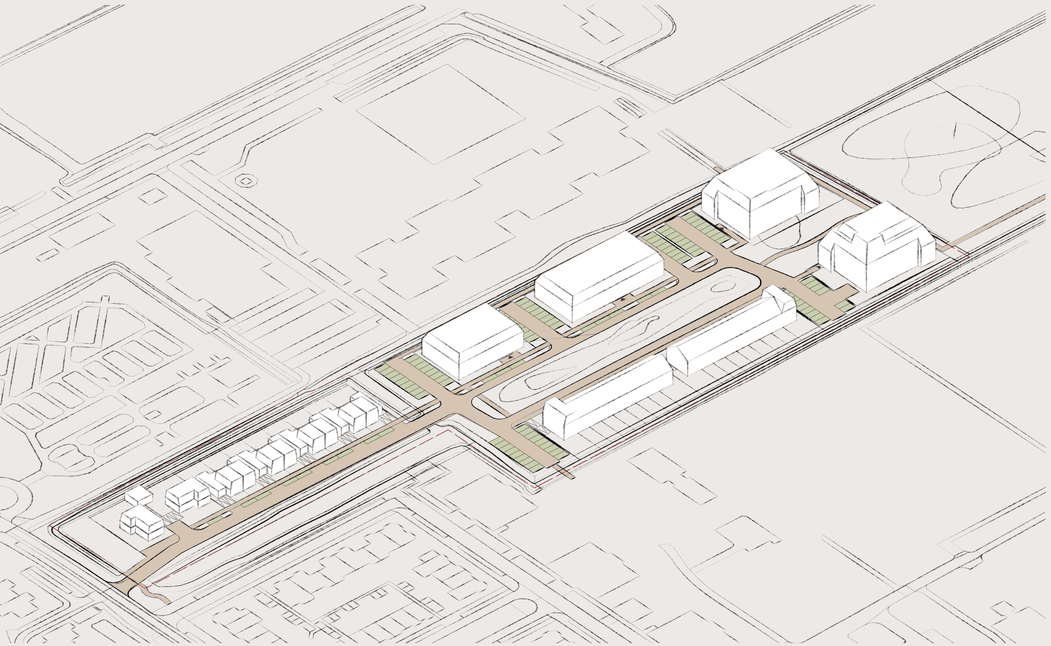


















KLIMAAT EN RUIMTEGEBRUIK

HITTESTRESS VOORKOMEN

De paden en wegen worden uitgevoerd in een gemêleerde elementenverharding. In het legpatroon kent de verharding oog voor detail door het toepassen van verschillende verbanden. De toegangspaden tot de achtererven zijn ondergeschikt in de hiërarchie en worden in een afwijkende kleur gerealiseerd. Op informele routes wordt er naar gestreefd om (gebonden) halfverharding toe te passen. De textuur, kleur en het geluid wanneer je je over de halfverharding beweegt dragen bij aan de verblijfskwaliteit.

Parkeerplaatsen kunnen in een vorm van halfopen verharding worden aangelegd, mits de gebruikskwaliteit van de parkeerplaatsen gegarandeerd is.

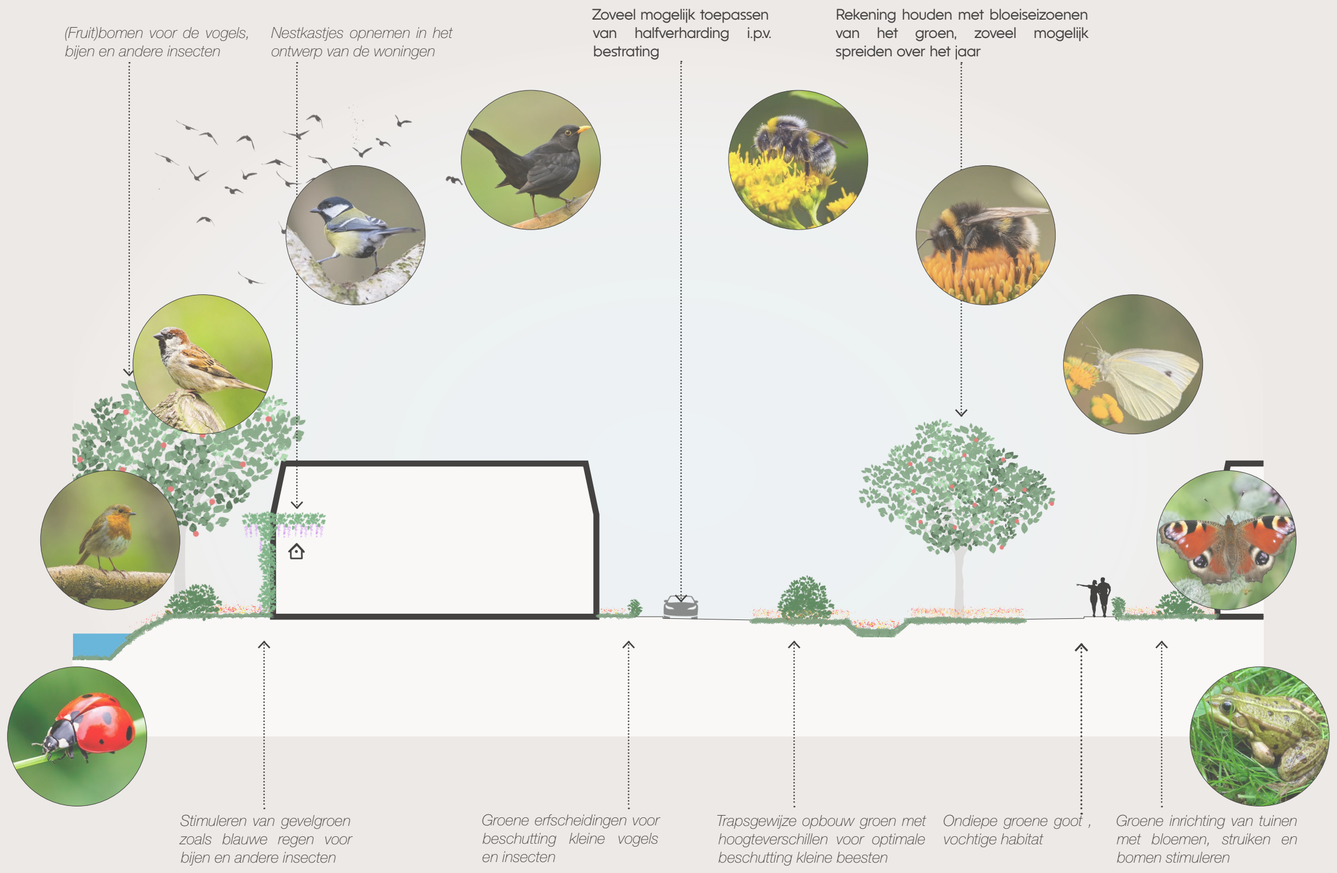
Door de groene, schaduwrijke en waterrijke inrichting van het gebied en de minimale verharding wordt hittestress voorkomen.

GROEN, ECOLOGIE & WATER

NATUUR & BIODIVERSITEIT

Groen speelt een niet te onderschatten rol in het welbevinden van mensen; op vele fronten levert een natuurlijk decor een grote bijdrage aan een aangename leefomgeving. Het beleven van de seizoenen, het horen ruisen van de wind door de bomen, de geur van bloesem, bloemen die uitkomen: groen prikkelt de zintuigen. In de Maaslandse zoom is de groeninrichting geen invuloefening, maar een weloverwogen ontwerp.
In het veranderende klimaat is het de verwachting dat niet alleen gemiddelde temperaturen zullen stijgen, maar ook dat uitersten zich vaker zullen voordoen. Grotere droogte, heviger regenval, langere periodes van (extreme) warmte. Het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte kunnen de consequenties hiervan verzachten. Een zorgvuldige groeninrichting helpt bovendien een aangenaam microklimaat te bewerkstelligen voor mens en dier. Op alle fronten wordt werk gemaakt van het maken van een groene buurt.

Aan de entree van het plangebied ligt een siertuin, met onderbeplanting die een groot deel van het jaar in bloei staat. Indien er bomen worden geplant, zijn deze kleinblijvend, Het toepassen van heesters is mogelijk, bij voorkeur bloeiende. De beplanting in de siertuin draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in het plan.



GROEN, ECOLOGIE & WATER

GROENINRICHTING

Bomen spelen een belangrijke rol in Maasland. Ze bepalen het straatbeeld, zorgen voor schaduw & beschutting en vormen een habitat voor fauna. Ook helpen bomen bij het opnemen van regenwater en vertragen van de afvoer. De bomen zijn geen toevallige invulling van straat, pleinen en hofjes, maar zijn een structurerend gegeven. Straatprofielen en parkeeroplossingen bieden de ruimte die nodig is om bomen een prominente plek te geven in het plan. Soortkeuze wordt zorgvuldig afgestemd op de situatie, in grootte, vorm en soort. In zijn algemeenheid wordt een diversiteit in geslachten en soorten nagestreefd, om het bomenplan zo robuust en weerbaar mogelijk te maken.

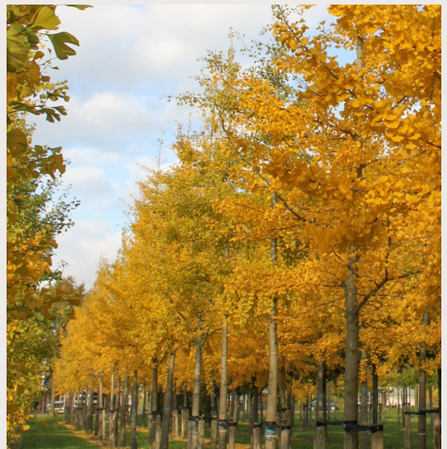
In overleg met de gemeente zal worden bekeken of het mogelijk is de bewoners een deel van het groenbeheer op zich te laten nemen. Dit kan bijdragen aan betrokkenheid bij de buurt en directe leefomgeving. Boomspiegels, groenstroken, heesters en het gras in de parkjes: hier weerspiegelt zich een rijkdom aan soorten. Geen onverschilligheid: iedere vierkante meter is ontworpen met het oog op het vergroten van soortenrijkdom en het creëren van een aantrekkelijk straatbeeld. Gras wordt langs hoofdwegen, op oevers en in wadi's extensief beheerd, zodat half hoog gras, kruiden en bloemen de kans krijgen.











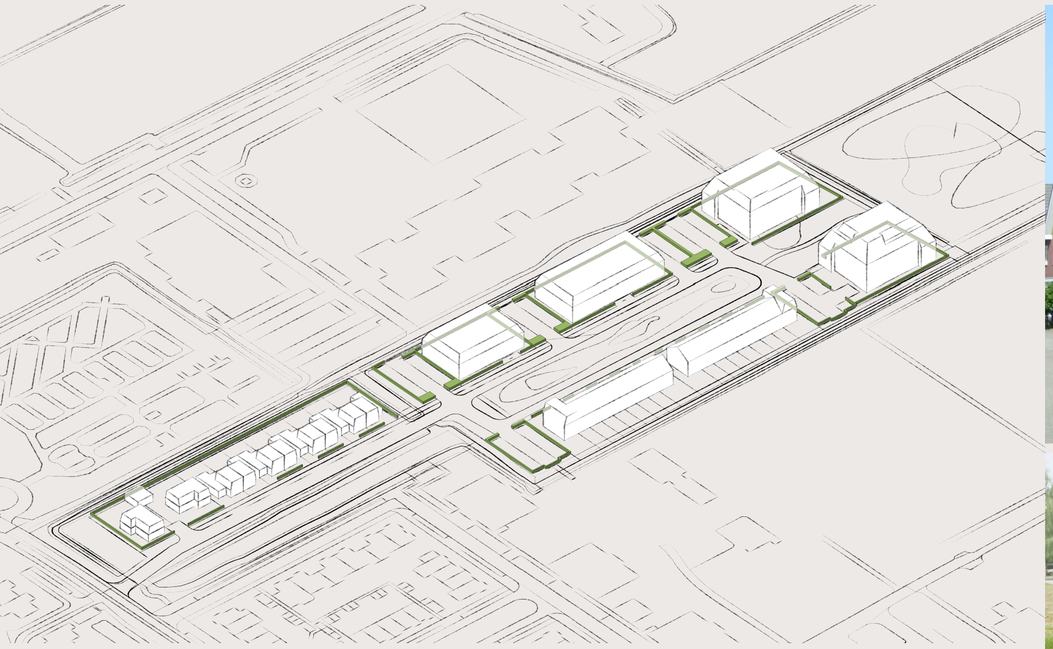


















ERFSCHEIDINGEN

Erfscheidingen zullen op private grond worden gerealiseerd. Waar mogelijk zullen groene erfscheidingen worden toegepast. Lage hagen markeren de voorzijde van de woningen en bepalen mede het stedenbouwkundig beeld.

De voortuin vormt, samen met de stoep, de overgangszone tussen woning en openbaar gebied. De erfgrens aan de straatzijde wordt door de bewoners ingericht en kan bestaan uit een lage groene haag, een stoep of een metalen hekwerk. Op een aantal plaatsen is de erfscheiding voorgeschreven en wordt deze aangelegd door de ontwikkelaar. Dit is vooral ter plaatse van de pleintjes en hofjes centraal in het plan.
Bij de planontwikkeling worden de volgende principes aangehouden:
De afbakening van de onderlinge erfgrenzen is een zaak van (overleg tussen) de eigenaren van de percelen

Bij hoekwoningen die ook met de zijgevel aan de openbare ruimte grenzen, ligt de overgang tussen hoge en lage erfscheiding ter hoogte van de achtergevel. Hagen worden aangeplant met een hoogte van tenminste 0,80 m. Erfafscheidingen in de zichtlijnen zijn in de vorm van gebiedseigen beplanting en zijn maximaal 1,20 hoog.

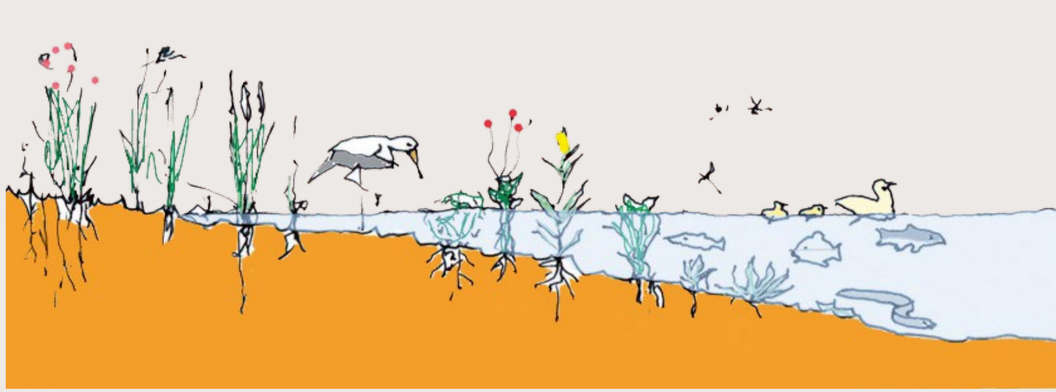
GROEN, ECOLOGIE & WATER

OPENBARE OEVERS

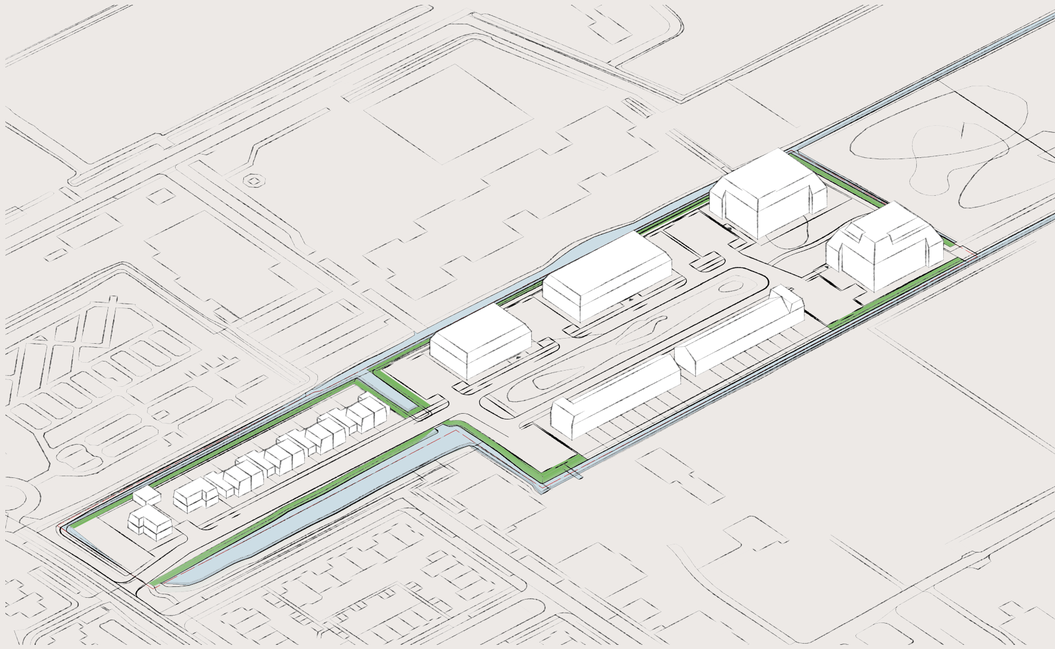
Door middel van het inzetten van plasbermen, wordt een aantal doelen nagestreefd. Plasbermen stimuleren biodiversiteit van flora en fauna. De rietkragen die door de plasbermen ontstaan, zorgen daarnaast ook voor privacy en voor een natuurlijk beeld. Kavels worden uitgegeven inclusief een deel van het aangrenzende water.

Publieke oevers krijgen een talud van ca 1: 3 zonder beschoeiing. De begroeiing van het talud bestaat uit wild gras met bloemenmengsel, extensief beheerd.



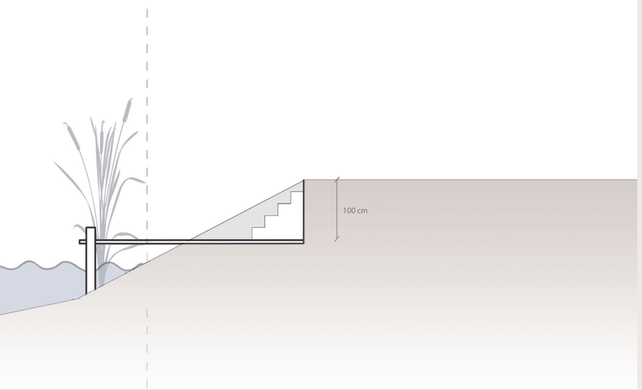


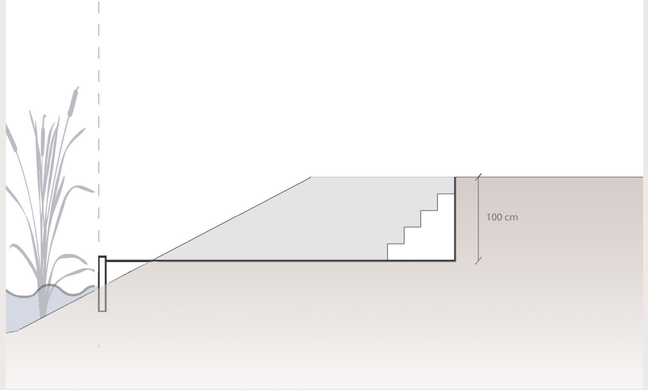


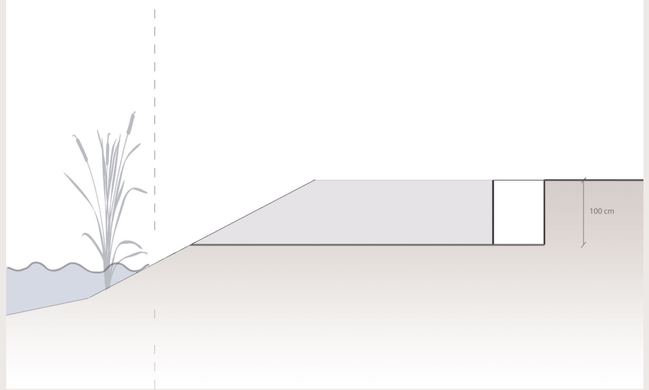


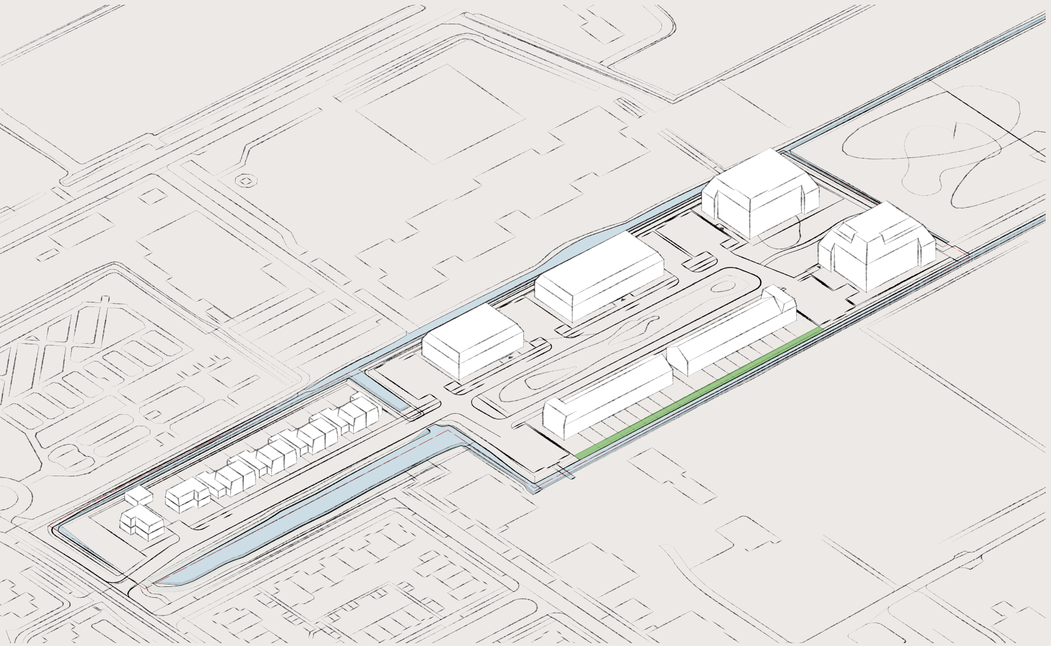




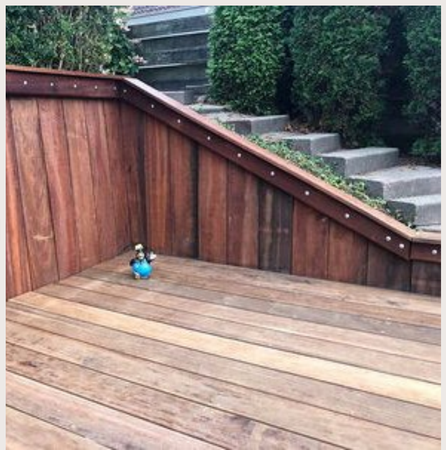


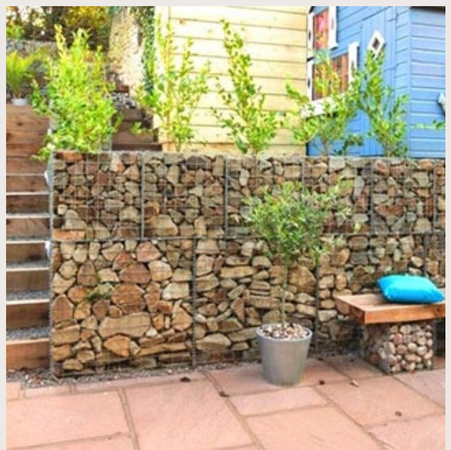












GROEN, ECOLOGIE & WATER

PRIVÉ OEVERS

Idee is om de tuinen zoveel mogelijk verblijfs- en gebruikskwaliteit aan het water te geven en tegelijk het totaalbeeld te conditioneren. Vanaf openbaar gebied is er goed zicht op de oevers die grenzen aan de private kavels, de inrichting van de oeverzone bepaalt dan ook in grote mate de belevingskwaliteit.

WONEN, WELZIJN & SOCIAAL

SPELEN

In het plangebied worden speelvoorzieningen opgenomen voor kinderen van 2 tot 6 jaar. Deze worden gepositioneerd op een centrale plek in het plan, verkeerveilig, met voldoende sociale controle. De speelplaats krijgt toestellen met een natuurlijke uitstraling, er komt zitgelegenheid en er wordt voorzien in plekken met schaduw. De valondergrond zal worden gemaakt van natuurlijke materialen.

Naast deze aangelegde elementen bieden de grasveldjes gelegenheid tot spelvormen met eigen spelinvulling, bijvoorbeeld met de bal.











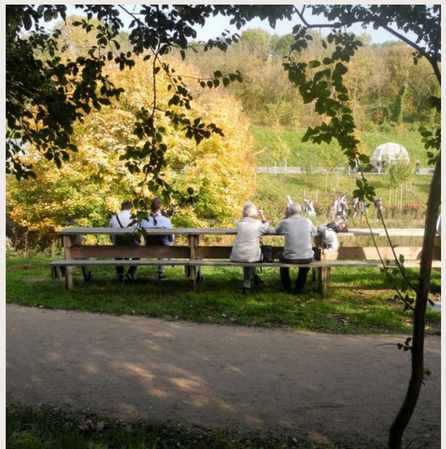














WONEN, WELZIJN & SOCIAAL

ONTMOETEN

Groen en landschap verbinden mensen aan de plek waar ze wonen maar verbinden mensen ook onderling. Door gezamenlijk gebruik en verblijf maar zeker ook door het scheppen van condities voor ontmoeting.

Wij beogen deze ontmoeting en verblijf te stimuleren waardoor een woongemeenschap gaat ontstaan van gelijk-gestemden.

Door het realiseren van openlucht sportvoorzieningen biedt de woonomgeving mogelijkheden aan om zelf initiatieven te nemen om activiteiten te programmeren.

MOBILITEIT

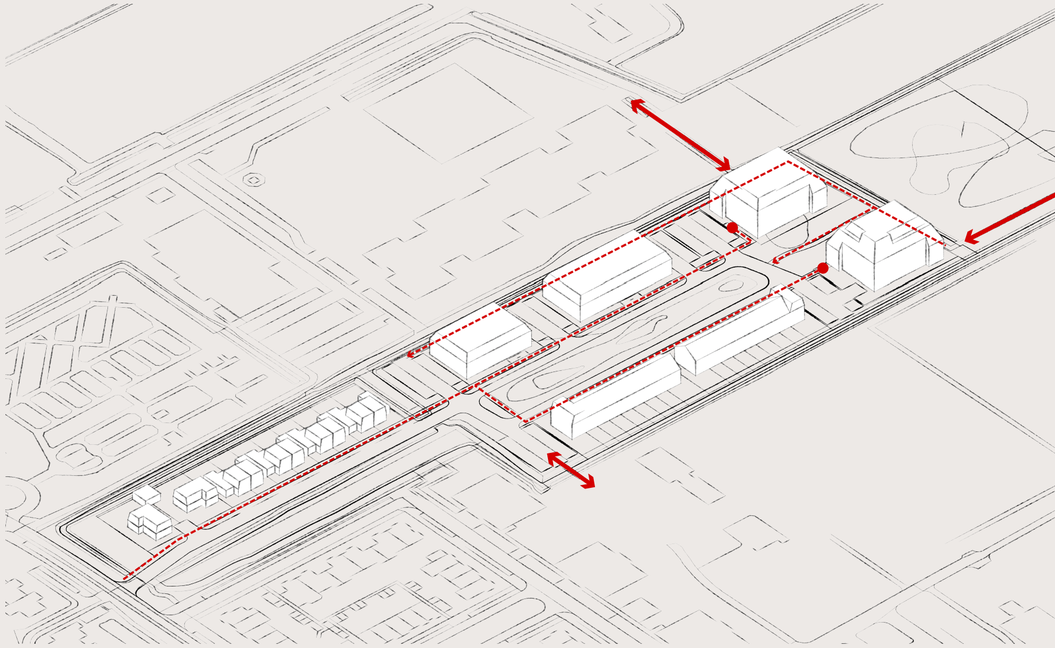
RECREATIE

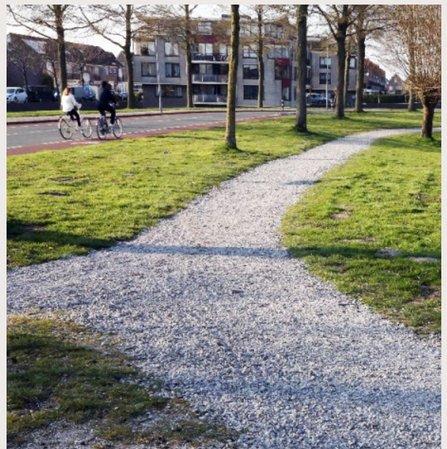
In bewerking







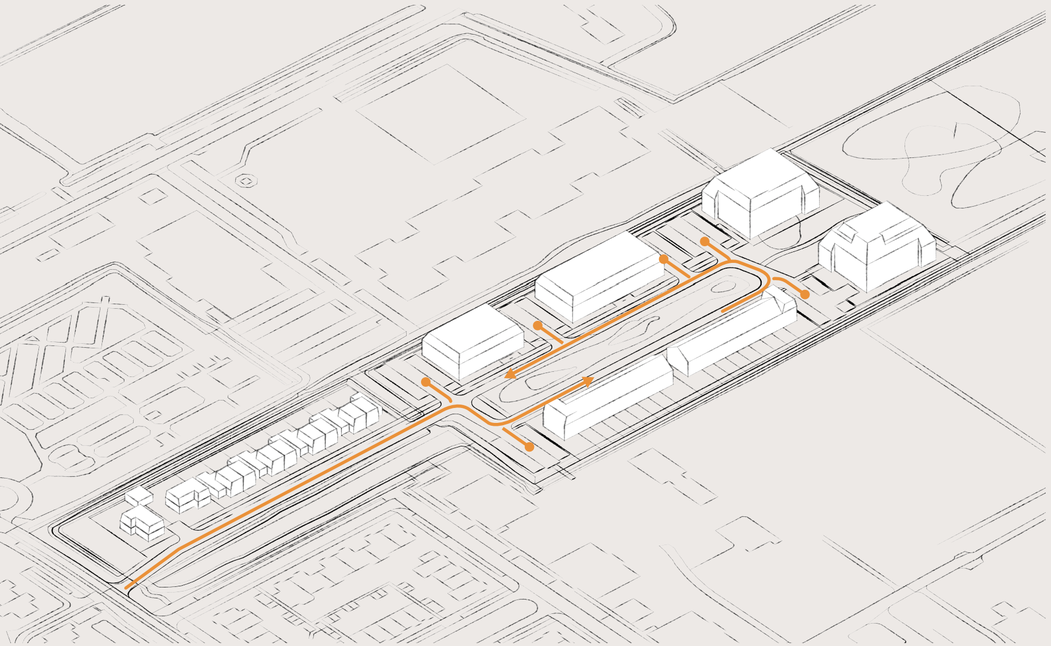












Parkeerbalans Maaslandse Zoom

Parkeernorm woningen

Gebasseerd op nota parkeernormen gemeente Midden-Delfland 2020

Functie	Norm	Aantal	Benodigd
Rijwoning	1,5	18	27
Twee-onder-één kap woning	1,7	8	14
Vrijstaande woning	1,7	2	3
Appartement <50m2 gbo	1	25	25
Appartement	1,3	56	73
Benodigd aantal parkeerplekken			141,8

Aantal parkeerplekken

Parkeervoorziening	Aantal	Rekenfactor	Saldo
Openbaar	107	1	107
Parkeergarage	18	1	18
Enkel oprit	6	0,8	4,8
Dubbele oprit	2	1,7	3,4
Garage dubbele oprit	2	1,8	3,6
Garage lange oprit	4	1,3	5,2
Gerealiseerd aantal parkeerplekken			142

Balans

Parkeerplekken eigen kavel	35
Parkeerplekken openbaar gebied	107
Benodigd aantal parkeerplekken	141,8
Saldo	0,2

In bewerking

DE MAASLANDSE ZOOM

JANUARI 2022