

# Maassluis

# Kapelpolder

Beeldkwaliteitplan

november 2024

# Colofon

in opdracht van:



Gemeente Maasluis  
Koningshoek 93.050  
3144 BA Maassluis  
010 593 1931  
[www.maassluis.nl](http://www.maassluis.nl)

opgesteld door:



Urbis | bureau van stadsontwerp  
Crooswijkse singel 50-i  
3034 CJ Rotterdam  
010 217 5353  
[mail@urbis.nl](mailto:mail@urbis.nl)  
[www.urbis.nl](http://www.urbis.nl)

versie:  
november 2024



Plangebied

## Inhoudsopgave

Inleiding, achtergrond	5
Bebouwing	19
Buitenruimte	41
Overgangen	51
Toetsingskader	61

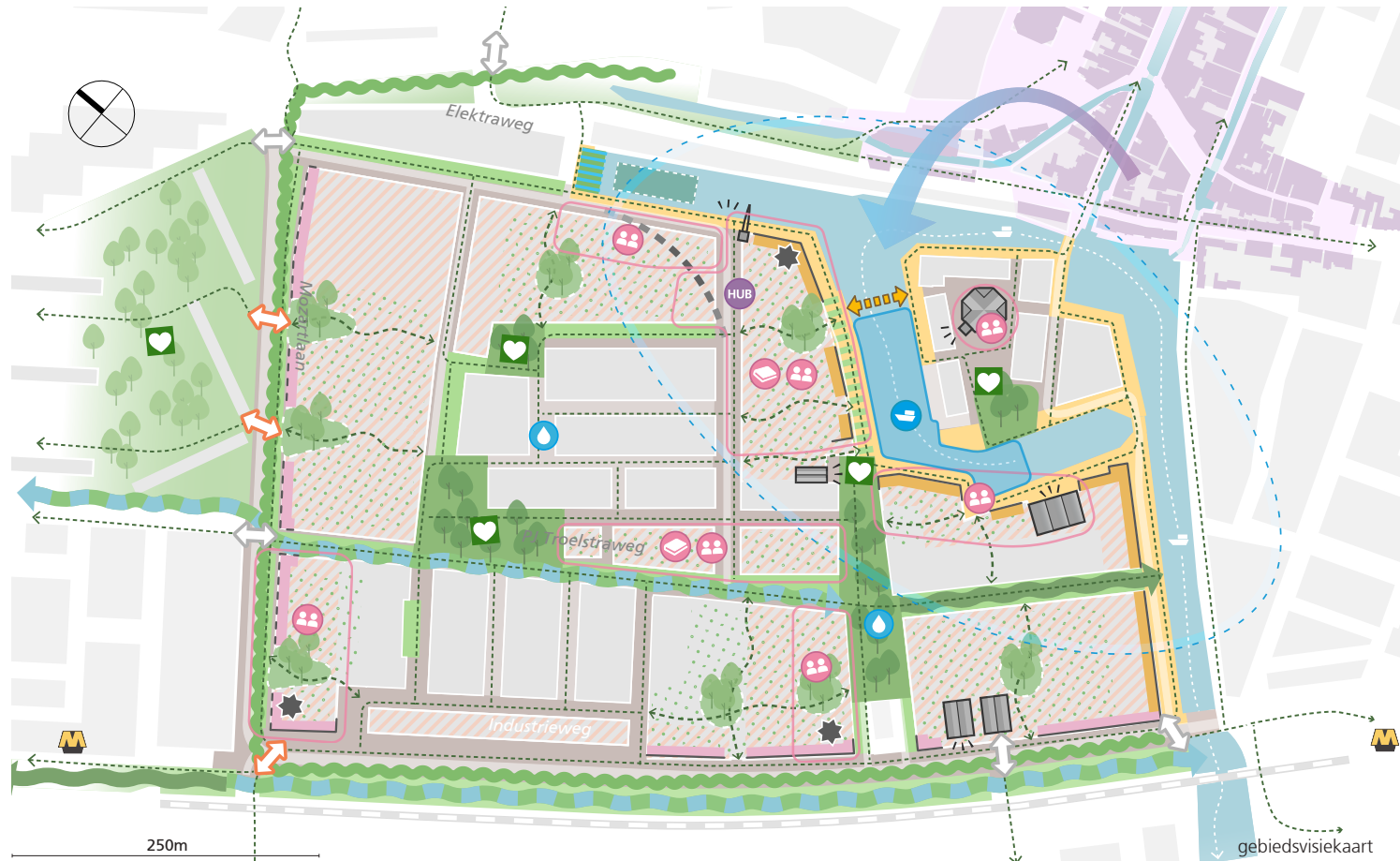




**1**

# Inleiding, achtergrond

# Gebiedsvisiekaart totaaloverzicht



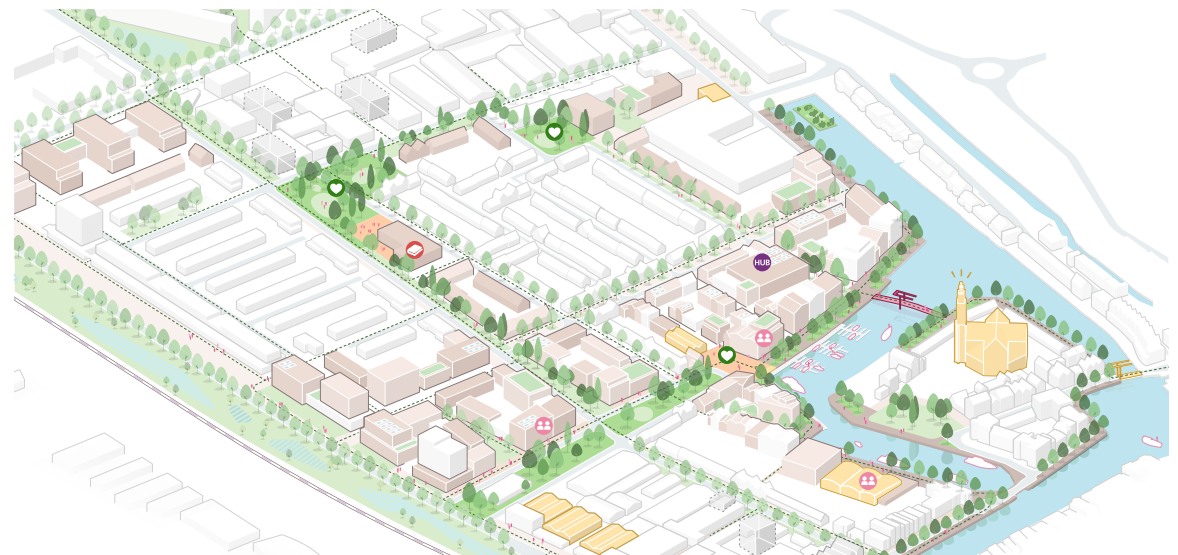
- |       |                                      |  |  |  |   |  |                                  |
|-------|--------------------------------------|--|--|--|---|--|----------------------------------|
| ----- | langzaam verkeerroute                |  | robuuste groenstructuur  |  | zoekzone collectieve voorziening                |  | hoogteaccent (locatie n.t.b.)    |
| ----- | langzaam verkeerroute locatie n.t.b. |  | robuuste groene verbinding   |  | zoekzone basisschool                            |  | Maritieme sfeer                  |
|       | vaarroute                            |  | robuuste groene verbinding, waterbergend                             |  | ontmoetingsruimte in buitenlucht                |  | historisch centrum               |
|       | oversteek voetgangers bestaand       |  | groene buurtrand   |  | kade  |  | beeldbepalend bouwwerk           |
|       | oversteek voetgangers nieuw          |  | groene openbare ontmoetingsruimtes op kleine schaal (locatie n.t.b.) |  | gemengd woon- en werkgebied                     |  | relatie met het centrum          |
|       | zoekzone parkeerHUB                  |  | waterversamelpunt buurt  |  | mogelijkheid com. voorzien. / levendige plinten |  | brug Kerkeiland (locatie n.t.b.) |
|       | zoekzone passantenhavens             |  | klimaatbestendig & natuurinclusief bouwen                            |  | herkenbare rand                                 |  | huidige ligging Helderlingstraat |
|       |                                      |  |  |  | indien mogelijk terug te plaatsen kraan         |  |                                  |

# Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Maassluis Kapelpolder. Samen met de gebiedsvisie Maassluis Kapelpolder vormt dit het toetsingskader voor kwaliteit van ontwikkelingen en transformaties in Kapelpolder. Kwaliteitsborging heeft als doel dat de transformatie van het gebied de omgevingskwaliteit krijgt zoals omschreven staat in de gebiedsvisie.

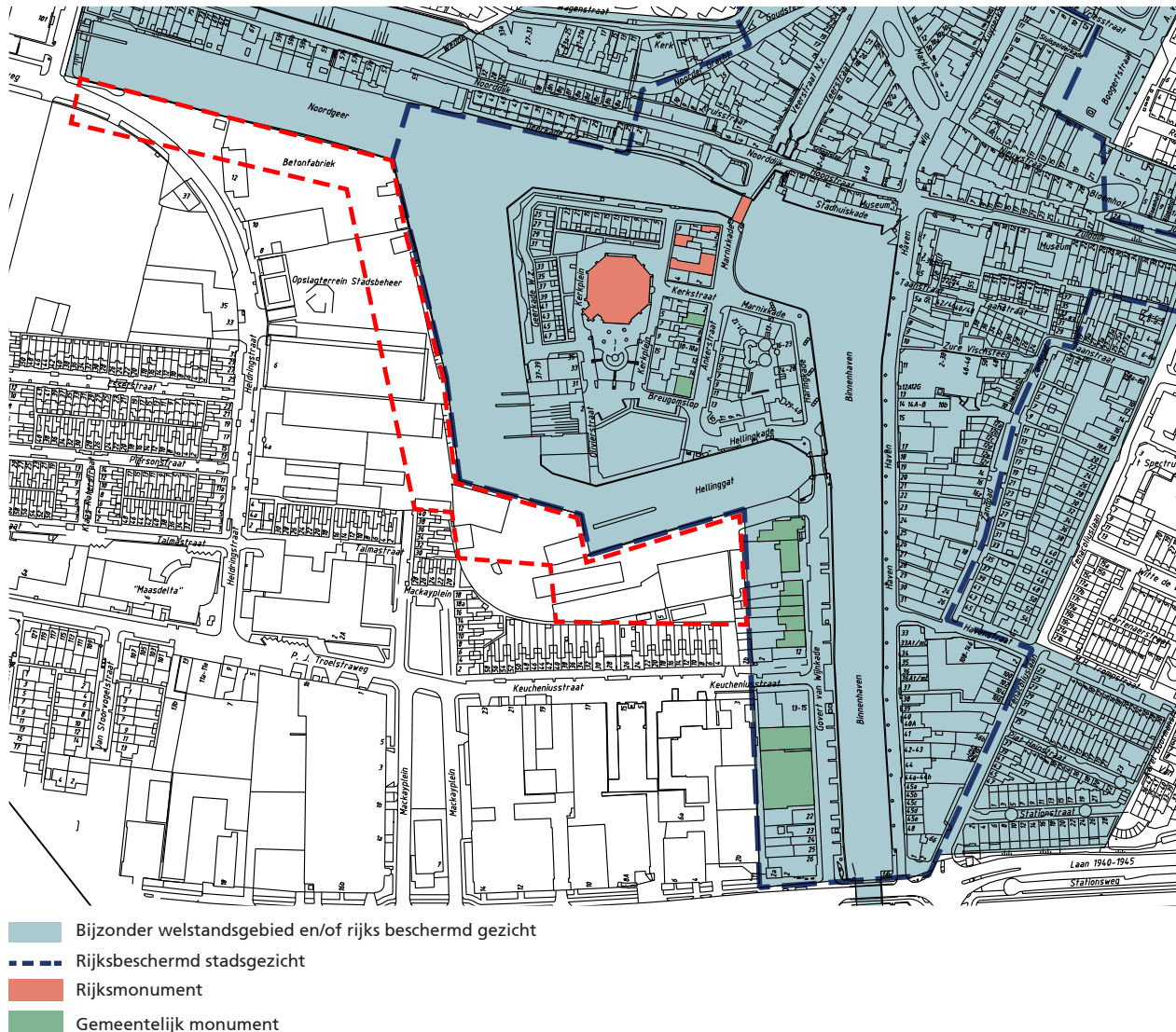
## Relatie gebiedsvisie

In de gebiedsvisie komen zaken als functieverdeling, ontsluiting, groen- en water, maatvoering van profielen, voorzieningen en algemene bouwhoogtes aan bod. Voor het realiseren van het gewenste eindbeeld en goed functionerende buurten is het noodzakelijk om naast de gebiedsvisie een beeldkwaliteitsplan op te stellen en een multidisciplinair kwaliteits-team te installeren. Op basis van de ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden plannen getoetst op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte.



Impressie mogelijk toekomstscenario - sfeer

# Beschermd stadsgezicht



De binnenstad van Maassluis is in 1976 aangewezen als beschermd gezicht. De begrenzing is te zien op de kaart hiernaast. Ook de haven die grenst aan het plangebied Kapelpolder maakt deel uit van het beschermd gezicht. De eerste straatwand langs de nieuw aan te leggen wandelboulevard heeft directe invloed op het beeld van de beschermde haven. Daarom worden aan deze eerste straatwand en de aangrenzende buitenruimte grotendeels dezelfde eisen gesteld als aan de rest van het beschermd gezicht. Dit gebied gaat een relatie aan met de overzijde, in de plantoetsing wordt dit meegenomen.

Uit de redengevende beschrijving Het voorstel tot aanwijzing van een beschermd gezicht te Maassluis vindt zijn motivering vooral in de stedenbouwkundige structuur. Een secundair motief is gelegen in de waarde van de bebouwing, die meer bepaald wordt door de kleinschaligheid ervan dan door de architectonische of historische waarde.

Vanaf het einde van de 16e eeuw breekt een periode van groei en welvaart aan, die nog terug te zien is in een aantal gebouwen uit die tijd, zoals de Grote kerk. De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Woningen staan direct aan de weg, soms is er een overgang door middel van een stoep. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en

# Beschermd stadsgezicht

heeft kleine verspruingen. De binnenstad van Maassluis heeft veel verschillende functies. Woningen worden afgewisseld met andere functies als winkels, kerken en bedrijven.

In de welstandsnota van Maassluis staat over het beschermde gezicht het volgende: Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige omgeving. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat in de kern veelal uit twee lagen en variërende kappen. Verder van de kern af langs de vlieten en aan de Zuidoost neemt de bouwhoogte af, terwijl aan de Haven pakhuizen van drie lagen met kap voorkomen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld.

De bebouwing heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige veelal rijke detaillering. Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van bak-

steen in aardtinten, soms van natuursteen of in een lichte tint gepleisterd. Kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

In de gebiedsvisie Kapelpolder zijn maximale bouwhoogtes aangegeven. De bouwhoogte en afwisseling in de straatwand langs de wandelboulevard moet afgewogen worden ten opzichte van de overzijde van de Haven. De aangegeven twee lagen met kap voor het beschermde gezicht is voor deze straatwand niet realistisch en ook niet passend omdat langs de Haven vaak hogere pakhuizen stonden en staan.

Welstandscriteria voor het beschermde gezicht. (selectie) die ook van toepassing zijn op de eerste straatwand langs de haven.

## Ligging

- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen

## Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, *daar waar van toepassing*, in harmonie met het kleinstedelijke karakter van de binnenstad en afgestemd.

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

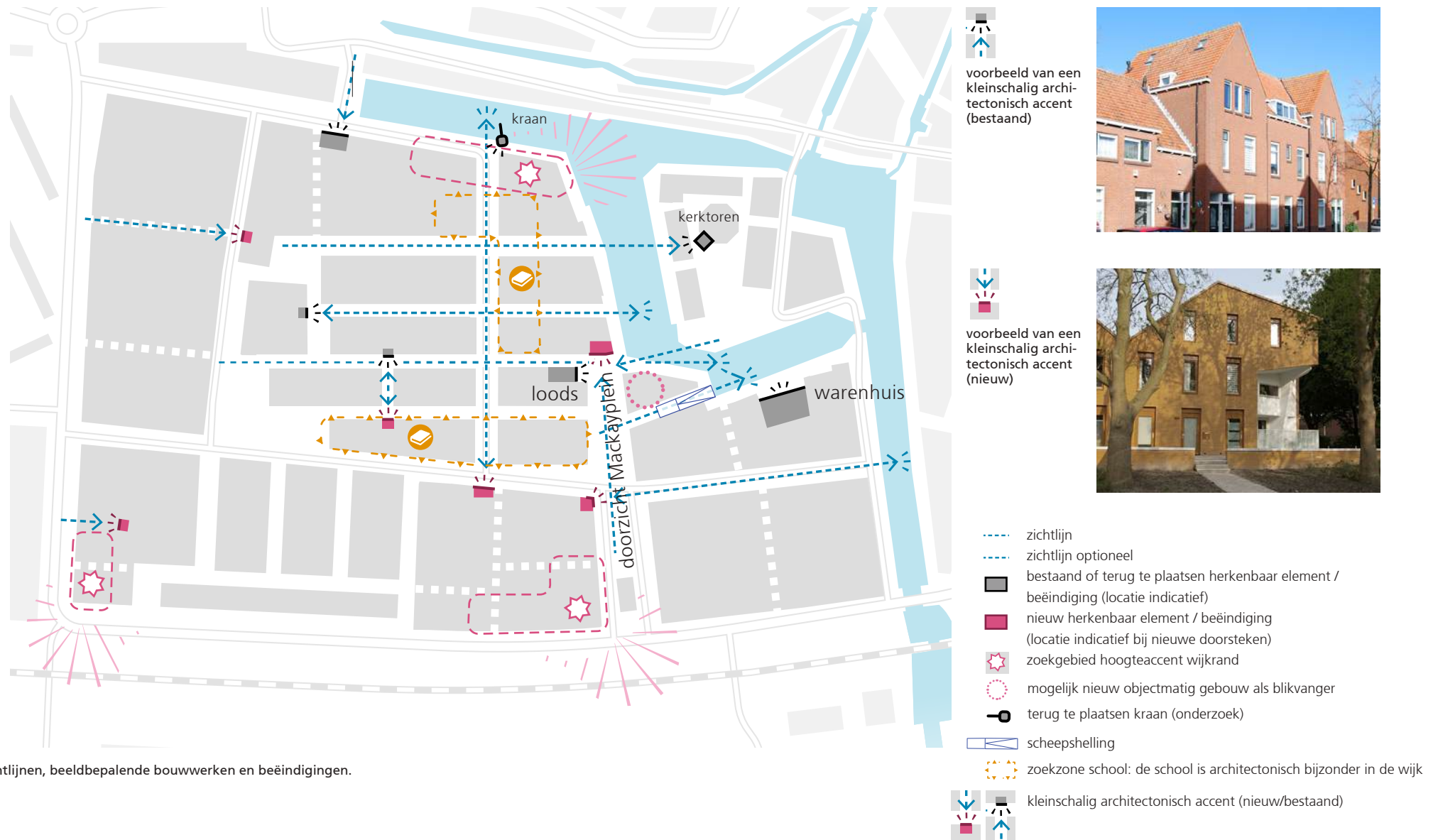
## Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak in aardkleurige of gele baksteen of in een lichte tint pleisteren of keimen
- bij het toepassen van hellende daken deze dekken met matte, keramische pannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke in principe uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn bij voorkeur traditioneel

## Erfafscheidingen

- erfafscheidingen van houtachtig materiaal of ijzerwerk schilderen in een donkere en gedekte tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten

# Zichtlijnen, beeldbepalende bouwwerken en beëindigingen



Zichtlijnen, beeldbepalende bouwwerken en beëindigingen.

# Identiteit en de basis voor de beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit voor de toekomst van de Kapelpolder is mede geïnspireerd op de kwaliteiten van de bestaande situatie in de Kapelpolder en zijn omgeving. Een aantal beeldbepalende panden en objecten dragen hieraan bij. In de afbeeldingen en op de kaart hiernaast zijn enkele van deze objecten weergegeven. We passen deze panden zo veel mogelijk in en transformeren deze waar nodig. Ook is het belangrijk een aantal zichtlijnen te respecteren, zoals het zicht op de Grote Kerk, maar ook doorzichten richting het water van de Noordgeer en het Hellinggat. De exacte ligging van deze doorzichten is nader te bepalen in de stedenbouwkundige uitwerkingen van de plannen. Ook in het ontwerp van de openbare ruimte worden deze zichtlijnen gerespecteerd.

In de kaart hiernaast zijn een aantal van deze zichtlijnen aangegeven. Naast zicht op de bestaande elementen zoals de kerk en het water is het van belang ook aandacht te besteden aan nieuw te ontwikkelen doorzichten op nieuw toegevoegde gebouwen en openbare ruimtes. Er is ruimte voor een bijzondere blikvanger op het kruispunt van verschillende richtingen aan de haven. De beëindiging van de zichtlijnen van bestaande en nieuwe straten en doorsteken vragen extra aandacht in de architectuur. Op de kaart zijn deze met symbolen aangegeven in de kleur roze (nieuw) en grijs (bestaand). De exacte ligging van deze elementen is afhankelijk van de exacte ligging van bestaande en nieuwe straten. Het vormen bijzondere element in de architectuur, je kunt daarbij denken aan een bescheiden hoogteaccent (max 1 bouwlaag), een bijzondere erker, grote entreehal of afwijkende dakvorm.

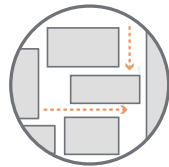
## Spelregels identiteit



Doorzichten naar de haven



Zicht op beeldbepalende bouwwerken

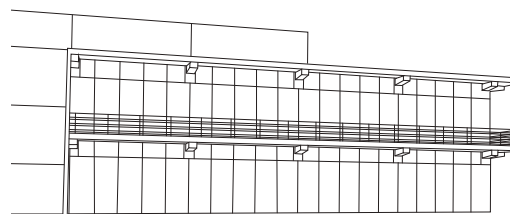


Korte zichtlijnen in woonstraten en doorsteken

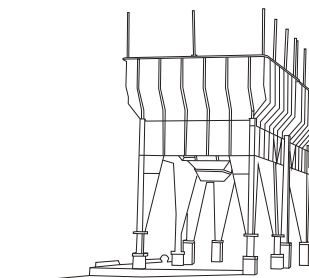


Architectuur en stedenbouw sluit aan bij de plek

1. Kantoorpand Elektraweg-Heldringstraat



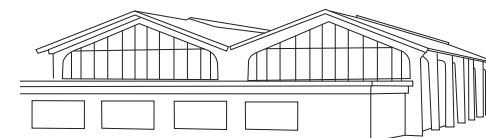
2. Kraan betoncentrale



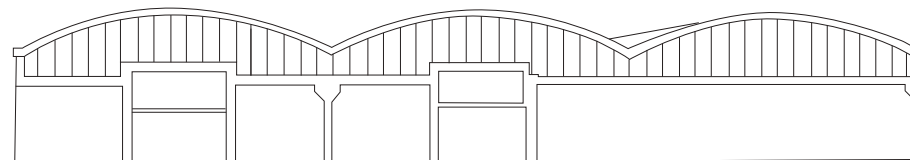
3. Loods



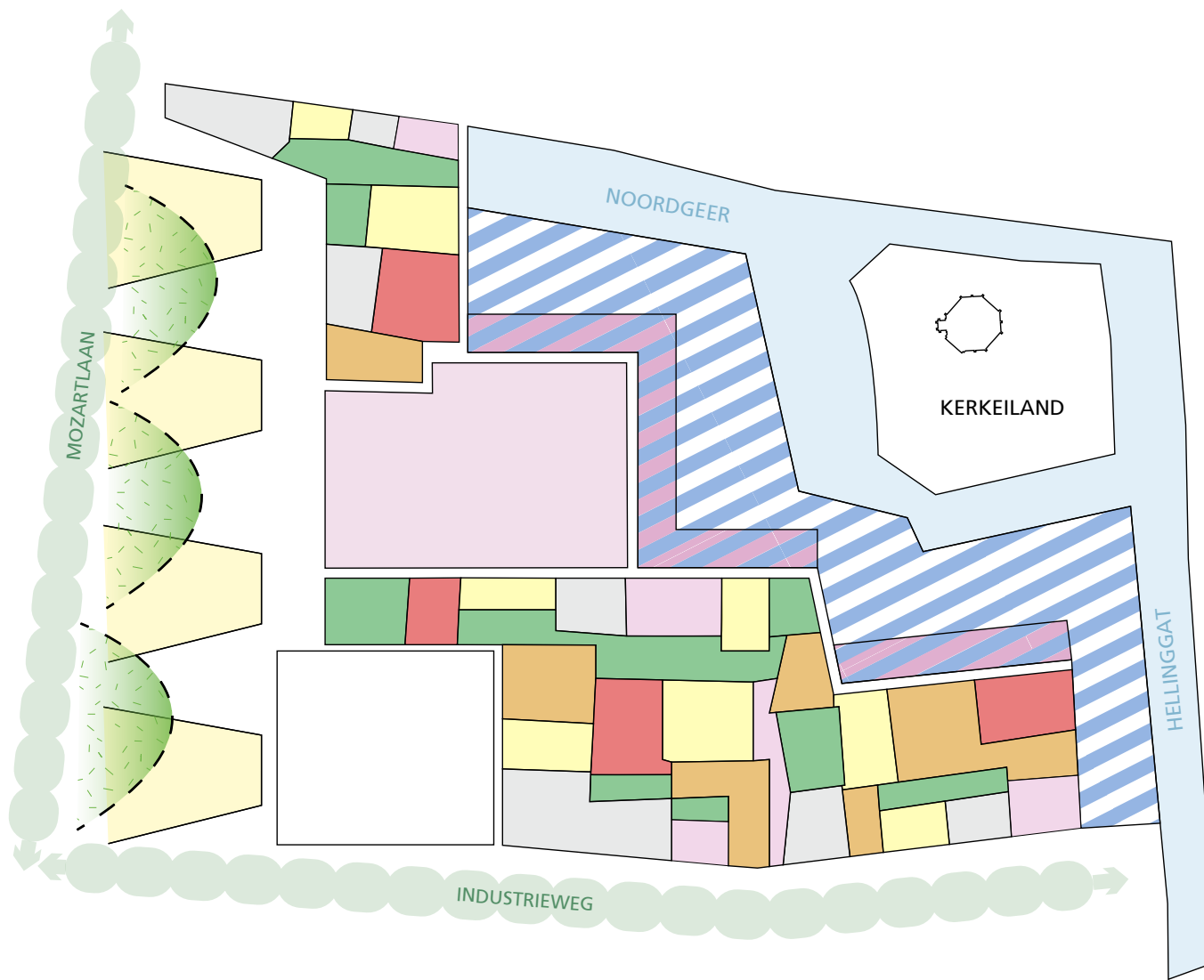
5. Hallencomplex Industrieweg



4. Warenhuis De Haas


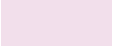





# Algemene indeling - BASIS



## Zonering

Voor de beeldkwaliteit onderscheiden we verschillende zones. Er zijn principes die voor de gehele Kapelpolder gelden, maar er zijn ook locatie specifieke principes. Deze principes zijn gedefinieerd aan de hand van de zone waarin een bepaald project ligt. De begrenzing van deze zones komt voort uit gebiedseigen kenmerken van de locatie. Zo is er een zone die direct aan het water van de haven grenst, met kenmerkende kades. Deze zone is gedefinieerd als "maritiem". De zuidelijke en soms oostelijke begrenzing van de maritieme zone is een overgangszone naar 't Stort. De gebieden waar in de toekomst wonen en werken blijvend gemixt zijn, rondom de Electraweg, het Mackayplein en de Troelstraweg vallen in de zone "Patchwork". De oostelijke begrenzing van Kapelpolder, tussen de Mozartlaan en de Nijverheidsstraat vormt de zone "Mozart".

-  Maritiem
-  't Stort
-  Overgang Maritiem-'t Stort
-  Patchwork
-  Mozart

# Inspiratie - sfeer, zone Maritiem

De maritieme sfeer is geïnspireerd op de bestaande historische haven. Opvallende elementen hierin zijn:

- De bebouwingswand langs de Govert van Wijnkade, met de sfeer van pakhuizen, kappen met een nok haaks op de straat en een pandsgewijze opzet. Kloeke gebouwen met gevels opgebouwd uit baksteen, keimwerk en natuursteen.
- De bebouwingswand aan de Stadhuiskade en Haven waarin de panden verschillende breedtematen en bouwhoogtes hebben. Ook is hier afwisseling van materiaalgebruik in de gevels zichtbaar. Baksteen, maar ook pleisterwerk en natuursteen.

Kappen zijn zowel rood gedekt als antraciet. Aan deze randen is sprake van een verscheidenheid aan dakvormen en afwisselende dakkapellen en torentjes.

Hier en daar zijn er ook kleine erkertjes op de eerste verdieping. Kortom: een gevarieerde architectuur met verfijnde details.

Typerende elementen aan de zijde van de Kapelpolder zijn enkele loodsen, de hal van De Haas, de scheepshelling en de trechter.

De openbare ruimte kenmerkt zich door gebakken klinkers, kades zonder hekwerk, met een doorgaande bomenrij, bolders, bankjes met uitzicht op het water.

Bebouwing aan de kade sluit met natuurstenen stoepjes en trapjes aan op de openbare ruimte. Straatmeulilair zoals de klassieke lichtmasten, de banken en afvalbakken hebben evenals de stalen hekwerken, bruggen en brugrelingen een donkere kleur (donkergrijs, antraciet).

Essentieel zijn de doorzichten naar het water, soms vanuit smalle straten. Deze doorzichten trekken samen met de verspreid liggende loodsen de maritieme sfeer van de kade tot dieper in het gebied door.



Loods van De Haas



Doorgaande bomenrij aan de kade



Pakhuizen aan de Govert van Wijnkade



Kerkeiland als schakel tussen Kapelpolder en de binnenstad

# Inspiratie - sfeer, zone Patchwork

In een groot deel van Kapelpolder zullen woon- en werklocaties naast elkaar behouden blijven. In deze zone die we patchwork noemen, gaan deze verschillende functies hand in hand. Er is sprake van loodsen, werkgebouwen, maar ook ruimte voor nieuwe woongebouwen die gecombineerd worden met bijvoorbeeld voorzieningen op de begane grond.

De bestaande gebouwen hebben veelal een eenduidige hoofdvorm en hebben een plat dak of een zadeldak in het geval van loodsen. Deze afwisseling en de inpassing van een variëteit aan typen, vormen en uiterlijk van gebouwen vormen de inspiratiebron voor de Patchwork zone.

Gebouwen die refereren aan industriële activiteiten, maar ook de toepassing van veel glas met vaak "kaders" van andere materialen zijn kenmerkend voor deze gebouwen. We gaan er vanuit dat een deel van deze gebouwen gehandhaafd blijven. Nieuwbouw zal dan ook een antwoord moeten geven op deze bestaande elementen. Belangrijk is dat de schaal en maat van de omvang van toekomstige eenheden daarom beperkt blijft en er voldoende variatie in het beeld blijft. Hierdoor blijft de patchwork zone als geheel herkenbaar zonder dat er een extra, nieuw milieu of aparte buurt wordt toegevoegd.

De bebouwing staat in een losse strooiing op kavels van verschillende grootte. Binnen het Patchwork zijn geen doorgaande rooilijnen. Privétuinen van de ene kavel grenzen aan de voorgevel van de andere kavel. Diepe voortuinen en smalle geveltuinen wisselen elkaar af. Dat geldt ook voor het openbaar groen: binnen het patchwork weefsel zijn pocketparkjes te vinden naast de grotere aaneengesloten groene ruimte van het Mackayplein. Hierdoor ontstaat een prettig kleinschalig dwaalmilieu met een intieme sfeer.



Industriële loodsen met veel glas en een karakteristieke dakvorm



Veel glas en plat dak, horizontale belijning



Doorsteekjes en doorzichten



Mackayplein

# Inspiratie - sfeer, zone Mozart

De Mozartlaan vormt de overgang van de Kapelpolder naar Maasluis West. De laan zelf is een groene laan met genoeg ruimte voor het ontwikkelen van een doorgaande boomstructuur en goede stoepen en fietspaden. In het noordwestelijk deel liggen flats en grootschalige gebouwen die onder een hoek ten opzichte van de weg gesitueerd zijn. Hiertussen liggen groene ruimtes. Dit principe van vrijstaande gebouwen aan en in het groen vormt de inspiratie voor de Mozartsfeer in Kapelpolder. De karakteristieke sculpturale gebouwen aan de Elektraweg bieden inspiratie voor de gewenste architectonische uitstraling. Het parkachtige karakter van de openbare ruimte aan de westzijde van de Mozartlaan steekt over richting de Kapelpolder. Gebouwen komen zo in een groene omgeving te liggen.

Deze bebouwing staat direct aan het park, zonder tuinen. Private buitenruimten bevinden zich binnen de rooilijnen van de gebouwen. Nieuwe oversteken en doorzichten in oost-west richting verbinden de gebieden aan weerszijden van de Mozartlaan met elkaar en zorgen voor een continue parksfeer. Binnen de zone Mozart vindt richting 't Stort een subtiele overgang plaats van deze grootschalige gebouwen naar een fijnere korrel. Hier worden de doorzichten en doorgangen voor fietsers en voetgangers gecontinueerd, maar komt er ook ruimte voor tuinen.



Sculpturaal gebouw aan de Electraweg

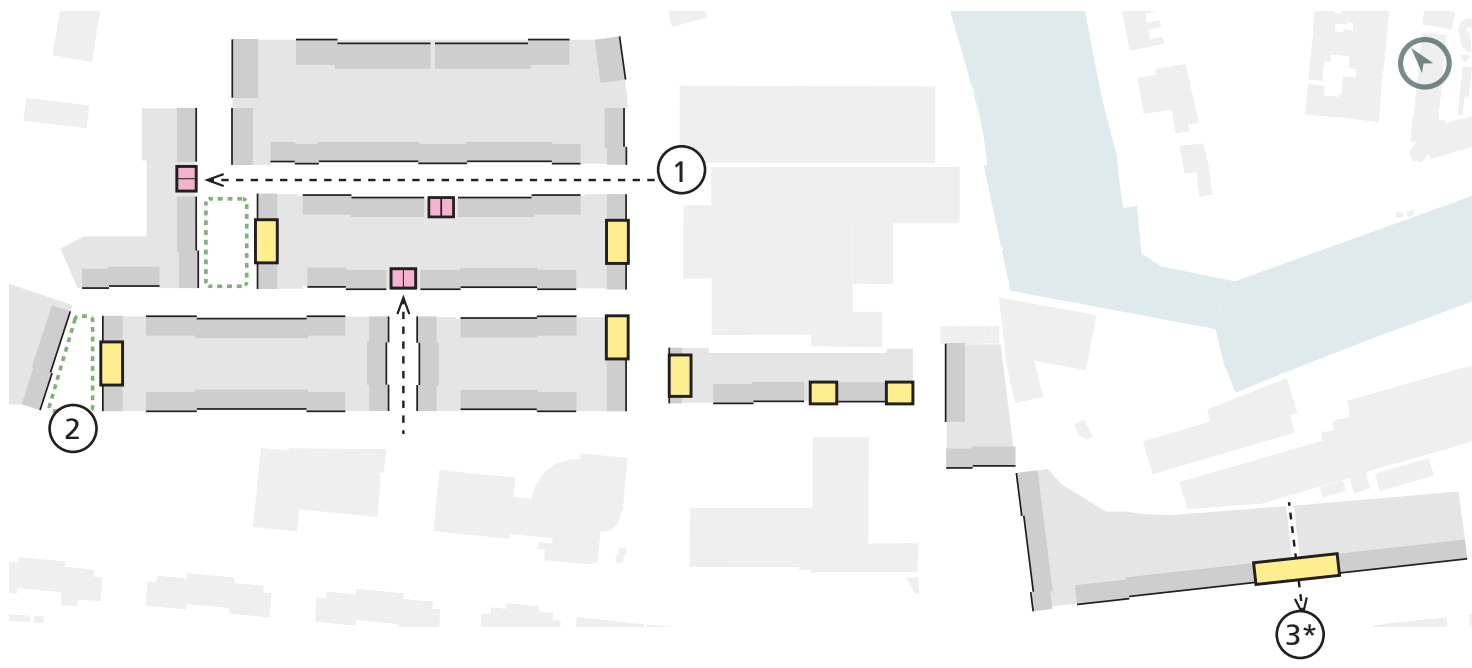


Vrijstaande flats in het groen aan de westzijde van de Mozartlaan



Mozartlaan

# 't Stort: een tuindorp-achtig buurtje



accent in zicht as type 1

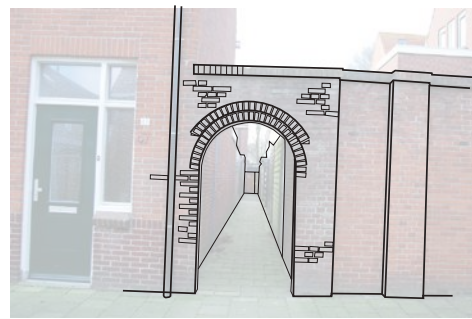


accent in zicht as type 2

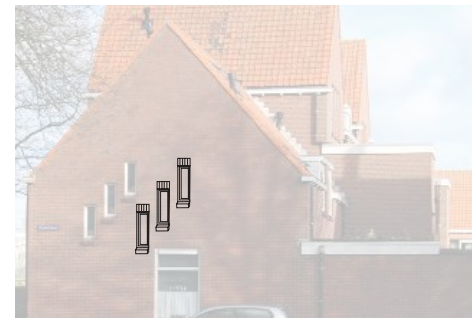
- bijzonder accent type 1
- bijzonder accent type 2
- - - zichtlijn met beëindiging
- · · kwalitatieve openbare ruimte

\*geen zichtlijn maar wel entree binnengebied

## Terugkerende details in 't Stort



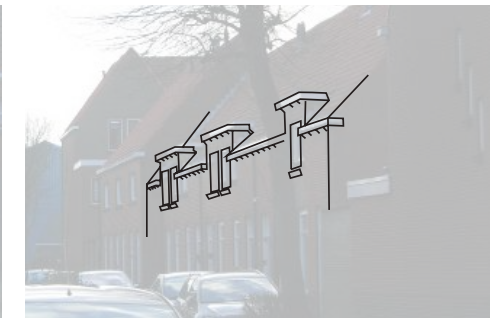
poorten



drie ramen



ritmiek hoogte bebouwing



ritmiek gootlijn

## 't Stort: een tuindorp-achtig buurtje

In 1916 kocht de gemeente Maassluis het gebied tussen het Schanseiland en de spoordijk en liet het ophogen met havenslib uit Rotterdam. Zo ontstond de nieuwe naam voor dit deel van de Kapelpolder: 't Stort. De bestemming van deze 'stadsuitbreiding' was tweeledig. In de eerste plaats was dat industrie, in de tweede plaats woningbouw.

De buurt is opgezet volgens de idealen van de Engelse tuinstad. De verschillende woningtypes zijn doordacht geplaatst in het stratenpatroon. Kenmerkende elementen zijn: accenten op de plek van doorzichten en straatbeëindigingen, kopgevels met ramen en ronde gemetselde poortjes richting achterterreinen. De voorgevels kennen kleine verspringingen en voortuinen ontbreken. De gevels zijn van rood baksteen en de kappen van rode dakpannen.

Uitgangspunt bij eventuele aanpassingen of verbouwingen binnen 't Stort is dat deze binnen de bestaande architectuur en beeldkwaliteit plaatsvinden.

In Kapelpolder is ook een overgangszone gedefinieerd tussen de Maritieme sfeer en 't Stort. In deze overgangszone is een moderne vertaling van de architectuur van 't Stort gewenst, waarin zowel ruimte is voor elementen die aansluiten bij de sfeer van 't Stort (denk aan ronde poorten, dakkapellen), maar ook ruimte is voor elementen die aansluiten bij de maritieme zone langs het water (denk aan hogere gebouwen, een minder rode kleurstelling).







# 2

# Bebouwing

# Algemene principes geldend voor alle zones

## BEBOUWINGSTRUCTUUR EN SFEER

- Geen blinde kopgevels.
- Technische installaties en trafo's meeontworpen in gebouwen of openbare ruimtes.



niet: blinde kopgevel



wel: raampartijen overhoeks



niet: veelheid van losse dakdoorvoeren



wel: afvoeren geclusterd in een dakdoorvoer

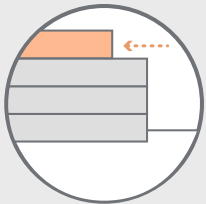


wel: cai-kasten geïntegreerd in gebouw

# Algemene principes geldend voor alle zones

## GEBOUWVORM

- Algemene spelregels uit gebiedsvisie toepassen.
- Bij appartementengebouwen: inpandige ontmoetingsruimte waar mogelijk toevoegen, bij voorkeur grenzend aan collectieve buitenruimte.
- Bij appartementengebouwen voor senioren: rekening houden met opstel- en oplaadruimte scootmobilen.
- Duidelijk herkenbare entrees.
- Entreehal bij appartementen royaal en bij voorkeur dubbelhoog en in de hoek van het gebouw.
- Indien mogelijk in combinatie met bijvoorbeeld de entree van de fietsenstalling.
- Wanneer een gebouw hoger is dan 5 bouwlagen of 15 meter dan is de bovenste verdieping voorzien van een setback.



wel: setback na 15 m. hoogte



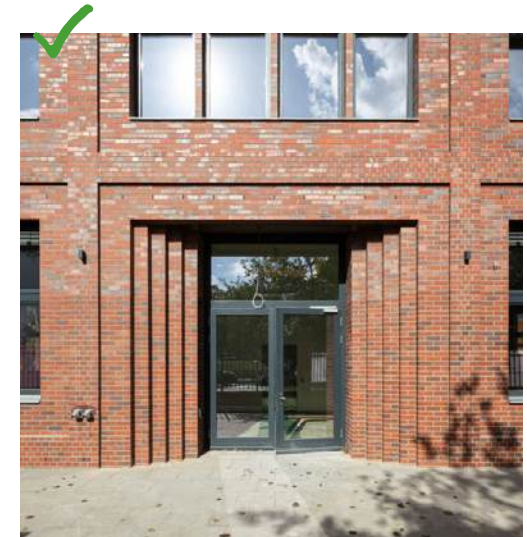
wel: sculpturale gebouwworm, en uitkragende balkons ondergeschikt en in een gevarieerd gevelbeeld



wel: entreehal bij appartementen royaal en bij voorkeur dubbelhoog



wel: duidelijk herkenbare entree, dubbelhoog

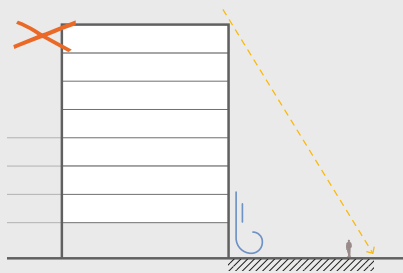


wel: duidelijk herkenbare entree

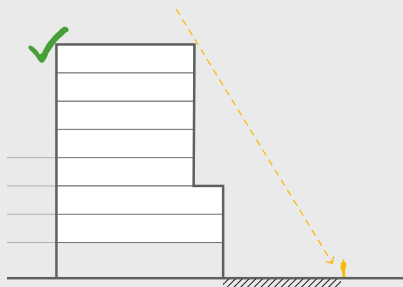
# Algemene principes geldend voor alle zones

## HOOGTEACCENTEN

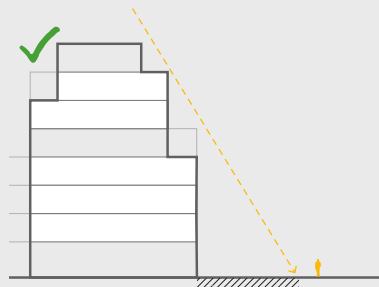
- Algemene spelregels uit gebiedsvisie toepassen.
- Hoogteaccenten maken onderdeel uit van het bouwblok en liggen terug t.o.v. het lagere bouwdeel.
- Hoogteaccenten zijn slank en/of sculpturaal vormgegeven.
- Begane grond heeft goede aansluiting met de openbare ruimte.
- Voldoende aandacht bezonning en windhinder.



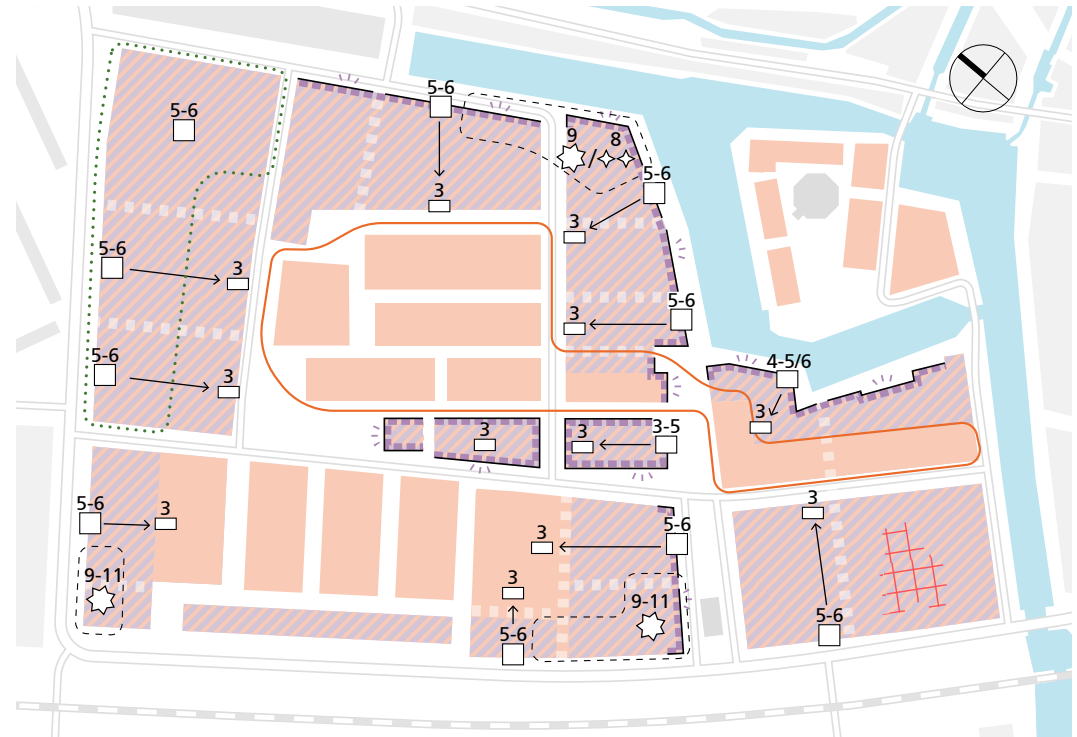
niet: volledig in dezelfde rooilijn



wel: terugleggen hoger bouwdeel



wel: sculpturaal accent



woongebied	zone hoogteaccent met max. bouwhoogte in bouwlagen (locatie n.t.b.)
woon- en werkgebied	zone 2x hoogteaccent van max. 8 lagen (i.p.v. 1x hoogteaccent noordpunt van 9 lagen, locatie n.t.b.)
levendige plinten + straten	tegengaan ondermijning
't Stort (laagbouwzone)	onderzoekzone Mozartlaan 1 tot 2 bebouwingsaccenten max 8 tot 9 lagen
max. bouwhoogte in bouwlagen	

Overzichtkaart gebouwhoogtes uit gebiedsvisie Kapelpolder. Hoogteaccenten zijn met sterren weergegeven.

# Algemene principes geldend voor alle zones

## BEBOUWINGSTRUCTUUR EN SFEER

- Bij niet-woonfuncties: verdiepingshoogte op de begane grond minimaal 4,5 meter hoog.
- Wanneer de plint een woonfunctie heeft en deze gesitueerd is aan een hoofd openbare ruimte, is de begane grond minimaal 3,5 meter hoog.
- Bewonersparkeren is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De technische installaties van de woning (en nodig voor het blok of de wijk) worden inpandig weggewerkt en/of vormen onderdeel van het architectonisch ontwerp.



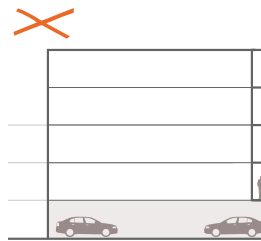
kaart zichtbare zijden openbare ruimte (t.b.v. principes balkons)



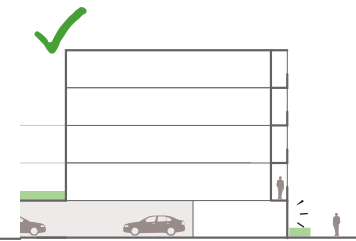
wel: plintfunctie minimaal 4,5 meter hoog



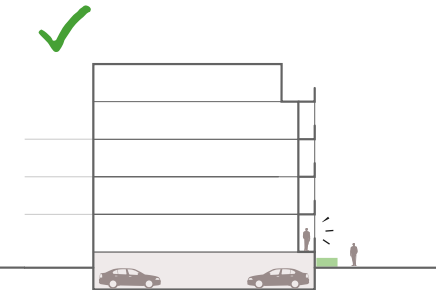
wel: goede mee ontworpen autotoegang met daarachter parkeren uit het zicht



niet: zichtbare gebouwde parkeeroplossing op maaiveldniveau



wel: verscholen gebouwde parkeeroplossing op maaiveldniveau

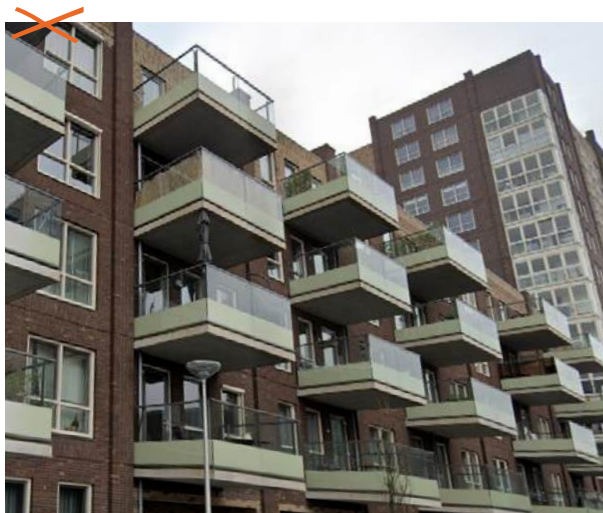
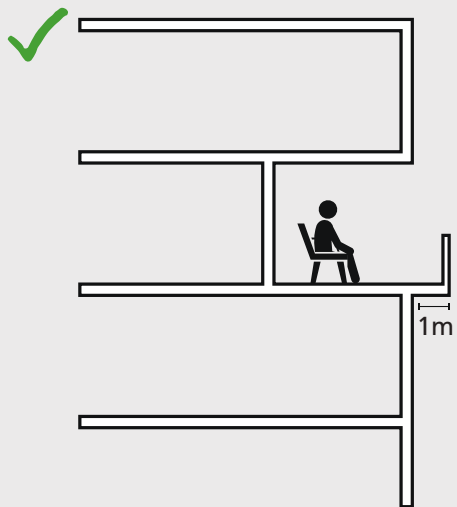


wel: halfverdiepte parkeeroplossing met woning/voorziening op bel-etage

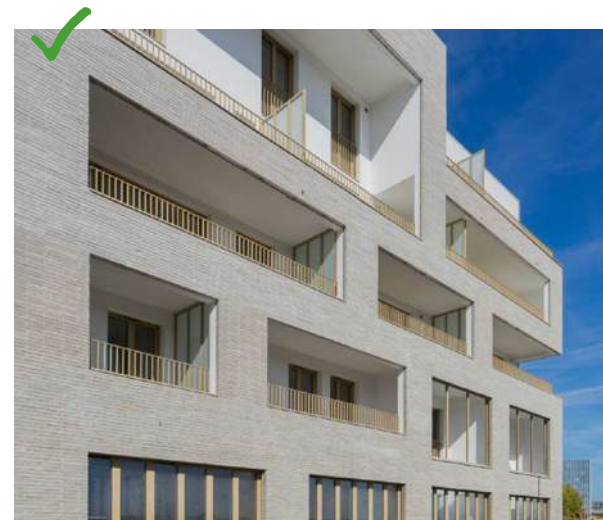
# Algemene principes geldend voor alle zones

## BALKONS, LOGGIA'S, RECLAME

- Aan de zichtbare zijde van de gebouwen vanaf de openbare ruimte: balkons zijn altijd onderdeel van het bouwvolume en steken maximaal 1 meter uit de rooilijn, zijn mee ontworpen met de architectuur, geen consoles (aandacht voor afwerking aan onderzijde). (zie kaart pag. 22)
- Terrassen op de begane grond aan de zichtzijde steken niet uit buiten de gebouwrooilijn of het er direct boven gelegen balkon.
- De max 1 meter uitstekende balkons zijn pas toegestaan vanaf de tweede verdieping tenzij de begane grond 4,5 meter hoog is.
- Nadrukkelijke en eentonige repetitie van balkons vermijden.
- Reclames zijn bescheiden van omvang, geen lichtbakken.
- Incidenteel zijn verder uitstekende balkons mogelijk, mits in een evenwichtige verdeling, een onderschikt aantal en gevarieerd met andere oplossingen zodat repetitie wordt voorkomen.



niet: repeterende uithangende balkons aan zichtzijde



wel: loggia's en variatie



niet: uitstekende balkons op de begane grond of bel-etage



wel: beperkt uitstekende balkons over het openbaar gebied vanaf de tweede verdieping

# Algemene principes geldend voor alle zones

## ARCHITECTUUR

- De gebouwen zijn onderling en met de gebouwen in de omgeving afgestemd in kleur en architectuur.
- De bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur met een verfijnde detaillering.
- De verfijnde detaillering blijkt bijvoorbeeld uit rank afgewerkte randen, geen grove dakranden of boeiboorden, het toepassen van gevarieerde metselwerkverbanden. Ook elementen als bloemkozijnen en grote puien aan de voorzijde van de woning als accenten kunnen elementen zijn die hieraan bijdragen.
- Bij platte daken: herkenbare beëindiging dakrand
- Vluchtwegen en noodtrappen geïntegreerd in architectuur.



wel: verfijnde detaillering



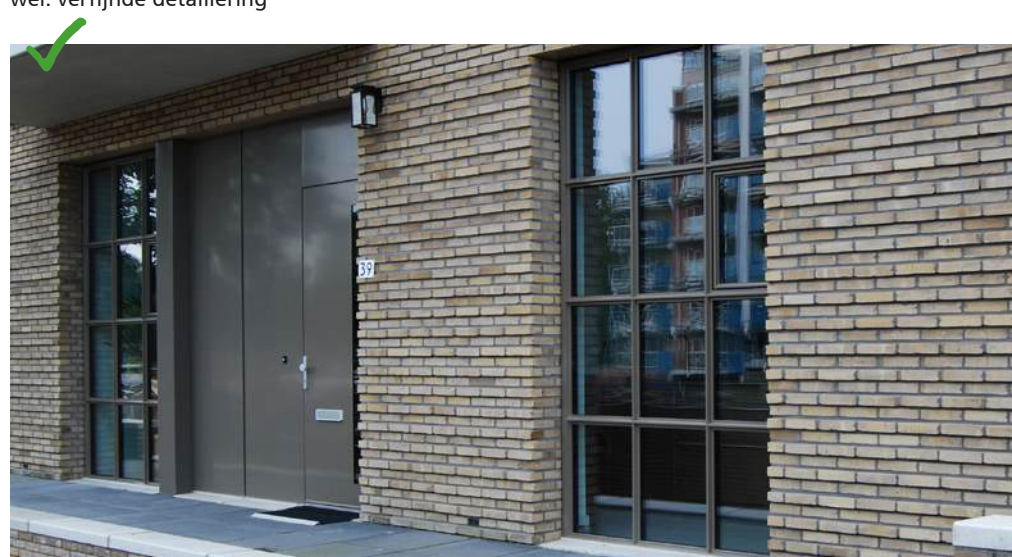
wel: herkenbare dakrand



wel: meeontworpen vluchttrap



wel: meeontworpen vluchttrap

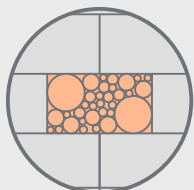


wel: verfijnde detaillering

# Algemene principes geldend voor alle zones

## ZONNEPANELEN EN BIODIVERSITEIT

- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Bij inpassing van zonnepanelen in de gevel of op hellend dak deze afstemmen op kleur.
- Bij een plat dak zijn de zonnepanelen niet zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld door middel van een verhoogde dakrand.
- Op een plat dak zonnepanelen combineren met groen dak.
- Biodiversiteitsmaatregelen ingevoerd.
- Ingebouwde nestkasten voor vogels en vleermuizen in overleg met ecooloog; Open stootvoegen t.b.v. vleermuizen.
- Voldoende groei ruimte op maaiveld bij groen langs de gevels.



wel: inbouwlement huisvesting dieren in elk gebouw



wel: integratie natuurinclusieve elementen



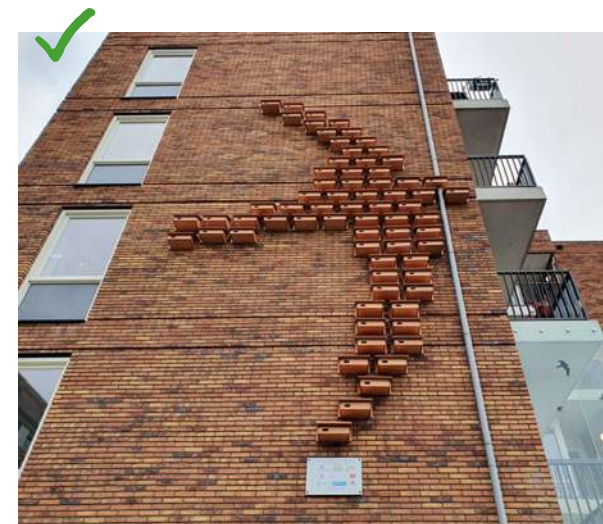
niet: losse zonnepanelen op een hellend dak



wel: geïntegreerde zonnepanelen op een hellend dak

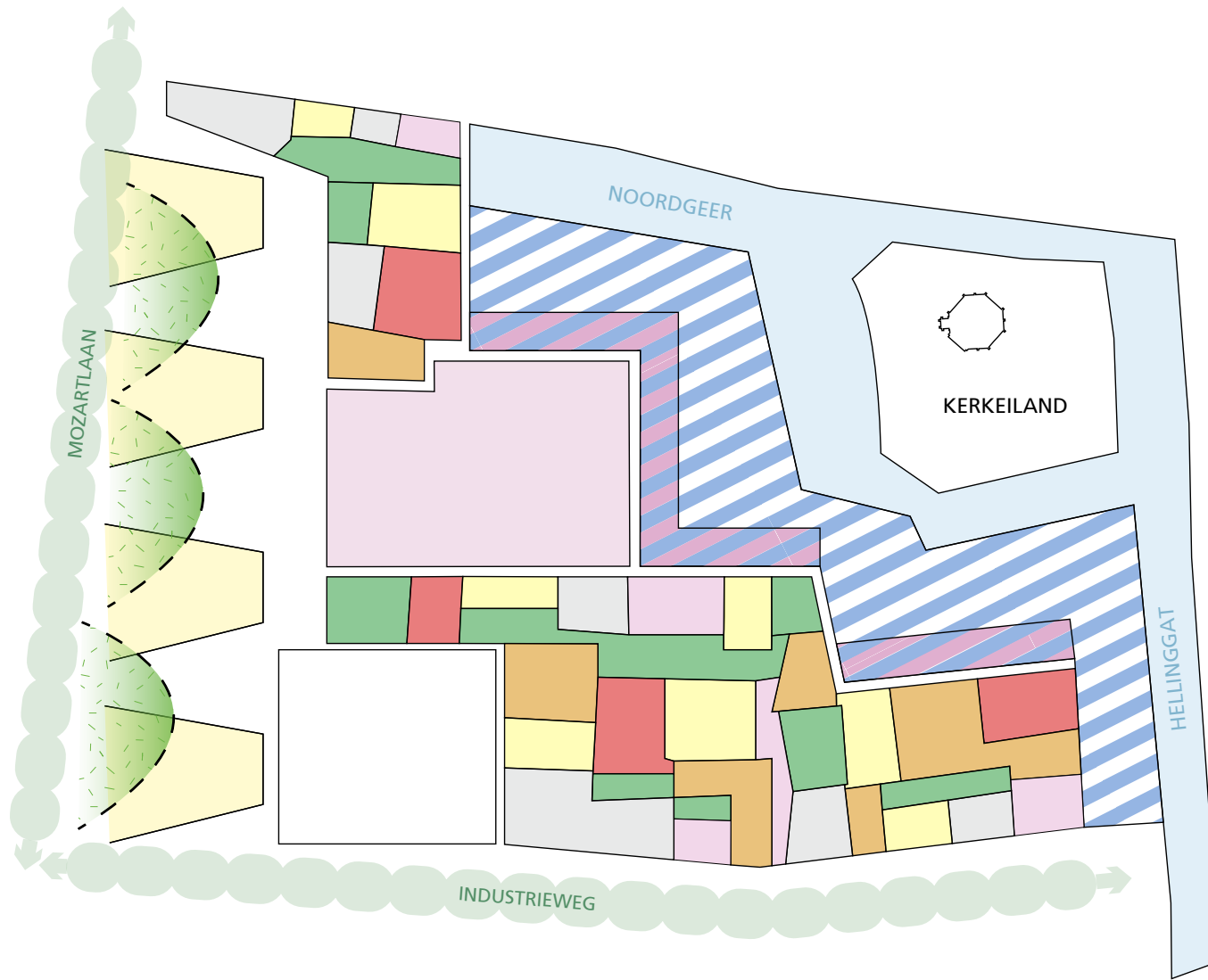







wel: zonnepanelen combineren met groen dak, groen zichtbaar en groei ruimte op maaiveld voor groene gevels



wel: biodiversiteitsmaatregelen architectonisch meeontworpen

# Algemene indeling - BASIS

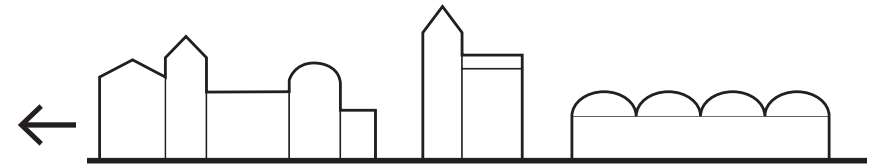
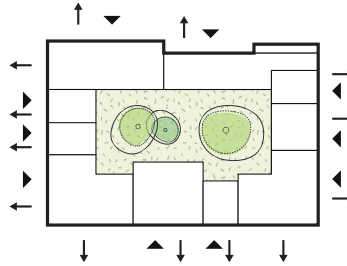


-  Maritiem
-  't Stort
-  Overgang 't Stort
-  Patchwork
-  Mozart

# Bebouwingsstructuur - principe per zone

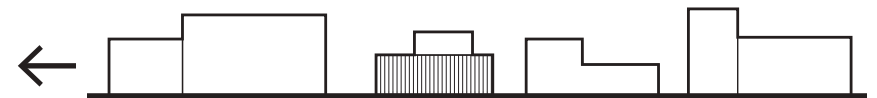
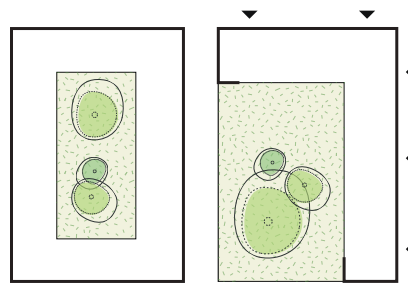
## MARITIEM

- De basis is een gesloten bouwblok
- Een duidelijke scheiding van privé en openbaar
- Eerder verticaal dan horizontaal
- Structuur van pandjes
- Entrees en orientatie naar alle zijden van het bouwblok.



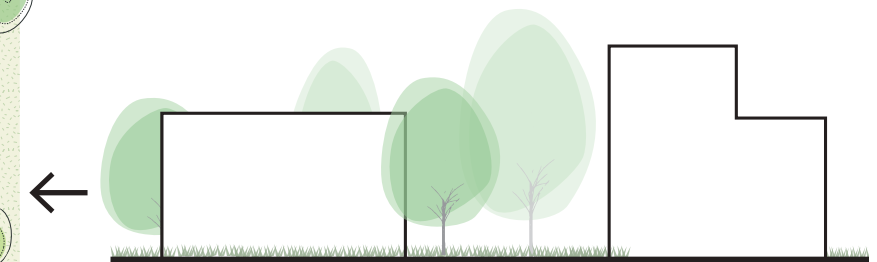
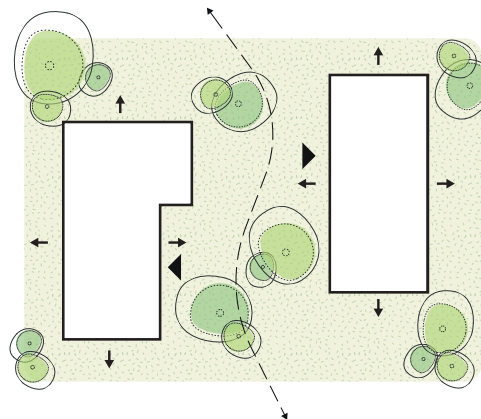
## PATCHWORK

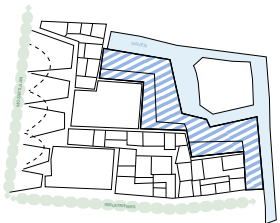
- De basis is een gesloten of half open bouwblok
- Hierdoor kan de scheiding privé en openbaar af en toe minder duidelijk waarneembaar zijn
- Kleinere blokken en eenheden
- Mix van functies
- Bestaand en nieuw gemixt
- Plint met opbouw(en).



## MOZART

- De basis wordt gevormd door vrijstaande gebouwclusters in het groen
- Alzijdige gebouwen
- Herhaling van gebouwen is mogelijk, mits passend in een samenhangend ensemble
- Overgang naar de Beethovenbuurt.

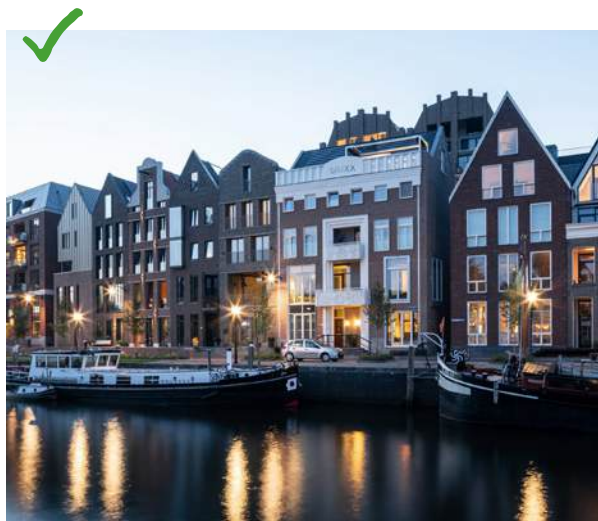
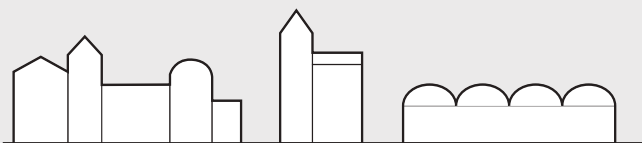




## Bebouwingsstructuur en sfeer in zone Maritiem

### BEBOUWINGSTRUCTUUR EN SFEER

- De basis is een gesloten bouwblok
- Een duidelijke scheiding van privé en openbaar
- Incidenteel, in overleg op bijzondere plekken is een los appartementengebouw mogelijk
- Langs de kade: een gevarieerde bebouwingwand met verschillende bouwhoogtes en gebouwbreedtes
- Eerder verticaal dan horizontaal
- Rand langs 't Stort aansluiting zoeken in gebouwkorrel en architectuur van 't Stort.
- Statige panden met verschillende breedtes
- Relatie met water/doorzicht
- Inpassing oude elementen/hallen waar mogelijk



wel: statige panden van verschillende breedtes



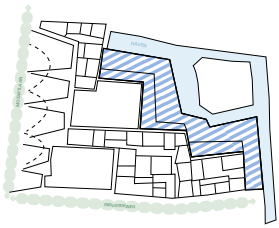
wel: incidenteel een vrijstaand gebouw



wel: entrees en oriëntatie aan buitenzijde bouwblok, doorzichten naar het water



wel: afwisselende panden



# Architectuur en gebouwworm in zone Maritiem

## GEBOUWVORM

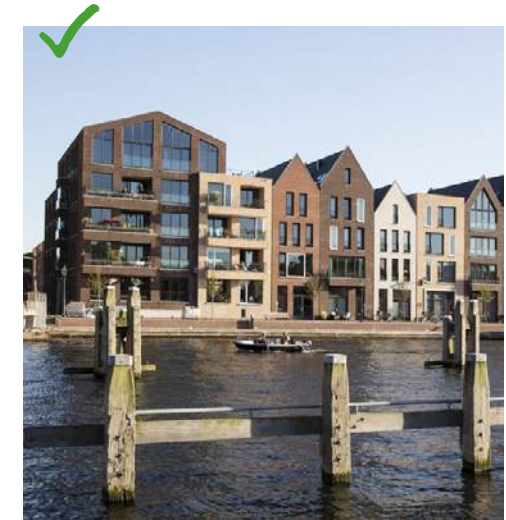
- Bouwen in vaste rooilijn met incidenteel kleine verspringen (1 meter)
- Middelgrote en kleine grootte van gebouwen
- Kleine pandjes afgewisseld met kloeke blokken
- Maximale gebouwlengte: 30 meter
- Binnen het gebouw een gevarieerd gevelbeeld
- Verschillende verdiepingshoogtes of suggestie hiervan, rekening houdend met de mogelijkheden daarvoor in relatie tot de typologie van woonhuis of appartementengebouw
- Gevarieerd dakenlandschap, met een weloverwogen dakbeëindiging
- Minimaal 50% van de daken zijn kappen



wel: variatie in daklandschap, hoofdmateriaal baksteen



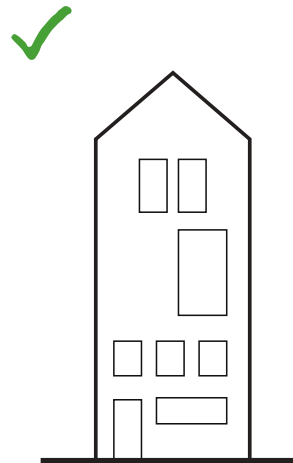
wel: variatie in daklandschap



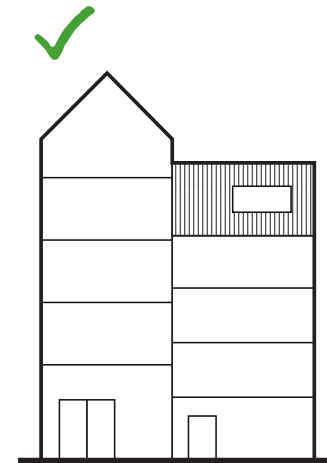
wel: kleine pandjes afgewisseld met kloeke blokken

## ARCHITECTUUR

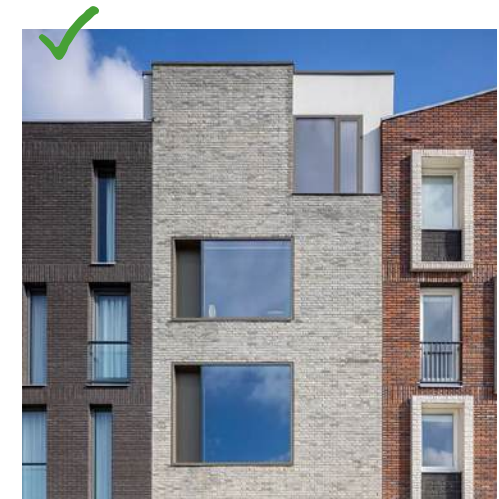
- Eigentijdse benadering van pakhuizen en pandjes
- Overgang naar 't Stort laten inspireren door elementen van 't Stort
- Een gevarieerd gevelbeeld per pand
- Hoofdmateriaal gevels: baksteen of pleisterwerk
- Patronen en reliefs, details verfijnd in baksteen
- Kleurgebruik baksteen aansluitend bij het kleurgebruik in de omgeving, rood, bruin, geel, zalm.



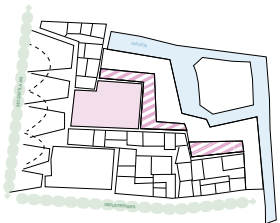
wel: afwisselende gevel binnen een pand



wel: verschillende etagehoogtes door toepassen van hogere begane grond bij een woonhuis



wel: verschillende verdiepingshoogtes en een gevarieerd gevelbeeld per pand



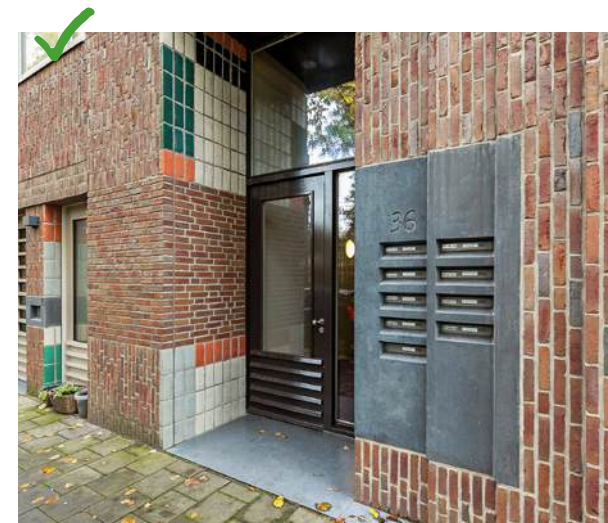
## Overgang 't Stort

### ARCHITECTUUR

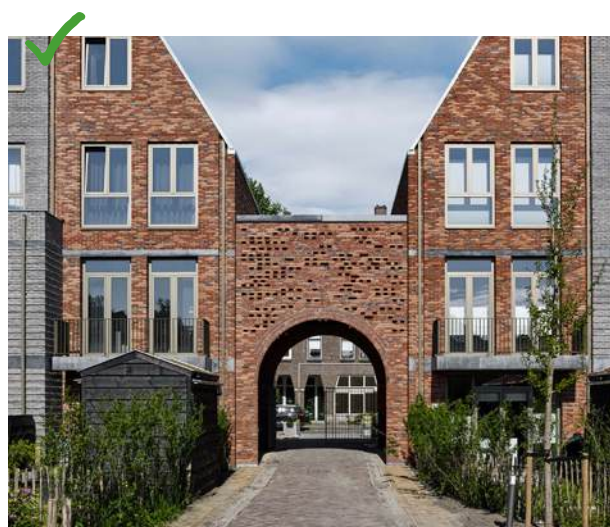
- Overgang naar 't Stort laten inspireren door elementen van de architectuur van 't Stort
- Moderne vertaling van 't Stort als intermediair tussen nieuw en oud
- Minimaal 50% van de daken zijn kappen
- Weloverwogen dakbeëindigingen



wel: baksteenrelief



wel: herkenbare entree



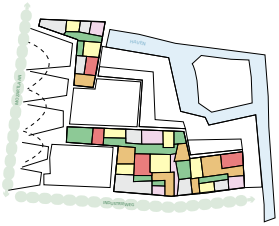
wel: moderne vertaling van een poort vanuit het binnenterrein



wel: kopgevel met raampartijen, accent in doorzicht



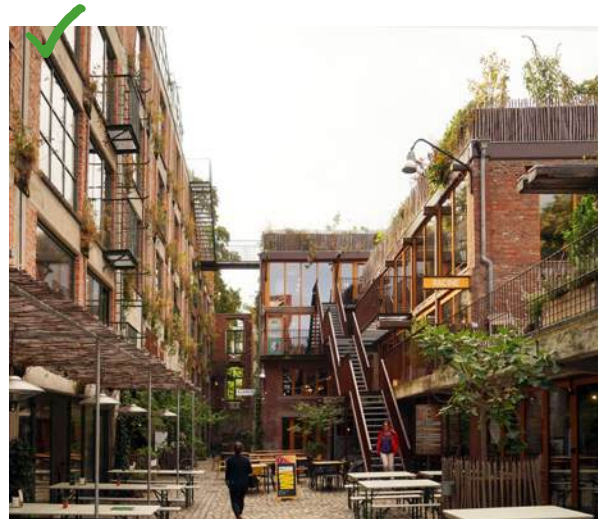
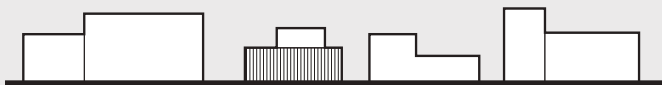
wel: moderne vertaling van een poort naar het binnenterrein



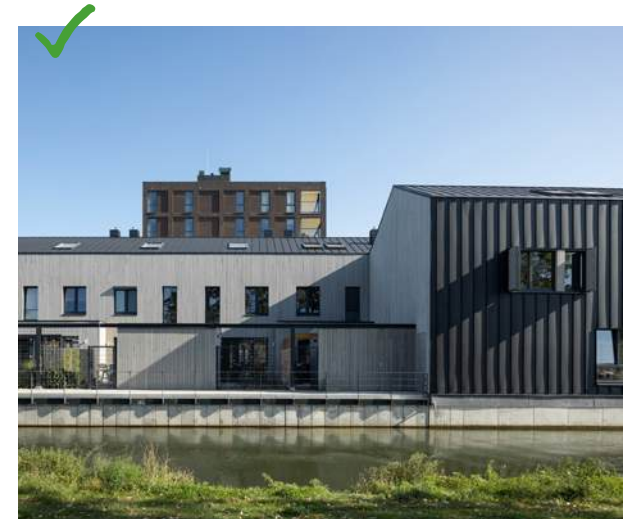
# Patchwork

## BEBOUWINGSTRUCTUUR EN SFEER

- De basis is een gesloten of half open bouwblok
- Hierdoor kan de scheiding tussen privé en openbaar af en toe minder duidelijk ervaarbaar zijn
- Inpassing oude elementen/hallen waar mogelijk
- Kleinere blokken en eenheden
- Mix van functies
- Industrieel
- Bestaand en nieuw gemixt
- Plint met opbouw(en)



wel: groen aan gevel, hout, informeel, half open bouwblok



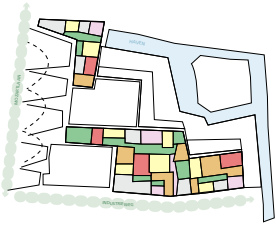
wel: wonen en werken gemixt, inpassing hallen



wel: wonen en werken gemixt, hallen geïntegreerd



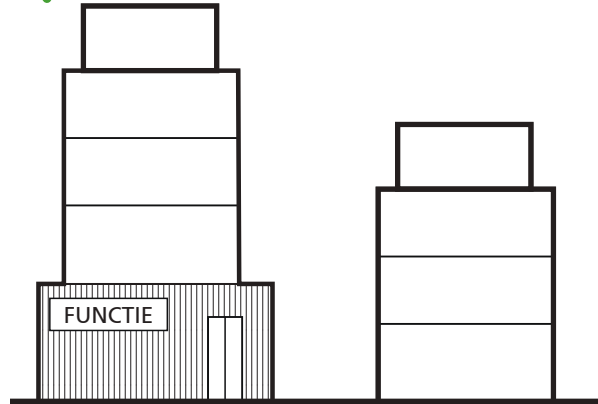
wel: variatie architectuur per gebouw



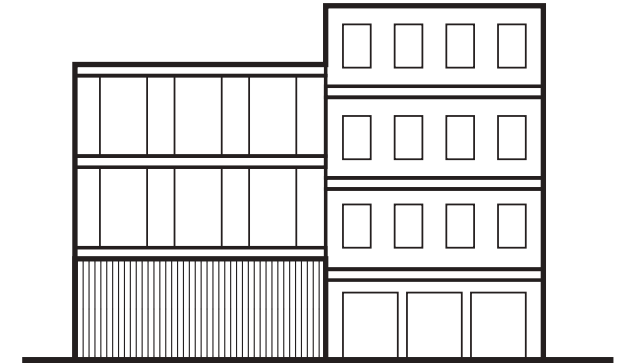
# Patchwork

## GEBOUWVORM EN SCHAAL

- De vorm van een gebouw volgt de functionele invulling
- Bij meer dan 4 bouwlagen: een duidelijk onderscheid tussen basis en opbouw, er is sprake van een plint met opbouw(en)
- Bij een niet woon-functie in de plint is dit duidelijk afleesbaar in de gebouwopzet en architectuur
- Per gebouw afwisseling van het gevelbeeld, samenhang in de gevel binnen een pand zelf
- Geen vaste rooilijn
- Middelgrote en kleine korrel
- Variatie in bouwhoogte



wel: de functie heeft invloed op de vorm van het gebouw



wel: variatie van de gevel per gebouw, per gebouw samenhang (eventueel repetitie) binnen de gevel



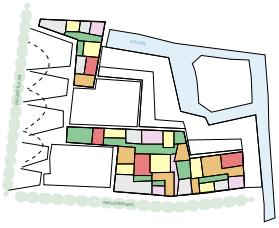
wel: commerciële functie met wonen er boven



wel: woningen met verschillende bouwhoogtes boven plint



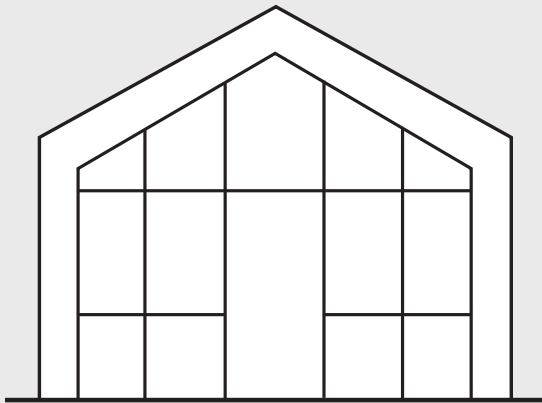
wel: plint met functies duidelijk afleesbaar



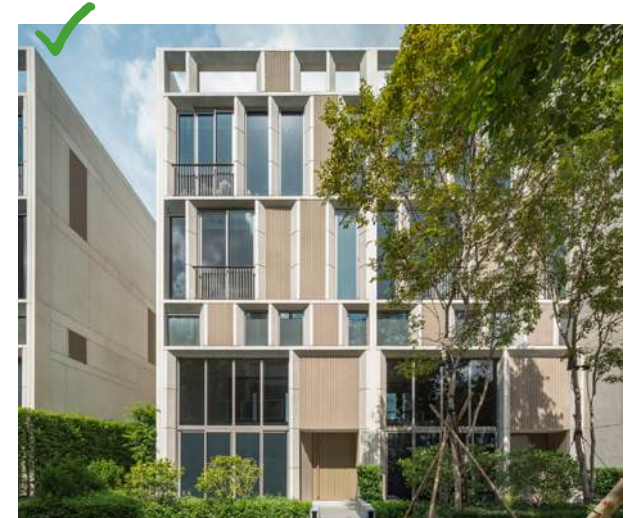
## Patchwork

### ARCHITECTUUR

- Geïnspireerd op gebouwen uit de omgeving denk aan de industriële kaders, gebruik van glas en plaatmateriaal
- Per gebouw een gevarieerd gevelbeeld
- Industrieel karakter, kaders, raster indeling
- Kleinere architectuureenheden, dominantie van grote clusters in architectuurstijl, kleuren en materiaalgebruik voorkomen
- Eenduidige dakvorm, veelal platte daken.



wel: kaders



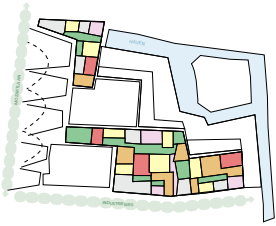
wel: kaders



wel: plint



wel: kaders



# Patchwork

## ARCHITECTUUR

- Gevarieerd materiaalgebruik, maar wel natuurlijk (beperkt metselwerk, hout, staal, glas, panelen)
- Materiaalgebruik kan per gebouw verschillen, dominantie baksteen vermijden
- Groene gevels
- Hergebruik hout werf als optie onderzoeken
- Kleurgebruik gevarieerd, echter geen rode, bruine of gele baksteen toepassen om onderscheid met maritieme zone te houden
- Hergebruik bestaande loodsen als gemeenschappelijke groene ruimte onderzoeken
- Inspiratiebron: oude hallen



wel: bestaande loods als groene ontmoetingsruimte



wel: functie en werkruimtes in de plint



wel: industrieel karakter



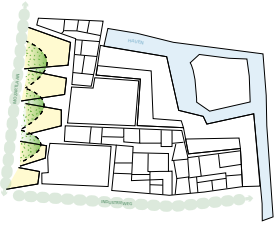
wel: groene gevels



wel: industrieel karakter



wel: kaders met daarbinnen bijzondere dakvormen



# Mozart

## BEBOUWINGSTRUCTUUR EN SFEER

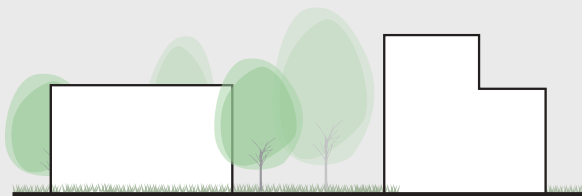
- De basis wordt gevormd door vrijstaande gebouwclusters in het groen
- Alzijdige gebouwen
- Herhaling van gebouwen is mogelijk, mits passend in een samenhangend ensemble
- Overgang naar de Van Beethovenbuurt
- Groen tot aan de gevel.



wel: groene ruimtes, vrijstaande woongebouwen



wel: groene ruimtes vrijstaande woongebouwen



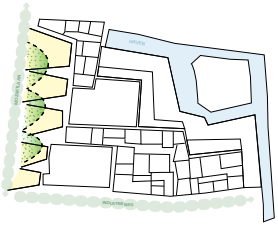
wel: vrijstaande gebouwen in het groen



wel: groen tot aan de gevel



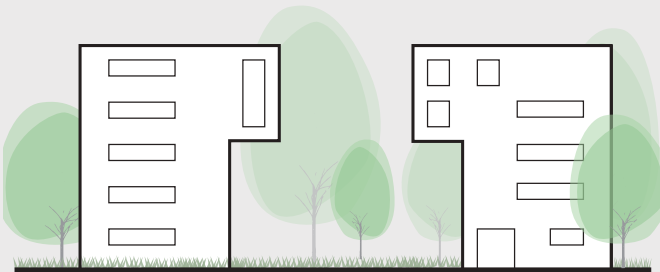
wel: groen tot aan de gevel



# Mozart

## GEBOUWVORM

- Eenduidig gevelbeeld per gebouw of gebouwcluster
- Repetitie / ensembles van gebouwen mogelijk
- Grote gebouwkorrel
- Platte daken met zorgvuldige beëindiging
- Lagere afbouw richting bestaande laagbouw Kapelpolder



## ARCHITECTUUR

- Eigentijdse architectuur
- Strak en sculpturaal
- Metselwerk, hout, (biobased) plaatmateriaal of duurzaam gewonnen natuursteen
- Meerdere gebouwen kunnen eenzelfde materiaal en kleurgebruik hebben.



wel: platte daken, verschillende gebouwen met zelfde materiaalgebruik



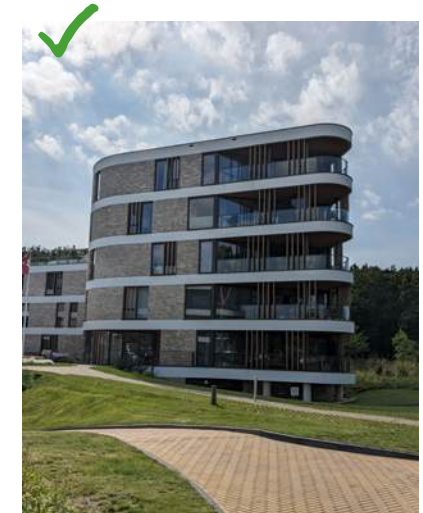
wel: vrijstaande gebouwen in het groen



wel: groen tot aan de gevel



wel: zorgvuldige strak vormgegeven architectuur, sculpturaal



wel: platte daken en goede dakbeëindiging



## School en kinderopvang

### BEBOUWINGSTRUCTUUR EN SFEER

- Het schoolgebouw heeft een alzijdig karakter
- De gymzaal is geïntegreerd in de compositie
- Geen blinde gevels aan de openbare ruimte
- Het schoolplein krijgt een groen karakter
- Het schoolplein krijgt een groene overgang naar het openbaar gebied
- Spelen op het dak is ook mogelijk.

### ARCHITECTUUR

- De architectuur van de school sluit aan op de zone waarin de school zich bevindt
- Bij een combinatie met woningen boven of naast de school worden woningen en school in samenhang ontworpen.



wel: woningen en school gecombineerd in een gebouw met samenhangende architectuur



wel: alzijdig gebouw



wel: architectuur sluit aan bij zone waarin gebouw zich bevindt: patchwork



wel: architectuur sluit aan bij zone waarin gebouw zich bevindt: maritiem



wel: sportzaal geïntegreerd en woningen in samenhang, geen dichte gevels op maaiveld



wel: spelen op het dak en meeontworpen hek



## School en kinderopvang

### BUITENRUIMTE

- Een landschapsarchitect ontwerpt de buitenruimte van de school.
- De buitenruimte wordt in samenhang met het gebouw ontworpen
- De fietsenstalling voor kinderen en personeel wordt meeontworpen
- Waar erfafscheidingen noodzakelijk zijn, zijn deze meeontworpen met de architectuur of bestaan deze uit hagen.
- Op het schoolplein en tussen de parkeerplaatsen op eigen terrein worden bomen geplant
- De toegangspaden voor voetgangers en fietsers krijgen prioriteit boven auto's en de verkeersveilige bereikbaarheid voor kinderen die te voet en met de fiets naar school komen worden meeontworpen met de buitenruimte, plek van de entree van de school en de plek van de fietsenstalling.



wel: groen ingerichte buitenruimte met speel- en verblijfs-functies in samenhang met het gebouw ontworpen



wel: groen ingerichte buitenruimte in samenhang met het gebouw ontworpen



niet: grotendeels ver-steende buitenruimte



wel: groen in gerichte buitenruimte ontworpen door land-schapsarchitect (brede school Sleeuwijk)



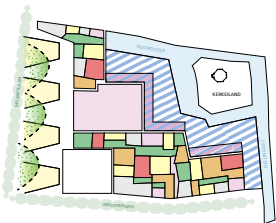
wel: groene overgang naar openbaar gebied en fietsparke-ren uit het zicht van de openbare ruimte met hagen





# 3

## Buitenruimte



## Algemene principes geldend voor alle zones

### TYPE OPENBARE RUIMTE

Voor het groen geldt :

- Waar mogelijk en wenselijk klimaatrobuuste bomen toevoegen met voldoende groeiruimte
- Beplanting is gevarieerd in type, hoogte en soorten
- Beplanting is biodivers: biedt fourageer- en nestelgelegenheid
- Waterretentie/ afvoer deels zichtbaar (bijv. wadi's).



wel: beplanting is gelaagd van opbouw



wel: passend straatmeubilair versterkt de sfeer van de zone



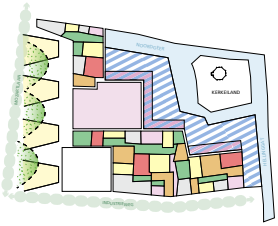
wel: klimaatrobuuste en biodiverse beplanting



wel: beplante wadi's vormen tijdelijke waterberging en bieden een aantrekkelijk beeld



wel: bomen vormen structuur, bieden koele plekken en schaduwrijke routes



## Algemene principes geldend voor alle zones

### SFEER VAN DE OPENBARE RUIMTE

Voor de inrichting van de buitenruimte geldt :

- Straatmeubilair versterkt de sfeer
- Er is samenhang in materiaalgebruik
- Er wordt opgeschoond en onnodige obstakels worden verwijderd.



niet: losse trafo's in de openbare ruimte



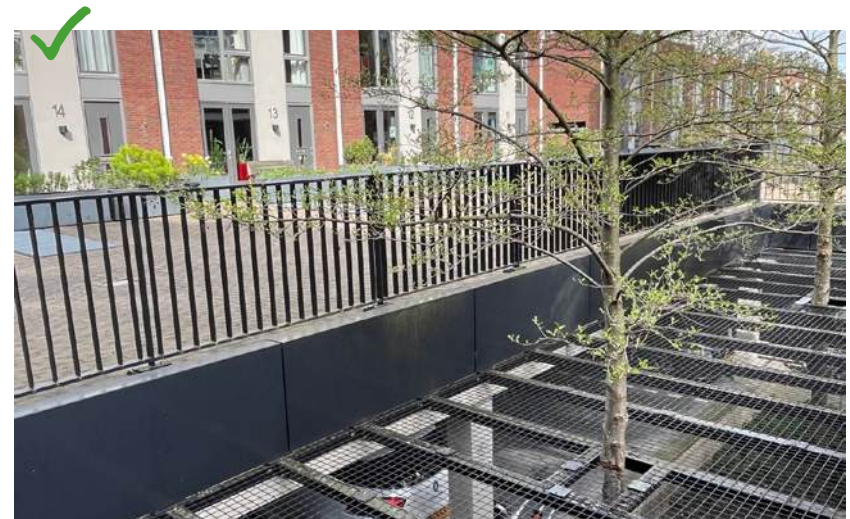
wel: trafo's geïntegreerd in de architectuur



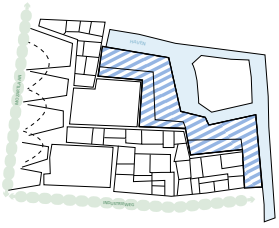
wel: bomen in parkeerdekken

### PRIVATE EN COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

- Terrassen voor horeca of andere functies worden mee ontworpen
- Reclames zijn bescheiden van omvang, geen lichtbakken
- Uitstallingen alleen in de private voorzone
- Terrassen op de begane grond aan de zichtzijde steken niet uit buiten de gebouwrooilijn of het er direct boven gelegen balkon
- Entrees van de collectieve buitenruimtes zijn mee ontworpen
- Bij toepassing van parkeerdekken: openingen voor daglichttoetreding en groen elementen, bij voorkeur bomen toevoegen
- Privétuinen en collectieve tuinen of terrassen krijgen een mee ontworpen erfafscheiding.



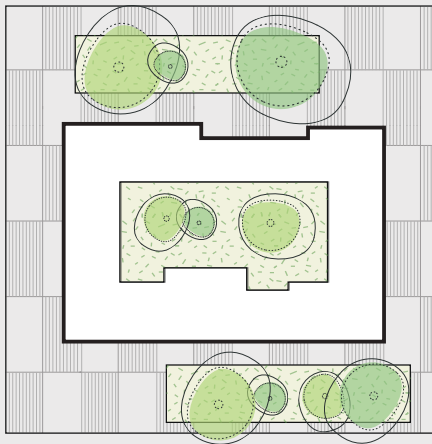
wel: collectief groen dek met lichtopeningen en zichtrelaties naar parkeergarage



# Maritiem

## TYPE OPENBARE RUIMTE

- Kade (wandelboulevard), met groen
- Intieme steegjes/auto te gast
- Bestaande straten



wel: doorgaande bomenrij langs kade in groenstroken



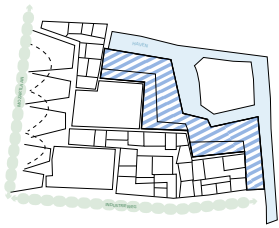
wel: smalle autoluwe woonstraatjes met gebakken klinkers



wel: robuuste havengerelateerde materialen en meubilair



wel: brug die de maritieme sfeer versterkt en aansluit bij het monumentale karakter van de binnenstad



## Maritiem

### SFEER VAN DE OPENBARE RUIMTE

- Groen in vakken
- Doorgaande bomenrij langs kade in plantvakken
- Steigers en bolders
- Klassieke verharding (gebakken klinkers, keien, verwijzen naar historische binnenstad)
- Verlichting met maritiem karakter: grondspots, lichtbolders, masten
- Zichtlijnen naar het water
- Getijddepark, (drijvend eiland)



wel: beplanting in vakken



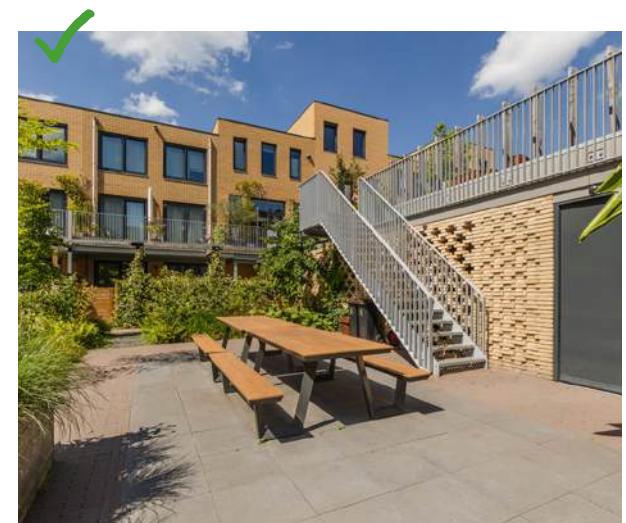
wel: getijddepark en drijvende eilanden

### PRIVATE EN COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

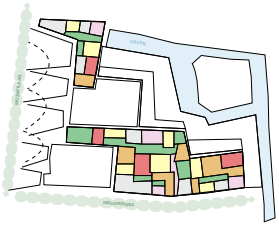
- Tuinen en terrassen in binnenhoven
- Collectieve binnentuinen met ontmoetingsplekken en speelplekjes
- Gemeenschappelijke woondekken
- Erven afscheiden met gebouwde middelen denk aan plantenbakken, ingebouwde tuinmuren of kettingen met paaltjes, banken etc.
- Bergingen mee ontwerpen.



wel: terrassen aan het water



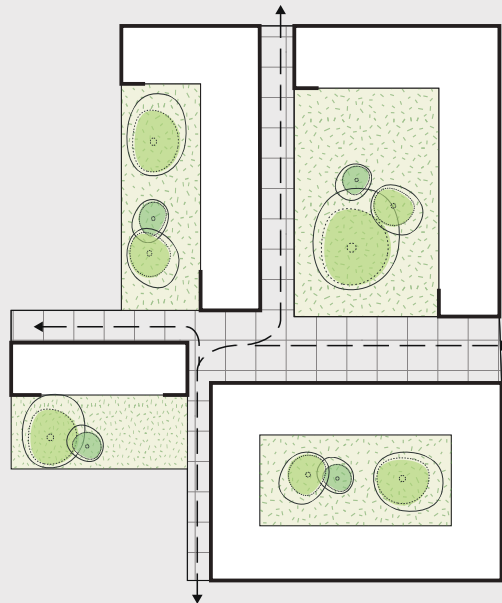
wel: gemeenschappelijke woondekken met ontmoetingsplekken



# Patchwork

## TYPE OPENBARE RUIMTE

- Dwaalmilieu
- Pocketparks
- Verschillende doorsteken voor voetgangers
- Bestaande straten



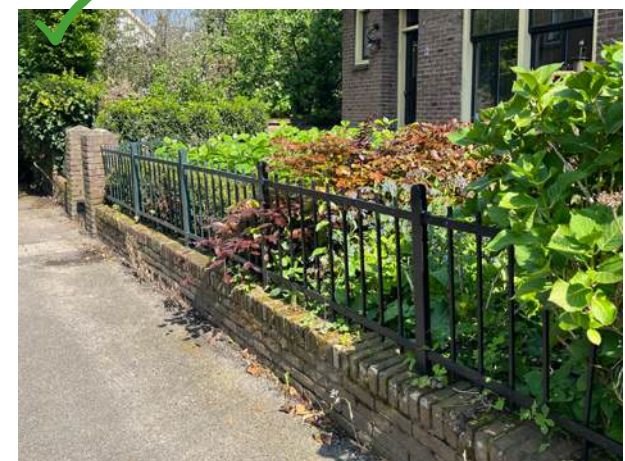
wel: pocketparks tussen de bebouwing



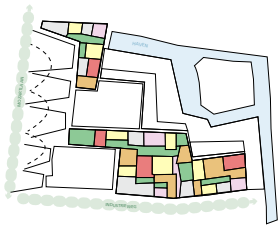
wel: dwaalmilieu



wel: doorkijkjes en doorsteekjes



wel: grote voortuinen



## Patchwork

### SFEER VAN DE OPENBARE RUIMTE

- Mix van groen in gevels, voortuinen, groene erfafscheidingen, paden en doorkijkjes)
- Boomgroepen, soms een grote solitair, meerstammige heesters of bomen
- Verrassend, korte zichtlijnen
- Ontmoetings- en speelplekjes
- Kleinschalig
- Intensieve mix van privé en openbaar, soms zicht op private of gemeenschappelijke buitenruimtes
- Vergroende bestaande straten



wel: mix van groen in gevels en voortuinen



wel: mix van privé en openbaar

### PRIVATE EN COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

- Tuinen en terrassen
- Collectieve binnentuinen met ontmoetingsplekken en speelplekjes
- Gemeenschappelijke woondekken
- Tuinen en erven afscheiden met hagen
- Bergingen mee ontwerpen



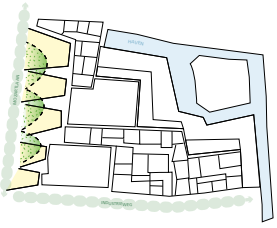
wel: openbare toegankelijke paden door collectieve tuin



wel: ontmoetingsplekken in groene collectieve tuinen



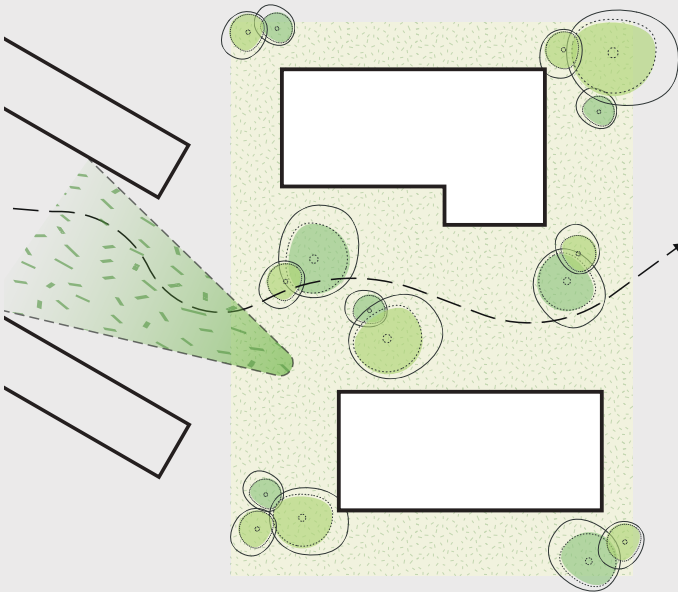
wel: speelvoorzieningen in collectieve tuin



# Mozart

## TYPE OPENBARE RUIMTE

- Mozartlaan als groene parkway
- Oost-west doorsteekjes
- Groene wiggen, kunnen ook niveauverschillen bevatten
- (Half)verdiept parkeren onder het gebouw of in de openbare ruimte omgeven door een wal of groene haag.



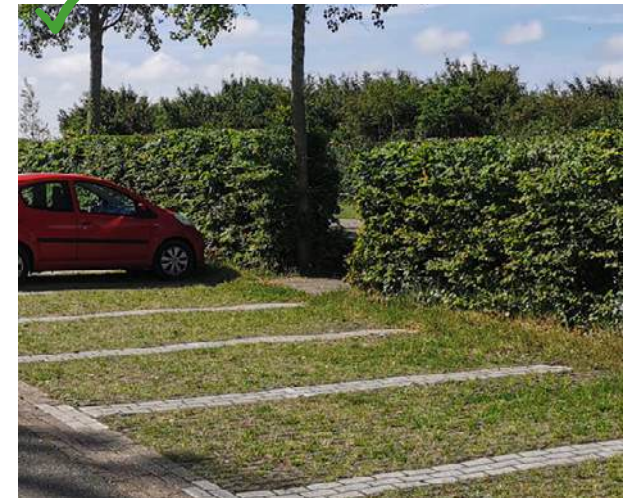
wel: geaccidenteerd maaiveld



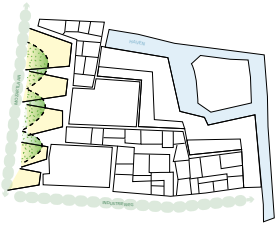
wel: (half)verdiept parkeren afgeschermd met groen



wel: parkeren onder bomen



wel: parkeren op waterdoorlatende verharding



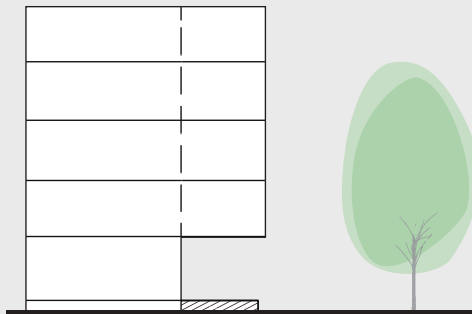
# Mozart

## SFEER VAN DE OPENBARE RUIMTE

- Extravert, nadruk op grote boomstructuur
- Relatie met Van Beethovenplantsoen
- Parkachtig in overgang naar Kapelpolder met losse boom- en heestergroepen in kruidenrijk gras en slingerende voetpaden.
- Zit- en speelplekken in het groen
- Parksfeer leidend aan Mozartlaanzijde, kleinschaliger en stedelijker aan de zijde van de Nijverheidstraat

## PRIVATE EN COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

- Geen tuinen, behalve in directe overgangszone naar Kapelpolder, niet aan zijde Mozartlaan
- Gemeenschappelijke woondekken
- Tuinen en erven afscheiden met hagen
- Bergingen mee ontwerpen (aan zijde Kapelpolder), aan zijde Mozartlaan (appartementen met bergingen inpandig)



privé buitenruimte

wel:



wel: vrijstaande gebouwen in het groen



wel: parkeren uit het zicht van de openbare ruimte, bijvoorbeeld onder de gebouwen



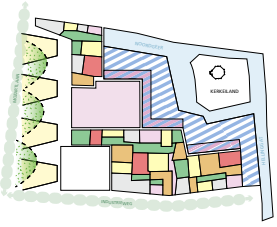
wel: wonen in het park





# 4

## Overgangen



## Algemene principes geldend voor alle zones

### OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

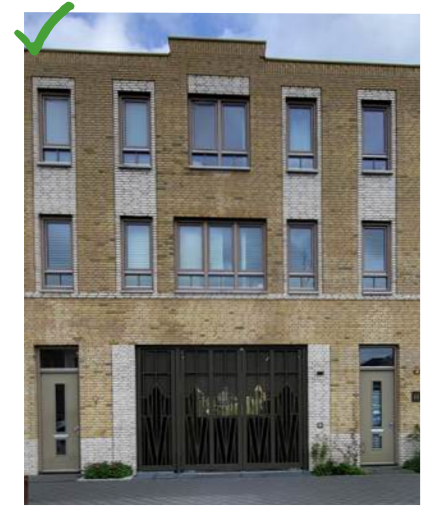
- Privéstroken of tuinen zijn altijd duidelijk gemarkeerd
- Privétuinen en collectieve tuinen of terrassen krijgen een mee ontworpen erfafscheiding, gebouwd of in groene hagen
- Achtertuinen bij sociale huur minimaal een gaashekwerk met hедера
- In private voorzone wordt bezoekersparkeren voor de fiets opgelost.



wel: minimaal gaashekwerk met hедера als tuinbegrenzing



wel: duidelijk gemarkeerde privézone meeontworpen



wel: entree parkeervoorzieningen mee ontwerpen in architectuur

### PARKEEROPLOSSINGEN BEWONERS

- Parkeren bewoners uit het zicht van de openbare ruimte
- Toegangen van parkeervoorzieningen worden meeontworpen met de architectuur
- Entrees inpandige fietsenbergingen goed toegankelijk en zo gepositioneerd dat de sociale veiligheid gegarandeerd is, geen blinde gevels.
- Fietsnietjes voor bezoekers geclusterd bij voorzieningen en entrees van de woongebouwen

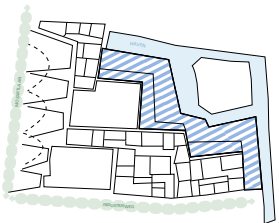


wel: duidelijk gemarkeerde privézone met eigen inrichting



wel: groen op gemeenschappelijk dek boven parkeren





## Maritiem

### OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

- Delfste stoep
- Diepte minimaal 1 meter
- Geen voortuin
- Gebouwde elementen zoals plantenbakken, muurtjes, zitelementen
- Verlichting aan de muren
- Erven afscheiden met gebouwde middelen denk aan plantenbakken, ingebouwde, tuinmuren of kettingen met paaltjes en banken



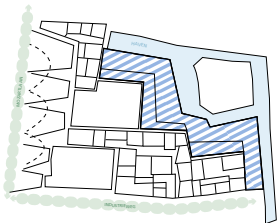
wel: gemarkeerde privézone, geïntegreerde bankjes



wel: Delfste stoep



wel: gebouwde elementen als erfafscheiding



## Maritiem

### PARKEEROPLOSSINGEN BEWONERS

- Auto- en fietsparkeren voor bewoners: gebouwd, binnen het blok of in HUB
- Fietsnietjes voor bezoekers in een strip, b.v. in de lijn van de bomen aan de kade
- Collectieve fietsenstalling op maaiveld voor bewoners met groen afgeschermd, niet zichtbaar vanaf openbaar gebied



wel: entree parkeren mee ontwerpen in randen van gesloten bouwblok



wel: parkeren met daar boven een terras



wel: parkeren binnen het bouwblok duidelijk gemarkeerd



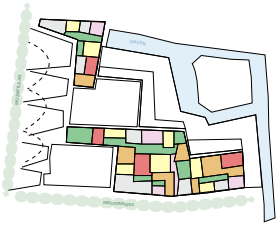
wel: parkeerdek



wel: parkeren in een HUB



wel: parkeren in een HUB



## Patchwork

### OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

- Wisselende dieptes van voortuinen
- Voortuinen groen ingevuld, eventueel collectief beheer
- Erfafscheiding is lage haag bij voortuinen dieper dan 1,5 meter
- Zachte overgangen: hagen, lage hekjes
- Bij groene gevels: beplanting planten in deze overgangszones en naar boven geleiden.



wel: erfafscheidingen privétuinen begroeid



wel: groene erfafscheidingen



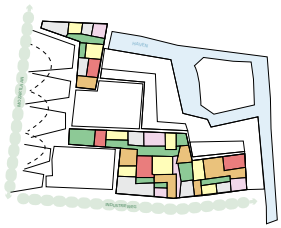
wel: overgangszone privé-openbaar bij een appartementengebouw is groen ingevuld



wel: voortuinen met haag



wel: hekwerk met begroeiing



## Patchwork

### PARKEEROPLOSSINGEN BEWONERS

- Auto- en fietsparkeren voor bewoners: gebouwd, onder dek of op groen ingeklede parkeerplaats uit het zicht van de omgeving en omwonenden, ook bij halfopen bouwblokken
- Fietsnietjes in kleine clusters voor bezoekers
- Collectieve fietsenstalling voor bezoekers op maaiveld met groen ingepakt
- Collectieve fietsenstalling op maaiveld voor bewoners met groen afgeschermd, niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.



wel: groen afgewerkt parkeerdak



wel: groen met parkeren er naast onder dek



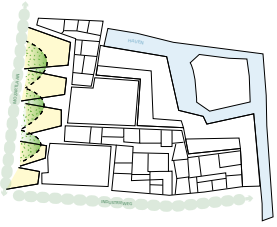
wel: fietsenstalling afgeschermd met groen



wel: parkeren onder bomen



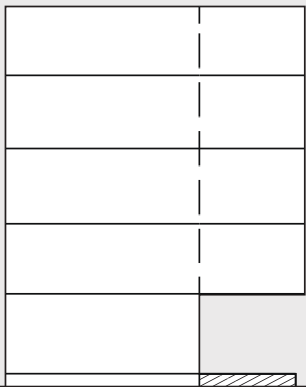
wel: parkeren met groen gecombineerd in binnenhof



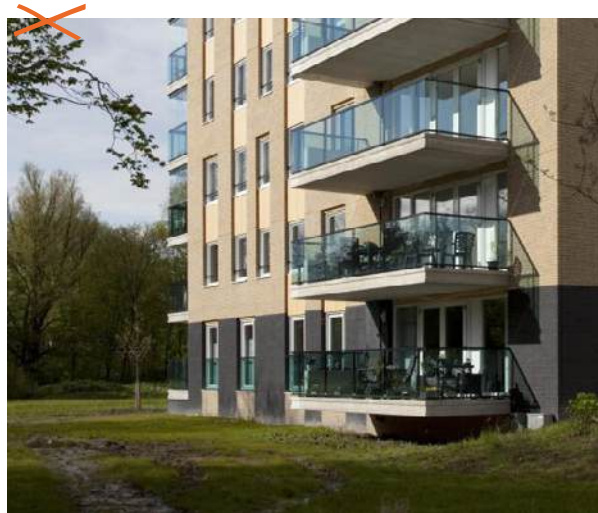
# Mozart

## OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

- Parkruimte tot aan de gevel
- Overgang openbaar- privé wordt opgelost binnen de rooilijn (harde overgang)
- Uitzondering is strook direct aansluitend op huidige 't Stort en Elysium, hier zijn groene overgangszones aan de voorzijde van 1 tot 1,5 meter mogelijk.



privé buitenruimte



niet: balkons buiten rooilijn gebouw



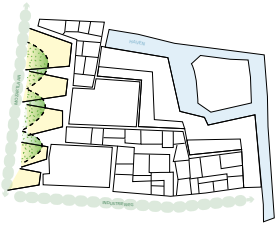
wel: harde overgang gebouw-openbaar gebied



niet: privétuin aan park



wel: privéstrook binnen rooilijn gebouw



# Mozart

## PARKEEROPLOSSINGEN BEWONERS

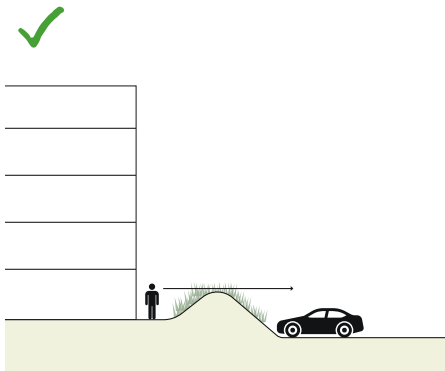
- Autoparkeren voor bewoners: verdiept of half verdiept
- Achter een groene wal waarbij parkeervelden beplant zijn met bomen als onderdeel van de parksfeer
- Clustertje fietsnietjes bij entree gebouwen voor bezoekers
- Fietsparkeren bewoners inpandig.



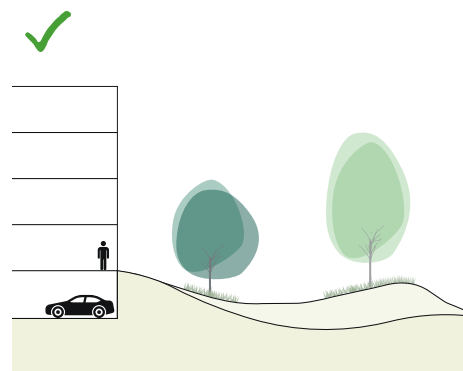
wel: half verdiept onder gebouw



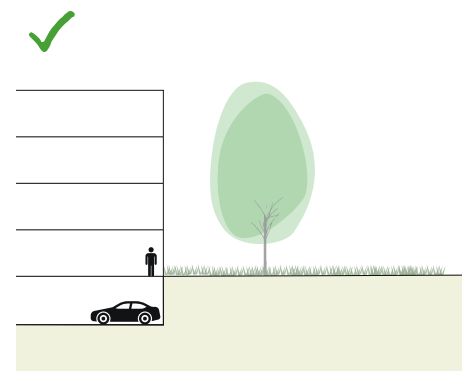
wel: half verdiept onder gebouw



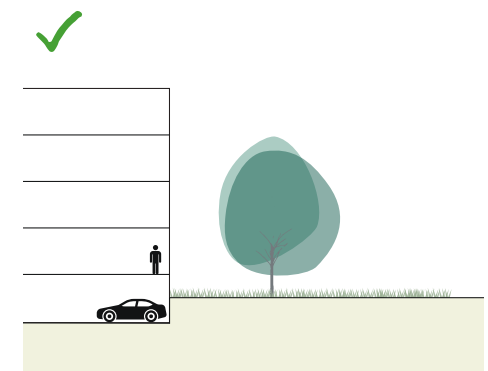
wel: verlaagd parkeren achter een groene wal



wel: parkeren half verdiept, talud tegen gebouw aan



wel: parkeren in garage onder het gebouw



wel: parkeren half verdiept



Maassluisse Harmonie

De Notenbalk





# 5

## Toetsingskader

## 5. Toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan en gebiedsvisie zijn toetsingskader voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkeling in Kapelpolder. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen aan de beeldkwaliteit van de architectuur en openbare ruimte en de overgangen tussen privé en openbaar.

Zowel de gebiedsvisie als het beeldkwaliteitsplan zijn nodig om plannen te toetsen tijdens de verschillende fasen van het ontwikkelproces. In de initiatieffase gaat het veelal over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en in de definitief ontwerpfase gaat het over de architectuur van de gebouwen en inrichting van en materialen in de openbare ruimte.

Plannen worden getoetst door een multidisciplinair kwaliteitsteam dat toeziet op de kwaliteit van de plannen van het proces. Het gaat hierbij om o.a. stedenbouw, landschap, architectuur, verkeer, inrichting openbare ruimte en ondergrond en beheer.

### **Kwaliteitsteam**

Vaste plek in het kwaliteitsteam is een gedelegeerde van de welstandscommissie en een door de gemeente toegewezen stedenbouwkundig supervisor en/of gemeentelijk stedenbouwkundige. Afhankelijk van de fase waar een ontwerp zich in bevindt nemen adviseurs zoals een verkeersdeskundige of beheerder openbare ruimte deel aan het team. Benadrukt wordt dat het kwaliteitsteam een plan op zijn totaliteit beoordeelt. En zo ligt het voor de hand dat bij een stedenbouwkundig plan gevraagd kan worden om een goed leesbaar maatvast ontwerp waar alle noodzakelijk elementen in staan die nodig zijn voor het functioneren van het plan.

### **Taken en verantwoordelijkheden**

Bij sessies met het kwaliteitsteam en één of meer ontwerpers reageert het kwaliteitsteam op voorstellen van de deelnemende ontwerper. Hoewel gedurende het ontwerpproces het gewenste overleg tussen ontwerper en kwaliteitsteam zal plaatsvinden, is een zekere formalisering van gemaakte afspraken gewenst. Goedkeuring van Voorlopig en Definitief Ontwerp is daarvoor het aangewezen moment.

Het kwaliteitsteam begeleidt de ontwerpprocessen. Waarbij zowel het beeldkwaliteitsplan als gebiedsvisie uitgangspunt zijn. Daarmee bewaakt het kwaliteitsteam de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. Het kwaliteitsteam zal de randvoorwaarden niet dogmatisch volgen, maar betere oplossingen accepteren indien de ontwerper het team weet te overtuigen van de betere kwaliteit van de aangedragen oplossing. Te allen tijde zal de door de ontwerpers aangedragen oplossing de oorspronkelijke gedachte van het plan moeten onderschrijven of zelfs versterken. Hiertoe ligt de gefundeerde bewijslast bij de verschillende ontwerpers. De afweging wordt door het kwaliteitsteam genomen en zij neemt ook de eindbeslissing.

In de dialoog tussen welstandscommissie en kwaliteitsteam wordt informatie uitgewisseld die de commissie de gelegenheid geeft kennis te nemen van de planontwikkeling. Zodoende kan de commissie vanuit haar verantwoordelijkheden en ervaring reageren, waardoor het Kwaliteitsteam de gelegenheid heeft opmerkingen vanuit de commissie te betrekken in het vervolgtraject.

Naast de begeleiding van de ontwerpprocessen is het de belangrijkste taak van de supervisor om in samenwerking met het kwaliteitsteam de formele besluitvorming door de welstandscommissie te faciliteren.

### **De Welstandscommissie**

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



