

Maassluis

Station West

Beeldkwaliteitplan

7 november 2024

Colofon

in opdracht van:



Gemeente Maassluis
Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis
010 593 1931
www.maassluis.nl

opgesteld door:



Urbis | bureau van stadsontwerp
Crooswijksesingel 50-i
3034 CJ Rotterdam
010 217 5353
mail@urbis.nl
www.urbis.nl

versie:
7 november 2024

Inhoudsopgave

1.	Context en opzet	5
1.1	Inleiding	6
1.2	Bestaande situatie	8
1.3	Opzet zones	12
2.	Architectuur en stedenbouw	15
2.1	Algemene principes voor alle zones	16
2.2	Stadhuiskpark	29
2.3	'Aan het spoor'	34
2.4	Binnenrand	39
2.5	Haydnlaan	42
2.6	Sportzaal	45
3.	Inrichting buitenruimte	47
3.1	Algemene principes voor alle zones	48
3.2	Stadhuiskpark	49
3.3	'Aan het spoor'	53
3.4	Binnenrand	59
3.5	Haydnlaan	60
4.	Toetsingskader	64

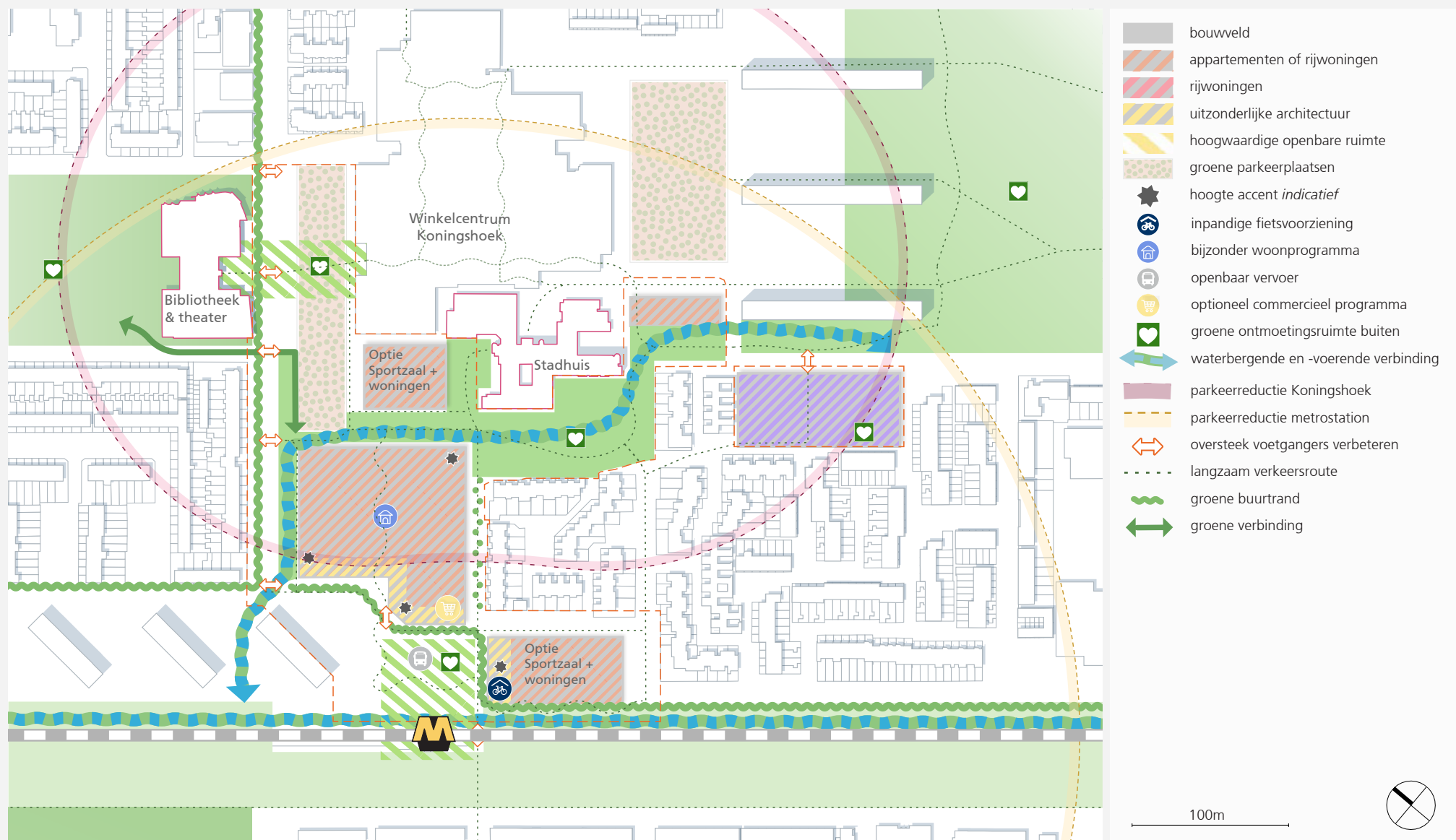




1

Context en opzet

Gebiedsvisiekaart

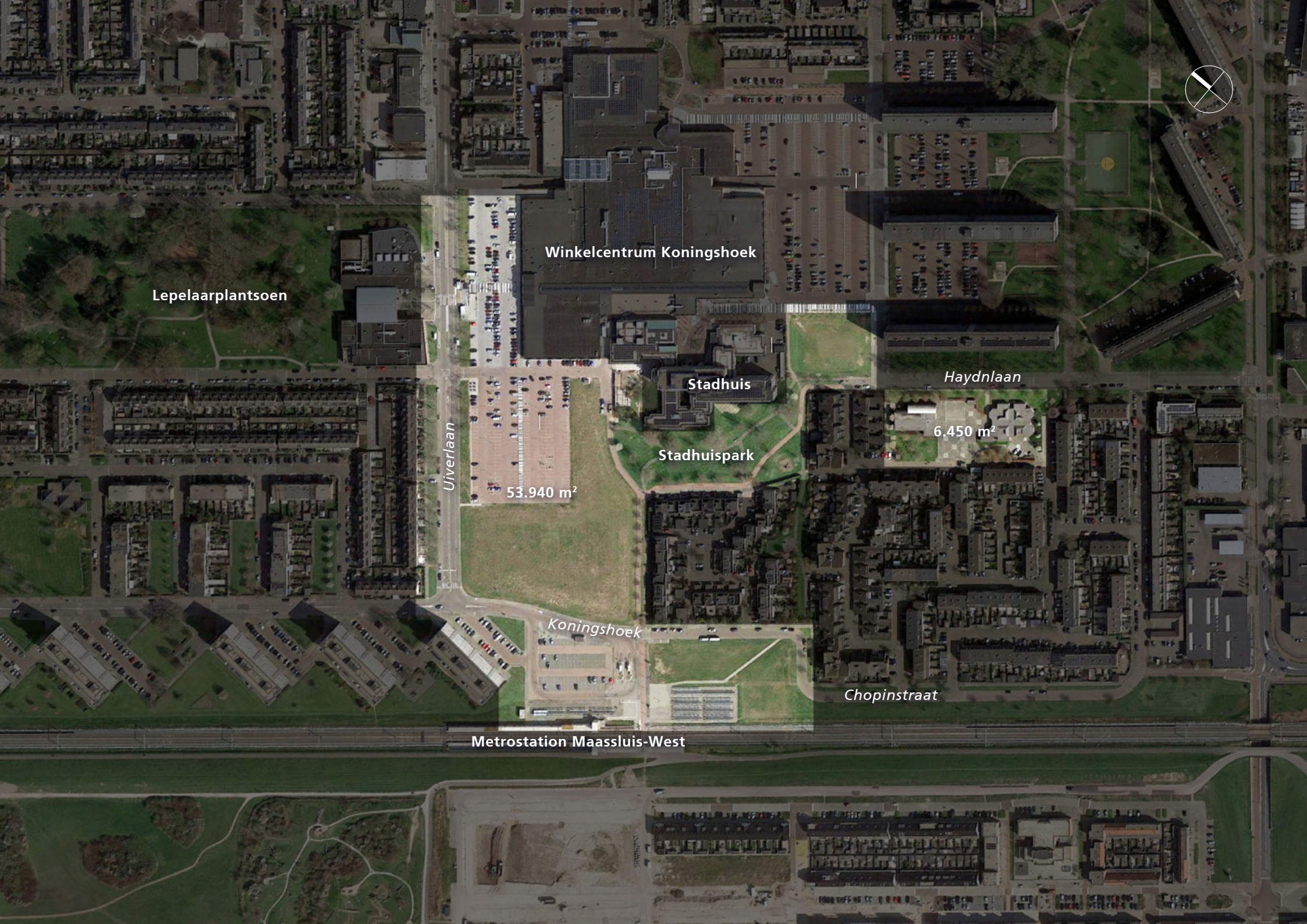


1.1 Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) Maassluis Station-West. Samen met de gebiedsvisie Maassluis Station-West vormt dit het toetsingskader voor kwaliteit van ontwikkelingen en transformaties in Maassluis Station West. 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 woningaantallen 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 kwaliteitsteam 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.



Lepelaarplantsoen

Winkelcentrum Koningshoek

Stadhuis

Haydnlaan

Stadhuispark

6.450 m²

Uiverlaan

53.940 m²

Koningshoek

Chopinstraat

Metrostation Maassluis-West

1.2 Bestaande situatie

In het plangebied zijn momenteel twee verschillende locaties te onderscheiden met ieder hun eigen sfeer:

- het gebied nabij het station en het Stadhuispark
- het gebied aan de Haydnlaan.

Sfeer station en Stadhuispark

Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote variatie van bouwstijlen, programma en bouwhoogtes. De meeste bebouwing heeft een horizontale architectuur, zoals de galerijflats van negen tot elf bouwlagen, het stadhuis en de grondgebonden woningen. De reeds gerenoveerde gevel van het winkelcentrum is hierin een

uitzondering. Het Stadhuispark zelf is een hoogwaardige openbare ruimte met een boomrijke inrichting en verschillende wandel- en fietspaden. Alle bebouwing in dit gebied heeft een niet-traditionele architectuur.

Sfeer Haydnlaan

De locatie aan de Haydnlaan maakt onderdeel uit van de laagbouwzone van de Componistenbuurt. Deze buurt wordt gekenmerkt door een fijnmazige structuur, korte zichtlijnen, bebouwing met asymmetrische kappen en heeft een bepaalde sfeer van geborgenheid. De architectuur is niet-traditioneel.

▼ Sfeer station + Stadhuispark: entree metrostation.



▼ Sfeer station + Stadhuispark: gevel winkelcentrum wijkt af van horizontaliteit overige bebouwing.





▲ *Sfeer station + Stadhuispark: horizontale architectuur komt sterk naar voren.*



▲ *Sfeer Haydnlaan. De architectuur is niet-traditioneel.*

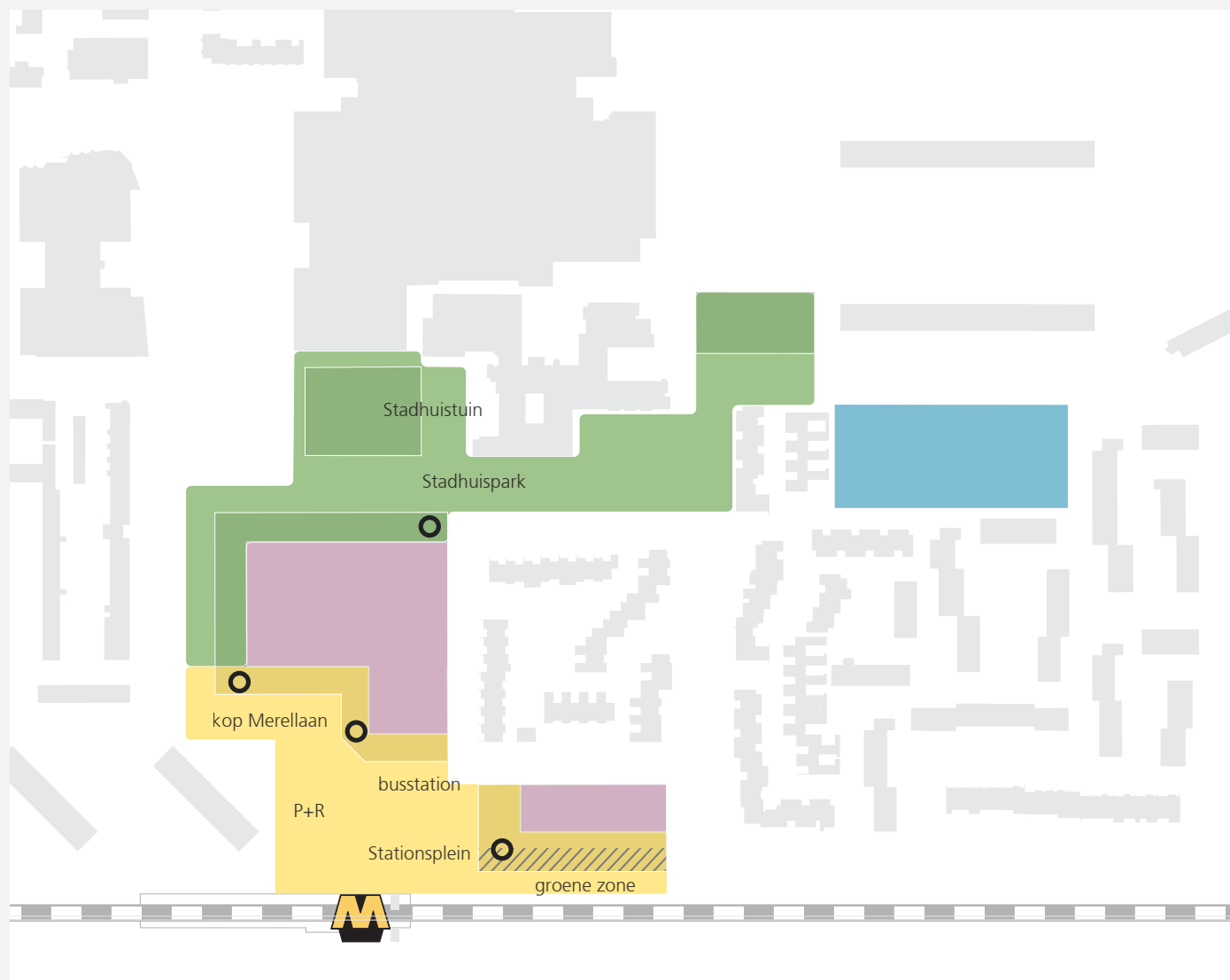


▲ *De bestaande bebouwing rondom de Haydnlaan heeft asymmetrische daken.*



▲ *Sfeer Haydnlaan. Asymmetrische kappen.*

Zonekaart



- zone Stadhuispark
- zone Haydnlaan
- zone Binnenrand
- zone 'Aan het spoor'
- geluidswerende gevel
- bebouwingsaccent

100m



1.3 Opzet zones

Voor de passende inpassing van ontwikkelingen in Station-West is het plangebied verdeeld in verschillende zones. De zonering is gebaseerd op de ligging van de plandelen en de aansluitingen op de omgeving. De sfeer van de verschillende zones sluiten aan op deze ligging. De zones worden vaak gedefinieerd door de belangrijkste openbare ruimtes. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende vijf zones: Stadhuispark, Haydnlaan, 'Aan het spoor' en de Binnenrand. In iedere zone zijn bouwvelden gelegen en openbare ruimtes.

De beeldkwaliteit in dit document wordt per zone gedefinieerd voor de gebouwen, de buitenruimtes, de overgangen openbaar-privé en het bewoners parkeren. Naast zone specifieke beeldkwaliteitsregels zijn er ook algemeen geldende principes gedefinieerd die in alle zones gelden.

Stadhuispark

De zone Stadhuispark sluit aan op het al bestaande Stadhuispark. In dit gebied staat een groene setting centraal. Het Stadhuispark wordt verlengd en vergroot en vormt een belangrijke groenstructuur in oost-west richting waarop nieuwe gebouwen zich oriënteren. "Wonen in een park" is hierbij de sfeer. Aansluitend aan het park wordt ook aangesloten op de wadi langs de Haydnlaan en deze wordt doorgezet richting het zuiden, parallel aan de Uiverlaan. De sfeer van het Stadhuispark wordt ook in dit deel van het plangebied doorgezet. De openbare ruimte in de zone Stadhuispark kenmerkt zich door veel groen en bomen, met een biodiverse opbouw, maar ook ruimte voor ontmoeten en ontspannen. De architectuur in de omgeving is horizontaal geparcelleerd, de nieuwe gebouwen in deze zone sluiten hierop aan.

Haydnlaan

De zone Haydnlaan sluit aan op de omliggende laagbouwwijk van de Hoeker en de Wagnerstraat. De kenmerkende grondgebonden rijenwoningen met asymmetrische kappen en parkeren op maaiveld, soms op parkeerplaatsjes zijn een inspiratiebron voor de zone Haydnlaan. Zowel voor de gebouwen, parkeeroplossingen als de overgangen openbaar-privé sluit de sfeer in het nieuwbouwgebied aan op het bestaande. Voor- en achtertuinen, parkeerplaatsjes, voetgangerspaden en rijenwoningen worden hier voorzien.

'Aan het spoor'

De zone 'Aan het spoor' vormt het nieuwe beeldbepalende gezicht van Maassluis West. Deze zone sluit niet direct aan op de bestaande omgeving, maar kent een geheel nieuwe en eigen sfeer die het visitekaartje van het gebied vormt. In deze zone zijn een paar deelgebieden opgenomen: het daadwerkelijke autovrije stationsplein, dat direct grenst aan het station, het busstation, de Park+Ride voorziening die daar ten westen van is gesitueerd en de daar ten oosten van gesitueerde groene openbare ruimte tussen het spoor en het eerste bouwveld. Onderdeel van deze zone vormen de gebouwen die direct aan deze openbare ruimtes grenzen en die de gevelwanden van het Stationsplein en de overige openbare ruimtes begeleiden. Het zijn de gevels die ook zichtbaar zijn vanuit de metro. Een deel van deze gevels zullen geluidwerend moeten worden uitgevoerd. De architectuur in de omgeving is horizontaal geparcelleerd, de nieuwe gebouwen in deze zone sluiten hierop aan.

Binnenrand

De plandelen die onderdeel uit maken van de zone Binnenrand vormen de daadwerkelijke fysieke intermediairs tussen het gebied "Aan het spoor"/Stadhuispark en de eerste lijns bebouwing van de bestaande woningen aan de Logger en Koningshoek. In deze zone wordt de aansluiting op de directe omgeving vooral met de openbare ruimtes en de overgangen openbaar-privé vormgegeven. De architectuur van Logger en Hoeker met de platte daken, horizontale parcellering, lichtere kleuren en moderne uitstraling vormen een inspiratiebron voor een eigentijdse invulling in de zone Binnenrand, maar ook in de zones Stadhuispark en "Aan het spoor".





2

Architectuur & stedenbouw

2.1 Algemene principes voor alle zones

Volumeopbouw en compositie*

Station-West krijgt een speelse, groen-stedelijke uitstraling. De bouwblokken bestaan uit een mix van gebouwen die variëren in hoogte en breedte.

Gevarieerde bouwhoogte

In de basis hebben gebouwen een hoogte van 3 tot 5 a 6 bouwlagen. Wanneer een gebouw hoger is dan 5 bouwlagen of 15 meter dan is de bovenste verdieping voorzien van een setback. Bouwhoogte sluit altijd aan op de omgeving.

Gevarieerde gebouwlengte

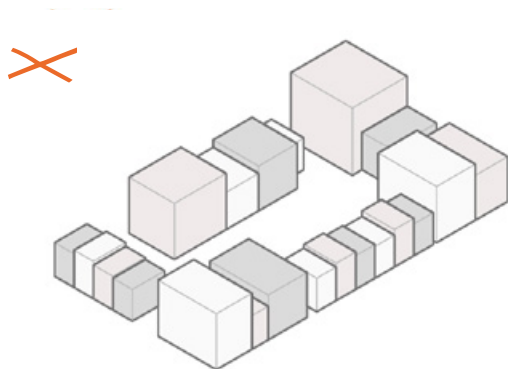
Een gebouw heeft nooit de volledige lengte van een bouwveld. Het bouwveld is in de lengte altijd opgedeeld in tenminste 2 gebouwen. Deze gebouwen

kunnen aansluitende gevels hebben, maar zijn visueel onderscheidend. Tegelijkertijd is een overmaat van verticale parcellering niet wenselijk. De nadruk van het blok ligt in horizontale richting.

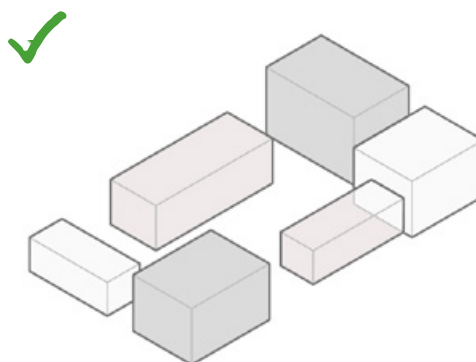
Heldere afleesbaarheid bouwblokken

De hoeken van de bouwblokken worden gedefinieerd door bebouwing. Tussengebouwen kunnen in dezelfde rooilijn liggen of hebben een lichte verspringing naar achter ten opzichte van de hoeken. Dit principe draagt bij aan een heldere leesbaarheid van het bouwblok.

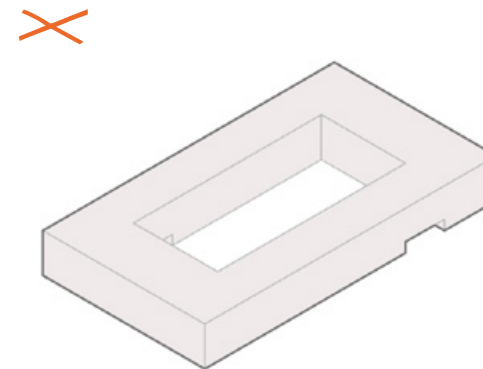
* Geldt niet voor zone Haydnlaan.



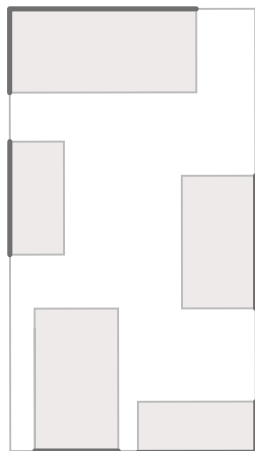
Niet: mix van gebouwen in verschillende hoogtes en breedtes, nadruk op verticale parcellering.



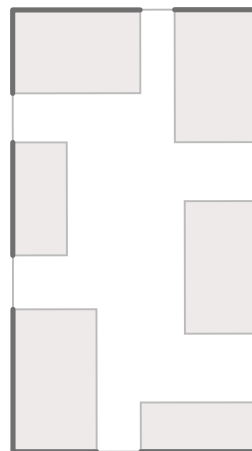
Wel: mix van gebouwen in verschillende hoogtes en breedtes, nadruk op horizontale richting.



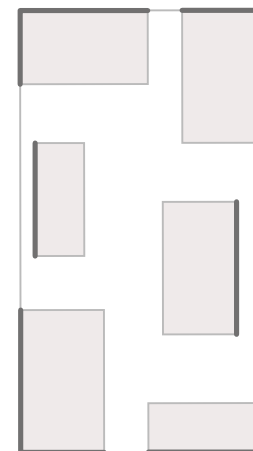
Niet: alles in gelijke hoogte (en geheel gesloten).



Geen open hoeken, bouwblokken worden door bebouwing gedefinieerd.



Gebouwde hoeken, alles in dezelfde rooilijn.



Gebouwde hoeken, verspringing in rooilijn.

Wel: gebouwen hoger dan 15 meter of 5 bouwlagen hebben een setback. ►



Architectuur

Eigentijdse architectuur

De architectuur heeft een eigentijdse verschijningsvorm. Historiserende bouwstijlen worden vermeden.

Verfijnde detaillering

De bebouwing heeft een verfijnde detaillering en er is aandacht voor de stad op ooghoogte. De verfijnde detaillering blijkt bijvoorbeeld uit rank afgewerkte randen, geen grove dakranden of boeiboorden en 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.

Afstemming in kleur, materiaal en architectuur

De gebouwen zijn onderling en met de gebouwen in de omgeving afgestemd in kleur, materiaal en architectuur.

Aandacht voor veroudering en weersinvloeden

Veroudering en weersinvloeden hebben geen negatieve effecten op de beeldkwaliteit van het gebouw. Dit is een aandachtspunt bij de materiaalkeuze.

Herkenbare entrees

De gebouwen hebben duidelijk herkenbare entrees. De entreehal van appartementen is royaal vormgegeven en bij voorkeur dubbelhoog en in de hoek van het gebouw. Entrees worden indien mogelijk gecombineerd met de entree van de fietsenstalling.

Nette inpassing entrees parkeergarages

Entrees van parkeergarages worden netjes ingepast. Bijvoorbeeld achter een mooi hekwerk.

Geïntegreerde vluchtwegen en noodtrappen

Vluchtwegen en noodtrappen zijn geïntegreerd in de architectuur.

Passieve energiebesparing

In de bebouwing is er aandacht voor maatregelen voor passieve energiebesparing. Denk aan een oriëntatie/ontwerpoplossingen waarbij de zon in de winter makkelijk kan binnenkomen en in de zomermaanden juist wordt buitengehouden. De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur.

Aandacht voor achterzijde van de gebouwen

In de bebouwing is er aandacht voor een goede vormgeving van de achterzijde. Door de aanwezigheid van collectief gebruikte buitenruimtes binnen de bouwvelden hebben veel mensen zicht op de achterzijden. Ook de achterzijde is daarom van een goede architectonische kwaliteit.



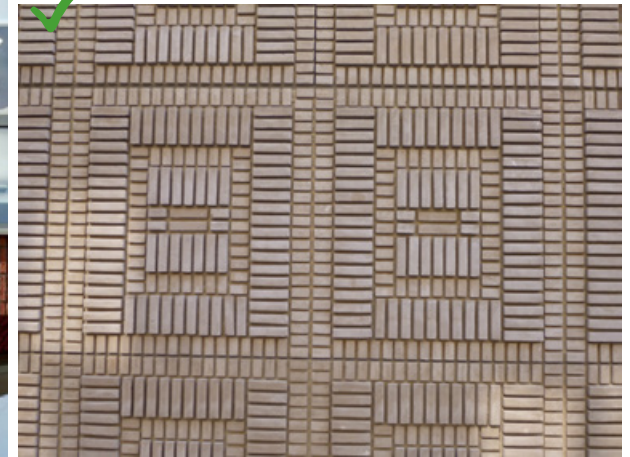
▲ Wel: architectuur met eigentijdse verschijningsvorm.



▲ Niet : historiserende architectuur.



◀ Wel: verfijnde detaillering, ▼ metselwerkverbanden



▲ Wel: meeontworpen vluchttrap



▲ Wel: bij platte daken, herkenbare dakrand



▲ Wel: duidelijk herkenbare entree. Bij appartementen royaal en bij voorkeur dubbelhoog.



Alzijdigheid bouwblokken

Ogen op straat

Om interactie met de voorbijganger op straat te bevorderen hebben alle gebouwen een woonfunctie en/of levendige voorzieningen op de begane grond. Deze laag ligt op hetzelfde niveau als het maaiveld of maximaal 1,3 m opgetild (bel-etage).

Voor de bewoners is privacy echter ook belangrijk, daarom wordt er bij de uitwerking van het gebouwontwerp gezocht naar de juiste balans tussen privacy en interactie. Veelvuldig gebruik van grote glasvlakken op de begane grond bij woningen leidt tot plakfolie en dichte gordijnen en wordt daarom vermeden.

Aandacht voor kopgevels

Kopgevels hebben entrees en/of ramen ter bevordering van interactie tussen gebouwprogramma en openbare ruimte. Er zijn geen blinde kopgevels.



▲ Niet: blinde kopgevel



▲ Wel: entree op kop



▲ Wel: raampartijen overhoeks



◄ Niet: veelvuldig gebruik van grote glasvlakken op begane grond bij woningen.

Balkons en loggia's

Balkons zijn onderdeel van het bouwvolume

Aan de zichtbare zijde van de gebouwen vanaf de openbare ruimte geldt dat balkons altijd onderdeel zijn van het bouwvolume. Balkons steken maximaal 1 m uit de rooilijn. Incidenteel zijn verder uitstekende balkons mogelijk, mits in een evenwichtige verdeling, een onderschikt aantal en gevarieerd met andere oplossingen zodat repetitie wordt voorkomen en geen afbreuk wordt gedaan aan de openbare ruimte.

Balkons zijn mee ontworpen met de architectuur, geen consoles (aandacht voor afwerking aan onderzijde).

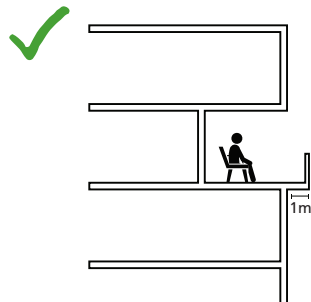
Nadrukkelijke en eentonige repetitie van balkons vermijden.

Geen balkons op de eerste 4,5 meter

De maximaal 1 meter uitstekende balkons zijn komen pas voor vanaf de tweede verdieping tenzij de begane grond 4,5 meter hoog is.

Juiste inpassing terrassen begane grond

Terrassen op de begane grond aan de zichtzijde steken niet uit buiten de gebouwrooilijn of het er direct boven gelegen balkon.



▲ Wel: loggia's en variatie



▲ Wel: variatie in type buitenruimte, loggia's dakterrassen en balkons.
Niet: ver uitstekende balkons in een repeterend ritme en te laag beginnend zodat de openbare ruimte te veel overdekt wordt.



▲ Wel: beperkt uitstekende balkons over het openbaar gebied vanaf de tweede verdieping.



▲ Niet: uitstekende balkons op de begane grond of bel-etage.



▲ Niet: te laag beginnende eentonig repeterende uithangende balkons.

Overgangen openbaar-privé

Markering privé-openbaar

Privéstroken en -tuinen zijn altijd duidelijk gemarkeerd.

Meeontworpen erfafscheiding

Privétuinen en collectieve tuinen of terrassen krijgen een meeontworpen erfafscheiding richting de openbare ruimte; gebouwd of in groene hagen. Achtertuinen (ook bij sociale huur) hebben minimaal een gaashekwerk met hедера.

Fietsparkeren bezoekers

In private voorzone wordt bezoekersparkeren voor de fiets opgelost. Deze zijn geclusterd bij de entrees van voorzieningen en woongebouwen.



▲ Wel: privézone duidelijk gemarkeerd



▲ Wel: entree parkeervoorzieningen mee ontwerpen in architectuur



▲ In private voorzone wordt bezoekersparkeren voor de fiets opgelost



▲ Wel: Achtertuinen bij sociale huur minimaal een gaashekwerk met hедера



▲ Wel: groen gemeenschappelijk dek boven parkeren.

Binnenterreinen en bewonersparkeren

Invulling binnenterreinen

De binnenterreinen hebben intensieve collectieve daktuinen met voldoende gronddekking en/of groene ruimtes in de volle grond. Deze worden gecombineerd met privétuinen en/of -terrassen. De afscheiding tussen de privéterrassen en de collectieve buitenruimtes zijn groen of passend in de architectuur.

Auto uit het zicht

Bewonersparkeren is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Bij het inpassen van parkeerplaatsen op eigen terrein wordt de plaatsing aan de gevel zo georganiseerd dat de auto uit het zicht staat.

Inpassing bewonersparkeren

Bewonersparkeerplaatsen worden zoveel mogelijk onder de gebouwen, halfverdiept of onder een dek gerealiseerd. Maaiveld parkeren alleen waar dat niet anders kan (m.u.v. zone Haydnlaan). Bij toepassing van dekken of garages wordt de bovenzijde afgewerkt met groen met voldoende gronddekking voor het aanbrengen van beplanting. Bij toepassing van dekken worden er openingen voor daglichttoetreding en groen (bij voorkeur bomen) ingepast.

Garage korte aanrijroute

De parkeergarages binnen de bouwvelden en gebouwen krijgen een zo kort mogelijke aanrijroute, zodat het plangebied zoveel mogelijk autovrij blijft.

Minimaal 75% fietsparkeren inpandig.

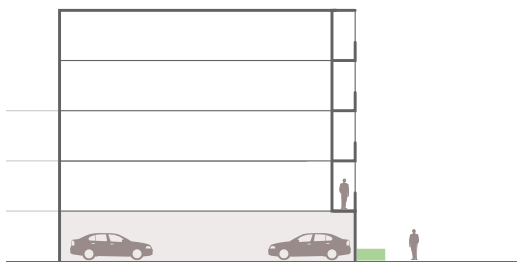
Minimaal 75% van de fietsparkeerplaatsen zijn inpandig. De entrees van deze voorzieningen zijn goed toegankelijk en zo gepositioneerd dat de sociale veiligheid gegarandeerd is, geen blinde gevels.

Meeontworpen toegangen

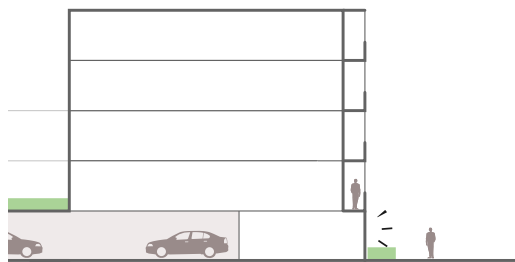
Toegangshekken naar de binnenterreinen zijn meeontworpen en 's avonds afsluitbaar. De toegangen van parkeervoorzieningen worden meeontworpen met de architectuur.

Toegangen naar hoger gelegen binnenterreinen

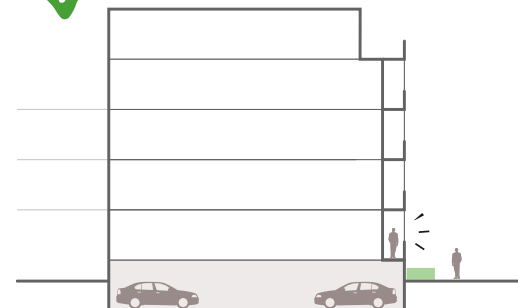
Toegangen naar hoger gelegen binnenterreinen zijn goed vormgegeven met goed toegankelijke hellingen en trappen.



▲ Niet: zichtbare gebouwde parkeer-oplossing op maaiveldniveauoplossing op maaiveldniveau



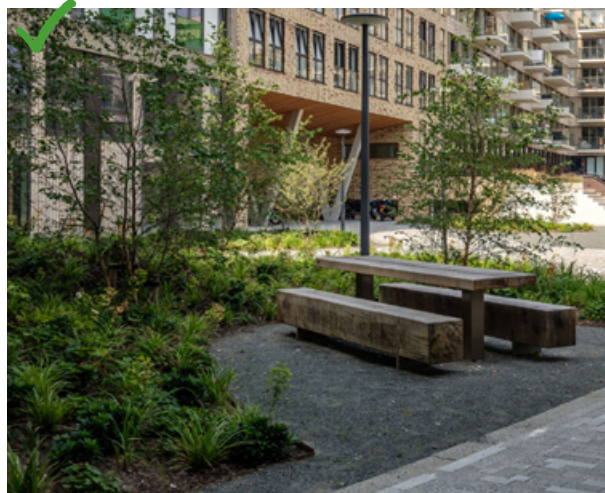
▲ Wel: verscholen gebouwde parkeer-oplossing op maaiveldniveau



▲ Wel: halfverdiepte parkeeroplossing met woning/voorziening op bel-etage



▲ Wel: collectieve tuin in volle grond



▲ Wel: collectieve tuin in volle grond



▲ Wel: groene overgang van collectief naar privéterrass



▲ Wel: collectieve tuin in volle grond



▲ Wel: collectieve tuinen met voldoende gronddekking boven parkeervoorziening bewoners.



▲ Wel: goede meeontworpen autotoegang waarachter het parkeren uit het zicht plaatsvindt.



▲ Wel: verdiept parkeren.



▲ Wel: parkeren onder een terras.



▲ Wel: parkeren onder een terras.



▲ Wel: openingen voor bomen bij een dek.



▲ Wel: openingen voor bomen bij een dek.



Zonnepanelen en technische installaties

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp. Bij inpassing van zonnepanelen in de gevel of op een hellend dak worden deze afgestemd 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 worden zonnepanelen gecombineerd met een groen dak.

Technische installaties

Trafo's, contrainerruimtes, technische ruimtes en ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of zijn meeontworpen met het gebouw. Dakdoorvoeren worden gecombineerd en meeontworpen.



▲ Niet: losse zonnepanelen op een hellend dak.



▲ Wel: geïntegreerde zonnepanelen op een hellend dak.



▲ Wel: geïntegreerde zonnepanelen gecombineerd met een groen dak.



▲ Niet: veelheid van losse pijpen



▲ Wel: afvoeren geclusterd in een dakdoorvoer



▲ Wel: cai-kasten geïntegreerd in gebouw



▲ Wel: trafo's geïntegreerd in de architectuur.



▲ Niet: losse trafo's in de openbare ruimte.

Natuurinclusiviteit en waterafvoer

Inbouwelementen huisvesting dieren

In elk gebouw worden inbouwelementen ingepast voor huisvesting van dieren, zoals ingebouwde nestkasten voor vogels of open stootvoegen voor vleermuizen. Dit wordt afgestemd met een ecooloog. De elementen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

Integratie natuurinclusieve elementen

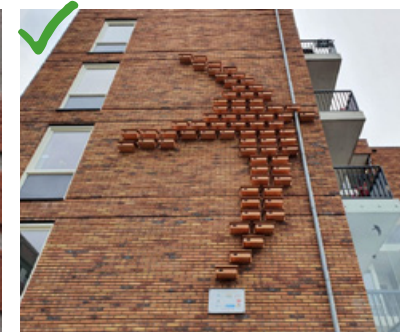
In elk gebouw worden natuurinclusieve elementen ingepast. Denk aan groene gevels, intensieve groendaken en verticale tuinen die bijdragen aan verkoeling en vergroting van de biodiversiteit. Hierbij wordt rekening gehouden dat het groen voldoende groeiruimte heeft. Het groen is bij voorkeur zichtbaar vanaf het maaiveld.

Afkoppelen regenwater

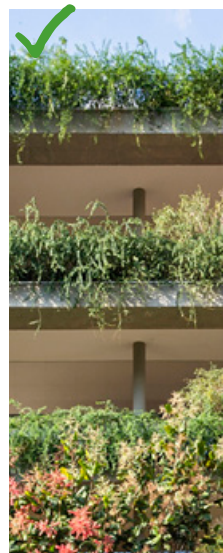
In de bebouwing wordt vuil- en regenwater gescheiden verzameld. Het vuile water gaat het riool in en het regenwater wordt naar de openbare ruimte geleid, waar het wordt verzameld in waterbergende gebieden.



▲ Wel : open water afvoer van dak.



▲ Wel: Inbouwelementen voor dieren architectonisch meeontworpen.



▲ Wel: Integratie van natuurinclusieve elementen (groene gevels, daken) die zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

■ 2.2 Stadhuispark



Volumeopbouw en compositie

Stevige, kloeke blokken

De gebouwen bestaan uit stevige, kloeke blokken die zich richten op het groen. De gebouwen zijn herkenbaar als eigen entiteit, maar bij elkaar passend als familieleden.

Eenvoudige hoofdvolumes

De gebouwen hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm en zijn afzonderlijk duidelijk afleesbaar.

Rustige gevelopbouw.

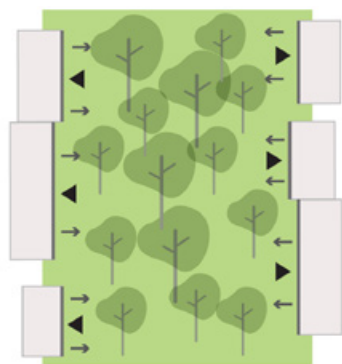
Er is een rustige gevelopbouw. Speelsheid in de gevel is mogelijk, maar vormt geen onrustig beeld.

Uitsluitend platte daken

Er worden uitsluitend platte daken gebruikt.

Horizontale geleding

De gebouwen hebben een horizontale geleding



◀ *Bebouwing is georiënteerd op het park, entrees aan de parkzijde.*



▲ *Stevige kloeke blokken, horizontale geleding en platte daken. Oriëntatie op het park.*

Architectuur

Ingetogen architectuur

De architectuur is ingetogen en is ondergeschikt aan het groen. Er worden natuurlijke, veelal lichte kleuren toegepast: geel, lichtbruin, aardetinten. Accenten kunnen afwijken.

Natuurlijke materialen

Voorkeur voor natuurlijke materialen, als hout en baksteen.

Oriëntatie richting het park

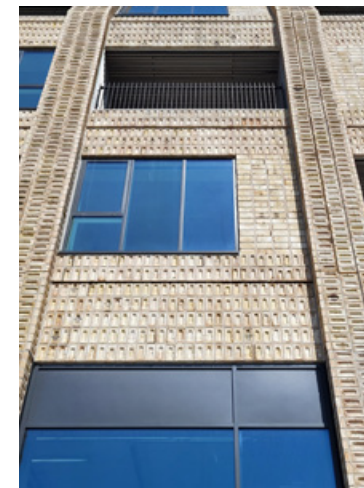
De entrees zijn gesitueerd aan de parkzijde en oriëntatie van de gebouwen is gericht op het park.



▲ *Architectuur is ondergeschikt aan het groen en heeft een lichte kleurstelling.*



▲ *Aandacht voor de achterzijde*



▲ *Verfijnde detailering.*



▲ *Stevige kloeke blokken, horizontale geleding en platte daken.*



◀ *Natuurlijke en lichte kleuren.
Voorkeur voor natuurlijke materialen.
Oriëntatie op de parkzijde, kloeke
blokken,
horizontaliteit in de architectuur.*



Bijzondere elementen

Bebouwingsaccent

Één locatie wordt gemarkeerd met een bebouwingsaccent. Dit accent bestaat uit maximaal 7 bouwlagen. Wanneer dit accent hoger is dan 5 bouwlagen, dan is de er naastgelegen bebouwing altijd 2 bouwlagen lager. Ook is het accent dan 'sculpturaal' of met een setback vormgegeven.

Sportzaal (relevant bij sportzaal in zone Stadhuispark)

De sportzaal wordt op pagina 45 behandeld.

Inpassing laad- en losroute supermarkt

In het bouwveld dat direct ten zuiden van Koningshoek komt wordt een route voor laden en lossen voor een supermarkt ingepast. Deze ruimte is bereikbaar via de Uiverlaanzijde van het blok en wordt afgesloten met een hekwerk en eventueel deels overbouwd. Het hekwerk is meeontworpen met het gebouw.

Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met mogelijke geluidshinder van deze route en het uitzicht er op vanaf de woningen. Bijvoorbeeld door deze (deels) af te dekken en met groen te beplanten.

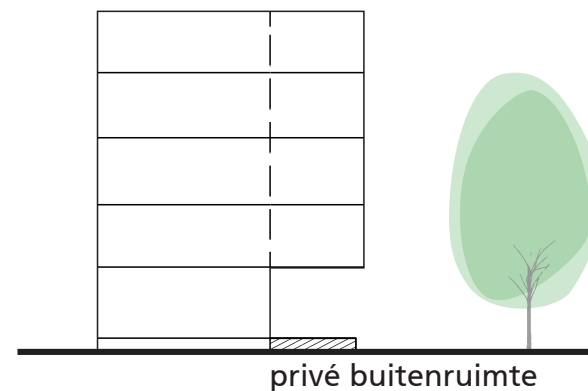
*Het bebouwingsaccent is
maximaal 7 bouwlagen
en is georiënteerd op de
groenruimte ►*



Overgangen openbaar-privé

Groen tot de gevel

Het groen van het park komt tot aan de gevel. Privébuitenruimtes liggen binnen de rooilijn. Geen privéterrassen of -tuinen buiten de rooilijn.



▲ Privébuitenruimtes liggen binnen de rooilijn.



▲ Niet: balkons buiten rooilijn gebouw



▲ Niet: privétuin aan park



▲ Wel: privéstrook binnen rooilijn gebouw

■ 2.3 'Aan het spoor'



Volumeopbouw en compositie

Ensemble van gebouwvolumes

Er is een samenspel van meerdere gebouwvolumes. Deze zijn herkenbaar als eigen entiteit, maar bij elkaar passend als familieleden.

Eenvoudige hoofdvolumes

De gebouwen hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm en zijn afzonderlijk duidelijk afleesbaar.

Overwegend platte daken

Daken zijn overwegend plat. Incidenteel is een afwijkende dakvorm mogelijk.

Geen onrustige gevelopbouw.

Er is een rustige gevelopbouw; duidelijk herkenbare entrees met name van de niet woon-functies. Speelsheid in de gevel is mogelijk, maar vormt geen onrustig beeld, ondanks variatie aan functies is een samenhangend architectonisch ontwerp nodig.

Horizontale geleding

De gebouwen hebben een horizontale geleding.



▲ De gebouwen hebben een horizontale geleding.

Architectuur

Representatieve architectuur

De architectuur is stedelijk, eigentijds en expressief. De uitstraling is representatief en staat voor een aantrekkelijk en levendig stuk stad, dit karakter is ook vanuit de metro waar te nemen.

Extra aandacht voor de plint

De plint vormt in deze zone een belangrijk verbindend element tussen het gebouw en de openbare ruimte en draagt bij aan een gevarieerd en levendig straatbeeld. De begane grond van gebouwen heeft een minimale hoogte van 4,5 meter daar waar geen woon-functies zijn. Uitzondering is de openbare fietsenstalling, deze heeft een minimale hoogte van 3 meter. Bij woon-functies op de begane grond is de minimale hoogte 3,5 meter, met uitzondering van de entreehal, deze is dubbelhoog of minimaal 4,5 meter.



▲ Aandacht voor de achterzijde



▲ De architectuur is stedelijk, eigentijds, expressief.





▲ Daken zijn overwegend plat. Incidenteel is een afwijkende dakvorm mogelijk.

Bijzondere elementen

Bebouwingsaccenten

Op drie locaties markeren bebouwingsaccenten plekken van betekenis. Deze accenten bestaan uit maximaal 7 bouwlagen. Wanneer deze accenten hoger zijn dan 5 bouwlagen, dan is de naastliggende bebouwing altijd 2 bouwlagen lager. De accenten zijn 'sculpturaal' of met een setback vormgegeven. De bebouwingsaccenten kunnen ook worden vormgegeven als lagere bebouwing, maar met een afwijkende, iconische architectuur of bijvoorbeeld een opvallend dak. De accenten maken altijd onderdeel uit van het bouwblok waardoor deze zich samenvoegen naar de omgeving.

Openbare fietsenstalling

De openbare fietsenstalling wordt opgenomen in de plint van het gebouw en heeft een duidelijke en toegankelijke entree. De toegang voor fietsers is zo comfortabel mogelijk, bij binnenkomst is er een goed overzicht over de stalling als geheel. Er is zeer goede verlichting rondom de entree en in de stalling zelf is, ook 's avonds. Belettering wordt meegenomen in de architectuur van het gebouw.

Sportzaal (relevant bij sportzaal in zone "Aan het spoor")

De sportzaal wordt op pagina 45 behandeld.

Geluidswerende gevel

In het bouwveld direct ten noorden van het spoor worden er in de gevel aan de zijde van de metro maatregelen genomen tegen geluid. Deze maatregelen worden meegenomen in de architectuur van het gebouw.



Voorbeelden van geluidswerende gevels. ►



▲ Accenten bestaan uit maximaal 7 bouwlagen.



loggia met entree om de hoek tegen geluidslek

woonkamer

serre

loggia



▲ De openbare fietsenstalling wordt opgenomen in de plint.



Overgangen openbaar-privé

Gevel vormt de erfgrens

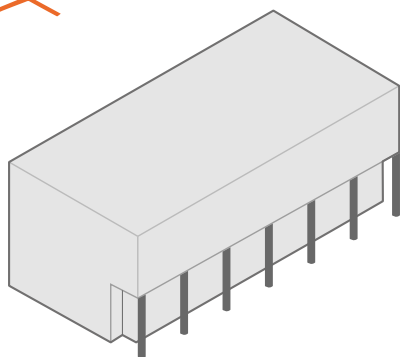
De erfgrens ligt in dezelfde lijn als de gevel.

Geen terugliggende plint

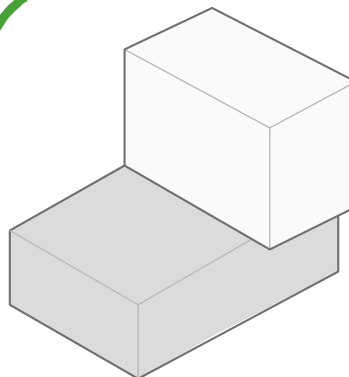
De bebouwing heeft geen terugliggende plinten. Incidentele overstekten of sculpturale uitsnedes zijn wel toegestaan, mits geen zware kolommen worden toegestaan. Het naar voren schuiven van de plint is ook mogelijk.



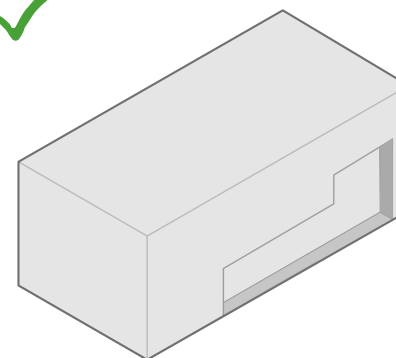
▲ *Erfgrens ligt in dezelfde lijn als de gevel.*



▲ *Niet: terugliggende plint / arcade.*

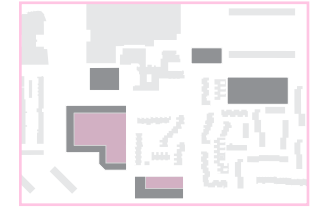


▲ *Wel: incidentele overstek.*



▲ *Wel: sculpturale uitsnede.*

■ 2.4 Binnenrand



Volumeopbouw en compositie

Kleinere korrelgrootte

De bebouwing bestaat uit een mix van middelgrote en kleinere gebouwen. De bebouwing vormt hierdoor een koppeling tussen de middelgrote maat van de zones 'Aan het Spoor' en Stadhuispark en de kleinere maat van de bestaande bebouwing (Logger en Hoeker).

Minder nadruk op horizontale geleding

Ten op zichte van de andere zones ligt er minder nadruk op horizontale geleding van het blok. Overmaat van verticale parcellering is echter niet gewenst.

Uitsluitend platte daken

Er worden uitsluitend platte daken gebruikt.

Gevarieerd dakenlandschap

Er is een gevarieerd dakenlandschap. Dit bestaat uit een mix van terrassen, natuurdaken, vegetatiedaken, galerijen, energiedaken en ontmoetingsplekken.



▲ Mix van middelgrote en kleinere gebouwen. Uitsluitend platte daken van verschillende hoogtes.

Architectuur

Een gevarieerd beeld

Deze zone bestaat uit een mix van woontypologieën en dit is terug te lezen in de architectuur.

Informele uitstraling

De architectuur heeft een informele, zachte uitstraling. Gevelmateriaal bestaat uit baksteen en/of hout. Ook groen vormt onderdeel van de gevel.

Lichte kleurstelling

Kleurstelling sluit aan op kleur bestaande bebouwing Logger. Lichte tinten. Geen rode klei of donkere ondertoon.



▲ Groene gevels aan achterzijde (kant van binnenhof) meeontworpen en voldoende groeiruimte voor het groen.

Overgangen openbaar-privé

Kleinschaligheid

Overgangen openbaar-privé worden kleinschalig vormgegeven met stoepen, tuintjes, groene randen, etc. Deze overgangszones zijn tussen de 1 en 1,5 m breed.

Galerijen

Bij het toepassen van galerijen worden deze meeontworpen als ontmoetingsruimtes.



▲ Groen vormt onderdeel van de gevel en heeft voldoende groeiruimte.



▲ Extra brede galerijen ook gebruiken als verblijfruimte.

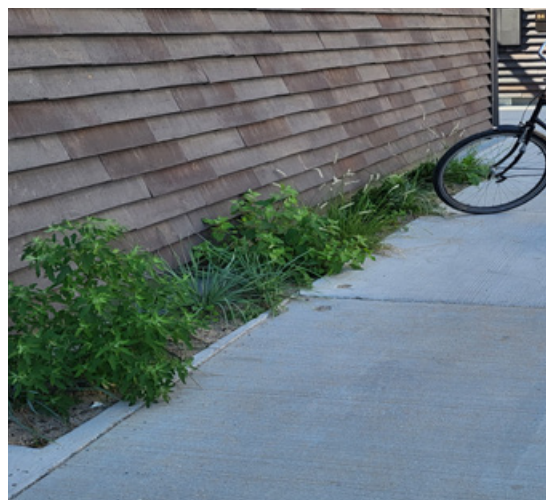




◀ Gevarieerd dakenlandschap, met een weloverwogen dakbeëindiging en verschillende hoogtes.



▲ Op de begane grond aan de straat wordt privacy voor de appartementen gecreëerd door gebouwde voorzieningen



▲ Groene overgangszone



▲ Ondiepe groene overgangen, maximaal 1,5 meter breed. Incidenteel verbredingen.

■ 2.5 Haydnlaan



Volumeopbouw en compositie

Maximaal drie bouwlagen

De maximale bouwhoogte is drie bouwlagen.

Rijwoningen

Er worden uitsluitend rijwoningen gerealiseerd, de lengte van de rijen is vrij. Er kunnen lichte verspringingen in de voorgevelrooilijn komen.

Entrees/voorzijdes

Voor-achterkant confrontaties worden zo veel mogelijk voorkomen, de entrees van de woningen bevinden zich aan de zijde van de omliggende openbare ruimte, niet aan de parkeerhoven. Er komen geen achtertuinen aan de Haydnlaan.

Uitsluitend asymmetrische daken

Er worden uitsluitend asymmetrische of lessenaars daken toegepast, geen traditionele zadeldaken. Nokrichting evenwijdig aan de straat en nokrichting dwars op de straat zijn beiden toegestaan.

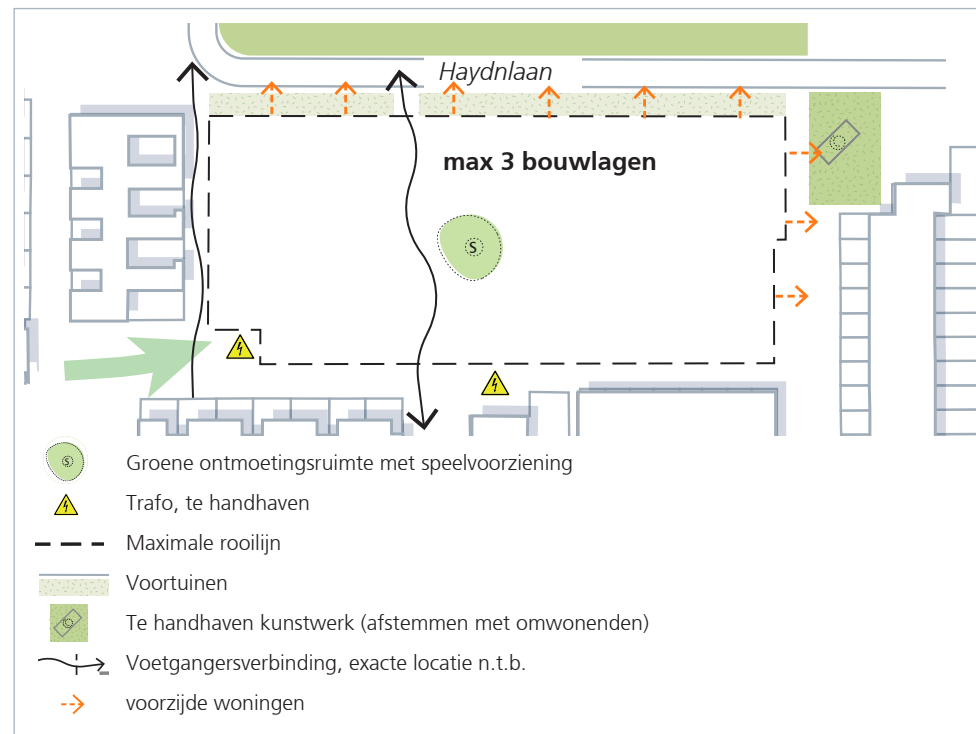
Architectuur

Informele, kleinschalige uitstraling

De architectuur heeft een informele, kleinschalige uitstraling.

Materiaal en kleurgebruik

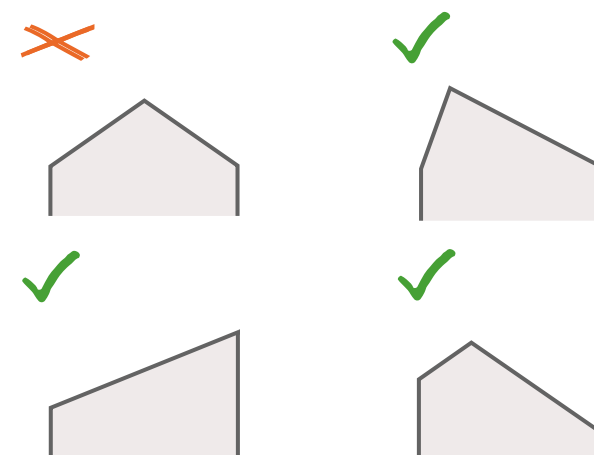
Baksteen als hoofdmateriaal. Houten accenten mogelijk. Natuurlijk kleurgebruik.



▲ Randvoorwaardenkaart Haydnlaan.



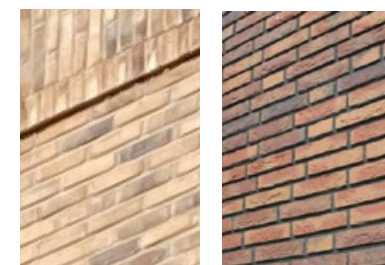
▲ Uitsluitend asymmetrische daken (dwars op of evenwijdig aan de straat).



▲ Uitsluitend asymmetrische daken (dwars op of evenwijdig aan de straat).



▲ Baksteen als hoofdmateriaal, accenten in hout.



▲ Natuurlijk kleurgebruik.

Privétuinen en overgangen openbaar-privé

Voortuinen

Alle woningen hebben een voortuin van minimaal 1 meter diep. Incidenteel kan er geparkeerd worden in de voortuin.

Achtertuinten

Alle woningen hebben een privé achtertuin van minimaal 6 meter diep.

Groene erfafscheidingen

De grens van openbaar-privé wordt vormgegeven door middel van groene erfafscheidingen.



▲ Voortuinen met haag.



▲ Achtertuin en groen vormgegeven erfafscheidingen.

Bewonersparkeren

Bewonersparkeren in de openbare ruimte

Bewonersparkeren wordt opgelost in de openbare ruimte en incidenteel op een eigen oprit. Zie ook pagina 60.



▲ Achtertuin en groen vormgegeven erfafscheidingen.



▲ Achtertuin en groen vormgegeven erfafscheidingen.

2.6 Sportzaal

In Maassluis West komt een sportzaal. In de gebiedsvisie zijn twee mogelijke locaties daarvoor aangewezen.

Alzijdig gebouw

Er gaat extra aandacht uit naar de alzijdigheid van het gebouw. De sportzaal is nooit een vrijstaand, los gebouw maar wordt gecombineerd en afgezoomd met woningen. Woningen en entrees omkaderen sportruimtes en parkeervoorzieningen zodat zo veel mogelijk ogen op straat komen. Wanneer dichte gevels onontkoombaar zijn dan wordt hier een nette oplossing voor gezocht. Denk aan Braziliaans metselwerk of een expressieve gevel en/of groene gevel. Uiteraard in aansluiting met de architectuur.

Samenhangende architectuur

De sportzaal en de woningen worden in een samenhangende architectuur vormgegeven. De eventuele parkeervoorziening onder de sportzaal wordt meeontworpen en sluit architectonisch aan op de rest van het gebouw. Belettering op de gevel wordt ook meegenomen in de architectuur.

Herkenbare entree

De sportzaal heeft een duidelijk herkenbare, royale entree.

Aanvullende regels bij sportzaal in zone 'Aan het spoor'

Naast woningen (en een auto-parkeervoorziening) wordt de sportzaal gecombineerd met een openbare fietsenstalling. De onderlinge onderdelen zijn met elkaar afgestemd hebben een samenhangende architectuur.

De entrees van de sportzaal en de openbare fietsenstalling zijn gesitueerd aan het Stationsplein.

Aanvullende regels bij sportzaal in zone 'Stadhuispark'

Naast woningen (en een auto-parkeervoorziening) wordt de sportzaal gecombineerd met een doorgang voor de laad- en losvoorziening van Koningshoek. De onderlinge onderdelen zijn met elkaar afgestemd hebben een samenhangende architectuur.

De entree van de sportzaal ligt aan de zuidzijde van het gebouw. De entree van de woningen ligt aan de zijde van de parkeerplaats voor Koningshoek (westzijde van het bouwveld).



▲ Combinatie sportzaal met woningen in samenhangende architectuur.



▲ Architectonische aandacht voor dichte zijden van de sportzaal of parkeervoorziening.





3

Inrichting buitenruimte

3.1 Algemene principes voor alle zones

Groen

Gevarieerde beplanting

Beplanting is gevarieerd in type, hoogte en soorten.

Biodiverse beplanting

Beplanting is biodivers en biedt fourageer- en nestelgelegenheid.

Voldoende groeiruimte voor klimaatrobuuste bomen

Waar mogelijk en wenselijk klimaatrobuuste bomen toevoegen. Hierbij letten op voldoende groeiruimte bovengronds en ondergronds.

Mobiliteit

STOMP-principe

Uitgangspunt in de openbare ruimte is het STOMP-principe. Er wordt bij de inrichting eerst gekeken naar een aantrekkelijke inrichting voor voetgangers, vervolgens naar comfortabele routes voor fietsers, daarna naar een goede inpassing van openbaar vervoer, gevolgd door de juiste plaatsing van deelmobiliteit) en als laatste de inpassing van de Privéauto.

Materiaal en meubilair

Passend meubilair

Straatmeubilair is passend en versterkt de sfeer van desbetreffende zone.

Samenhangend materiaalgebruik

Er is samenhang in materiaalgebruik van de openbare ruimte en omliggende bebouwing.



▲ *Beplanting is gelaagd van opbouw.*



▲ *Passend straatmeubilair versterkt de sfeer van de zone.*



▲ *Klimaatrobuuste en biodiverse beplanting.*

■ 3.2 Zone Stadhuispark



Stadhuispark

Stadspark

Het Stadhuispark heeft de sfeer van een stadspark. Een groene ruimte waar men een wandeling kan maken en elkaar kan ontmoeten. Dit gebied betreft het bestaande park en de uitbreiding aan de noordwestzijde.

Sport- en spelaanleidingen

In het Stadhuispark zijn enkele sport- en spelaanleidingen voor kinderen en volwassenen.

Toevoegen biodiverse beplanting

Het bestaande park wordt aangevuld met biodiverse beplanting.



▲ *Sfeer van een stadspark.*



▲ *Ontmoetingsplek voor ouderen.*



▲ *Biodiverse beplanting.*



▲ *Sportaanleidingen.*



Wadi en waterafvoer

Zichtbare waterafvoer

De waterafvoer/waterretentie in zone Stadhuispark is zichtbaar. Regenwater van de bebouwing leidt via een open afvoer naar een wadi. Deze wadi loopt vanaf de Haydnlaan, door het Stadhuispark, langs de Uiverlaan naar de flats van de Merellaan.

Begeleiding met bomen

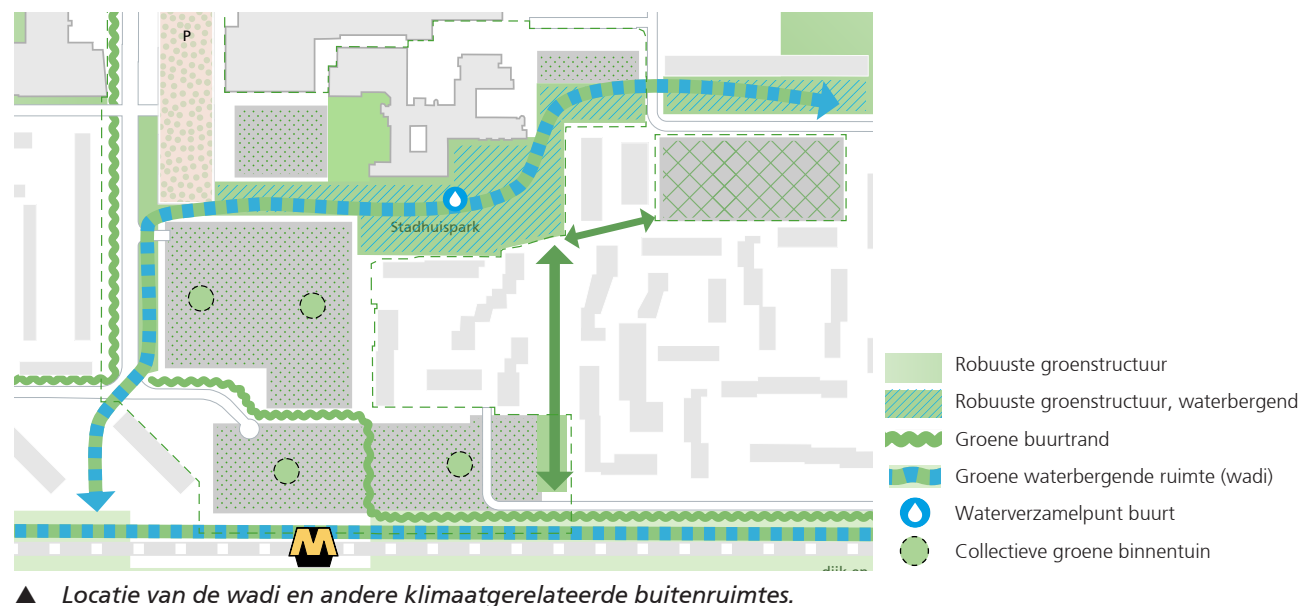
De wadi wordt begeleidt met bomen.

Maat en verschijningsvorm

De wadi varieert in breedte en kan verschillende verschijningsvormen hebben. Zo kan deze een natuurlijke uitstraling hebben of juist een stedelijke verschijningsvorm hebben waar weinig ruimte is.

Combinatie speelvoorziening

Door de wadi op enkele plekken te combineren met speelelementen heeft deze naast een waterbergende functie ook een speelfunctie.



▲ Open afvoer naar wadi.





▲ Recent aangelegde wadi langs de Haydnlaan.



▲ Natuurlijke, smalle wadi.



▲ Natuurlijke, middelgrote wadi.



▲ Daar waar weinig ruimte is kan de wadi een stedelijke verschijningsvorm krijgen.



▲ Spelen in de wadi



▲ Mogelijke inpassing langs de Uiverlaan.

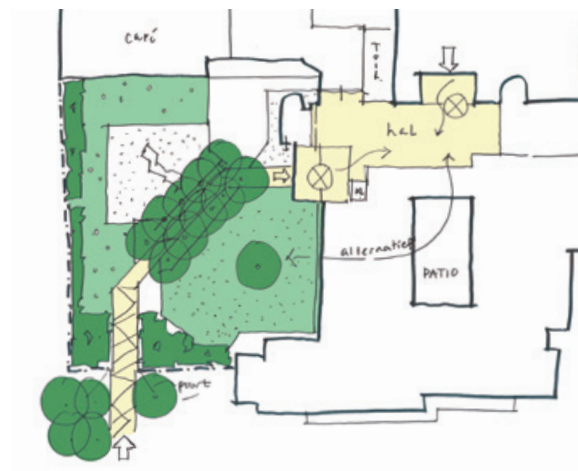
Stadhuistuin (bij openstelling tuin)

Intieme sfeer

De tuin heeft een intieme sfeer en biedt zitruimte in een groene semi-openbare setting voor stadhuis-personeel en direct aanwonenden. Er is voldoende beschutting en er zijn zichtrelaties met het Stadhuispark. Een pergola vormt onderdeel van het ontwerp.

Meeontworpen hekwerk (indien nodig)

Het hekwerk tussen het Stadhuispark en de Stadhuistuin is meeontworpen in dezelfde architectuur als de naastgelegen ontwikkeling.



▲ *Optioneel: extra entree naar het stadhuis.*



▲ *Indien nodig een mee-ontworpen hekwerk.*



▲ *Niet: huidige situatie stadhuistuin. Ongebruikt. Geen relatie met Stadhuispark, grof hekwerk.*

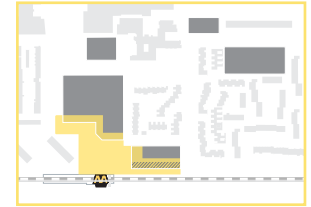


▲ *Intieme ruimte.*



▲ *Zitplek en pergola.*

■ 3.3 'Aan het spoor'



Stationsplein

Nieuwe entree met stedelijke uitstraling

Deze ruimte is een ontvangstplein met stedelijke uitstraling en fungeert tegelijkertijd als visitekaartje van Maassluis West en voorzieningencluster Koningshoek. Het Stationsplein is een prettige verblijfsplek voor mensen die wachten op de bus en metro of om te worden opgehaald. Hiernaast is het plein ook een ontmoetingsruimte voor bewoners en bezoekers.

Hoogwaardig materiaalgebruik

Er is duurzaam, hoogwaardig materiaalgebruik

Geen fietsklemmen

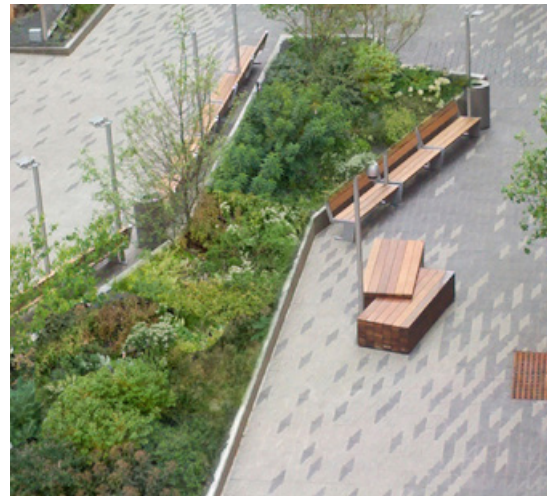
Er zijn geen fietsklemmen. Fietsen worden gestald in de openbare fietsenstalling in een van de nieuwe gebouwen.

Ruimte voor groen

Het plein is niet compleet verhard. Er is ruimte voor groen (gecombineerd met zitplekken) en enkele grote bomen.

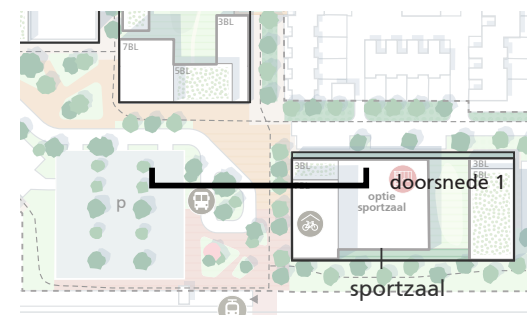


▲ zitelementen.

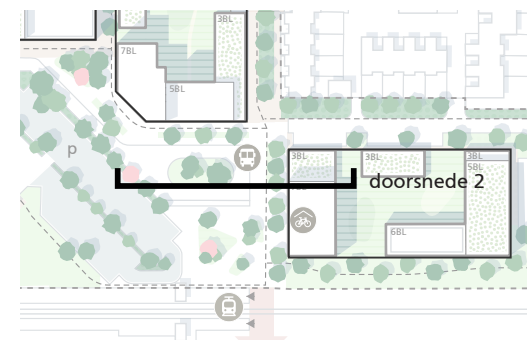
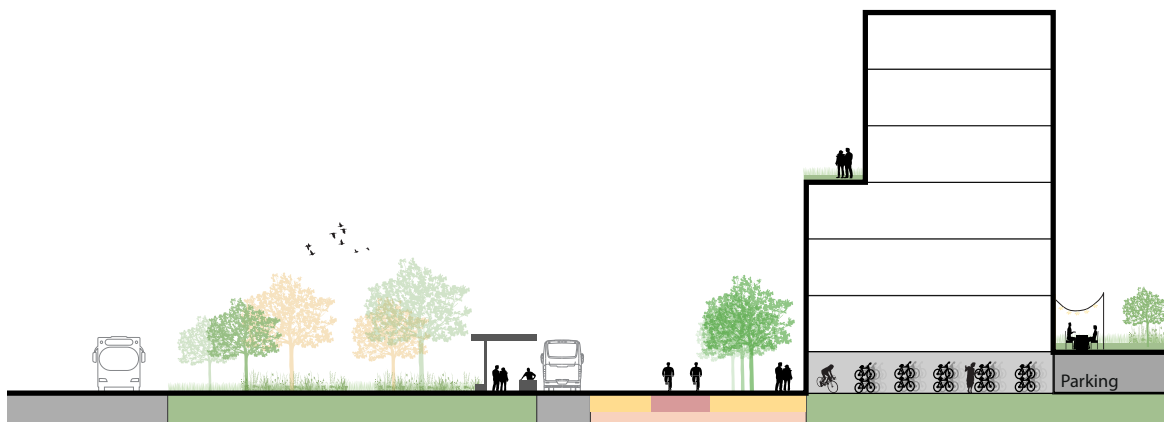


▲ Plein met groenvakken gecombineerd met zitplekken.





▲ Doorsnede 1 (inclusief sportzaal). Voorbeeld inrichting plein, inpassing busstation en relatie bebouwing.



▲ Doorsnede 2 (exclusief sportzaal). Voorbeeld inrichting plein, inpassing busstation en relatie bebouwing.

Busstation

Meeontworpen abri

Er komt een gemeenschappelijke wachtruimte. Deze abri is meeontworpen. Geen standaard bushokje per lijn. De abri heeft een zitplek, is transparant en is goed verlicht. Zo wordt de sociale veiligheid op het station vergroot.

Materialisering

Er gaat aandacht naar materialisering van de verharding. Ook naar het oppervlak waar de bus rijdt.



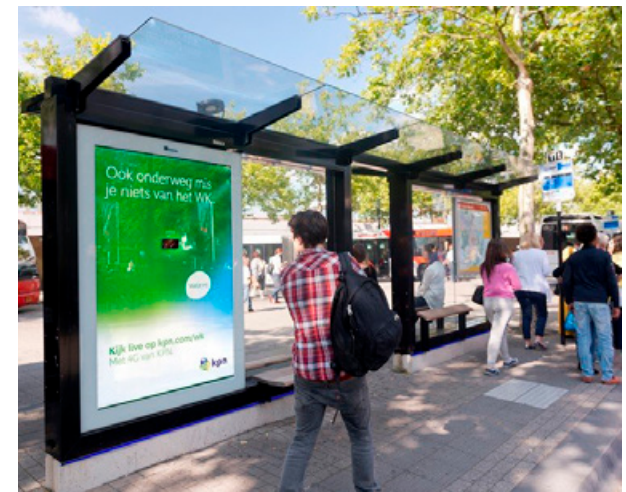
▲ Aandacht naar verharding busstation.



▲ Geen standaard bushokje, maar gecombineerde abri voor alle lijnen.



▲ De abri is transparant en biedt een zitplek.



▲ De abri is transparant en biedt een zitplek.

P+R en kop Merellaan

P+R: parkeren in het groen

De P+R heeft een groene omkadering, bijvoorbeeld met hagen en/of onderbeplanting. Hiernaast zijn er over de P+R groenvakken en/of stroken met bomen evenredig verdeeld die bijdragen aan de groene setting.

P+R: inpassing parkeervakken

De parkeervakken zijn duidelijk gemarkeerd. Er zijn voldoende laadplekken voor elektrische auto's en de laadpalen zijn netjes ingepast in de openbare ruimte. De invalideparkeerplaatsen bevinden zich nabij het station. Bij inpassing van plekken voor deelmobiliteit bevinden deze zich ook nabij het station.

P+R: goede voetgangersroutes

Er zijn goede, obstakelvrije voetgangersroutes van de P+R naar het station.

Kop Merellaan: woonplein

De kop van de Merellaan is een woonplein met kijk-groen. De inrichting sluit aan op die van de P+R.



◀ *Parkeren in het groen.*





◀ *Referenties voor woonplein kop Merellaan.*



Groene zone langs het spoor

Relatief lage beplanting

De zone heeft een weidse uitstraling. Er wordt relatief lage beplanting toegepast zodat er zicht op de omgeving is.

Inpassing wadi

In dit gebied wordt waterberging toegepast in de vorm van een wadi. Deze wadi biedt een variatie aan biotopen voor vocht- en waterminnende planten.

Rekening houden met persleiding

Bij beplantingsvoorstellen wordt rekening gehouden met de ondergrondse persleiding.

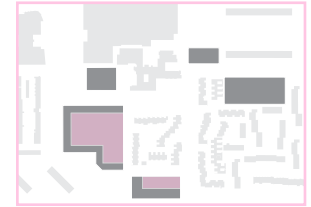
Fietspad en wandelpad parallel aan spoor

Door de zone ligt een route voor fietsers en voetgangers. Deze ligt parallel aan het spoor.



▲ Deze zone heeft een weidse uitstraling met relatief lage beplanting.

3.4 Binnenrand



Autovrije woonstraten

De ruimtes hebben het karakter van een informele, intieme woonstraat. De straten zijn autovrij, uitzondering is de bestaande straat 'Koningshoek', hier zijn auto's toegestaan.

Veel groen oppervlak

Zoveel mogelijk groen. Alleen verharding waar het niet anders kan.

Inpassen van bestaand groen

Bomen langs de Logger blijven gehandhaafd. Bestaand groen wordt verbreed en aangevuld met biodiverse beplanting.



▲ Zoveel mogelijk groen, alleen verharding waar het niet anders kan.



▲ Bestaande bomen Logger worden ingepast.



▲ Informele, intieme woonstraat.

■ 2.5 Haydnlaan



Informeel en intiem

De openbare ruimte heeft een informeel en intiem karakter. Er worden autovrije doorsteken in het ontwerp meegenomen.

Parkeren in het groen

Bewonersparkeren wordt opgelost in de openbare ruimte en incidenteel op eigen erf. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte hebben waterdoorlatende verharding en een groene omranding.

Groene ontmoetingsruimte

In het gebied is een kleinschalige groene ontmoetingsruimte met speelvoorziening ingepast.

Behoud bestaande bomen

Er wordt onderzocht of behoud van de bestaande bomen mogelijk is.

Aandacht bekabeling en middenspanningsruimtes en wadi

Bij de inrichting wordt rekening gehouden met bestaande ondergrondse bekabeling en middenspanningsruimtes. Er wordt onderzocht of behoud of verplaatsing van de bestaande wadi mogelijk is.



▲ Groene ontmoetingsruimte met speelvoorziening.



▲ Informeel en intiem karakter.



▲ Autovrije doorsteken.



▲ *Parkeerplaats met groene omranding.*



▲ *Parkeerplaats met waterdoorlatende verharding.*



▲ *Incidenteel parkeren in eigen voortuin.*





4

Toetsingskader

4. Toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan en gebiedsvisie zijn toetsingskader voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkeling in Station-West. 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.

