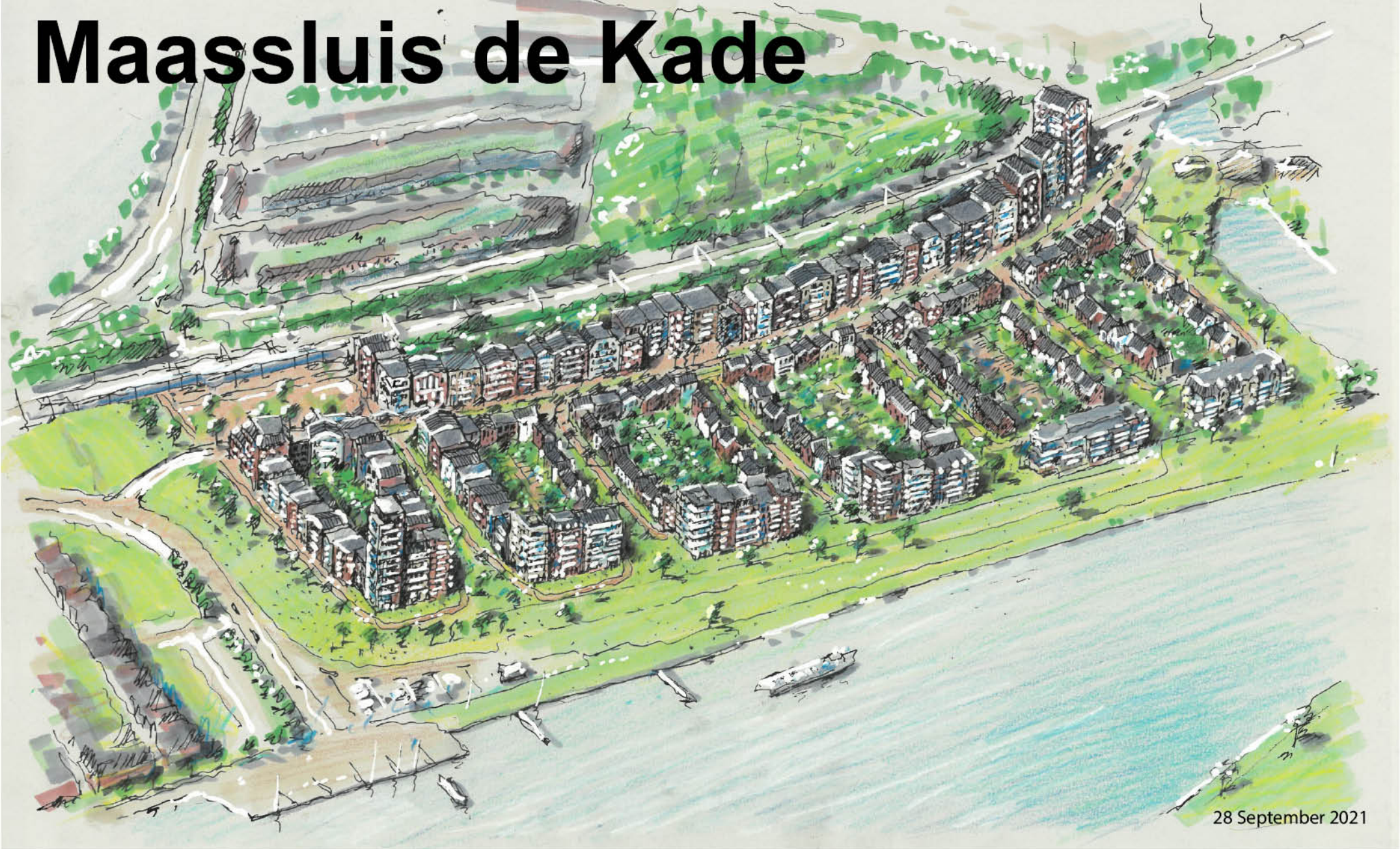


Beeldkwaliteitsplan² Maassluis de Kade



28 September 2021



Historische foto plan locatie

Voorwoord

In 2017 is het omgevingsplan De Kade vastgesteld. Het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan De Kade gaf een indruk van de beoogde architectuur en vormgeving. Voor de ontwerpende architecten en de Welstandscommissie vormt een beeldkwaliteitsplan een bron van inspiratie en het toetsingskader.

Gedurende de uitwerking van bestemmingsplannen die voor vele jaren zijn vastgesteld staat de wereld niet stil. Ook voor De Kade was de wereld volop in beweging sinds de vaststelling van het omgevingsplan. Er is sindsdien een flink aantal wijzigingen doorgevoerd in de planuitwerking en dat is terug te zien in de realisatie. Deze wijzigingen vragen om actualisatie van het Beeldkwaliteitsplan De Kade.

De actualisatie betreft bijvoorbeeld de vormtaal van de architectuur, waar meer aansluiting is gezocht bij de zo geliefde vormgeving van het oude Maassluis. Ook de verbreding van de Taanschuurkade is een wijziging op de oorspronkelijke infrastructuurplannen, inclusief de toevoeging van vrijliggende fiets- en voetpaden, een groene middenberm en gescheiden rijstroken. Door deze aanpassing wordt een zo veilig mogelijke verkeersdoorstroming voor langzaam en gemotoriseerd verkeer gewaarborgd.

Een belangrijke actualisatie van het plan komt voort uit de vraag van de gemeente Maassluis om te onderzoeken of er meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan in het bestemmingsplan voorzien was, immers, het beeldkwaliteitsplan 1.0 voor de Kade voorzag al in flexibiliteit in de stedenbouwkundige structuur ten behoeve van toekomstige marktontwikkelingen. Daarmee zou De Kade tegemoet kunnen komen aan

de enorme maatschappelijke behoefte aan meer woningen in de Randstad, juist op deze locatie bij een metrostation. Deze actualisatie is nog niet vastgesteld, maar staat als voorstel in dit beeldkwaliteitsplan.

Wij hebben deze vraag van de gemeente zorgvuldig overwogen en alle belangen afgewogen en zijn van mening dat een beperkte toevoeging van 200 woningen mogelijk is. In totaal zouden er dan maximaal 800 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen in het plan de Kade kunnen worden gerealiseerd. We hebben uitdrukkelijk gekeken naar de beste manier om deze extra woningen in te bedden in de stedenbouwkundige structuur van de Kade en hebben daar ook de bestaande wens om de geplande hoogbouw bij het monumentale gemaal te verplaatsen bij betrokken.

Nader stedenbouwkundig onderzoek wijst uit dat deze hoogbouw kan worden verplaatst naar de zuidwesthoek van het terrein, nabij de pont naar Rozenburg. Door het imposante formaat van de rivier op deze plek, is hier ruimte voor een oever met gebouwen van wat meer formaat. Panoramagebouwen die richting het westen geleidelijk in hoogte oplopen naar de hoogbouw bij de pont vormen op deze wijze een markant front aan de rivier, voor de nieuwe wijk de Kade en voor de stad Maassluis als geheel. Tegelijkertijd biedt deze aanpak ruimte om een deel van de gewenste extra woningen te realiseren. Overigens zal dit voornamelijk betrekking hebben op de twee meest westelijke bebouwingslussen, waar het accent zal worden gelegd op de realisatie van appartementen.

Dit geactualiseerde beeldkwaliteitsplan, dat zich beperkt tot het grondgebied van De Kade, zal nog niet het laatste zijn. De stationsomgeving aan de zuidzijde krijgt nog een nadere uitwerking door de vormgeving van het stationsplein. Daarvoor dient de gemeenteraad eerst besluiten te nemen over de definitieve situering van de spoorwegovergang. Daarna kunnen Appelbloesem en de gemeente samen een prachtig stationsplein vormgeven waar een zuidelijke entree van het station wordt gecombineerd met woningen en, indien mogelijk, een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen.

Voor de totstandkoming van deze versie 2.0 van het Beeldkwaliteitsplan De Kade danken wij Dorp, Stad en Land, de gemeentelijk stedenbouwkundigen en deskundigen en de diverse ontwerpende architecten voor hun bijdrage.

Het planteam De Kade



Oude situatie

Inhoudsopgave

H1 Proces	
1.1 Opbouw beeldkwaliteitsplan	7
1.2 Werkwijze	7
1.3 Taken en verantwoordelijkheden	7
H2 Hoofdpunten uit het plan	
2.1 Opgave en ambitie	10
2.2 Duurzaamheid	11
2.3 Inspiratie	12
2.3 Hoofdopzet stedenbouwkundig plan	15
2.4 Groen raamwerk	17
2.5 Percelenstructuur	18
H3 Richtlijnen stedenbouw	
3.1 Ontwerppuntgangspunten	22
3.2 Harmonie en variatie	23
3.3 Parkeerhoven in de lussen	25
3.4 Hoogbouw in het plan de Kade	27
3.5 Lieflijk	30
3.6 Panorama	32
3.7 Stoer	33
3.8 Gemengde signatuur	35
H4 Richtlijnen openbare ruimte	
4.1 Uitgangspunten	37
4.2 Appartementen aan de Taanschuurkade en lus 5 en 6	38
4.3 Bijzondere accenten	39
4.4 Inrichting binnenhoven	40
4.5 Dijkopgang	41
4.6 Groene vingers	42
4.7 Camperstaanplaats	43
4.8 Speelplekken	44
H5 Richtlijnen Architectuur	
5.1 Ontwerppuntgangspunten	46
5.2 Lieflijk	48
5.3 Stoer	49
5.4 Panorama	50
5.5 Gemengde signatuur	51
H6 Plankaart + Profielen	52



Buitenhaven

H1 Proces

1.1 Opbouw beeldkwaliteitsplan

De gewenste ruimtelijke kwaliteit van De Kade wordt vastgelegd in meerdere documenten, elk met een eigen kwaliteit en een eigen doel.

1. In de Welstandsnota Maassluis (WN 2012) zijn de algemene beoordelingskaders op hoofdlijnen vastgelegd, met als doel de algemene kwaliteit vast te leggen en te garanderen en excessen uit te sluiten.

2. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) De Kade beschrijft in meer gedetailleerde 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 opgesteld. Deze vormen het formeel toetsingsdocument en toetsingskader van de Welstandscommissie.

3. Het Hoofdstructuurplan De Kade is vastgesteld op 15 maart 2019. Hierin is het ontwerp voor de openbare ruimte van het plangebied De Kade op hoofdlijnen uitgewerkt.

4. Per fase wordt een Definitief Ontwerp Inrichtingsplan (DOIP): vastgesteld. Het DOIP voor de eerste fase dateert van 1 april 2020.

De Welstandsnota 2012, het Beeldkwaliteitsplan De Kade 2.0 en de Welstandscriteria De Kade 2.0 hebben een formele status, maar zijn zeker niet rigide. De interpretatie van deze documenten en de vertaling hiervan naar de concrete bouwplannen

vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het 'Kwaliteitsteam' (Q-team), bestaande uit de stedenbouwkundige, de civieltechnisch deskundige en een gedelegeerde uit de Welstandscommissie. Afhankelijk van de agenda kan het Q-team worden uitgebreid met deskundigen. Naast de architectonische kwaliteit bewaakt het Q-team ook de algemene ruimtelijke kwaliteit van het plan De Kade.

1.2 Werkwijze

De Kade is een herstructurering van een circa 10 hectaren groot industriegebied binnen de bebouwde kom van Maassluis. Primair zijn hierop de regels en randvoorwaarden van de herziene Welstandsnota 2012 van toepassing. Deze regels zijn bedoeld om de kwaliteit van de te realiseren plannen binnen Maassluis in algemene zin te waarborgen. Om recht te doen aan de gestelde ambities voor De Kade is het wenselijk om in aanvulling op de welstandsnota een beeldkwaliteitsplan met locatie-specifieke welstandscriteria op te stellen. Zo vormt het beeldkwaliteitsplan het instrument waarmee een integrale afstemming tussen stedenbouw, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte plaatsvindt.

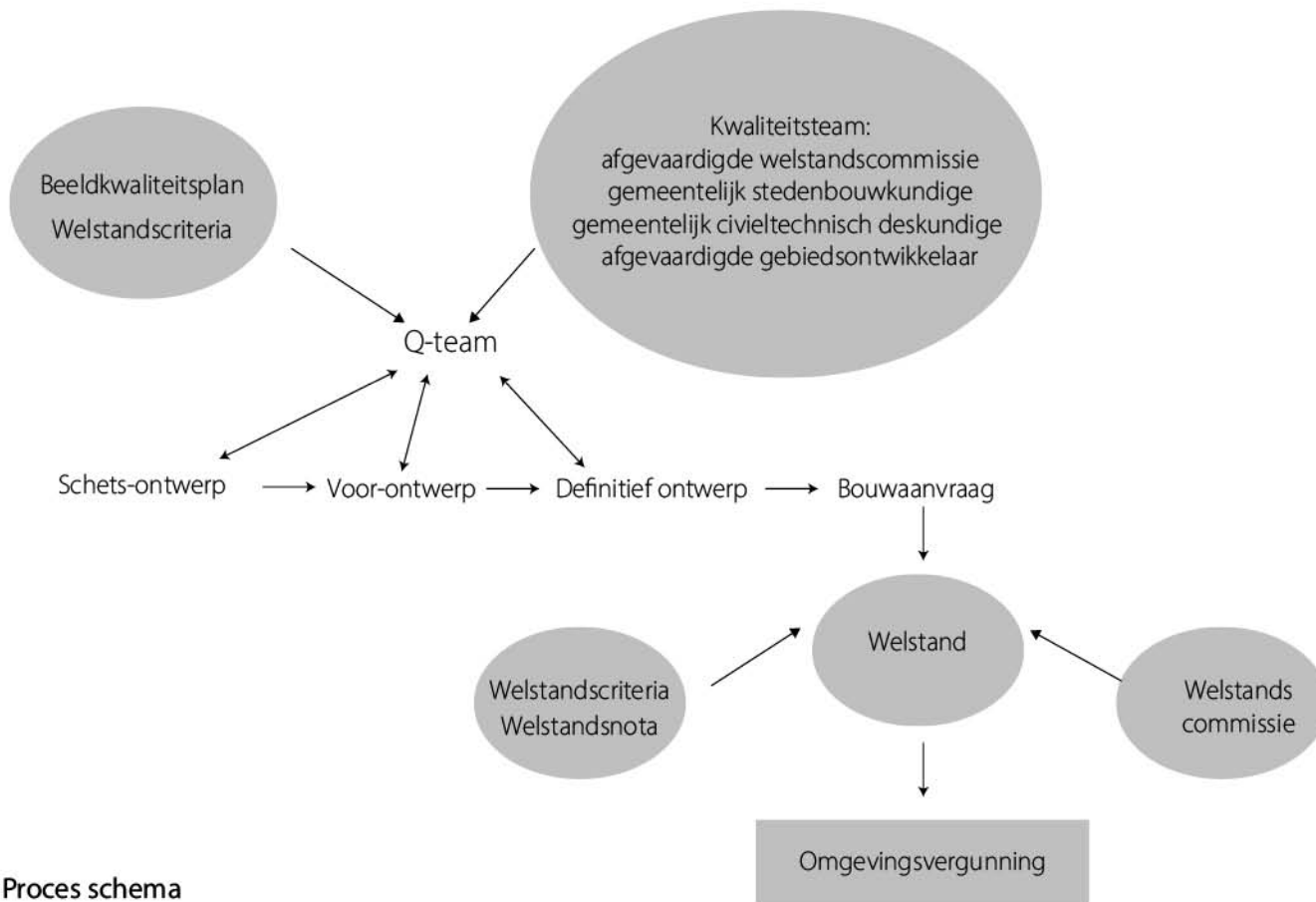
Het beeldkwaliteitsplan geeft enerzijds algemene richtlijnen voor de stedenbouwkundige samenhang en anderzijds specifieke richtlijnen voor de te realiseren bebouwing en openbare ruimte. De richtlijnen bieden houvast in de ontwerpprocessen voor verschillende delen van

het plangebied die vaak onafhankelijk van elkaar en op verschillende tijdstippen plaatsvinden. Hierdoor wordt zowel de kwaliteit van de verschillende bouwdelen als de onderlinge samenhang en eenheid in het plangebied gewaarborgd. Iedereen die bij de ontwikkeling van De Kade betrokken is, wordt geacht zich te conformeren aan het beeldkwaliteitsplan. Het plan is echter niet alleen bedoeld om te instrueren, maar zeker ook om te inspireren.

De welstandsgedelegeerde in het Q-team houdt de Welstandscommissie periodiek op de hoogte van de ontwikkeling van deelplannen, ontstane knelpunten en oplossingsmogelijkheden. Na goedkeuring door het Q-team zijn de bouwaanvragen voor woningen onderhevig aan een welstandstoets. Om te toetsen op objectieve gronden zijn welstandscriteria in hoofdstuk 5 opgenomen. Deze criteria betreffen de architectonische verschijningsvorm van het bouwwerk. De beschrijvingen en normen geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als feitelijke agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

1.3 Taken en verantwoordelijkheden

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. Een zekere formalisering van de goedkeuring van het Q-team en de gemaakte afspraken is gewenst. De goedkeuring van het voorlopig en definitief ontwerp zijn daarvoor de aangewezen momenten.



Proces schema

Q-team

Het Q-team zal het integrale ontwerpproces van De Kade begeleiden. Als kwaliteitsteam zullen ze erop toezien dat het plan in al zijn facetten aan de gestelde eisen zal voldoen. Gezamenlijk beoordelen ze de ontwerpvoorstellen van de verschillende architecten en sturen waar nodig het ontwerp bij.

In het Q-team worden ook de stedenbouwkundige deelontwerpen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte besproken. Het Q-team zal de randvoorwaarden niet dogmatisch volgen, maar betere oplossingen accepteren wanneer de ontwerper hen weet te overtuigen van de betere kwaliteit van de aangedragen oplossing.

In de dialoog tussen Welstandscommissie en

Q-team wordt informatie uitgewisseld die de commissie de gelegenheid geeft kennis te nemen van de planontwikkeling.

Naast de begeleiding van de ontwerpproessen is het de belangrijkste taak van de supervisor om in samenwerking met het Q-team de formele besluitvorming door de welstand te faciliteren.

Welstandscommissie

De Welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan dat het gemeentebestuur gevraagd en ongevraagd adviseert over de ruimtelijke kwaliteit. Ze bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en de 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 van het ontwerpteam, 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.

H2 Hoofdpunten plan



2.1 Opgave en Ambitie

Het doel is 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 gehele regio Midden Delfland in het algemeen en Maassluis in het bijzonder.

De doelgroep is zeer gevarieerd: gezinnen die een woning met een tuin zoeken, jongeren en ouderen die een appartement wensen op loopafstand van het metrostation. Voor zowel jongeren als ouderen lonkt het wonen aan de rivier in appartementen met een fenomenaal uitzicht. Vanwege de goede bereikbaarheid en flexibele bouw mogelijkheden kan ingespeeld worden op wensen van ondernemers en de toenemende behoefte aan thuiswerkplekken.

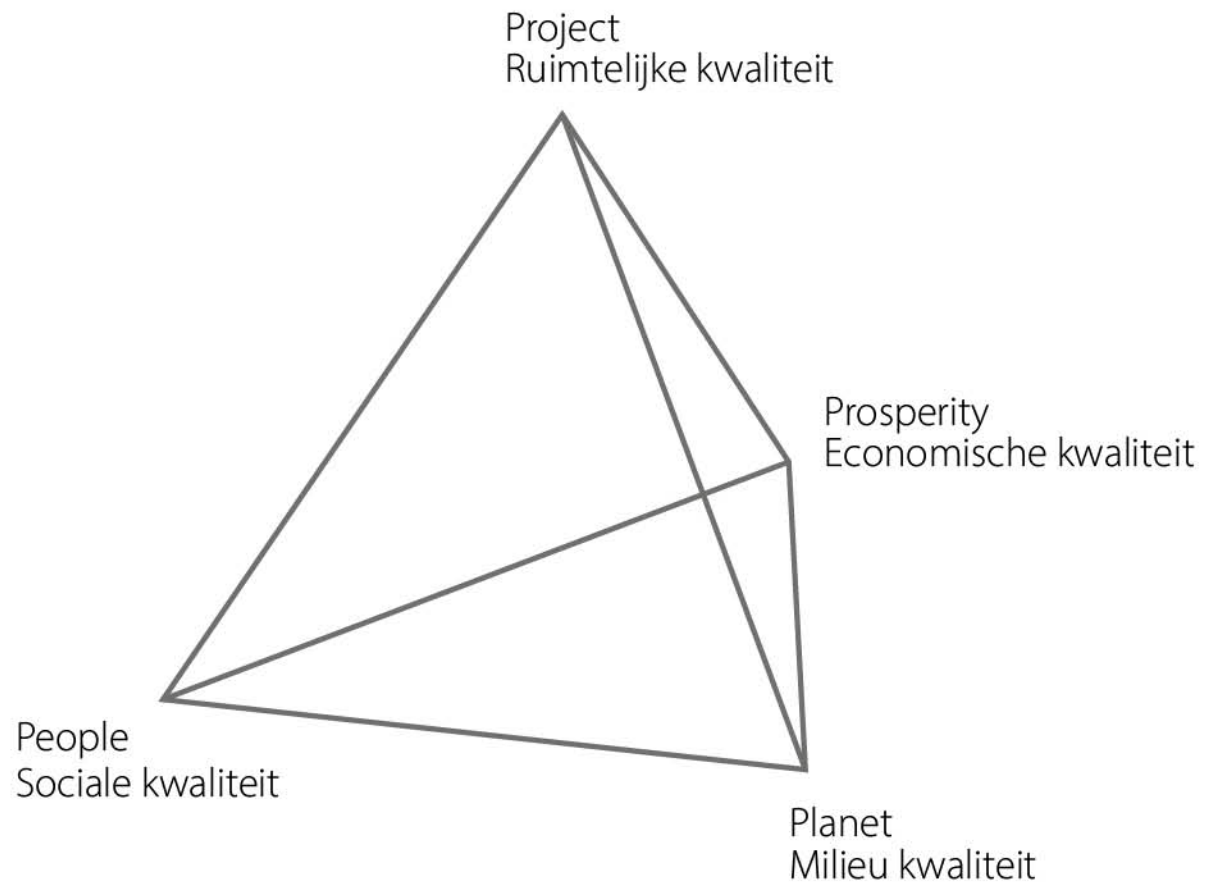
Omdat de realisatie van het plan De Kade een ontwikkeling is voor de lange termijn, is het van groot belang dat veranderingen in het programma en wijzigingen van inzicht en uitgangspunten in het stedenbouwkundig ontwerp kunnen worden opgenomen. De transformatie van deze plek, die voor velen van grote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



2.2 Duurzaamheid

Anno 2021 hebben we te maken met duurzaamheidsvoorwaarden die vervat zijn in het bouwbesluit, waardoor er sprake is van heel andere randvoorwaarden dan ten tijde van de opstelling van het eerste beeldkwaliteitsplan. De Beng-norm (bijna energie neutraal gebouw) vergt woningen die per saldo nauwelijks energie verbruiken. Door gebruik te maken van bodemwarmte, zonne-energie, optimale isolatie en, voor zover beschikbaar, innovatieve technieken op dit gebied, proberen we met de vormgeving van de architectuur in te spelen op deze duurzaamheidseisen. De ligging, direct grenzend aan het OV-knooppunt station Maassluis Centrum, geeft ons de gelegenheid het autogebruik terug te dringen en het gebruik van het openbaar vervoer te optimaliseren.

Ook de grote hoeveelheid groen die wordt aangebracht op een terrein dat nu volledig geasfalteerd is, levert een belangrijke bijdrage aan de duurzaamheidsopgave. Tot slot vormt de enorme operatie die de bodemsanering met zich meebrengt een belangrijke bijdrage aan het duurzamer maken van het woon- en leefklimaat. Duurzaamheids- en huisinstallaties zoals PV-panelen, zonwering, warmtepompen en doorvoeren worden zorgvuldig en integraal mee-ontworpen.



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

duurzaam bouwen tetraëder

2.3 Inspiratie

Maassluis, vissersstadje aan de rivier. Rijk geworden door de vangst van haring, zalm, kabeljauw en schelvis. Verwante nijverheid als zeilmakers, scheepsmakers en touwslagers bepaalden het straatbeeld. Later, na de komst van de Nieuwe Waterweg, werden sleepvaart en scheepberging belangrijke bronnen van inkomsten. De sleepvaart staat symbool voor het bedrijvige, ondernemende en stoere karakter van Maassluis.

Van oudsher heeft Maassluis zich ontwikkeld naar het binnenland, richting de polder, terwijl de bedrijven zich langs het water vestigden. Inmiddels zijn veel van deze bedrijven verhuisd en is er een unieke kans om Maassluis richting het water te ontwikkelen. De gemeente is dit pad al volop ingeslagen met ontwikkelingen als Het Balkon en de ontwikkeling van de Nieuwe Waterweg Boulevard.



^ Oude Watertoren Maassluis



v Stadsgezicht Maassluis 1805-1866

Hoogbouw in Maassluis als inspiratiebron

De Nieuwe waterweg, het rivierfront van Maassluis, bestaat momenteel uit een aantal lineaire hoogbouwzones. De Waterwegtorens en de diverse torens op de locatie 'het Balkon' zijn hier twee voorbeelden van. Het is passend ook bij De Kade met hoogbouwaccenten aan te sluiten op deze ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan is daarom een passage Hoogbouw opgenomen, waarin de locaties voor hoogbouw gedefinieerd worden. Naast de stoere sfeer die de Nieuwe Waterweg kenmerkt, is er ook een andere stedenbouwkundige kwaliteit die Maassluis kenmerkt, namelijk de menselijke maat van het stadje. Het is bijzonder dat de menselijke maat nooit uit het oog is verloren, terwijl de bevolking enorm is gegroeid en er vele grootschalige projecten zijn gerealiseerd.





Haven Maassluis

Het havenstadje als inspiratiebron

Maassluis is een bijzonder prettige stad om te wonen, mede door bijzondere kenmerken als geborgenheid en de herkenbaarheid van individuele woonhuizen. Uitgangspunt is om deze kenmerken van het stadje Maassluis in het plan te bewaken. Zo kan er een wijk ontstaan waar je snel een sociaal netwerk opbouwt, waar je je burens kent en elkaar helpen vanzelfsprekend is.

In het stedenbouwkundig plan zijn deze twee kenmerken van Maassluis, stoer en geborgen, een belangrijke inspiratie. Het plan combineert de kwaliteiten van de Nieuwe Waterweg met de sfeer die Maassluis zo uniek maakt.



2.4 Hoofdropzet stedenbouwkundig plan

Het plangebied De Kade is uitzonderlijk goed bereikbaar. Aan de noordzijde bevindt het onlangs vernieuwde Maassluis Centraal zich op loopafstand. Bij de vernieuwing van het station is rekening gehouden met een ontsluiting en entree aan de zuidzijde van het spoor zodat een directe verbinding met De Kade mogelijk is. Aan de zuidzijde: de fiets- en wandelboulevard langs de Nieuwe Waterweg én de pont naar Rozenburg. Als fietser, wandelaar of hardloper ben je in no-time uit de stad en in de natuur.

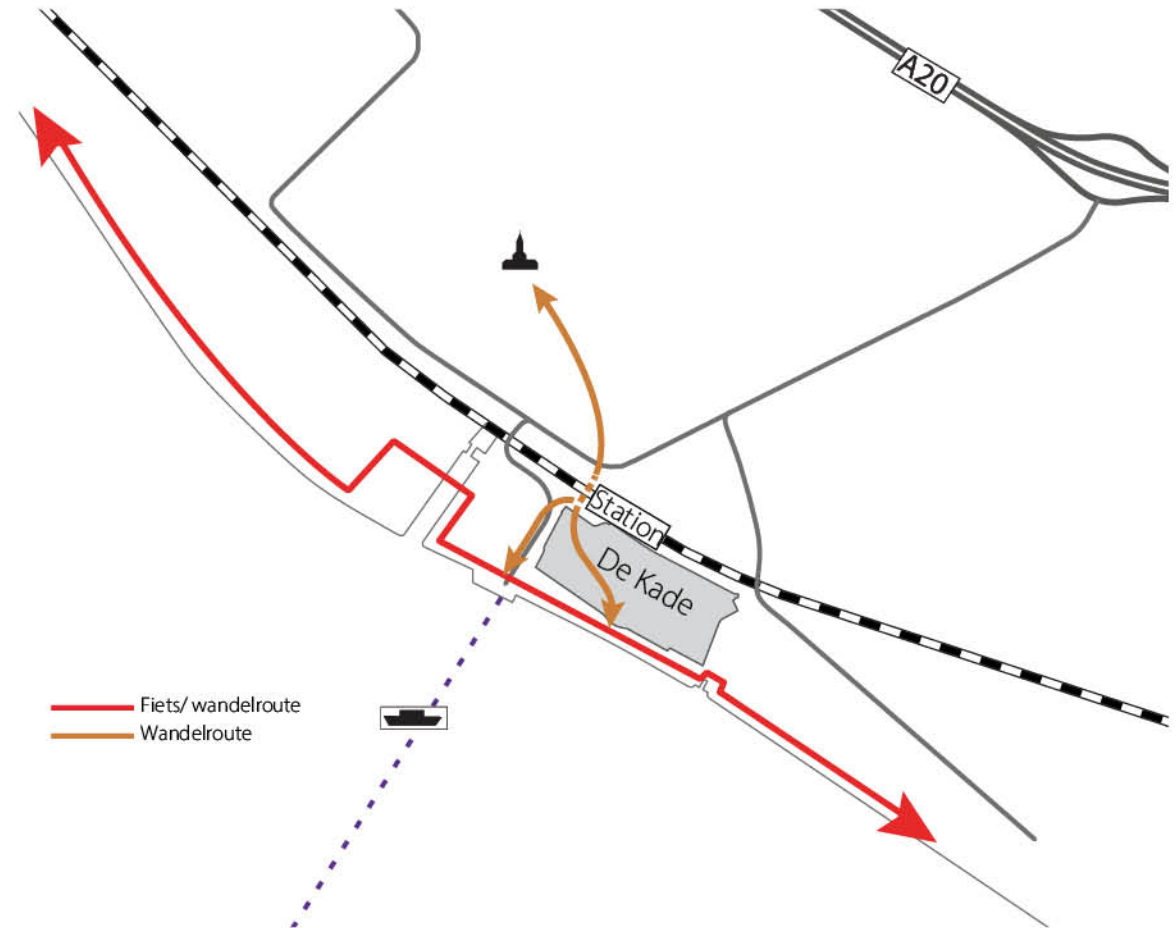
De structuur van het stedenbouwkundig plan is simpel en doeltreffend: één hoofdontsluiting, de Taanschuurkade, met daaraan zes lussen. Tussen de lussen komt het groen van de dijk de wijk in; een bijzondere stedenbouwkundige ingreep. Wat eens een volledig verhard bedrijventerrein was, wordt een woongebied met lieflijke groenzones en indrukwekkende vergezichten.

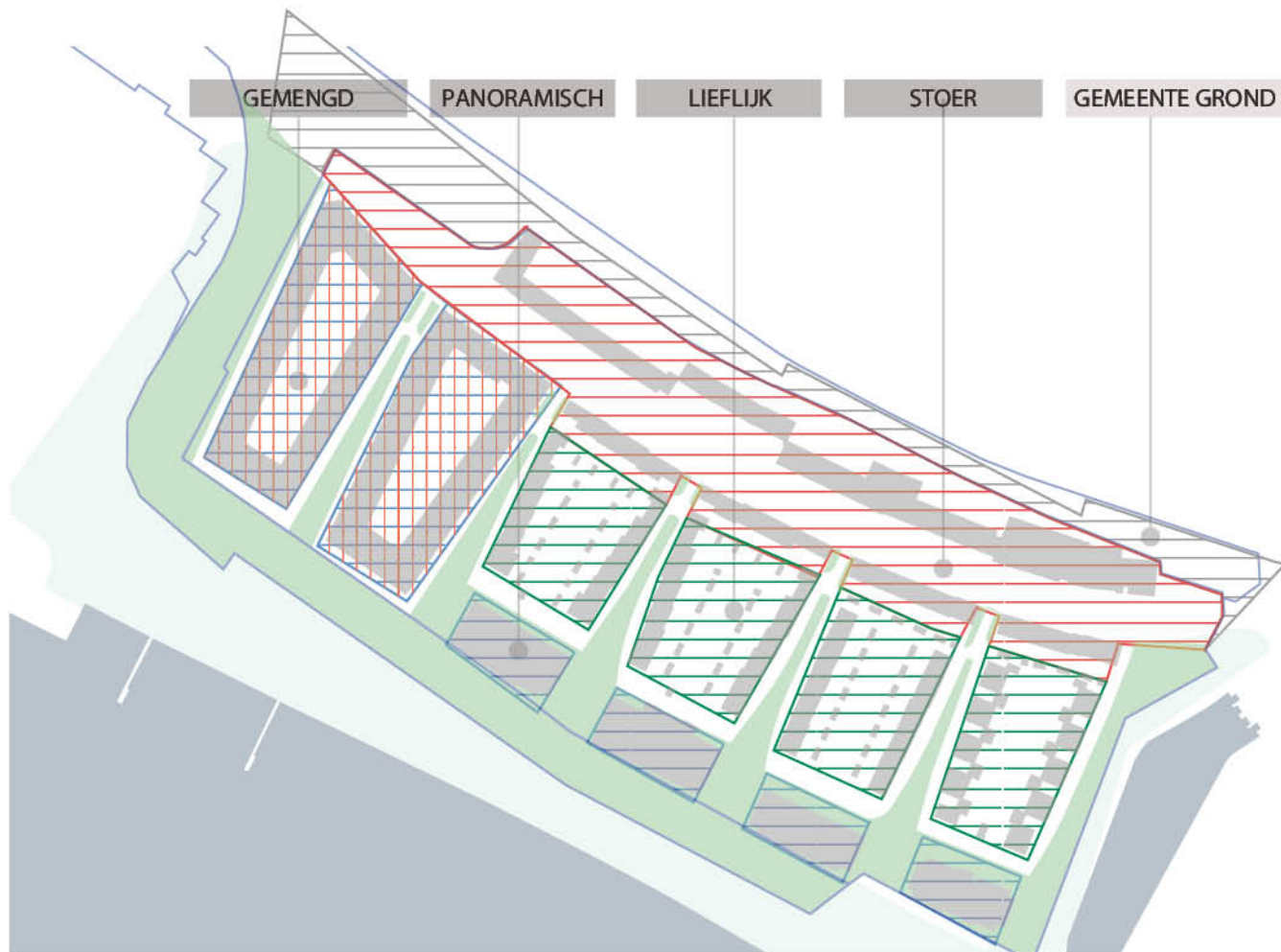
Dankzij de grote hoeveelheid toegankelijk groen is deze ontwikkeling niet alleen fantastisch voor de toekomstige bewoners, maar voor elke Maassluizer.

Het plan kent drie verschillende sferen of hoofdthema's:

- Stoer is de hoofdontsluiting, de Taanschuurkade en de bebouwing aan de westzijde.
- Lieflijk wonen doe je aan de groenzones die voor verbinding met de dijk zorgen.
- Panoramisch wonen doe je in de koppen van de lussen, met uitzicht 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 Maassluizer handelsgeest.





Lieflijk: in dit plandeel is het rustig en groen wonen. Met de panoramische zuidzijde als voorkant aan de dijk en de stoere noordzijde als voorkant aan de Taanschuurkade verbinden de lussen deze twee sferen met elkaar. Soms bevindt zich in de lus een veilig en intiem hof. Groen bepaalt hier het beeld.

Panorama: in de uiteindes van de lussen staan bijzondere appartementsgebouwen. Zij lopen vanaf het oosten langzaam op in hoogte. Ze kijken over de dijk en het water heen en bieden een prachtig zicht, maar mogen zelf ook gezien worden.

Combinatie: Op verschillende plaatsen in het plangebied komen verschillende karakteristieken samen, waardoor een mix ontstaat van de verschillende signaturen.

Gemeentegrond: Rond het station en het spoor bevindt zich gemeentegebied waar wij, in samenspraak met de gemeente Maassluis, het gebied De Kade afronden en een stationsplein aan de zuidzijde vormgeven.

STOER



LIEFLIJK



PANORAMA

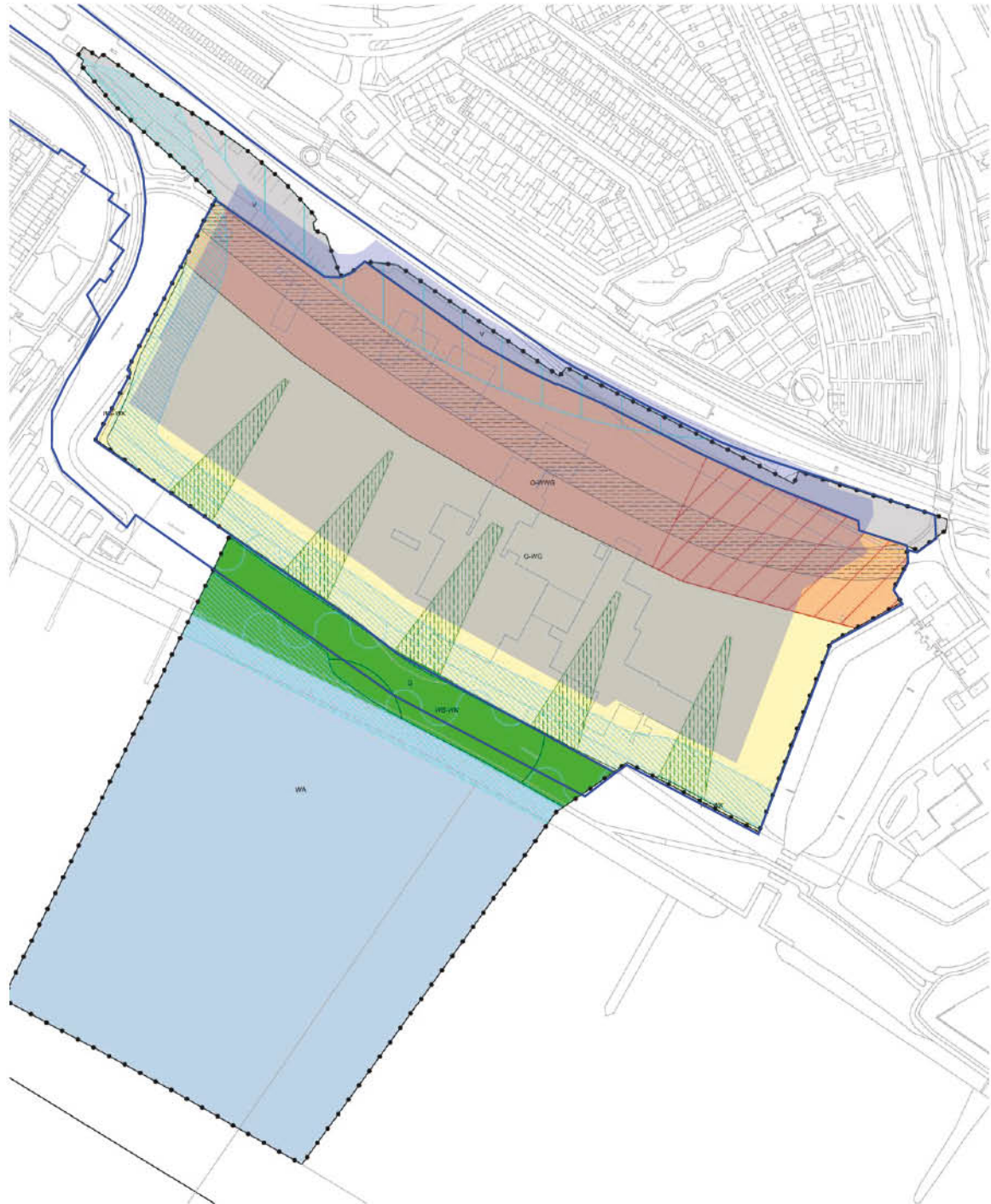


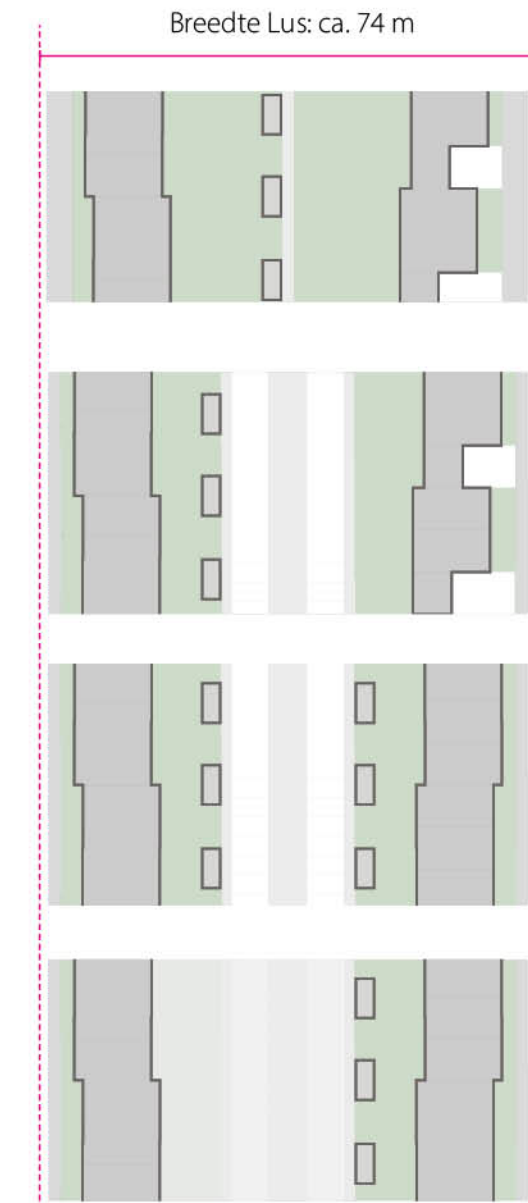
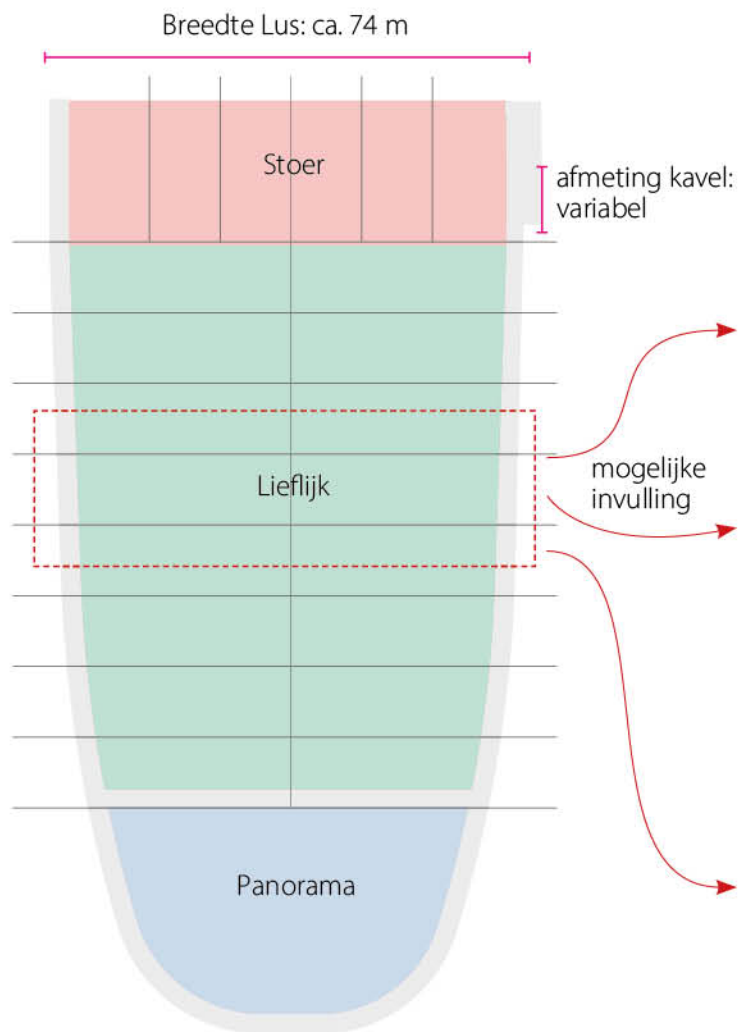
2.4 Groen Raamwerk

Het groene raamwerk, de vijf groene vingers die vanaf de dijk de wijk inlopen, is de basis voor het ontwerp. Om de kwaliteit en de hoeveelheid groen te waarborgen, zijn de minimale afmetingen van de vijf groene vingers in het bestemmingsplan vastgelegd. Aan de noordzijde van de groenzone, grenzend aan de Taanschuurkade, moet de breedte van de groene vingers minimaal 3 meter zijn. Aan de zuidzijde tenminste het 6-voudige, dus minimaal 18 meter. Binnen deze contour van de groene zone mag niet worden gebouwd. Wel is er ruimte voor spelen, recreëren en bijbehorende voorzieningen.

Direct naast de groenzone is circa 3,5 meter verkeerszone en vervolgens bebouwing gesitueerd. Hierdoor staat de bebouwing die de Taanschuurkade en de groene vingers verbindt circa tien meter uit elkaar. Deze groene oplossing zorgt voor een fijne woonomgeving én een duurzame ontwikkeling. Door de grote hoeveelheid groen kan dit plan water opvangen en wordt de groenstructuur versterkt.

De stedenbouwkundige uitgangspunten gaan ervan uit dat zoveel mogelijk woningen een directe relatie hebben met de dijk, de groene zone naar de dijk of de rivier.





Flexibiliteit in lus, verschillende typologieën mogelijk

2.5 Percelenstructuur

De ruimtelijke opzet van het plan De Kade, met zijn opdeling in zes grote lussen en de Taanschuurkade, biedt eindeloze mogelijkheden voor toekomstige bewoners. De percelenstructuur, die zowel meer als minder woningen ondersteunt, is flexibel genoeg om aan verschillende wensen van toekomstige bewoners tegemoet te komen, zonder de kracht van het totale plan te verliezen.

Lussen - Lieflijk

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 mogelijkheden voor woningtypologieën. De gefaseerde ontwikkeling van het plangebied 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 - Panorama

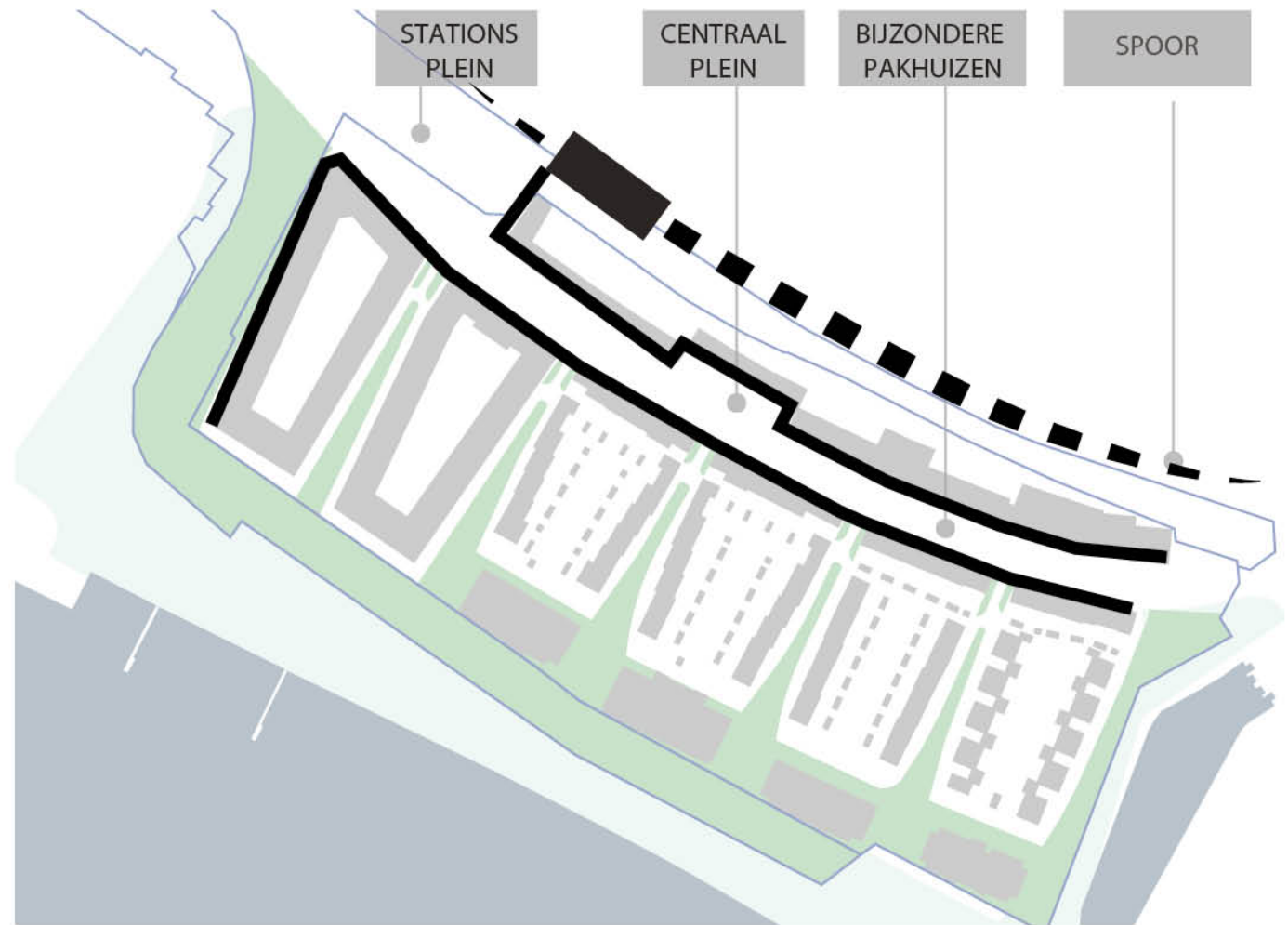
Een bijzondere plek in het plan. De kop van elke lus voorziet in een geheel eigen, fier woongebouw. Een aantal woningen of appartementen tezamen vormt een markant gebouw dat nadrukkelijk boven de dijk uitsteekt. De woongebouwen lopen geleidelijk op in hoogte om bij de laatste lus aan de westzijde te eindigen in fiere hoogbouw.

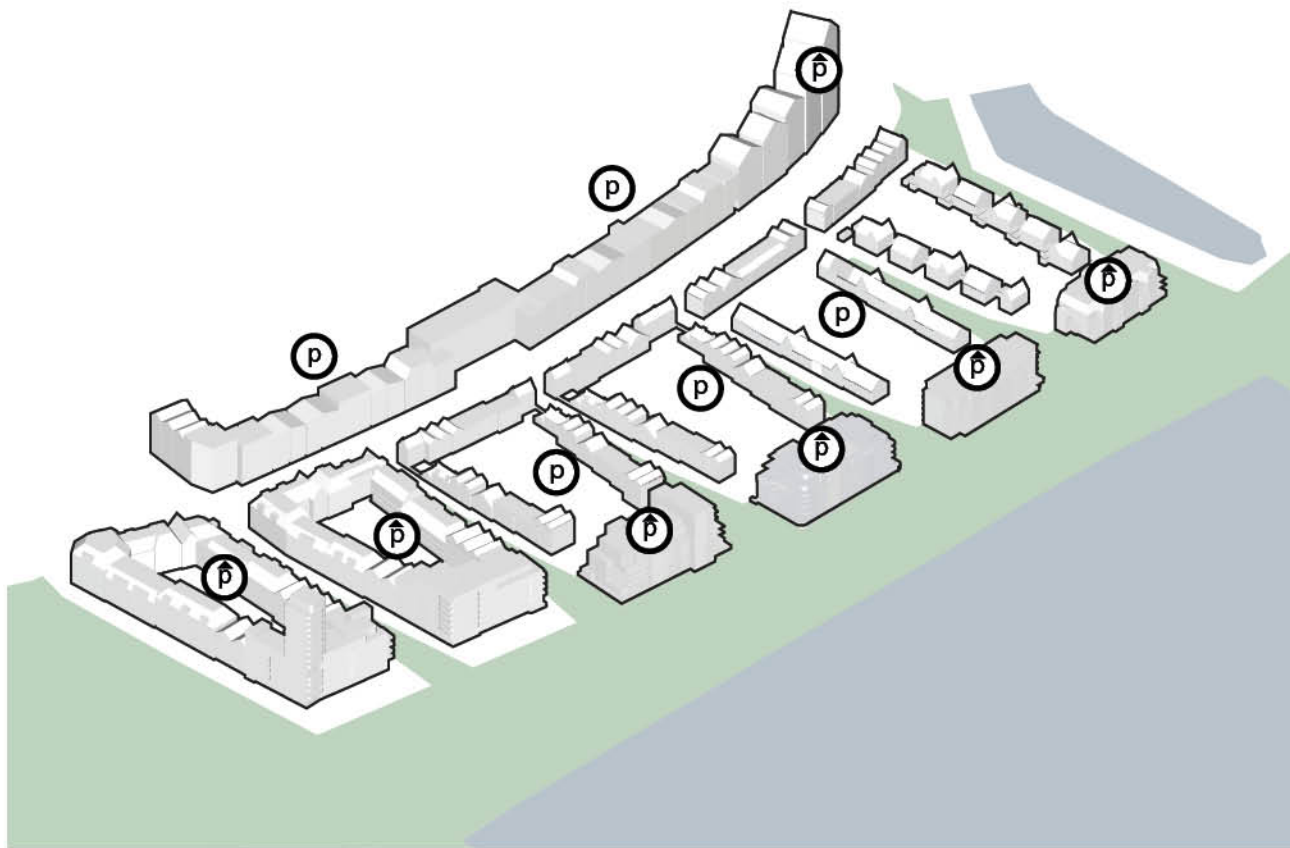
Taanschuurkade - Stoer

Het straatbeeld van de Taanschuurkade aan de noordzijde wordt bepaald door markante, bijzondere (appartementen) gebouwen die zijn vormgegeven rondom het thema 'modern pakhuis'.

Aan de zuidzijde van de Taanschuurkade ligt de nadruk iets meer op grondgebonden woningen. De bebouwing aan de zuidzijde van de Taanschuurkade voegt zich naar de bebouwing in de achtergelegen lus. Zo ontstaat een hoofdstraat met een riant wegprofiel waarin vrij gelegen fietspaden, voetpaden, gescheiden rijbanen en in het midden een knus plein, zorgen voor een veilige verkeersafwikkeling.

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.



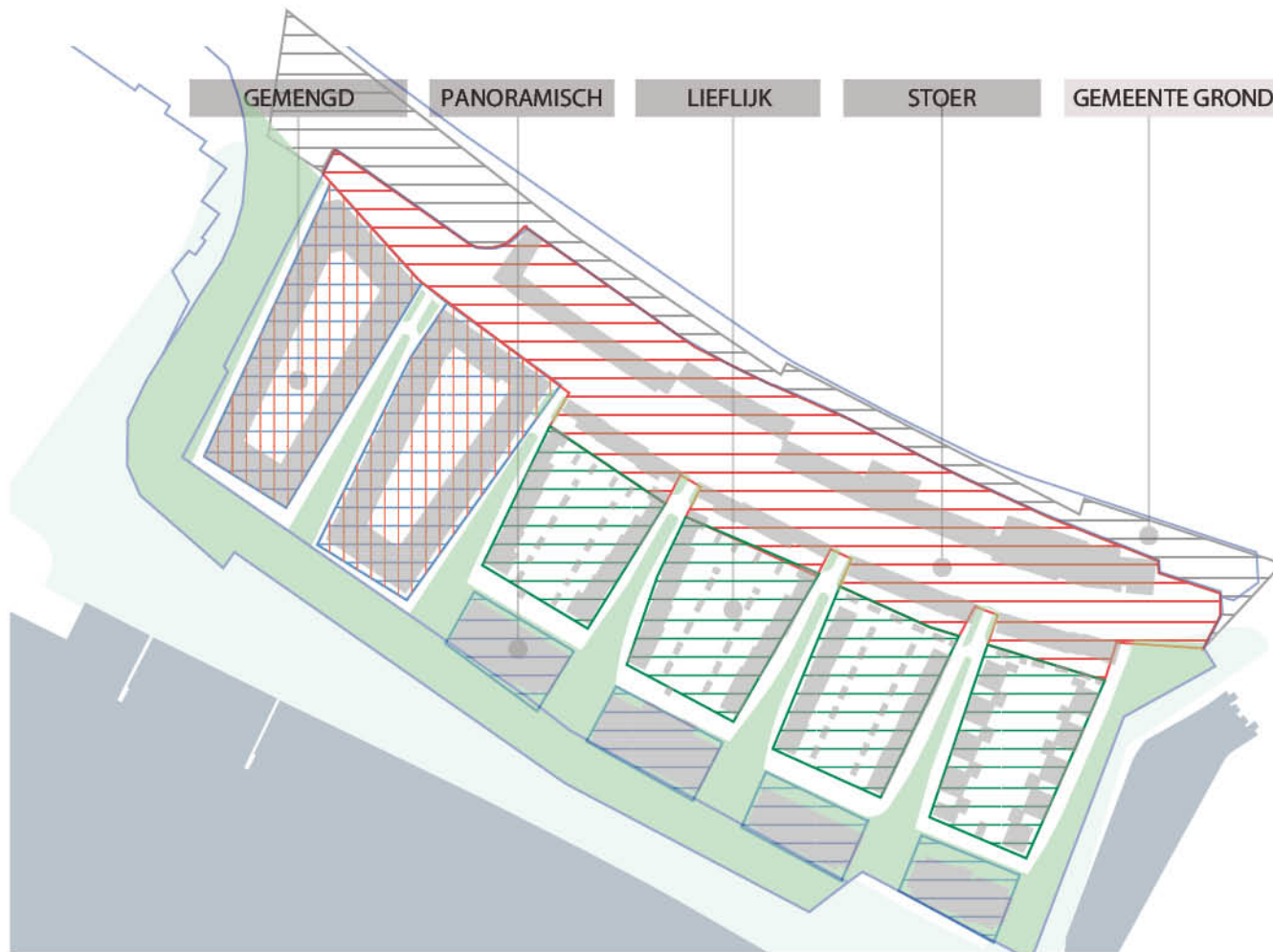


Parkeergebieden

Het parkeren in het plan De Kade wordt grotendeels opgelost binnen de lussen. In de lus parkeren bewoners op eigen terrein, soms op hun oprit maar meestal in de binnenhoven achter hun achtertuin. Indien deze binnenhoven voorzien zijn van openbare parkeerplaatsen is de ontsluitingsweg naar de parkeerplaatsen ook openbaar.

De appartementen worden zoveel mogelijk voorzien van gebouwd parkeren onder het gebouw. Wanneer een lus voornamelijk is opgebouwd uit appartementen zal de binnenhof aan de bovenzijde worden voorzien van groen, zodat de bewoners van de appartementen aan de achterzijde uitzien op een gemeenschappelijke tuin.

H3 Richtlijnen Stedenbouw



3.1 Ontwerputgangspunten

Het plan combineert het stoere, bedrijvige karakter van de Nieuwe Waterweg met de menselijke maat van het stadje Maassluis. De groene uitlopers van de dijk zorgen voor een groenbeleving tot aan de voordeur voor de woningen in het 'lieflijk' deel. De woningen in het 'stoere' deel leveren door hun architectuur en volume plein- en straatwanden, dynamiek in geborgenheid. De woningen in het 'panoramische' deel geven niet alleen een panorama aan de bewoners, maar vormen ook het panorama aan de rand van Maassluis, gezien vanaf de overzijde van de Nieuwe Waterweg. In dit beeldkwaliteitsplan is ervoor gekozen de volumes geleidelijk op te laten lopen zodat van Oost naar West de oever van de rivier begeleidt wordt door wisselende volumes die eindigen in een hoogbouw nabij de Pont naar Rozenburg.



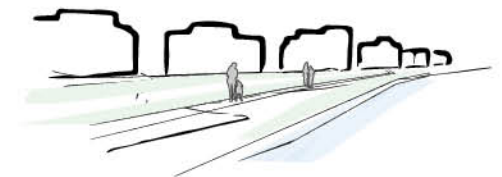
Stoer



Lieflijk



Gemengd



Panorama

3.2 Harmonie en variatie

De verschillende plandelen hebben hun eigen identiteit en karakter. Dit zorgt voor menselijke maat en variatie. Gezocht wordt naar evenwicht tussen gemeenschappelijke kenmerken, de structuur en unieke kenmerken in de verschillende deelgebieden.

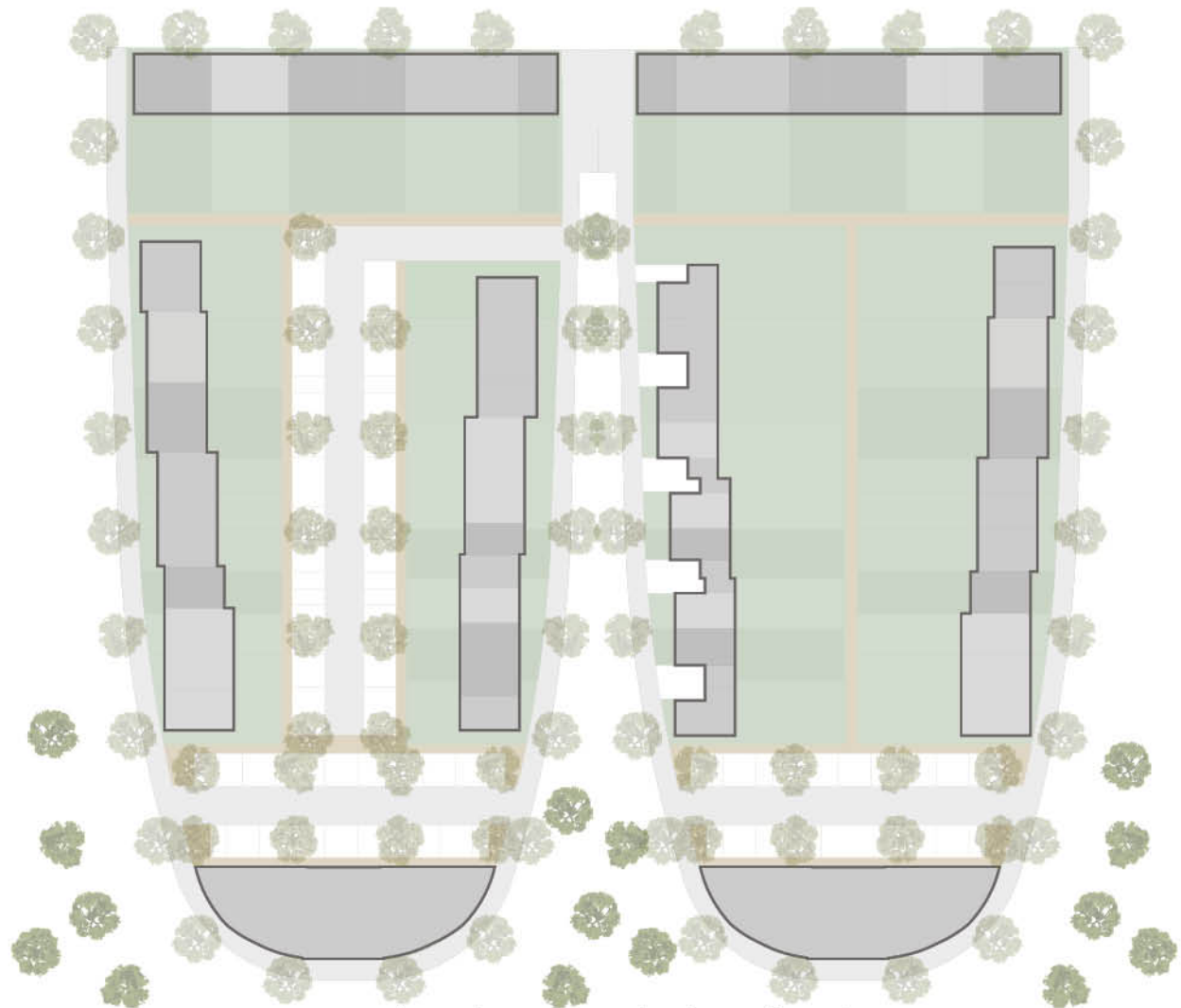
Alle plangebieden hebben hun eigen identiteit en architectonische bandbreedte. De openbare ruimte wordt als geheel vormgegeven, met herkenbare bestrating en groen. In de bebouwing is harmonie vanwege eenheid in kleur- en materiaalgebruik en architectonische typologieën.

Lussen

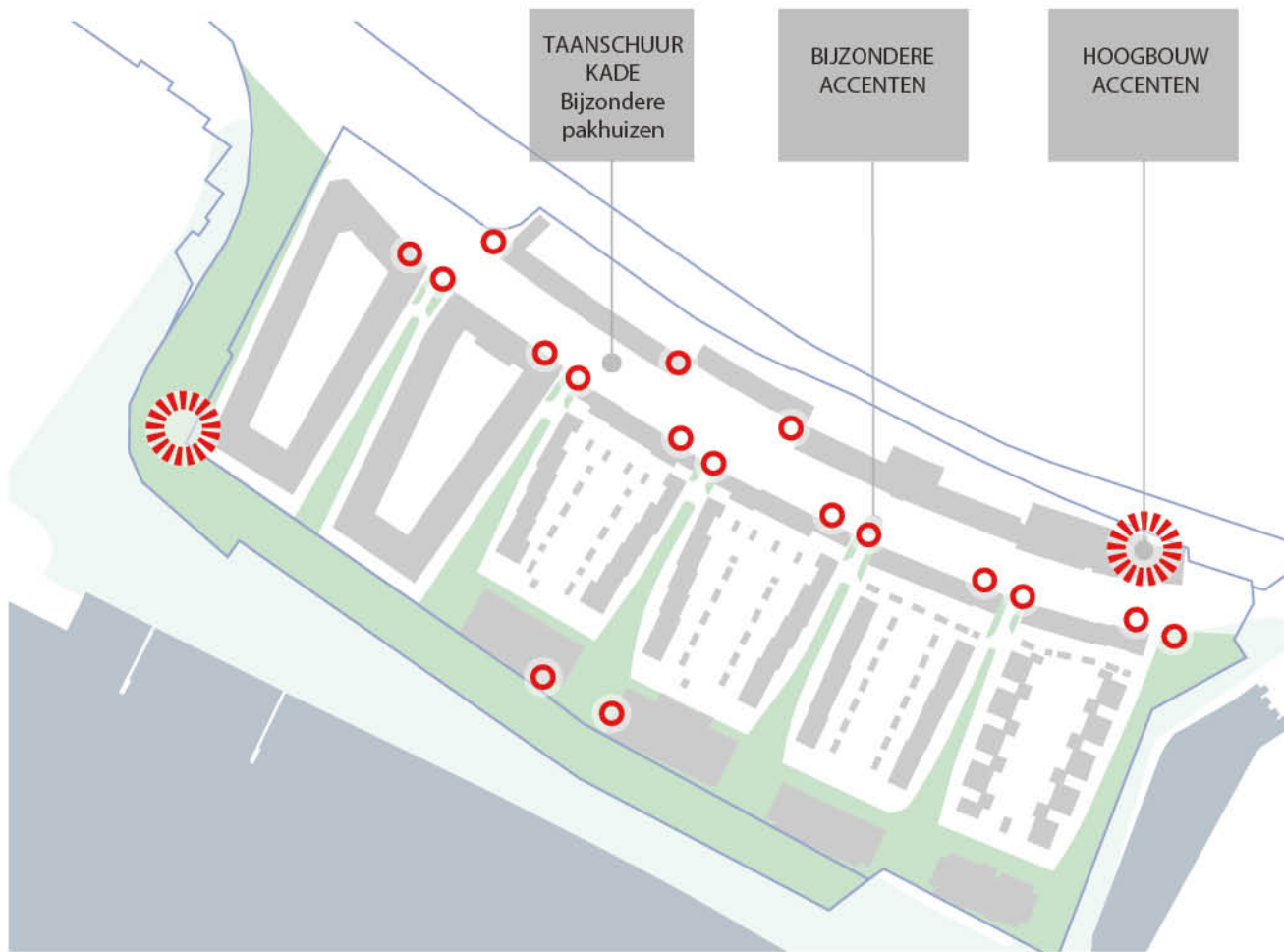
De lussen zijn het sterkst gereguleerd: alle woningen en appartementen hebben een oriëntatie richting de groene vingers, staan dicht op elkaar en hebben een sterke relatie met de burens. Variatie ontstaat door verschillende kavelbreedtes en bebouwingshoogtes toe te passen, het gebruik van verschillende materialen per woning of woongebouw en door telkens andere parkeeroplossingen te kiezen.

Panorama in de kop

De woningen in de kop van de lussen hebben een duidelijke oriëntatie richting de Nieuwe Waterweg. Ze zijn markant, hoger en kunnen een opzichzelfstaande identiteit hebben. De vorm en grootte is vrij, maar het moet passen in het ensemble van het geheel. De koppen waarin de panoramawoningen gesitueerd zijn lopen van oost naar west geleidelijk op in hoogte om te eindigen bij de hoogbouw in lus 6, de lus bij de pont naar Rozenburg.



Parkeeroplossing en verkaveling indicatief



Stoer langs de Taanschuurkade en Deltaweg

Langs de Taanschuurkade wordt een stoere handels sfeer beoogd. Daarvoor zijn richtlijnen ontwikkeld. Woningen grenzen aan de straat, al dan niet voorzien van een 'Deltse stoep', en kunnen een hogere begane grond hebben. Een ensemble van appartementengebouwen, merendeels vormgegeven als moderne pakhuizen met hier en daar een ander type, geven de straat samenhang.

Uitzonderingen en markante plekken

De hoekpunten en pleinen van het gebied bieden mogelijkheden voor bijzondere gebouwen of openbare plekken die verbijzonderd kunnen worden. Juist de hoekpunten zorgen voor oriëntatie en herkenning.

De hoogbouwpunten aan de noordoost- en zuidwestzijde van het plangebied markeren het plangebied van grote afstand.

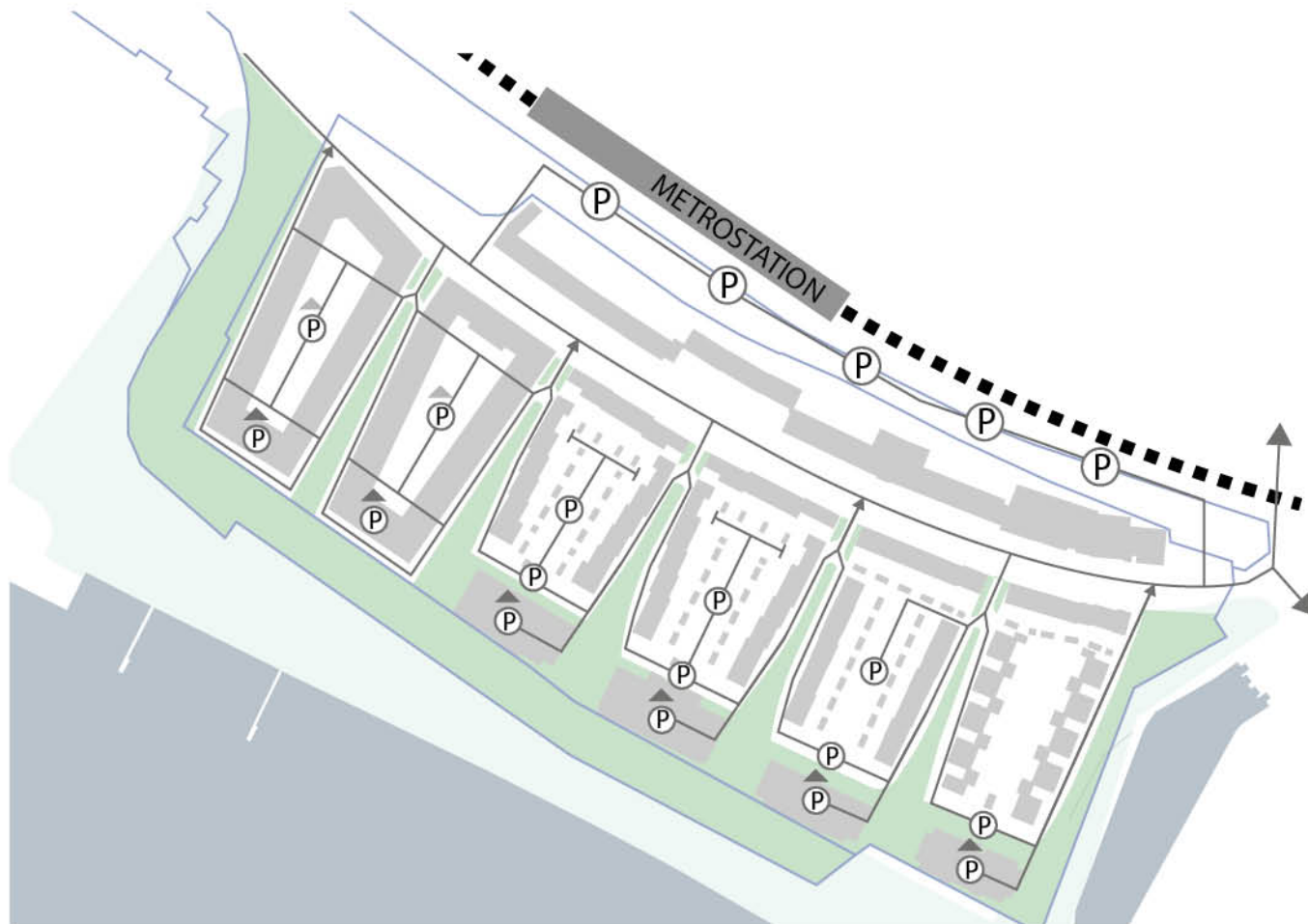
3.3 Parkeerhoven in de lussen

Bewoners parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein. Hiertoe wordt aan de binnenzijde van de lus een parkeerhof gemaakt waarin zich voor de geschakelde woningen een of meer eigen parkeerplaatsen bevinden. Indien de parkeerhof uitsluitend bewoners-parkeren omvat, kan dit een intiem hof vormen, een sfeer die goed past bij het lieflijke thema van de lussen. Indien ook openbaar parkeren in de binnenhoven moet plaatsvinden, dient de weg naar deze openbare parkeerplaatsen ook openbaar te zijn.

Richtlijnen voor de parkeerhoven:

- Afhankelijk van de dichtheden wordt het parkeren opgelost in de binnenhoven op maaiveld of in een gebouwde parkeervoorziening.
- De parkeerhoven grenzen aan de achtertuin van de woningen.
- Indien sprake is van gebouwd parkeren zullen de eventuele 'plinten' aan de voorzijde op regelmatige basis van ramen en deuren worden voorzien, zodat sprake is van een levendig straatbeeld.
- Openbaar parkeren wordt bij voorkeur niet opgelost in de parkeerhoven, maar aan de openbare weg.
- Bij hogere dichtheden (voornamelijk appartementen) en in geval van een gebouwde parkeeroplossing onder de woningen, dienen de binnenhoven te worden voorzien van een (deels) groene inrichting.





Locaties van parkeer-hoven en -garages

In de lus parkeren bewoners op eigen terrein of in de parkeerhoven. Bezoekers parkeren aan de Taanschuurkade, aan de noordzijde van de panoramagebouwen of aan de bebouwde zijde van de lussen. Bewoners van de Taanschuurkade parkeren aan deze straat, in de aangrenzende lussen of in de Spoorstraat (noordzijde Taanschuurkade). De panoramagebouwen worden zoveel als mogelijk van gebouwd parkeren onder het gebouw voorzien.

Het parkeren wordt in het plangebied niet in de groene vingers gesitueerd, maar alleen op eigen terrein, de parkeerhoven, aan de Taanschuurkade of tegen de dijkranden aan de oost- en westzijde van het plan.

Ontsluiting (looplijnen indicatief)

Aantal woningen (Globale inschatting)	Norm	Totaal	Lus 1	Lus 2	Lus 3	Lus 4	Lus 5*	Lus 6*	HK hoog	Hk Maasdelta	Hk rest (aannname) *
aantal w		799	58	67	74	83	98	152	92	75	100
ppl openb	0,3	239,7	17,4	20,1	22,2	24,9	29,4	45,6	27,6	22,5	30
ppl privé	1,5	1198,5	87	100,5	111	124,5	147	228	138	112,5	150
ppl per lus/hk		1438,2	104,4	120,6	133	149,4	176,4	273,6	165,6	135	180

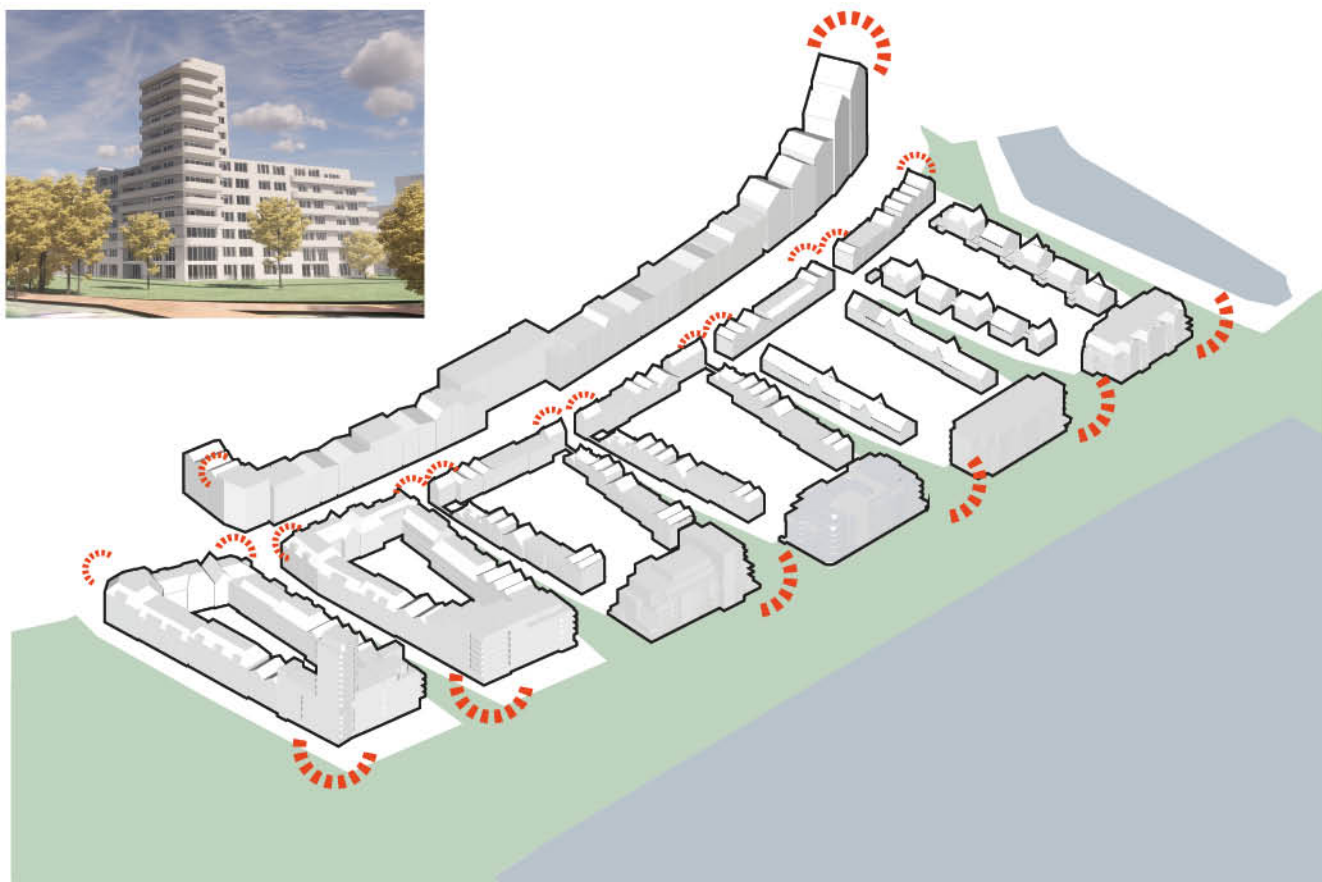
indicatie parkeerbehoefte op basis van een gemiddelde woing van 100-135 m2 met een parkeernorm van 1,8.

3.4 Hoogbouw in het plan de Kade

Hoge bebouwing heeft, mede door haar omvang, van oudsher een aantal symbolische betekenissen meegekregen in de vorm van kerktorens, vuurtorens, watertorens en politieke en financiële macht. Maassluis kent een lange historie die gekenmerkt wordt door geleidelijke groei. De torenspits van de Grote Kerk op het Schanseiland heeft lang het stads silhouet gedomineerd. Zoals in paragraaf 2.3 omschreven is de bestaande hoogbouw in Maassluis een inspiratiebron. Door hoogbouw gericht en selectief in te zetten willen we hier een bijdrage leveren aan de stedelijke structuur en het stedelijk silhouet van Maassluis. Zo kan hoogbouw zowel het gebied De Kade, de pont naar Rozenburg als het metrostation een herkenningspunt vanuit de verte geven.



PANORAMA HOOGBOUW



Taanschuurkade

De hoogbouw aan de Taanschuurkade wordt gekenmerkt door zijn uitvloeiing uit het stedelijke gebied. De samenstelling van de torens maakt dat binnen het totale bouwvolume differentiatie en een compositie van markante gebouwen ontstaat. Het thema sluit daarbij harmonieus aan op het industriële en stoere karakter aan de Taanschuurkade en op de straatwanden waarvan ze deel uitmaken.

Nieuwe Waterweg

De hoogbouw aan de waterkant is ingebed in het dijklandschap aldaar, waar panoramische gebouwen tussen het groen opstijgen uit het plan. Er zijn doorkijkjes tussen de blokken naar het groen van het lieflijke binnengebied. Hier en daar zie je de Taanschuurkade in de verte. Het geheel wordt gevormd als een opgaande lijn die op de kop bij de pont tot hoogbouw is gestegen. De bebouwing varieert daarmee in rooilijn en is flexibel in hoogte. Zo ontstaat een reeks gebouwen met een sculpturale geleding aan het water.

HOOGBOUW STOER



Hoogte geleiding

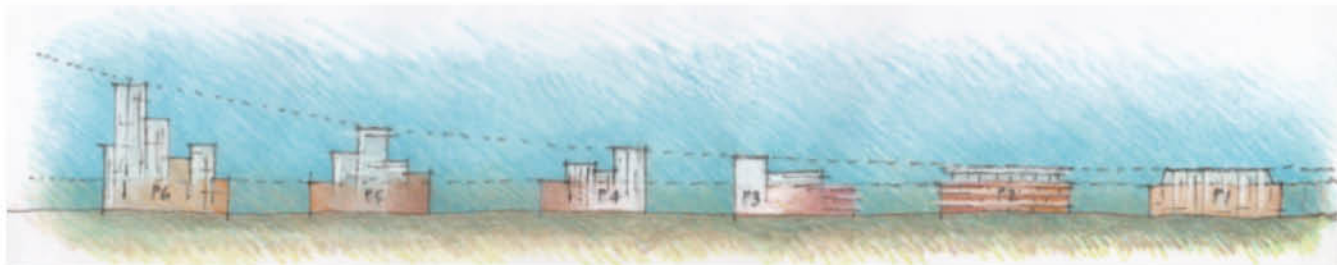
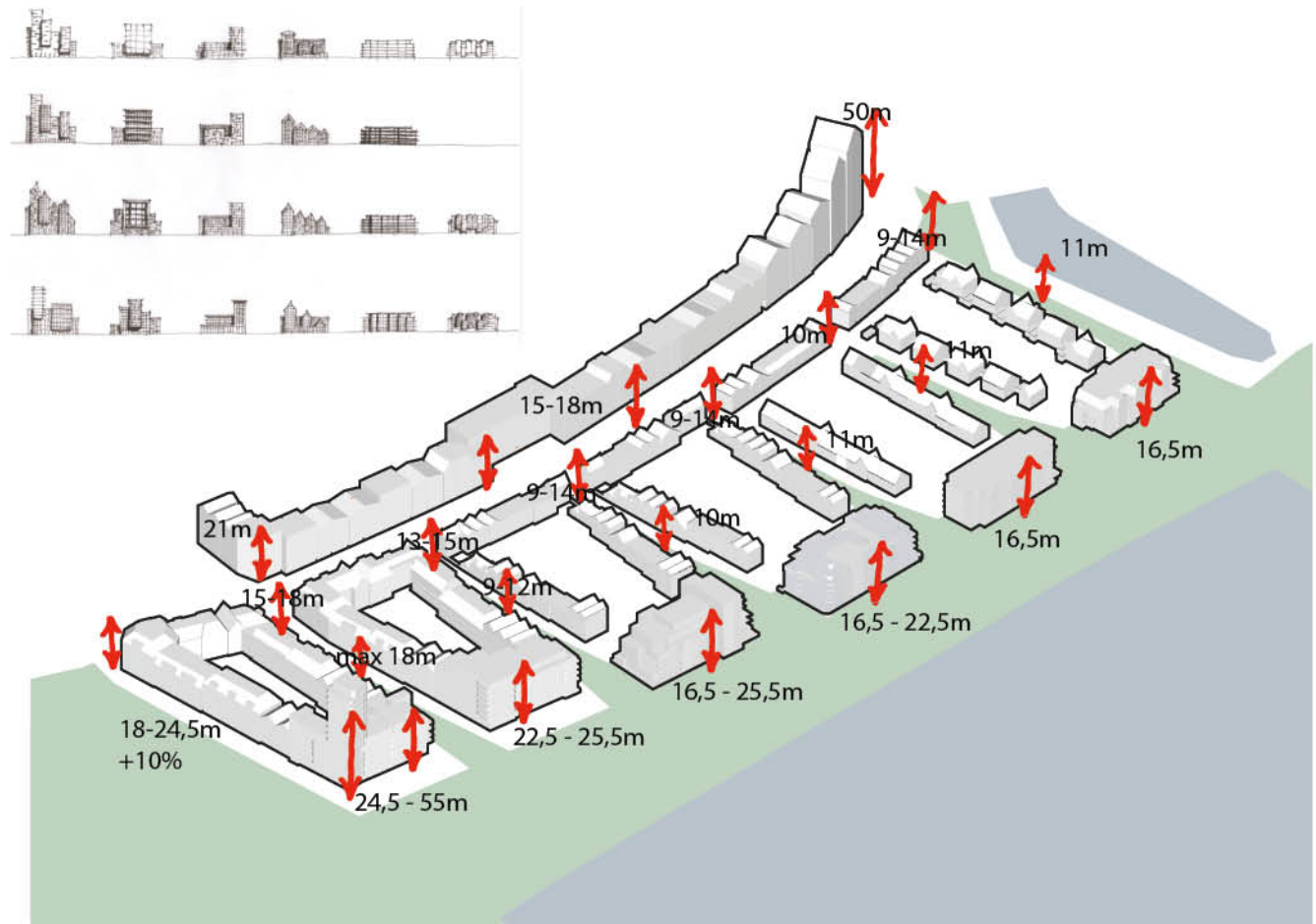
De nieuw te realiseren hoogbouw is zowel een herkenningspunt vanuit de polder als vanaf de waterkant. Het ligt in lijn met de bestaande hoogbouw in Maassluis en vormt een uitzwaai voor het plan. Op de grens tussen stad, water en platteland, met de pont en de metro is De Kade de perfecte locatie voor hoogbouw. De hoogbouwtorens vormen, zowel aan de Taanschuurkade als aan de rivieroever, een herkenningspunt door de twee stijgende lijnen in tegengestelde richting. De Taanschuurkade stijgt op in oostelijke richting, de rivieroever met de panoramagebouwen in westelijke richting. De aangegeven gevelhoogten betreffen de hoofdmassa. Beperkte dakopbouw bij de appartementsgebouwen, die als architectonisch element worden ingezet, kunnen daaraan worden toegevoegd.

Ruimtelijke overwegingen

Zeker rondom de hoogbouwlocaties is aandacht vereist voor de inpassing van de verkeersstromen in het omringend stedelijk weefsel. Daarnaast is het belangrijk dat de plint, op ooghoogte van de 'menselijke maat', met enige regelmaat publieksfuncties herbergt. Een entree, woonruimte, winkels en of horeca in de plint voorkomen het ontstaan van een levenloze straat op ooghoogte.

Molenbiotoop

Ter plaatse van de molenbiotoop zal in overleg met de provincie bekeken worden welke bebouwingshoogte haalbaar is. Indien de molenbiotoop ongewijzigd blijft, zal de bebouwingshoogte tot 15,60m beperkt blijven.





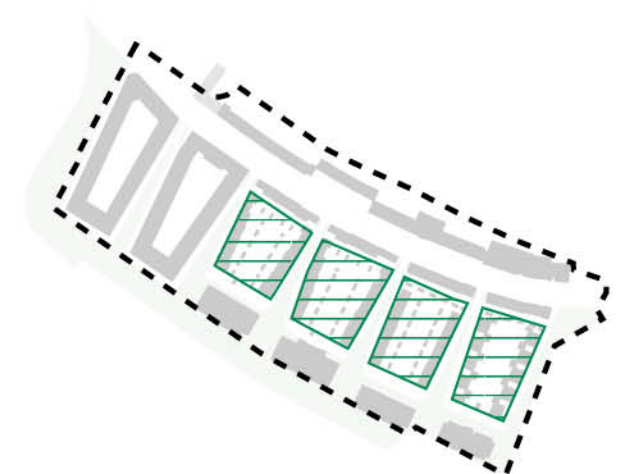
Architectuur lus 2 in aanbouw



3.5 Lieflijk

In dit plandeel woont iedereen aan het groen. Het oer-Hollandse dijklandschap wordt het plan ingetrokken en vormt een groen raamwerk. De woningen zijn met hun voorkant georiënteerd naar de groene vingers. Iedereen kan de voordeur uit en direct beginnen met spelen, wandelen of hardlopen. Een enkele sprong in de voorgevelrooilijn maakt dat de bebouwing de hoofdvorm van de lus volgt. Deze sprongen omvatten telkens meerdere woningen.

De woningen zijn duidelijk georiënteerd met kopgevels en groene erfafscheidingen langs de groene vingers, 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.



De kavelgrootte en woninggrootte is afhankelijk van de doelgroep en identiteit van de lus. Door het sterke groene raamwerk van de uitlopers van de dijk, in combinatie met de oriëntatie, wordt continuïteit gewaarborgd. Binnen dit frame is ruimte voor (individuele) architectonische expressie.

Het thema is lieflijk:

- woningen zijn georiënteerd naar het groen
- erfafscheidingen zijn groen
- een of meer sprongen in de voorgevelrooilijn





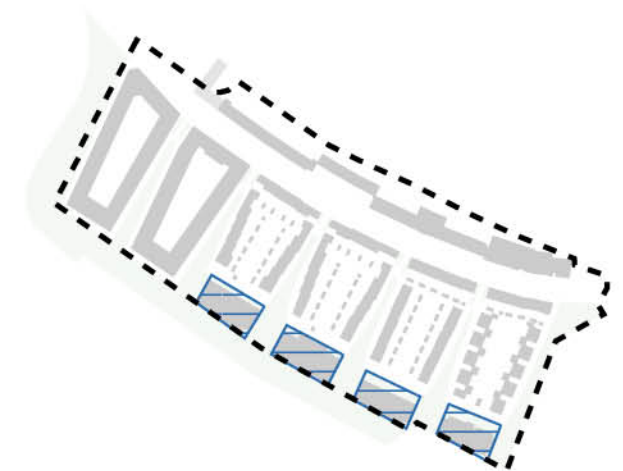
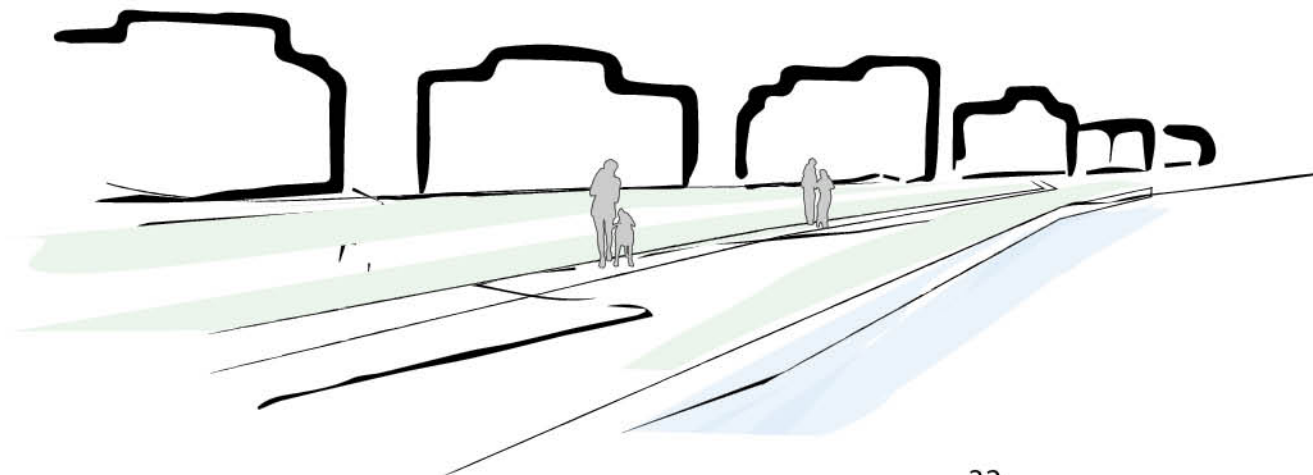
Architectuur Panorama lus 1 in aanbouw

3.6 Panorama

Dit zijn bijzondere plekken in het plan. Deze gebouwen, in de kop van de lussen hebben zicht aan de zuidzijde op de Nieuwe Waterweg. De gebouwen lopen van oost naar west op in hoogte en mogen 'gezien' worden. De gebouwen zijn vanaf het water goed zichtbaar en vormen markante panoramagebouwen. Omdat ook de achterzijde (de noordzijde) gezien wordt vanuit de lus, is er extra aandacht voor de vormgeving van de achterzijde.

De ontsluiting van de panoramagebouwen kan op 2 manieren plaatsvinden:

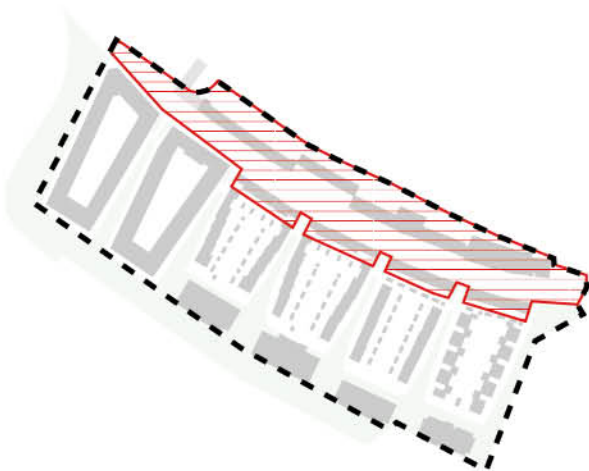
- ontsluiting aan de noordzijde van het gebouw, zodoende staat het gebouw direct in de groenzone van de dijk;
- ontsluiting aan de zuidzijde van het gebouw, in dat geval is een weg tussen het panoramagebouw en de grondgebonden woningen in de lus, niet direct noodzakelijk.



3.7 Stoer

Aan de noordzijde van het plan loopt de Taanschuurkade, en aan de westzijde, over de dijk, de Deltaweg. De Taanschuurkade 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 en de fysieke verbinding tussen De Kade en de binnenstad. Ook is er ruimte aan de Taanschuurkade om een directe verbinding naar het stationsplein aan de zuidzijde van het spoor te maken, zodat het langzaam verkeer vanuit De Kade, maar ook vanuit de pont en het Hooft, een directe verbinding met het station heeft.

Dit is een plek waar dynamiek is, en wonen, werken, winkelen, recreëren, lunchen, dineren etc. samen kunnen gaan. Een beschermt plein, gelegen op het zuiden, met uitzicht over de middelste groene vinger, biedt ruimte voor spelen en relaxen. De Taanschuurkade presenteert zich hier als een brede





Architectuur Taanschuurkade Zuid in aanbouw

straat met een royaal wegprofiel. Vrij liggende fietspaden, rijbanen die gescheiden worden door een groene middenberm, trottoirs aan beide zijden en heel veel bomen geven de straat de allure van een boulevard. Het parkeren kan plaatsvinden in de vorm van langsparkeren.

Aan de noordzijde van de Taanschuurkade vinden we overwegend gestapelde woningen, aan de oostzijde uitlopend in enkele markante torens. De appartementen bieden de straat sociale betrokkenheid, met hun balkons en grote ramen op het zuiden. Aan de zuidzijde van de Taanschuurkade vinden we grondgebonden woningen, royale stadswoningen die door hun rijzige gestalte en verticaliteit de straat een stoer en statig aanzien geven. De bebouwing aan de zuidzijde van de Taanschuurkade kan naar de westzijde oplopen in hoogte waardoor ook aan de zuidzijde van de Taanschuurkade appartementengebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Thema stoer:

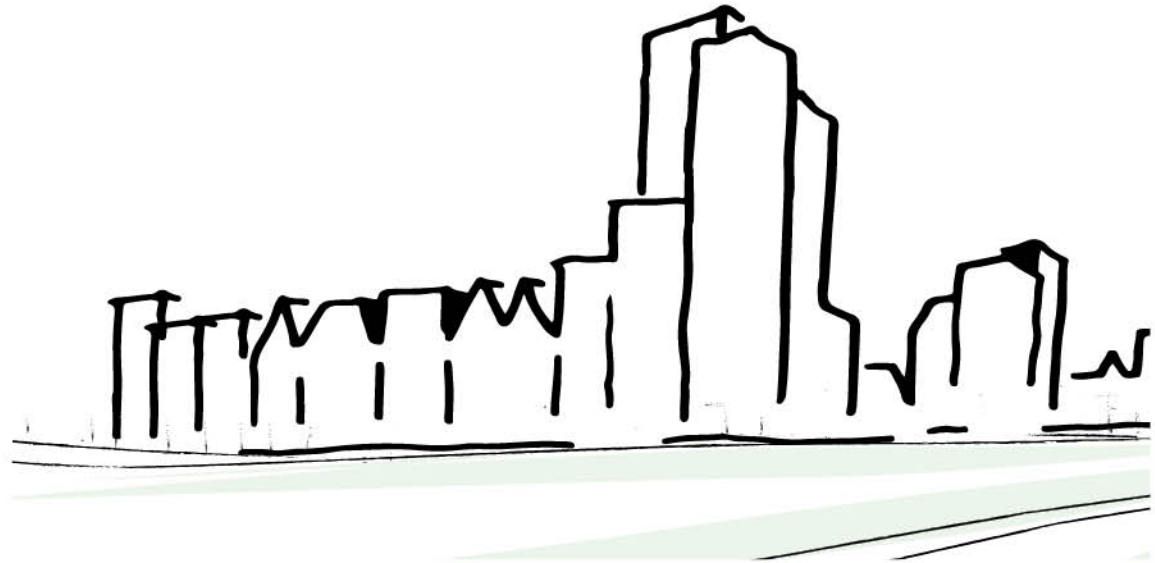
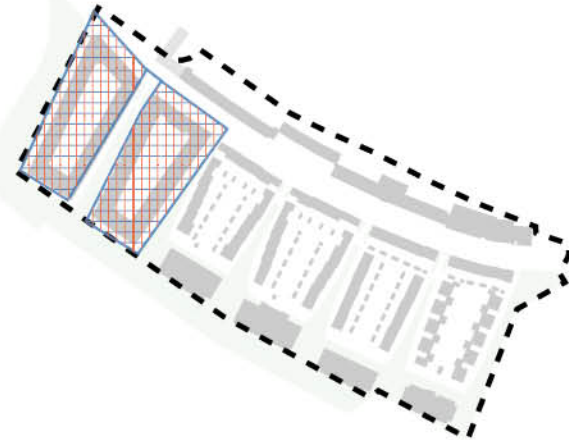
- Eigentijdse interpretaties van pakhuizen
- Verticaliteit
- Differentiatie
- Bebouwing georiënteerd naar de straat



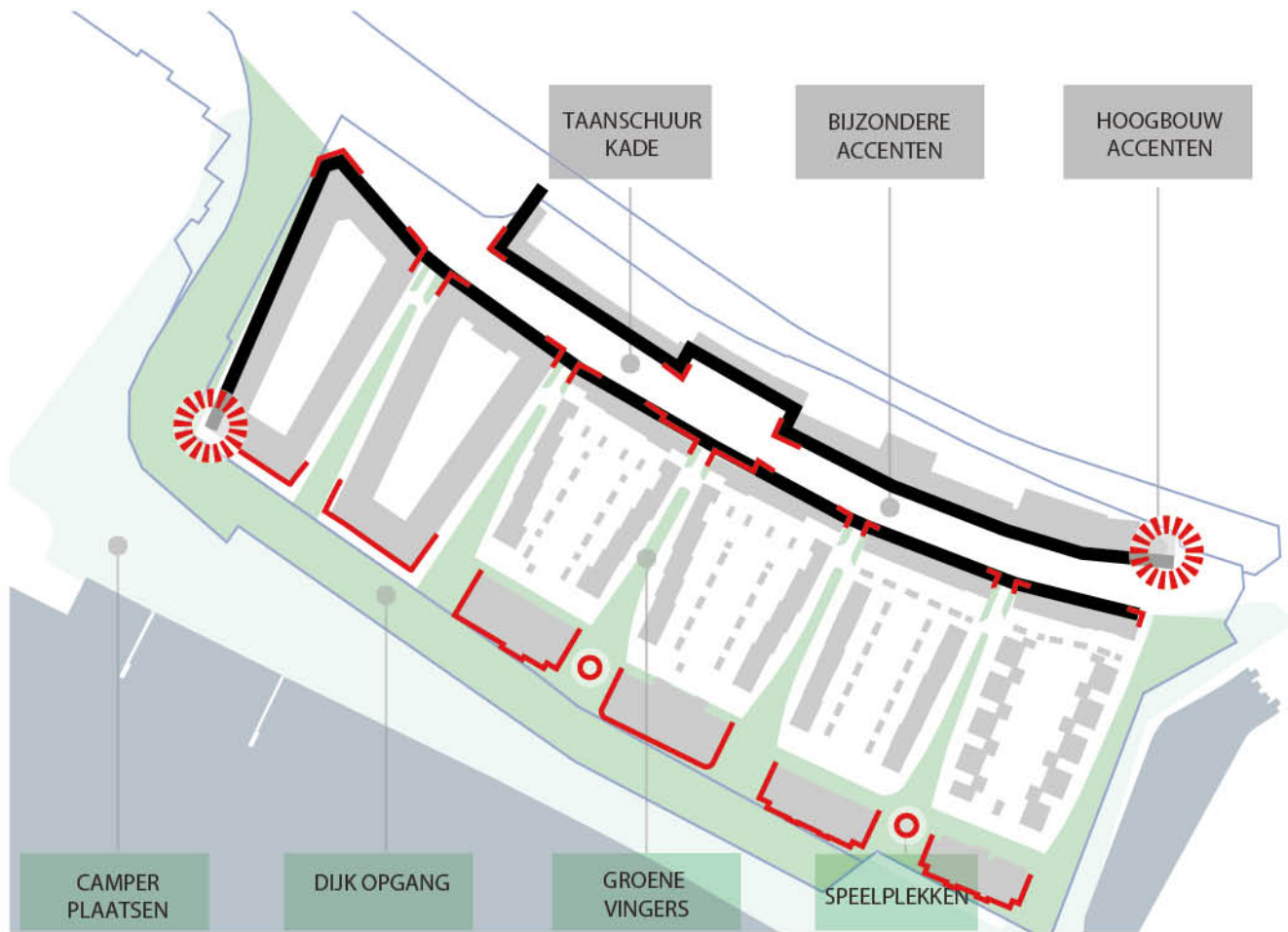
Pakhuizen in Maassluis

3.8 Gemengde Signatuur

Ter hoogte van de Deltaweg, waar aan zowel het station Maassluis als de pont liggen worden de lussen verder verdicht naar meer stevige woonblokken. Deze blokken liggen in het noorden aan de Taanschuurkade, en aan de zuidkanten aan de Nieuwe Waterweg. Daarmee bezitten zij kanten aan alle sfeergebieden die in het plan aanwezig zijn. Bij deze blokken wordt het wonen in appartementen aan de buitenkant omringt door de groene vingers en het dijklandschap, en aan de binnenkant groen ingerichte gemeenschappelijke binnenhoven die voor de bewoners bedoeld zijn. In de woonblokken wordt het parkeren grotendeels intern onder de binnentuin opgelost. Met name aan de Zuid en Noordzijde van lus 6, wordt gezocht naar hier en daar functies in de plint als wonen, werken en recreëren zodat de plinten van de gebouwen bijdragen aan een aantrekkelijk en levendig straatbeeld.



H4 Richtlijnen Openbare Ruimte



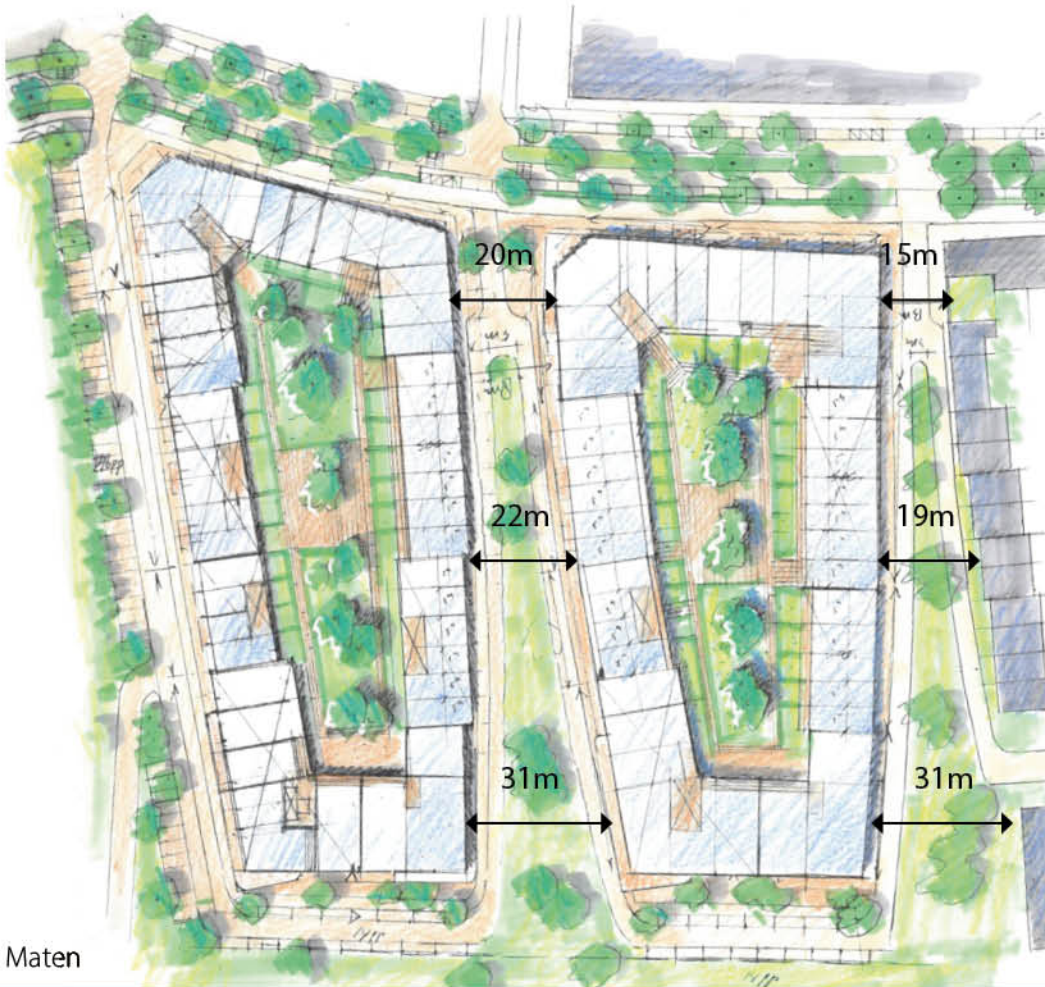
4.1 Uitgangspunten

De openbare ruimte is op te delen in drie sub-gebieden: de groene vingers, de Taanschuurkade en de ontmoeting tussen deze twee (de hoekpunten). Daarnaast worden in dit hoofdstuk de semi-private hoven, de dijkopgang de straatprofielen en bijzondere punten als speelplekken besproken. Eenheid in openbare ruimte is belangrijk voor de beleving van het plan. Per planonderdeel gelden andere 'regels'. Het totaalbeeld van het plan moet echter een geheel zijn, de gekozen stijl is eigentijds en past bij de handels sfeer in het plan. De richtlijnen per plandeel geven een houvast voor ontwerpers en garanderen een eenduidige planbeleving. Er is veel variatie in perceelgrootte, maar er ontstaat harmonie in het beeld door vergelijkbare kenmerken te gebruiken. De richtlijnen zijn bedoeld als leidraad, om te inspireren. De uiteindelijke verantwoordelijkheid ligt bij het Q-team waar het hoofdstructuurplan openbaar gebied, de deelplannen, alsmede de ontwerpen van de architectuur worden beoordeeld.

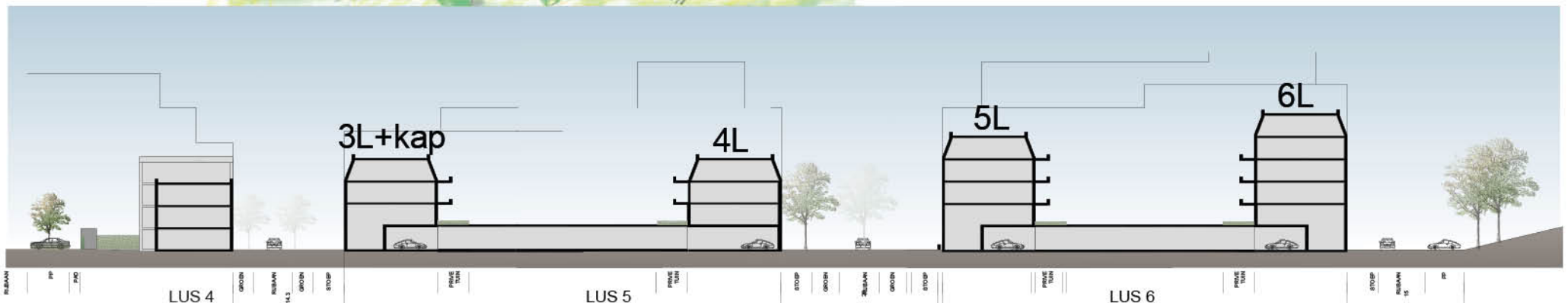
4.2 Appartementen aan de Taanschuurkade en lus 5 en 6

De Taanschuurkade wordt vormgegeven als een herkenbare, stoere straat. De nieuwe, buitengewoon royale opzet, met een groene middenberm, vrijliggende voet- en fietspaden en een maximumsnelheid van 30 km/u, zorgen ervoor dat de beoogde verkeersafwikkeling op een veilige en ontspannen manier plaats kan vinden.

Wat de woningen betreft, wordt in het plan onderscheid gemaakt tussen Taanschuurkade noord en zuid alsmede oost en west. Ten noorden van de Taanschuurkade vind je de appartementen, die richting het oosten uitlopen naar een hoogbouwpunt. Aan de zuidkant van de Taanschuurkade worden aan de oostzijde voornamelijk grondgebonden woningen gebouwd. Richting het westen loopt de bebouwing licht op in hoogte waarbij een afwisseling van appartementen en grondgebonden woningen kan worden gerealiseerd, uitmondend in een stevige hoogte aan de noordzijde van lus 6.



Indicatieve Maten



Geleidelijke opbouw hoogtes

4.3 Bijzondere accenten

Hoekaccenten.

Waar de Taanschuurkade en groene vingers elkaar ontmoeten, spreken we van hoekpunten. De hoekpunten vormen de overgang van het ontspannen, groene wonen naar de stoere, bedrijvige Taanschuurkade. Ter hoogte van de zone tussen lus 3 en 4 is ruimte voor zitgelegenheid en uitzicht over de lengte van de groenzone naar de Nieuwe Waterweg. Dit kan geaccentueerd worden met een verbijzondering in de architectuur.

Publiek en privé

Aan de Taanschuurkade vormen "Delftse stoepen" de overgang tussen privé en openbaar. Bij de blokken 5 en 6 komen weer Delftse stoepen voor maar dan iets breder dan de Delftse stoepen aan de Taanschuurkade.

Thuiswerkers

Goede plinten nodigen uit om binnen te komen of buiten voor het huis te gaan zitten. De mogelijkheid tot het vestigen van kleine bedrijfjes aan huis die passen in een woonomgeving.

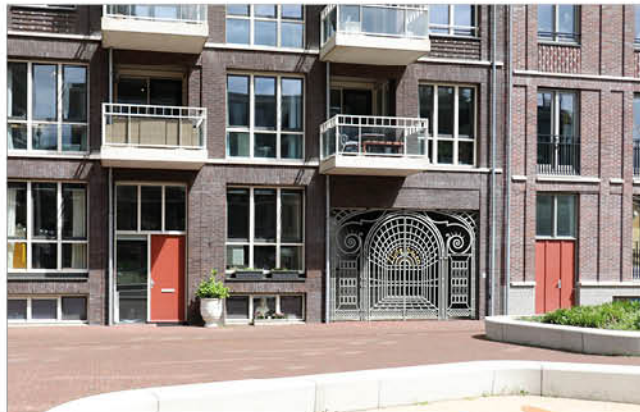
Tuintjes

Het wordt prettiger op straat wanneer bewoners of ondernemers zich stukken van de straat 'toe-eigenen' en er dus een representatieve en afwisselende overgangszone ontstaat tussen publiek en privé.





Goede hoogte/breedte verhoudingen straatprofielen



Entrees en Utiliteiten opgenomen in gevelbeeld



Groene Binnenhoven



Openbaar en privé groen (+4m)



Doorzichten naar de binnenwereld



Ruimte voor ontmoeting en gemeenschappelijke voorzieningen

4.4 Inrichting Binnenhoven

Binnentuinen bij appartementencomplexen bieden de mogelijkheid om een leefbare stad met veel groen te creëren zonder dat dit veel ruimte in beslag neemt. Daarbij wordt het parkeren integraal opgelost zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd zodat een groen leefklimaat ook bij grotere dichtheden behouden blijft. Daarbij dragen binnentuinen bij aan bevordering van rust, gemeenschapszin en gezondheid.

De binnenhoven zijn ingericht op gemeenschappelijk gebruik, als uitzicht en als ontmoetingsplaats. Ze zullen worden ingericht met groen, en mogelijke zitplaatsen. In het plan kan de mogelijkheid ontstaan dat woningen een eigen tuin krijgen. Hierbij is het wel belangrijk dat dit niet overheersend is tegenover de gemeenschappelijke tuin.

4.5 Dijkopgang

Over de dijk langs de Nieuwe Waterweg is het fantastisch wandelen, fietsen en hardlopen. Om dit makkelijk toegankelijk te maken voor bewoners en bezoekers wordt op tenminste één plaats in het plan een dijkopgang gerealiseerd. Met betrekking tot de locatie, vormgeving en materialisatie zal ook overleg met het Hoogheemraadschap Midden Delfland noodzakelijk zijn.

Dijkopgang - locatie nader te bepalen



4.6 Groene vingers

De groene vingers van de dijk zijn van gras. Dat sluit aan bij het uiterlijk van de dijk en heeft weinig onderhoud nodig. Op deze manier sluit het perfect aan bij de bestaande groenstructuur: 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.



4.7 Camperstaanplaatsen

Buiten het plangebied, ter hoogte van de 6e lus, is sinds kort een camperstandplaats gesitueerd. In overleg met de gemeente Maassluis zijn afspraken gemaakt om dit terrein te vergroenen zodat een fraaie camperstandplaats ontstaat en sprake is van een fraaie overgang tussen het woongebied De Kade en dit parkeerterrein. Bij de ontwikkeling van lus 5 en 6 is het streven om op deze prachtige plek ruimte te creëren voor een ruim en uitnodigend terras waar de bewoners en recreanten van dit gedeelte van Maassluis elkaar kunnen ontmoeten

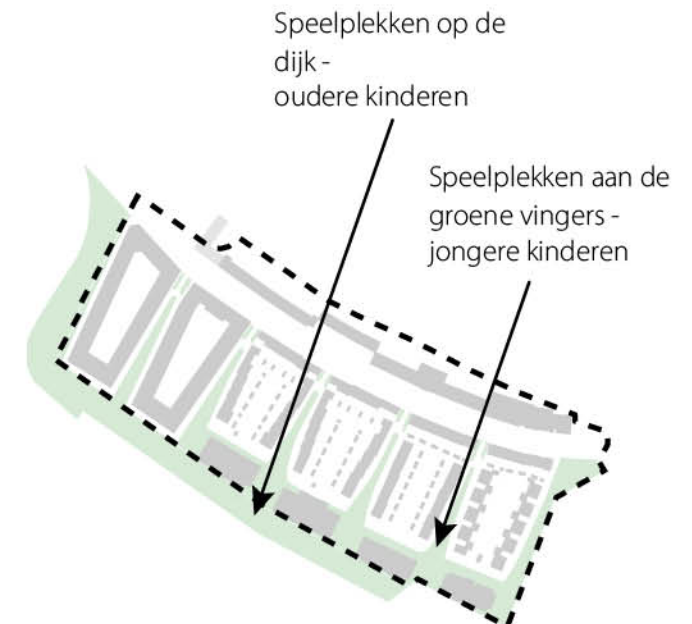
Het voorbeeld rechts betreft een van de inrichtingsmogelijkheden.



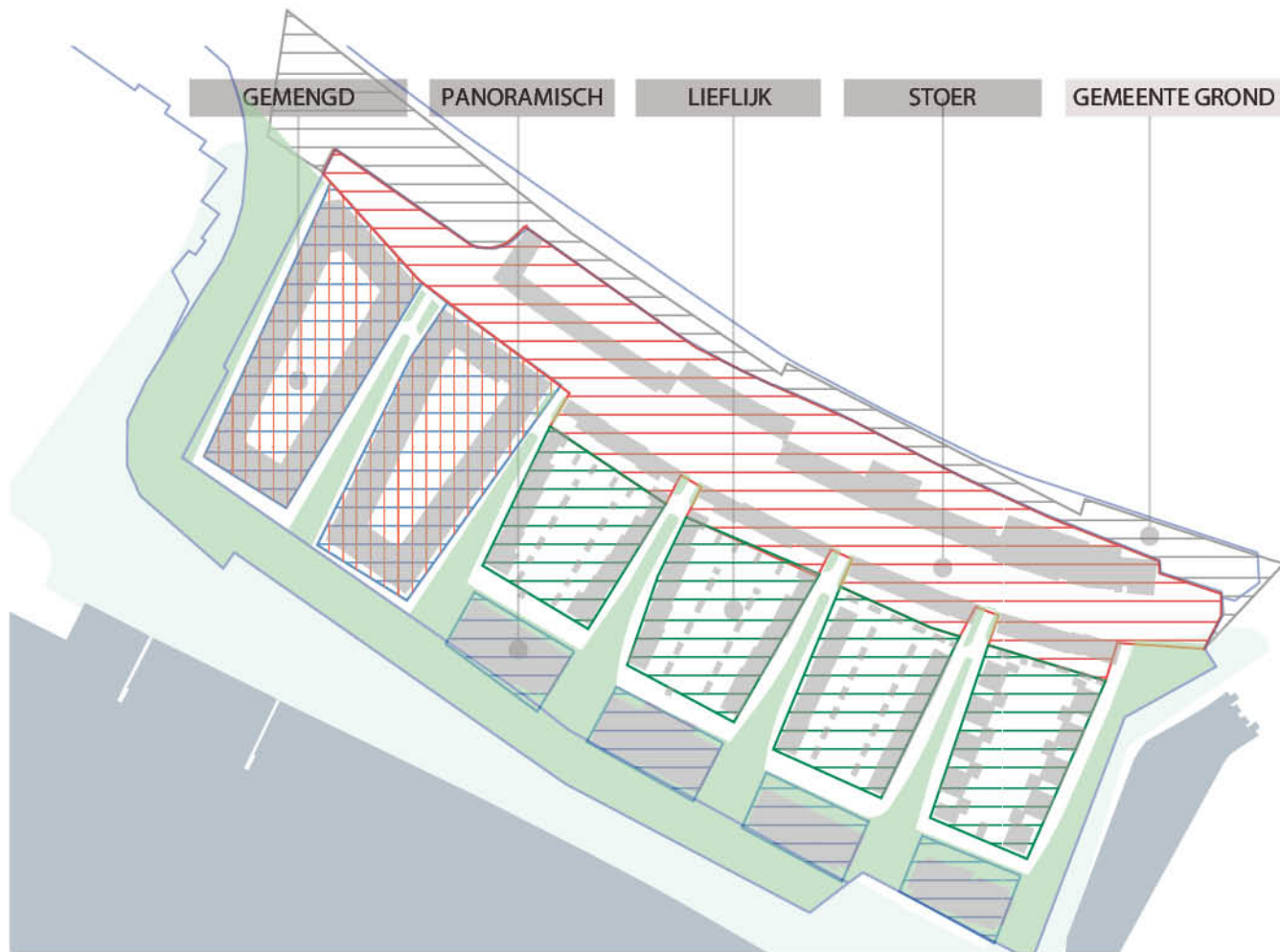


4.8 Speelplekken

Speelplekken voor kinderen in alle leeftijdscategorieën zijn volop aanwezig in dit plan. De groene vingers bieden ruimte aan spelende kinderen waarbij de ouders, zittend op een bankje voor de woning, toezicht kunnen houden.



H5 Richtlijn Architectuur



5.1 Ontwerputgangspunten

Per plandeel gelden andere 'regels'. Het totaalbeeld 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: Taanschuurkade, Lussen en Wonen in de kop. De getoonde referentiebeelden zijn ter illustratie en niet bedoeld om letterlijk te volgen.

STOER

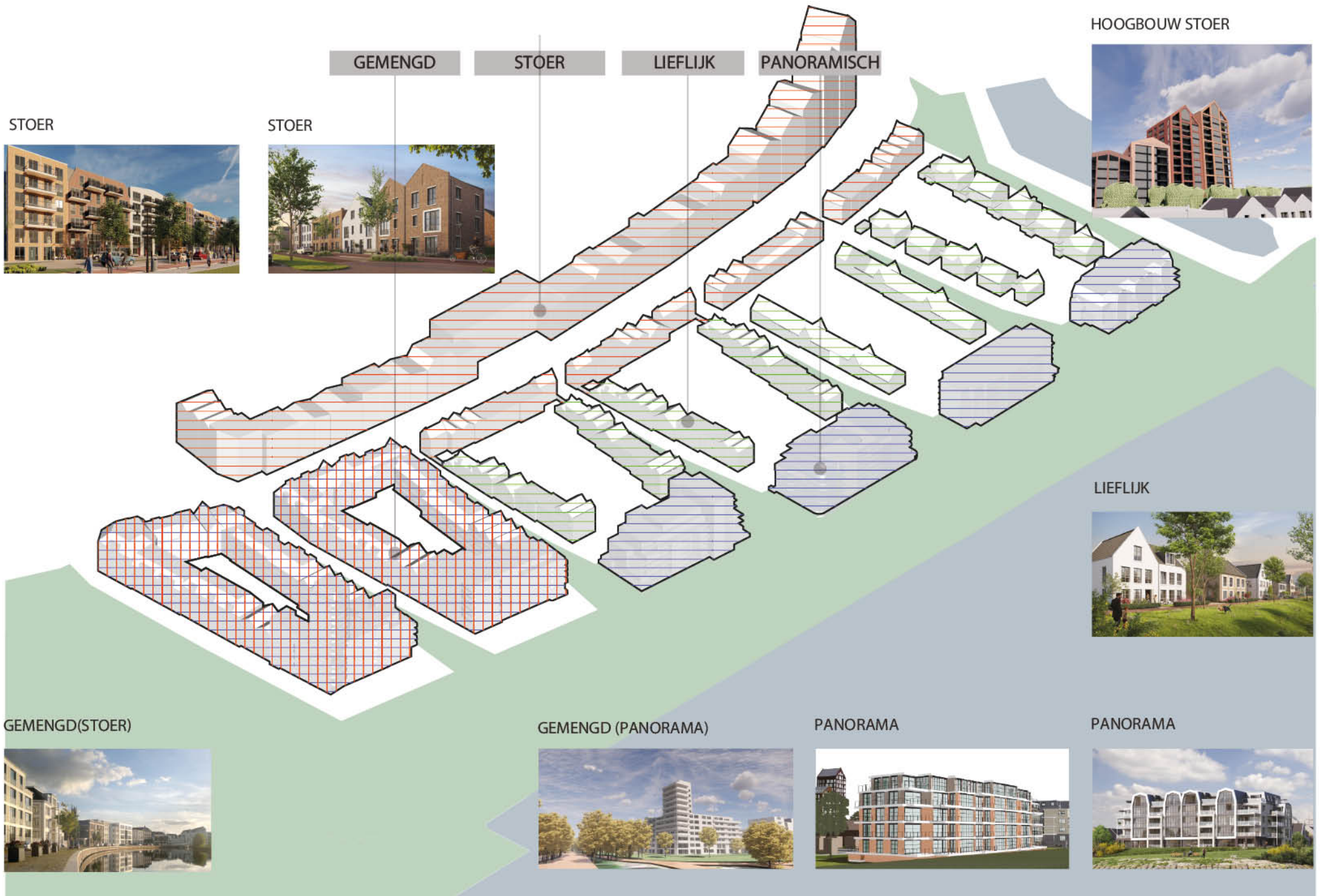


LIEFLIJK



PANORAMA







5.2 Welstandscriteria - Lieflijk

Massa en geleding

- De woningen en appartementen zijn georiënteerd naar de groene vingers.
- De hoofdmasa is geleed, voornamelijk verticaal.
- De straatwand is gedifferentieerd opgebouwd uit individuele woningen of individuele gebouwen die uit meerdere woningen bestaan.
- De straatwand heeft een duidelijke en frisse uitstraling naar de groene vingers.
- Afwisseling tussen platte daken en kappen is mogelijk.

Architectonische uitwerking

- Bebouwing kent een afwisselende uitwerking en heeft een eigentijdse detaillering en materialisering.
- Het individuele woonhuis/gebouw is herkenbaar.
- Ramen en raamopeningen zijn duidelijk gedefinieerd, voornamelijk staande verhoudingen.
- De overgang van gevel naar dak wordt met zorg uitgewerkt.

Materiaal en kleur

- Dakpannen zijn keramisch.
- Aan- en bijgebouwen worden in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdbebouwing.
- Rekening houden met het eventueel aanbrengen van zonnepanelen (geen rode pannen waar dit te verwachten valt).

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

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

5.3 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.
- De hoofdmassa is eenvoudig en kent een strakke detaillering.
- Gebouwen hebben een industriële, stoere uitstraling.

Architectonische uitwerking

- Bebouwing kent eenvoudige materialen die zich van de materialen van de buurpanden onderscheiden of juist samen een eenheid vormen.
- Gevelopeningen 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.
- Balkons door middel van een verspringend beeld dat deel uitmaakt van het gevelbeeld.
- Of de balkons vormen een markant onderdeel van de gevel.

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.



De bebouwing aan de Taanshuurkade heeft een stedelijke, stoere uitstraling. De grootte van de kavels varieert naar vraag en is flexibel in gebruik. De grotere appartementengebouwen zijn vormgegeven als moderne pakhuizen. De kleinere bebouwing is stoer vormgegeven, gebruikmakend van eenvoudige en basale industriële materialen. De vormgeving is strak en de gevels zijn verticaal verdeeld. Afmetingen van gevelopeningen zijn uitgesproken. Een kap is niet verplicht, maar indien aanwezig, markant. De overgang van gevel naar kap wordt zorgvuldig vormgegeven. Buitenruimtes, dakkapellen en bijgebouwen worden in materiaal en vormgeving afgestemd op de hoofdbebouwing.



De panoramagebouwen zijn zichtbaar vanaf het water en dienen als visitekaartje van de wijk. Het zijn bijzondere gebouwen, met hun oriëntatie naar de Nieuwe Waterweg. Ze bestaan uit appartementen of 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.

5.4 Welstandscriteria - Panorama

Massa en geleding

- Oriëntatie naar de Nieuwe Waterweg.
- Gestapelde panoramagebouwen.
- Bebouwing heeft alzijdige uitstraling (ramen, vensters in alle gevels) en gevels zijn representatief.
- Geen bijgebouwen, extra functies als berging onderin het gebouw.
- Zes verschillende karakters, per lus een eigen architectonisch slotstuk.
- Gebouwen lopen in volume naar het westen op.
- De hoogbouw in de meest westelijke lus 6 vormt het slotstuk van de panoramareeks.

Architectonische uitwerking

- Alzijdige gebouwen die aan de noordzijde een representatief beeld vormen vanaf de woonwijk en vanaf de waterkant het silhouet van Maassluis duidelijk vormgeven.
- Zes verschillende gebouwen die alzijdig zijn en in volume naar het westen oplopen.
- De hoogbouw in de meest westelijke lus 6 vormt het slotstuk van de panorama-reeks.
- Rekening houden met de stijl van de al in aanbouw zijnde gebouwen.

Materiaal en kleur

- Markant en passend bij het grootse beeld van de rivier aan de zuidzijde, harmonieus vanaf de 'lieflijke lussen' aan de noordzijde.
- In harmonie met de overige panoramagebouwen.
- Vloerranden en dakranden kunnen als geleding worden ingezet.

5.5 Welstandscriteria - Gemengde signatuur

Massa en geleding

- Hoofdbebouwing is samengesteld uit kloeke individuelen in een afwisselend ensemble.
- Bebouwing is georiënteerd naar de straat.
- Rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar.
- De hoofdmasa is eenvoudig en kent een strakke detaillering.
- Gebouwen hebben een industriële, stoere uitstraling.
- Industrieel karakter wordt opgebroken door moderne tussenmazen, op de kop naar de Nieuwe Waterweg een architectonisch sluitstuk.

Architectonische uitwerking

- Eenvoudige materialen die zich onder elkaar onderscheiden.
- Uitgesproken gevelopeningen zijn per volume, óf groot óf klein.
- Gevels zijn grotendeels verticaal onderverdeeld.
- Ritmiek wordt incidenteel onderbroken door modern ingerichte gevel met verschillende raam formaten, en afwijkende onderverdeling. Uitzondering met steviger accent op de kop.
- Zonnepanelen dienen integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp te zijn.
- Buitenruimtes, dakkapellen en bijgebouwen in harmonie met het hoofdvolume.
- Balkons door middel van een verspringend beeld dat deel uit maakt van het gevelbeeld, of vormen een markant onderdeel van de gevel.

Materiaal en kleur

- Bebouwing wordt uitgevoerd in baksteen of ander materiaal dat het industriële karakter ondersteunt. Uitzonderingen zijn incidenteel toegestaan. Zo ook de panoramische kop.
- Platte daken hebben stevige dakranden, passend bij het industriële karakter.



De twee blokken aan de kop van de kade, bij de pont en het stationsplein hebben een stedelijke en stoere uitstraling. Deze grotere appartementengebouwen zijn vormgegeven als moderne pakhuizen, die incidenteel worden onderbroken door een frisse moderne uitzondering, die de blokken van elkaar onderscheidt. De bebouwing is stoer vormgegeven, gebruik makend van eenvoudige en basale industriële materialen. De vormgeving is strak, en de gevels zijn verticaal verdeeld. Afmetingen van gevelopeningen zijn uitgesproken. Een kap is niet verplicht, maar indien aanwezig, markant. De overgang van gevel naar kap wordt zorgvuldig vormgegeven. Buitenruimtes, dakkapellen en bijgebouwen worden in materiaal en vormgeving afgestemd op de hoofdbebouwing. De bebouwing heeft een alzijdige uitstraling aan alle kanten. De gebouwen zijn zichtbaar vanaf het water en dienen als visitekaartje van de wijk. Ze kunnen bestaan uit verschillende woningtypes, maar vormen altijd een cluster.

H6 Plankaart + Profielen

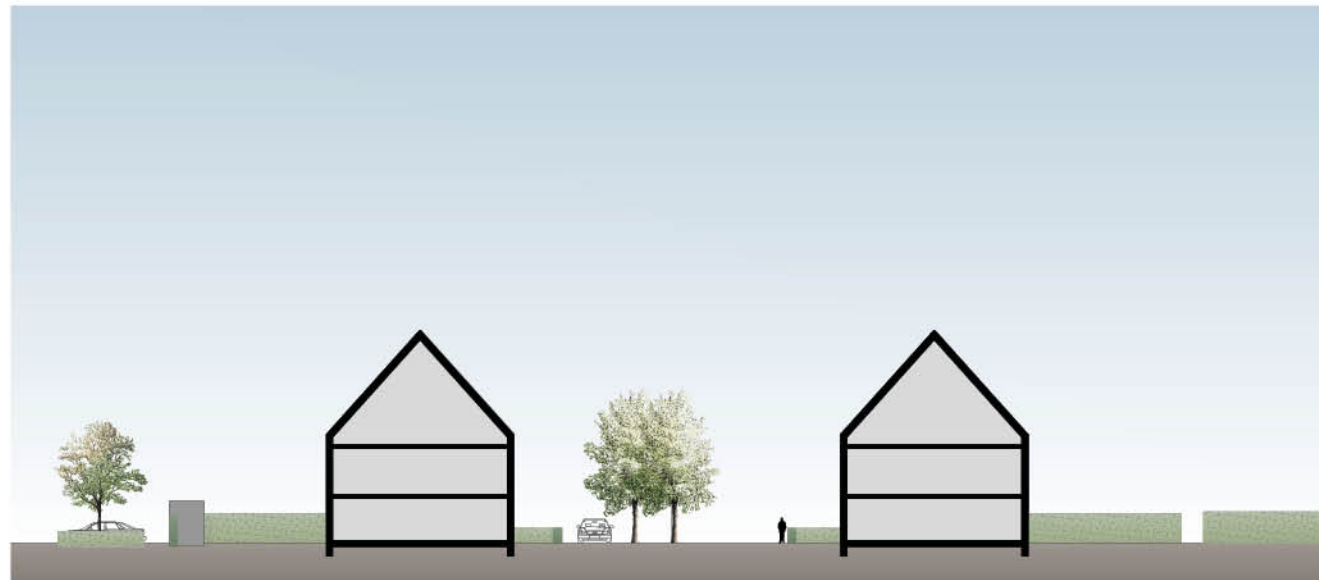




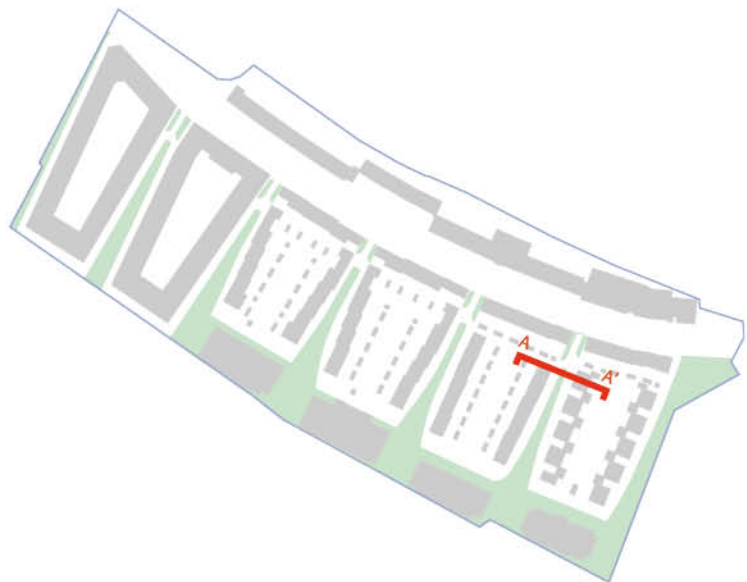
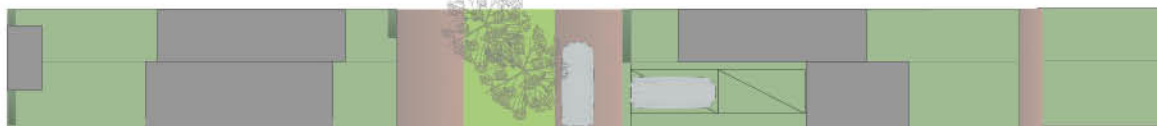
Indicatie woningaantallen
per deelplan

Indien extra woningen naar ca. 800
+5%

Profiel A-A'



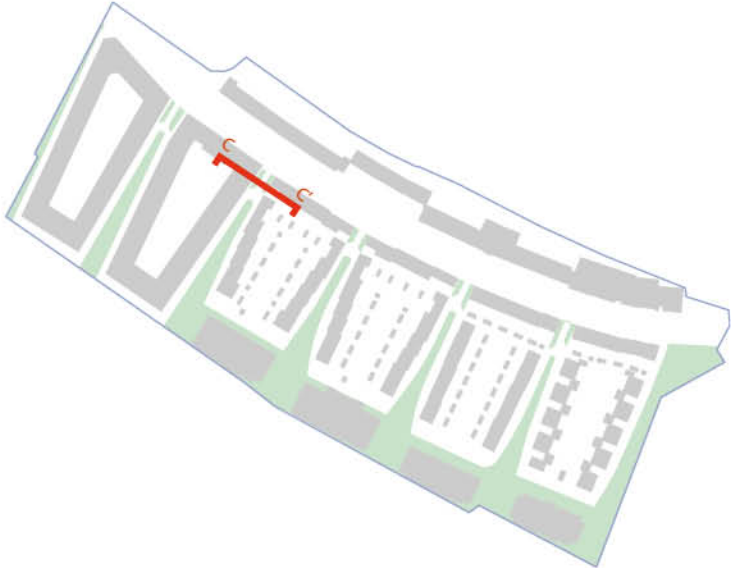
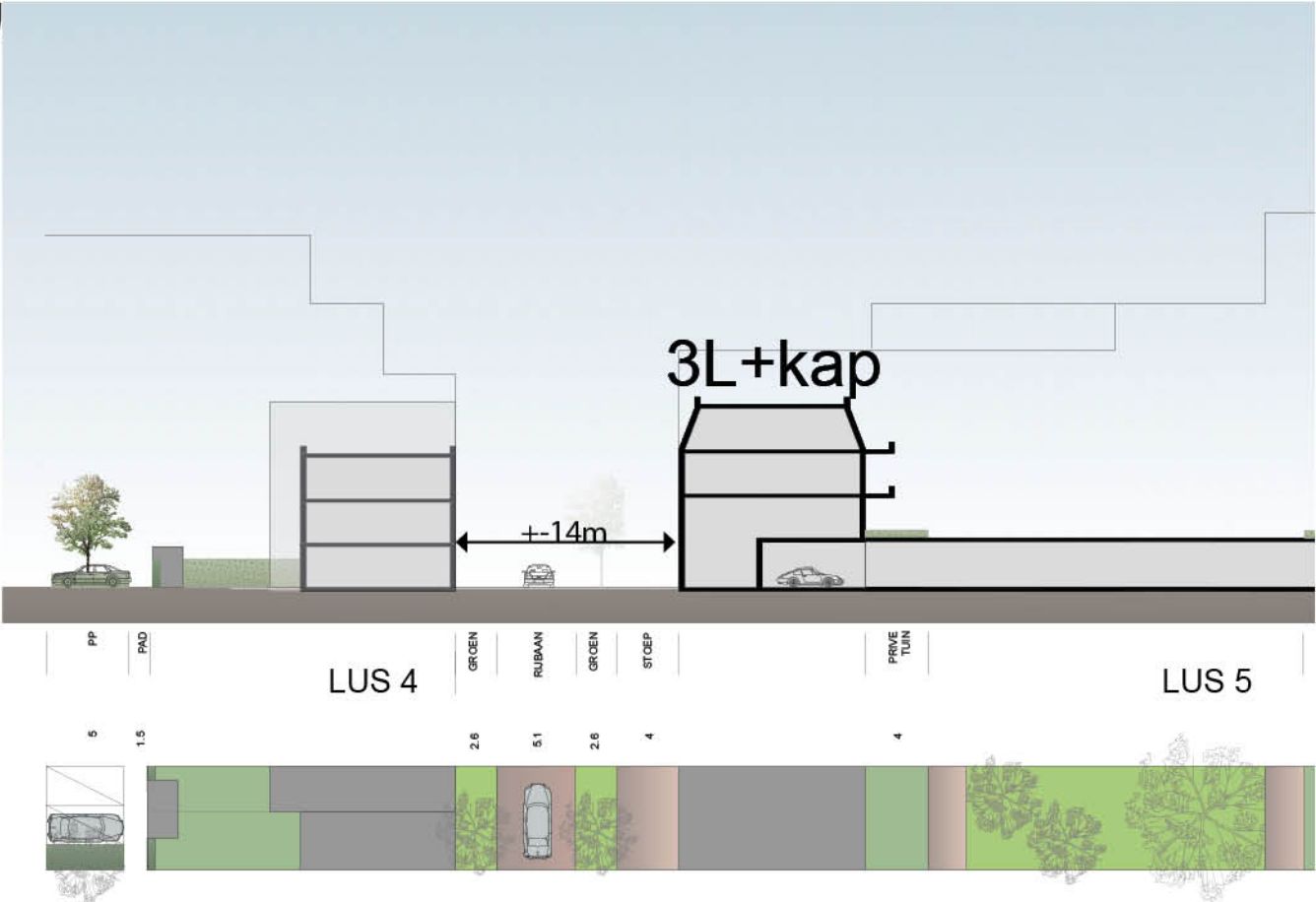
PRIVE	RUBAAN	GROEN	RUBAAN	PRIVE
2+	3.2	3+	3.2	2+



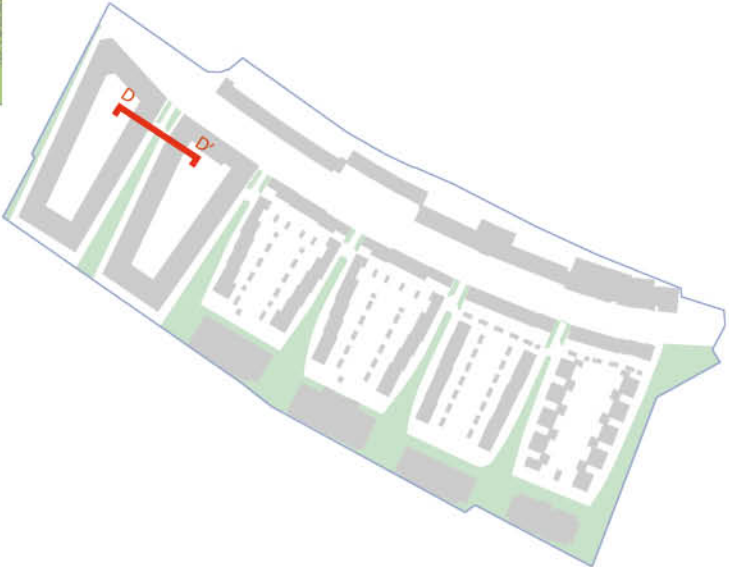
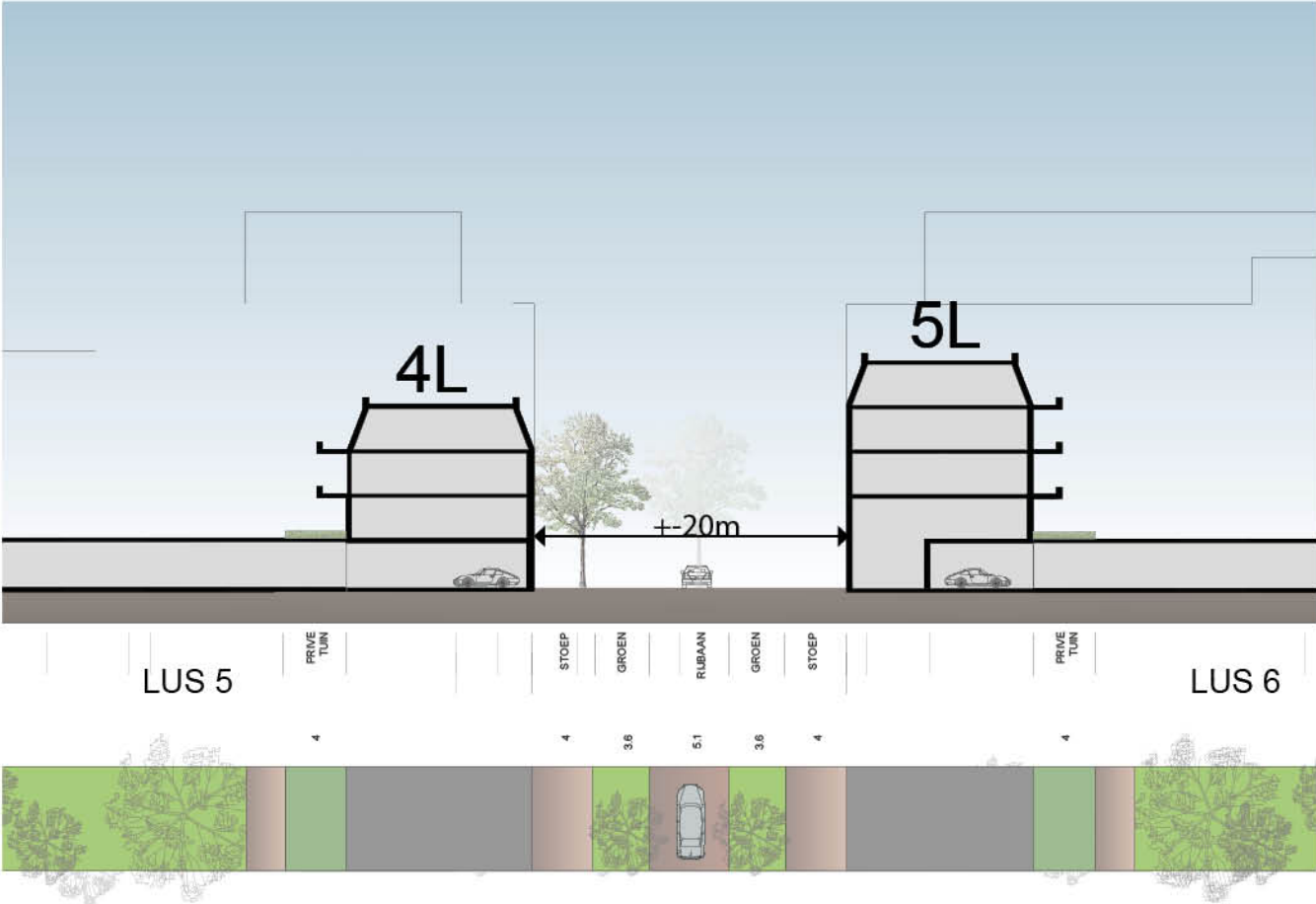
Profiel B-B'



Profiel C-C'



Profiel D-D'



Profiel E-E'

