ruimtelijke
denkers
WISSING

28 juli 2020

Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom

MAASLANDSE ZOOM
INLEIDING

De locatie en woonbehoefte

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.

Een gebiedspaspoort

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

Midden-Delfland Cittaslow

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. Hierbij komen allerlei aspecten aan bod die zijn samengevat in 5 thema's:

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

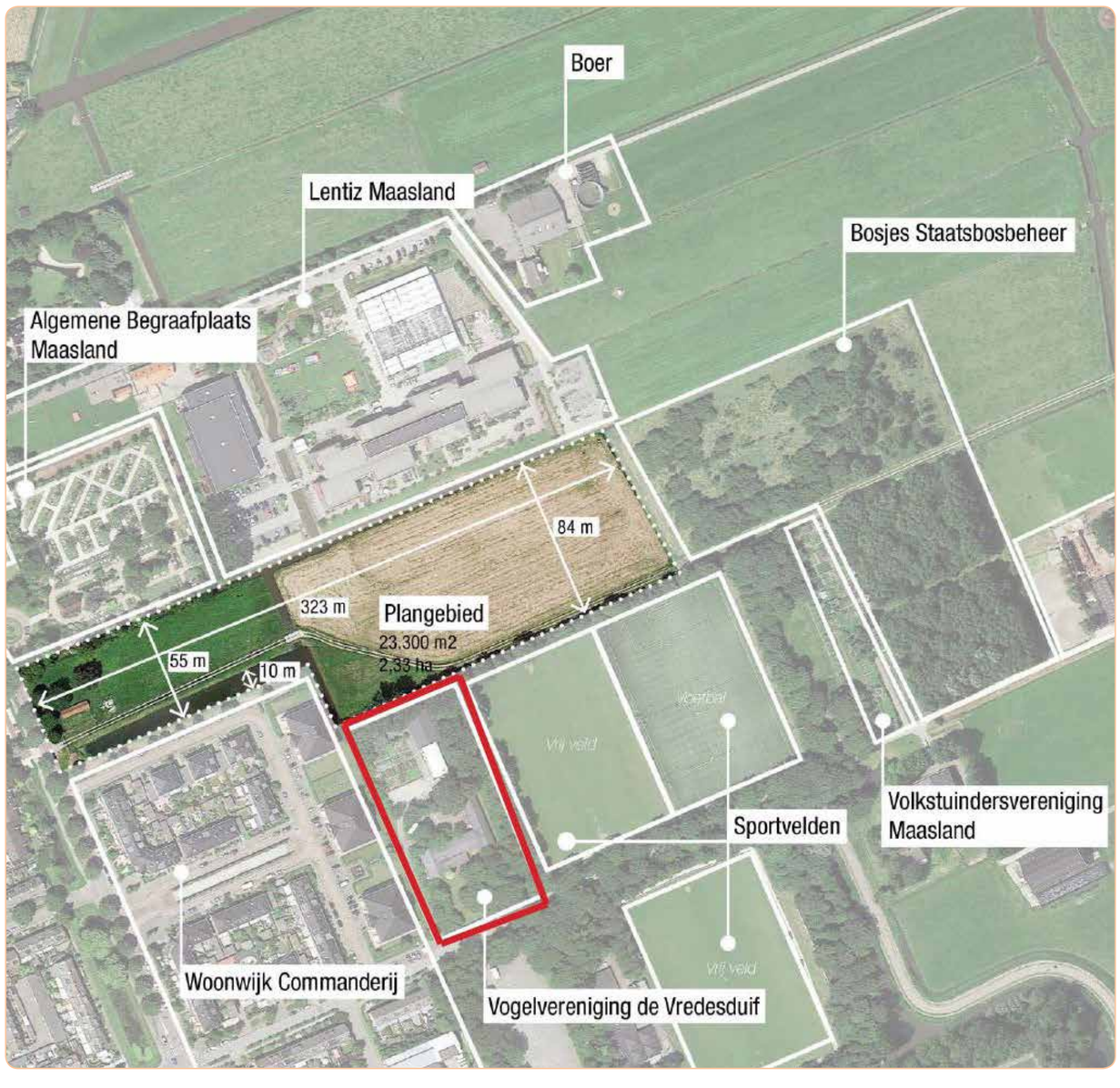
Deze thema's zijn de leidraad voor het opstellen van het Gebiedspaspoort woningbouwlocatie Maaslandse Zoom.

Opzet gebiedspaspoort

Het gebiedspaspoort bestaat uit de onderdelen analyse, ambities en spelregels. De analyse heeft betrekking op twee deelgebieden. Uit de analyse is gebleken dat het tweede deelgebied met de vogelvereniging nog niet concreet genoeg is en daarom bij de uitwerking van de spelregels niet is meegenomen. 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 een uitnodiging. Een uitnodiging om gezamenlijk deze locatie verder vorm te geven. Hoe we deze ambitie willen bereiken staat bij de spelregels.

Gebiedspaspoort is een uitnodiging

Het gebiedspaspoort is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan. Het is een uitnodiging om met in achtneming van de spelregels een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen.











MAASLANDSE ZOOM ANALYSE

cittaslow

Gemeente Midden-Delfland



Plan- / deelgebied
Gebouwen
Buiten-gebied
Overgangsgebied
Dorpskern
Historisch centrum
Beschemingszone waterkering
Grens bestaand stads- en dorpsgebied ***
Uitbreiding begraafplaats
Stiltegebied
Groene verbinding / zichtlijn
Zicht op 'Bosjes'
Hoog opgaande beplanting
Laanbeplanting
Bomen niet te behouden
Autoweg
Voet- / fietspad
Onverhard (rijpad)
Mogelijke ont-sluiting
Parkeerterrein
Bestemming maatschappelijk
Ontwikkeling wandelroute
Reservering woningbouw *
Watergang context
Watergang / zicht-lijn plangebied
Duiker
Onder druk bij hevige regenval

Identiteit & ruimte-lijke kwaliteit

- Het gebied kent een weids landschappe-lijk karakter met smalle kavels, vele slo-ten met hoog waterpeil en overwegend grasland, als bodemgebruik.
- Het plangebied ligt binnen de stads- en dorpsrand van Maasland. Uitgangspunten bij ontwikkeling zijn; kwaliteit van het front, contactkwaliteit en kwaliteit in de overlap.
- Plangebied bestaat uit twee deelgebie-den met ieder een eigen karakter.
- **Deelgebied 1** heeft een open karakter. De openheid en de watergangen zijn hier beeldbepalend.
  - Beschermingscat.2 Groene Buffer. Ontwikkeling waaruit blijkt dat de ruim-telijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. ****
  - Stads-en dorpsrand aan het landschap. Dit overgangstype 'contact' biedt een scherp contrast. ***
  - Deelgebied A functioneert als groene verbinding en zichtlijn. *
  - Polderkarakteristiek behouden. Zichtlijn behouden en versterken van rand naar polder. **
- **Deelgebied 2** heeft een (half) gesloten karakter. De beslotenheid en bomen zijn hier beeldbepalend.
  - Dorpsrand gevormd door stedelijk groen. Dit overgangsgebied van het type 'overlap' is in de ogen van veel gebruikers waardevol. ***

Klimaat & ruimtegebruik

- Cittaslow; Hoge duurzaamheidsambitie
- Inzetten op klimaatbewust ontwikkelen op het gebied van bodem, water, materi-aalgebruik en energie.
  - Waterneutraal ontwikkelen
  - Gezonde en duurzame materialen (Bouwmaterialen zijn gemaakt van goed te beheren en vernieuwbare grondstoffen. De winning hiervan levert geen ecologische schade op en het gebruik is niet ongezond voor de mens.)
  - Energieneutraal bouwen
- Meervoudig ruimtegebruik
  - Flexibiliteit (in het plan kunnen verschil-lende typologieën worden toegepast)
  - Slimme fasering (het plan kan in verschillende fases worden ontwikkeld waarbij na iedere fase het toont als een afgeronde ontwikkeling)
  - Benutten bestaande structuren
- Het plangebied is gelegen op kleigrond en heeft een hoge waterstand. Daarmee is het niet geschikt voor infiltratie.
- Het gebied ligt in de koelte van het buitengebied. Bij de ontwikkeling is een doel het voorkomen van ontstaan van hittestress.
- Een groot deel van deelgebied 1 is al aangewezen al toekomstige woning-bouwgebied. *

Groen, ecologie & water

- **Deelgebied 1** heeft herkenbaar waterrijk veen(weide) landschap
  - *Behouden en versterken openheid en verkavelingsstructuur. **
  - *Natuurvriendelijke slootoevers helpen de biodiversiteit te verhogen. ****
  - *Grasland als bodemgebruik, ecologi-sche waarde?*
- De groene zichtlijn vanuit de structuur-visie wordt geblokkeerd door de bosjes van staatsbosbeheer.
- **Deelgebied 2** stedelijk groen,
  - *Opgaande beplanting, sportvelden lage ecologische kwaliteit, enkele sporadi-sche opstanden aan de randen. ***
- Laanstructuur Hofsingel. Platanen en lindes langs Hofsingel zijn in goede con-ditie en zeer waardevol voor het gebied.
- Robuust watersysteem
- Afhankelijk van de gewenste planontwik-keling op locatie 2 is er de mogelijkheid om de duiker achter de appartmenten te wijzigen in een open watergang als dit ten goede komt aan de kwaliteit van de invulling van locatie 2.
- Een aantal plekken komen flink onder druk te staan bij hevige regenval.

Wonen, wel-zijn & sociale verbondenheid

- Milieucontouren (gemengd gebied).
- Ontwikkelingen in de groene buffer dienen bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde (en con-trast kwaliteit met het stedelijk gebied). ****
- Opgave voor het vinden van 240-440 woningen. *
  - *De lokatie ten zuiden van de begraaf-plaats (landje van berg) is aangewezen als mogelijke uitbreiding begraafplaats en ontsluiting.*
- Woonvisie 2025; aansluiten beleid duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid.
  - Gericht op wonen in de dorpen op specifiek karakter van het dorp;
  - kleinschaligheid, rust en ruimte
  - doelgroep jonge gezinnen/lokale star-ters / ouderen;
  - variatie in woonvormen
  - sociale huur (30%)/betaalbare koopwo-ningen;
  - kwalitatieve woonomgeving, ruimte voor ontmoeten.
- Woonagenda M-D 2016-2020:
  - Opstromende gezinnen (koopsector);
  - Empty-nesters (koop of vrije sector huur);
  - Startende gezinnen (koopsector);
  - **Empty-nesters & senioren (sociale huur).**

Mobiliteit

- Commanderij heeft een hoge parkeer-druk.
- Grenzend aan het plangebied zijn twee grote parkeerplaatsen aanwezig. Deze worden op het moment gebruikt voor de sportvelden en het Lentiz.
- Het bestaande Doelpad is een bekende recreatieve verbinding die door het pol-derlandschap naar de Kwakelweg leidt. Een opwaardering van deze recreatieve route door middel van een aftakking biedt kansen voor de nieuwe wijk.
- Recreatieontwikkeling voornamelijk d.m.v. het versterken van recreatieve routes. **
- De auto-ontsluitingen Hofsingel grenst aan het plangebied en kan worden gebruikt voor ontsluiting plangebied.
- Er is op het moment geen relatie tussen het plangebied en de omliggende recrea-tieve routes.
- Er is op het moment geen relatie tussen de verschillende grotere parkeerplaatsen

** Structuurvisie Midden-Delfland ** Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland *** Gebiedsprofiel Midden-Delfland **** Kwaliteitskaart Zuid-Holland*

MAASLANDSE ZOOM AMBITIES

Gezamenlijk met betrokkenen stelt de gemeente Midden Delfland de ambitie op voor het realiseren van de bijzondere en duurzame woonbuurt de Maaslandsezoom. Deze ambitie is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging en streven. Hoe de gemeente deze ambitie willen bereiken wordt in een vervolgstap verder uitgewerkt in de spelregels. De ambities en spelregels zijn ingedeeld in vijf thema's. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. Alle thema's zijn daardoor opgehangen aan duurzaamheid.

cittaslow

Gemeente Midden-Delfland

Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

Het karakter afstemmen op zowel het dorp als het landschap

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.



Cultuurhistorische structuren behouden en gebruiken

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.



Eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang

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.



Klimaat & ruimtegebruik

Waterneutraal ontwikkelen

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 vervolgenslangzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Gebufferd water is zeer waardevol voor de bewatering tijdens droge periodes.



Bufferen van regenwater

Energieneutraal bouwen

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).



© ZEP Zonneceldakpannen

Hittestress voorkomen

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.



Gezonde en duurzame materialen

Gerecycleede materialen hebben een gunstige LCA (Life Cycle Analyses) en daarmee een hoge duurzame materiaalwaardering. Daarnaast is het zaak om materiaal te selecteren Met een lage CO2 emissie. Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen, maar wordt er ook gebouwd aan een gezondere leefomgeving.

Groen, ecologie & water

Behouden robuuste watersysteem

Deelgebied A 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 de biodiversiteit worden verhoogd.



Behouden van de opgaande beplanting

In deelgebied 2 is een grote hoeveelheid opgaande beplanting aanwezig. Deze is van hoge ecologische waarde voor het gehele overgangsgebied. De ontwikkeling zal bijdragen aan deze waarde.



Natuur en biodiversiteit versterken

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.



Groene zichtlijn richting het buitengebied

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.

Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

Wonen bij het landschap

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.



© Nanda Sluijsmans

Ruimte voor recreatie en ontmoeting

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.



Veilige en inclusieve leefomgeving

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.



Zorgvuldige architectuur

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.

Mobiliteit

Auto te gast

Om de rust en ruimte in het gebied te waarborgen wordt er gestreeft 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.



Recreatief toegankelijk maken

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.



Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur

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

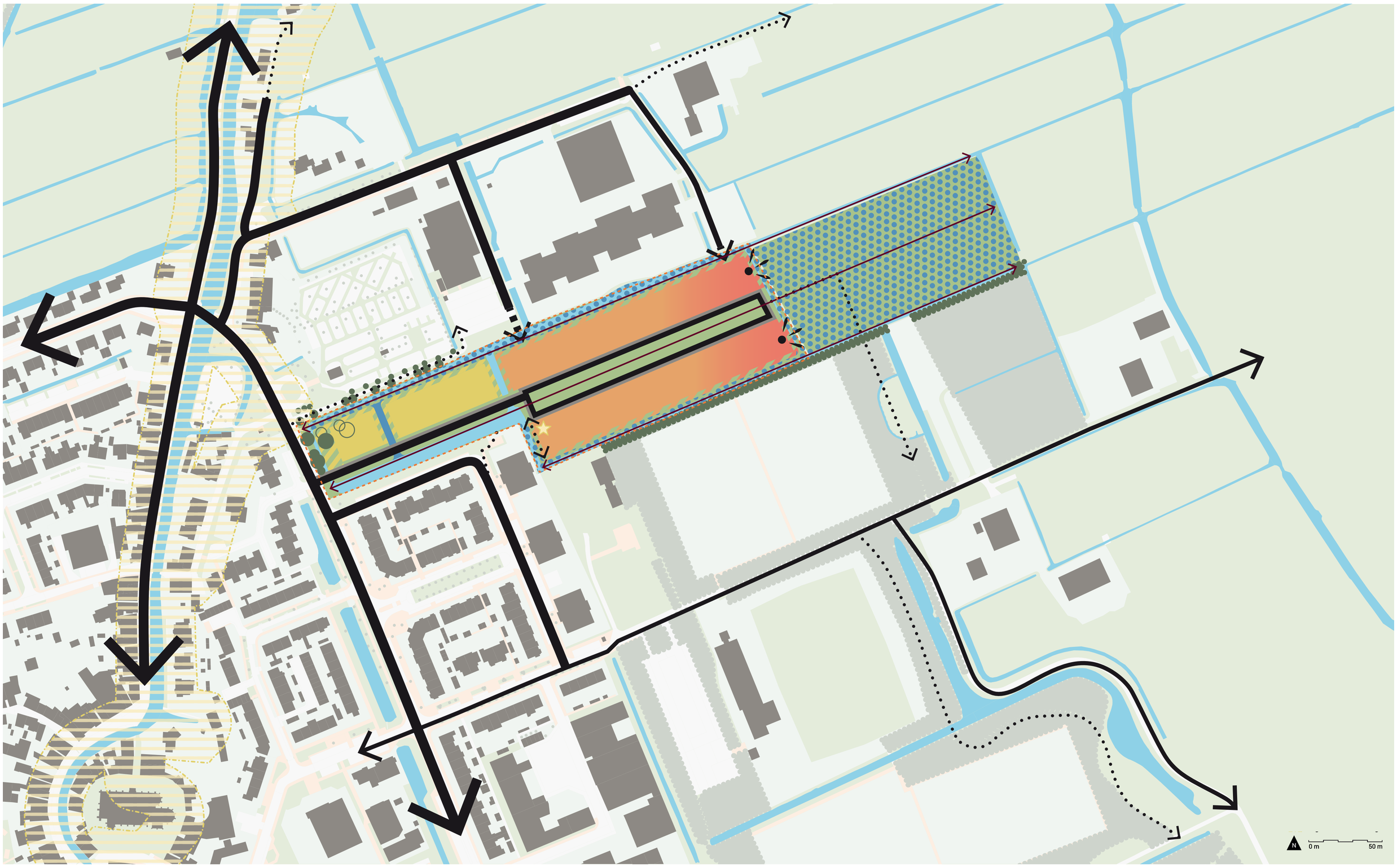


© Ubitricity - Oplaadpunt lantaarnpaal

MAASLANDSE ZOOM KAART SPELREGELS

cittaslow

Gemeente Midden-Delfland



- 1 laag met kap
- 2 lagen met kap
- 3 tot 4 lagen met kap
- Auto ontsluiting
- Mogelijke calamiteiten route
- Recreatieve route
- Bestaande watergang
- Nieuwe/verbrede watergang
- Watercompensatie zoekgebied
- Open groen
- Oeverzone
- zichtlijn
- Opgaand groen
- Te respecteren / behouden boom
- Niet beschermswaardige boom
- Bijzondere kopgevel (geen 'blinde' gevel)
- Zichtlocatie (relatie met polder)
- Beschermingszone regionale waterkering



woonsferen



MAASLANDSE ZOOM SPELREGELS

cittaslow

Gemeente Midden-Delfland

Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

Het karakter afstemmen op zowel het dorp als het landschap

- Een duurzame woonbuurt die met respect voor de omgeving wordt ingepast.
- De dorpse en landelijke uitstraling van de woonbuurt uit zich zowel in de verkavelingsstructuur, inrichting van de openbare ruimte als de architectuurstijl.
- De woonbuurt heeft een zichtrelatie met het open landschap.
- De nieuwe dorpsrand aan het landschap. biedt een scherp contrast.

Cultuurhistorische structuren behouden en gebruiken

- De slagenstructuur in het plangebied is van historische waarde en wordt behouden en ecologisch versterkt, zie ook spelregels 'Groen,ecologie & water'.

Eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang

- 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.
- "'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 appartementengebouwen die georiënteerd zijn op het landschap wordt een directe relatie gemaakt tussen de woonbuurt en het buitengebied. (deelgebied C)
- De bebouwing wordt onder architectuur ontworpen en heeft een eigen en onderscheidende architectuurstijl passend binnen het landelijke agrarische karakter van het gebied.

Klimaat & ruimtegebruik

Waterneutraal ontwikkelen

- Er dient extra oppervlakte water ter compensatie gerealiseerd te worden. Afstemming dient plaats te vinden met het hoogheemraadschap. De watersleutel is hierbij een hulpmiddel.
- Indien aan de orde kan in overleg met SBB voor watercompensatie de locatie van het 'bosje' betrokken worden.
- De openbare ruimte en woonkavels dragen bij aan de klimaatadaptatie, bv regenton, open verharding.
- Ingrepen die leiden tot veranderingen binnen de beschermingszone dienen in samenwerking met het hoogheemraadschap verder ontwikkeld te worden.

Energieneutraal bouwen

- De nieuwe bebouwing is gasloos en bijna-energieneutraal-gebouw (BENG).
- Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking.

Hittestress voorkomen

- De groen-blauwe assen in het gebied zorgen voor windstromen en helpen bij verkoeling van het gebied. Bij het inrichten van deze ruimtes moet hiermee rekening worden gehouden.
- Minimale verharding.

Gezonde en duurzame materialen

- Natuur vormt de inspiratiebron voor een circulaire ontwikkeling.
- Materialen in de architectuur en openbare ruimte doen de biodiversiteit in het gebied geen tekort.
- Voor de architectuur en het inrichten van de openbare ruimte worden duurzaam verantwoorde materialen die bij de identiteit van het gebied aansluiten gebruikt.
- Bouwen gebeurt met een zo laag mogelijke MKI (Milieu Kosten Indicator) waarde.
- Bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.
- Bouwmaterialen zijn gemaakt van goed te beheren en vernieuwbare grondstoffen. De winning hiervan levert geen ecologische schade op en het gebruik is niet ongezond voor de mens.

Groen, ecologie & water

Behouden robuuste watersysteem

- Het huidige watersysteem van slagen wordt gehandhaafd en uitgebreid ten behoeve van de watercompensatie.
- Water wordt bovengronds afgevoerd richting de open watergangen.
- Er wordt geen gebruik gemaakt van duikers in watergangen ter plaatste van zichtlijnen. Hiermee worden open watergangen niet onderbroken. Dit levert prominentere zichtlijnen op.

Behouden van de opgaande beplanting

- De waardevolle bomen (Plataan en Lindes) aan en nabij de Hofsingel worden behouden en tijdens werkzaamheden beschermt.
- Er wordt gestudeerd op de inpassing van de bomen (Es en Esdoorn) op 'T landje. Wanneer deze inpasbaar zijn worden ze behouden.
- De ontsluiting vanaf de Hofsingel houdt rekening met de waardevolle bomen en de waterkering.

Natuur en biodiversiteit versterken

- Behouden en versterken oeverzones: oeverzones minimaal 3 meter bebouwingsvrij, natuurlijke overgang van water naar land, versterken biodiversiteit en lange zichtlijnen richting de open polder, zie profiel oeverzone 3 meter.
- De oeverzone aan de Hofsingel is minimaal 10 meter om het karakter van open landje te benadrukken, zie profiel oeverzone 10 meter.
- In deze 10 meter oeverzone dienen nieuwe inheemse beplanting geplaatst te worden om de entree een zo zacht en natuurlijk mogelijk karakter te geven.
- Versterking van de samenhang in systemen en bereikbaarheid van Flora & fauna in het gebied en directe omgeving.
- Gebiedseigen en inheemse beplanting toepassen.
- Behoud en versterking van de variatie in water- en groenstructuur
- Indien mogelijk betrekken 'bosje' SBB, versterken biodiversiteit en natuurlijk spelen.
- Natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld door groene gevels en daken, vleermuiskasten en mussenvides, fruitbomen en –struiken.

Groene zichtlijn richting het buitengebied

- Zichtlijnen zorgen voor de beleefbaarheid van het open landschap
- De open ruimte in het deelgebied Slagen heeft een afmeting van circa 25 meter, zie doorsnede deelgebied Slagen.
- Om de zichtlijn naar open buitengebied mogelijk te maken is het wenselijk het 'bosje' van SBB te herstructureren.
- Erfafscheidingen in de zichtlijnen zijn in de vorm van gebiedseigen beplanting en zijn maximaal 1,20 hoog.
- Er dient een integraal Inrichtingsplan openbare ruimte te worden opgesteld.

Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

Wonen bij het landschap

- Wonen bij het landschap sluit aan bij de 3 sferen met de deelgebieden.
- Binnen het exploitatiegebied is het uitgeefbaarpercentage circa 55%.

Ruimte voor recreatie en ontmoeting

- De recreatieve voorzieningen worden met respect voor het landschap hoogwaardig ingericht en nodigt uit voor ontmoeting, beweging en spelen voor alle leeftijden.

Veilige en inclusieve leefomgeving

- Verscheidenheid in het woningaanbod in aansluitig op de woonvisie MD draagt bij aan een inclusieve samenleving.
- Het plan dient rekening te houden met externe veiligheid en geluid- en lichthinder vanaf de sportvelden.

Zorgvuldige architectuur

- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moet worden voldaan aan een beeldkwaliteitplan. Dit wordt door de initiatiefnemer opgesteld bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in nauw overleg met de gemeente.
- Het beeldkwaliteitplan laat zich inspireren door één stijl met een landelijke agrarische details.
- De massa van de bebouwing wordt gekenmerkt door een sterke hoofdvorm met sobere en robuuste uitstraling, waarin bijgebouwen onderdeel zijn van de ruimtelijke compositie.
- Steile kappen passen niet in de landelijke uitstraling en worden niet toegepast.
- Verscheidenheid aan bebouwing verdeeld in 4 deelgebieden:
  - A: Woningen zijn gesitueerd om een gemeenschappelijk erf. Lage dichtheid met circa 4 woningen. De goot- en nokhoogte is 3 tot 3,5 meter en 7 meter.
  - B1: Geschakelde bouwvolumes. De goot- en nokhoogte is 3,5 tot 4 meter en 8 meter. Lage dichtheid met circa 7 woningen. Afwisseling in bouwhoogte om bebouwingsfront te voorkomen.
  - B2: Langgerekte bouwvolumes. De maximale goot- en nokhoogte is 6 meter en 11 meter. Om eentonigheid te voorkomen wordt er afwisseling in rooilijnen en goothoogte toegepast en heeft circa 60% van de rijwoningen een nokhoogte van maximaal 11 meter.
  - C: Appartementengebouwen met een slanke uitstraling. Mogelijkheid voor een openbaar uitkijkpunt. De gebouwen zijn maximaal 4 lagen met kap. Afwisseling bouwhoogte om effect uitkijktorens te versterken.

Mobiliteit

Aandacht voor de auto

- De locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten vanaf de Hofsingel. Er zijn geen doorgaande wegen in het plangebied.
- Een lus van eenrichtingsverkeer ontsluit deelgebied B2 en C.
- De ontwikkeling moet in eigen parkeerbehoefte voorzien. Aantal parkeerplaatsen realiseren volgens de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Parkeren in de openbare ruimte compact, zoveel mogelijk uit het zicht met een landschappelijk inpassing (niet haaks langs de rijbaan).
- Parkeren op eigen terrein inpandig oplossen of zoveel mogelijk uit het zicht met een landschappelijke inpassing.
- In deelgebied C wordt het parkeren zo veel mogelijk onder de gebouwen opgelost.
- Een calamiteitenroute kan worden aangelegd via de Commandeurskade. Afhankelijk van waar en hoe de bebouwing gesitueerd wordt, kan de gekozen worden voor een van beide mogelijkheden zoals aangegeven op de kaart.

Recreatief toegankelijk maken

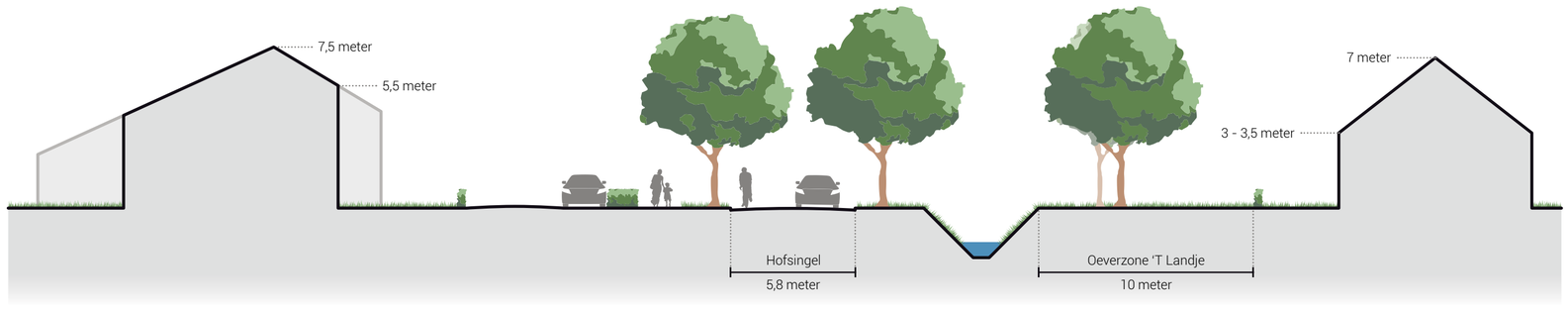
- Het plangebied wordt toegankelijk en interessant voor wandelaars.
- Er wordt aangesloten op bestaande wandelpaden in de omgeving, waarmee de recreatieve routes worden verrijkt. Hierdoor komt er een recreatieve verbinding tussen het dorp en het buitengebied.
- De oeverzone direct ten zuid-westen van de eerste rijwoning in deelgebied De Slagen is tevens ook een reservering voor een toekomstige recreatieve aansluiting met het gebied van de houdige vogelclub.

Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur

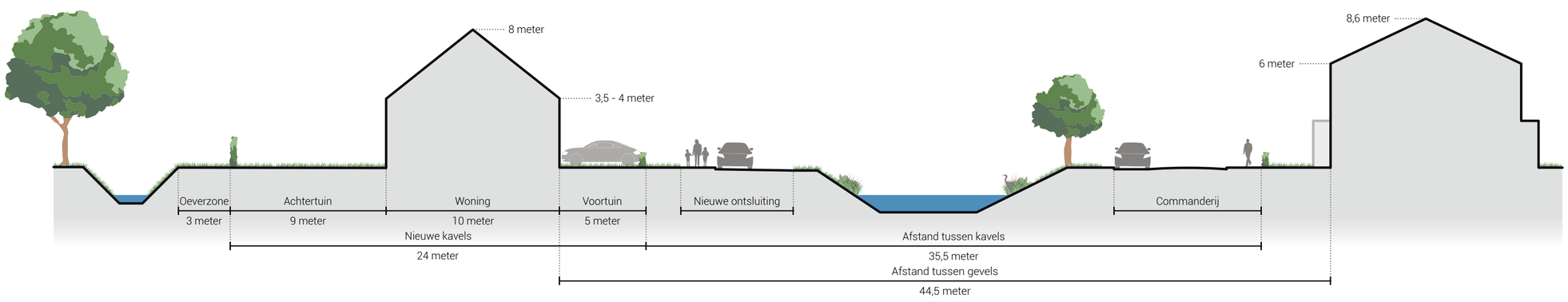
- Bodemadaptieve, compacte en toekomstgerichte infrastructuur (boven- en ondergronds).
- Bij het ontwerp wordt er rekening gehouden met de benodigde ondergrondse infrastructuur voor de passende duurzame energiemaatregelen.

MAASLANDSE ZOOM SPELREGELS

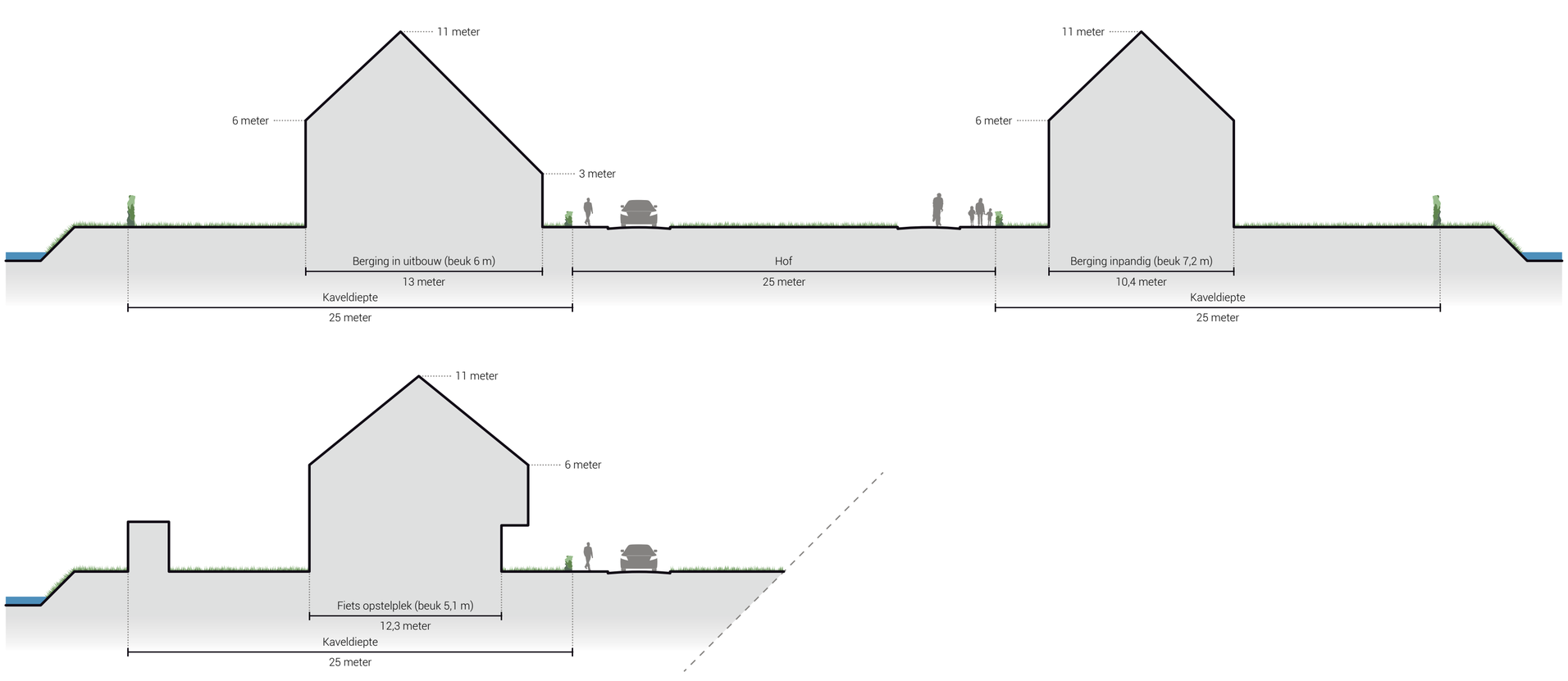
Profiel 'T landje - oeverzone 10 meter



Profiel de Slagen - oeverzone 3 meter



Profiel de Slagen - open ruimte en woningtypes



Inspiratiebeelden architectuur oplopend in dichtheid





