



Geclusterd bouwen in de Maaslandse Dam

Beeldkwaliteitsregels, November 2013

Franz_Ziegler

bureau voor architectuur
en stedenbouw



Inhoudsopgave

Inleiding 9

01 De Maaslandse Dam 11

02 Beeldkwaliteit 15

03 Het Lint 17

04 De Meent 19

05 Erven & Eilanden 21

Bijlage: inspirerende foto's uit de directe omgeving

Colofon









Gaagp





Inleiding

Dit document is een Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkelingen op de Maaslandse Dam in de gemeente Midden Delfland. Het document schetst een beeld van de toekomstige bebouwing in samenhang met de reeds aanwezige lintbebouwing aan de Gaag en het karakteristieke landschap. Er worden bouwregels geformuleerd die een helder en transparant uitgangspunt vormen voor de toekomstige bewoners. Maar het is tevens een inspiratie document dat de mogelijkheden toont om hier in aansluiting met de unieke omgeving een mooie woning te bouwen. Er is eerst uitvoerig naar de gebouwde omgeving gekeken om goede beeldkwaliteitsregels op te stellen. Hiervoor zijn verschillende analysetekeningen gemaakt zoals hiernaast wordt getoond. De omgeving vormt de inspiratie voor de Maaslandse Dam. De architectuur moet hier vanzelfsprekend ogen en passend zijn in de omgeving.

In het beeldkwaliteitsplan zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de overgang van privégebied naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen. De Maaslandse Dam wordt een nieuw buurtschap met nieuwe en bestaande bewoners. Het is toegestaan om een bedrijf aan huis te realiseren. De kavels en regels zijn ruim genoeg om te wonen en te ondernemen. Aangezien de Maaslandse Dam in Midden-Delfland ligt worden "Cittaslow" initiatieven van harte ondersteund door de gemeente.



Inspiratie uit de omgeving. Een mooi buurtschap 't Woudt.



Inspiratie uit de omgeving. Aaneengesloten bebouwing in de dorpen van Midden Delfland.



Inspiratie uit de omgeving. Eenvoudige volumes in agrarisch gebied.



water



nieuwe kavel



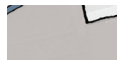
bebouwing



bomen



ontsluiting

bestaande
omgeving

openbaar groen



rietkraag

schaal 1 op 1000

A0 formaat

10-06-2013

Franz Ziegler
bureau voor architectuur
en stedenbouw

De Maaslandse Dam

01

Het landschap van Midden-Delfland is een oase van rust, ruimte en boerenleven te midden van het drukste stedelijk gebied van Nederland. Het landschap wordt gekarakteriseerd door openheid, en smalle polderwegen, geflankeerd door knotwilgen en boerderijen verscholen in dichte erfbeplanting, geriefbosjes en de kades langs de kaarsrechte “vlieten”. De weidse vergezichten over de weilanden bieden een adembenemend uitzicht op het silhouet van de steden en de haven aan de horizon. Dit landschap heeft een lange geschiedenis die vanaf de vele fiets- en wandelpaden (waarvan sommigen dwars door het boerenland lopen) nog steeds goed is waar te nemen. Een oude vaart (de Gaag) te midden van de weilanden, verbindt de drie dorpen (Den Hoorn, Maasland en Schipluiden) van Midden-Delfland met de Maas.

De Maaslandse Dam ligt in het zuiden van de gemeente Midden Delfland tegen Maasland aan.

De bouwlocatie ligt tussen het oude lint in de scherpe bocht in de Gaag en de voormalige tramdijk. Deze tramdijk is inmiddels ontdaan van rails en is nu een veel gebruikte fietsroute door Midden-Delfland, beter bekend als het Gaagpad. Over het oude lint langs de Gaag loopt een schelpenpaadje dat openbaar toegankelijk is en verbonden wordt met de routes in het nieuwe buurtschap zodat ommetjes door het buurtschap mogelijk zijn. De gemetselde brug aan de zuidzijde van de locatie is de entree van het buurtschap. Afdalend langs de oude tramdijk komt men bij het hart van de buurt: de “Meent”. Deze centrale plek van het buurtschap heet de “Meent” omdat het een Zuid-Hollandse naam is voor de meer bekende “Brink” (vroeger de drinkplaats voor het vee). De Meent in de Maaslandse Dam is een lommerrijke plek met een grote vijver.



Voorbeeld van samenhang door eenduidige materiaal gebruik van metselwerk en pannendak.



Referentie van de Meent van Kloetinge in Zeeland.



Voorbeeld landelijke architectuur en een eenvoudig silhouet.



Op de Meent mogen auto's niet parkeren om het landelijk karakter te bewaken. Auto's staan op eigen terrein achter de rooilijn of op de aangewezen parkeerplaatsen in de zijstraten. Om de Meent staan voorname gevarieerde huizen aaneengesloten gebouwd. Buiten de Meent aan de zijstraten liggen ruime kavels die "erven en eilanden" genoemd worden.

Om de samenhang van bouwen in de Maaslandse Dam te waarborgen en een eenduidige uitstraling na te streven, is er voor gekozen om het gevelmateriaal als randvoorwaarde voor het bouwen te bepalen. Voor het gevelmateriaal en kleur is naar de traditionele architectuur in de omgeving gekeken. Hier komt overwegend zandkleurig gemêleerd metselwerk voor in combinatie met oranje gebakken (keramische) dakpannen. Rieten kappen komen ook voor. De boerderij die midden in de Maaslandse Dam staat, is een goed voorbeeld. Deze boerderij wordt hoogwaardig gerestaureerd en er komt op het erf weer een originele kniekas te staan.

De materialen van deze boerderij en van velen in de omgeving zijn uitgangspunt voor de nieuwbouw in dit buurtschap:

Gevel: gemetseld met een hoogwaardige gemêleerde zandkleurige metselsteen.

Dak: traditionele oranje keramische dakpan (terracotta) of een rieten kap.

Bij de bouwvraag dient een proefpaneel met de toe te passen metselsteen ter toetsing te worden ingediend.

De inrichting van de openbare ruimte wordt hoogwaardig met een dorpse uitstraling. Het gebied kent vele sloten met natuurlijke oevers. Deze zijn nodig voor de waterhuishouding maar geven ook ruimte voor speelaanleiding. De eilanden krijgen rondom een rietkraag en de onbebouwde eilanden worden als natuurlijke speelplekken ingericht of een als fruit boomgaard gebruikt door de buurt.

Alle watergangen moeten onderhouden kunnen worden. De doorstroming van het water moet gegarandeerd worden. Het Hoogheemraadschap hecht vooral belang aan een deugdelijk onderhoud van de watergangen langs de percelen in het westelijke en noordelijk deel van het plangebied. De verkrijgers van de kavels die aan water zijn gelegen, worden verplicht het talud, de damwand of beschoeiing en het bij zijn bouwkegel behorende water te onderhouden en in stand te houden. De bewoner is verantwoordelijk voor het obstakel vrij houden van de watergang om de doorstroom te garanderen. De voorwaarden worden te zijner tijd in de legger en de keur* vastgelegd.

* De keur is een verordening met de regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van watergangen en bijbehorende kunstwerken. In de bijbehorende legger (kaart) staan de beheerde objecten ingetekend.



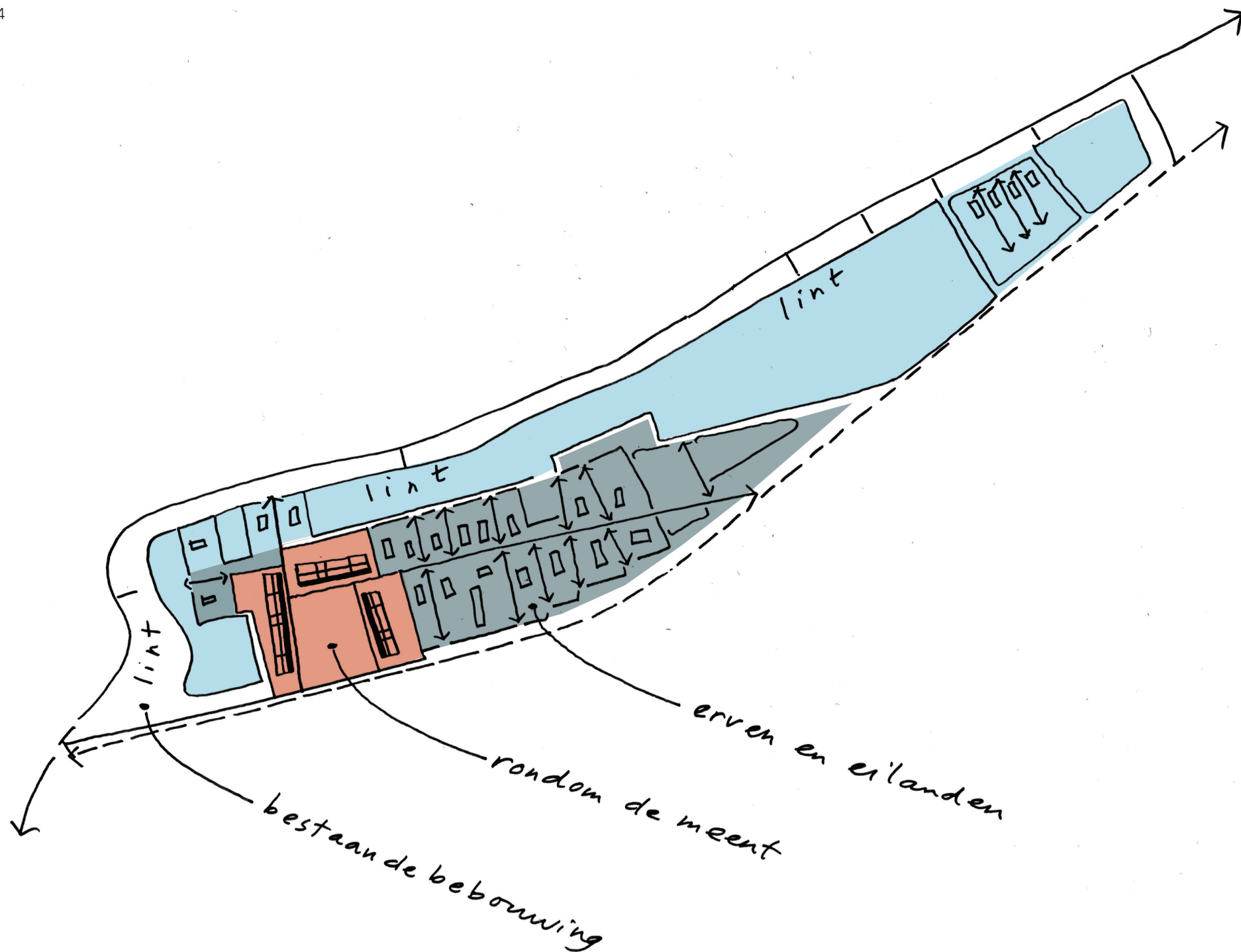
Lommerijk veld met vijver een inspiratie voor de inrichting van de Meent.



Buitenspelen, vloten bouwen en slootje springen tussen de eilanden.



Inspiratie voor het materiaal gebruik. De originele boerderij te midden van de locatie.



02

Beeldkwaliteit

De Maaslandse Dam krijgt een collectieve uitstraling. Dit versterkt het beeld van een buurtschap. Het plan kent een grote vrijheid van bouwen. Om de verscheidenheid van bebouwing eenvoudig samen te binden, is er gekozen om het materiaalgebruik van de gevels te beperken door het (binnen een samenhangend pallet) voor te schrijven. Geïnspireerd op de bestaande boerderij op de locatie wordt gemêleerd zandkleurige metselwerk en keramische oranje pannendaken of een rietenkap als randvoorwaarde voor bouwaanvragen meegegeven. Verder zijn binnen het plangebied drie zones bepaald waar verschillende bebouwingsregels gelden.

De drie zones zijn:

- 1) het “Lint” langs de Gaag,
- 2) de “Meent” rond de centrale ruimte en
- 3) de ruime kavels van de “Erven en Eilanden.”

Hierna volgen beschrijvingen van de beeldkwaliteit regels van de drie verschillende zones.



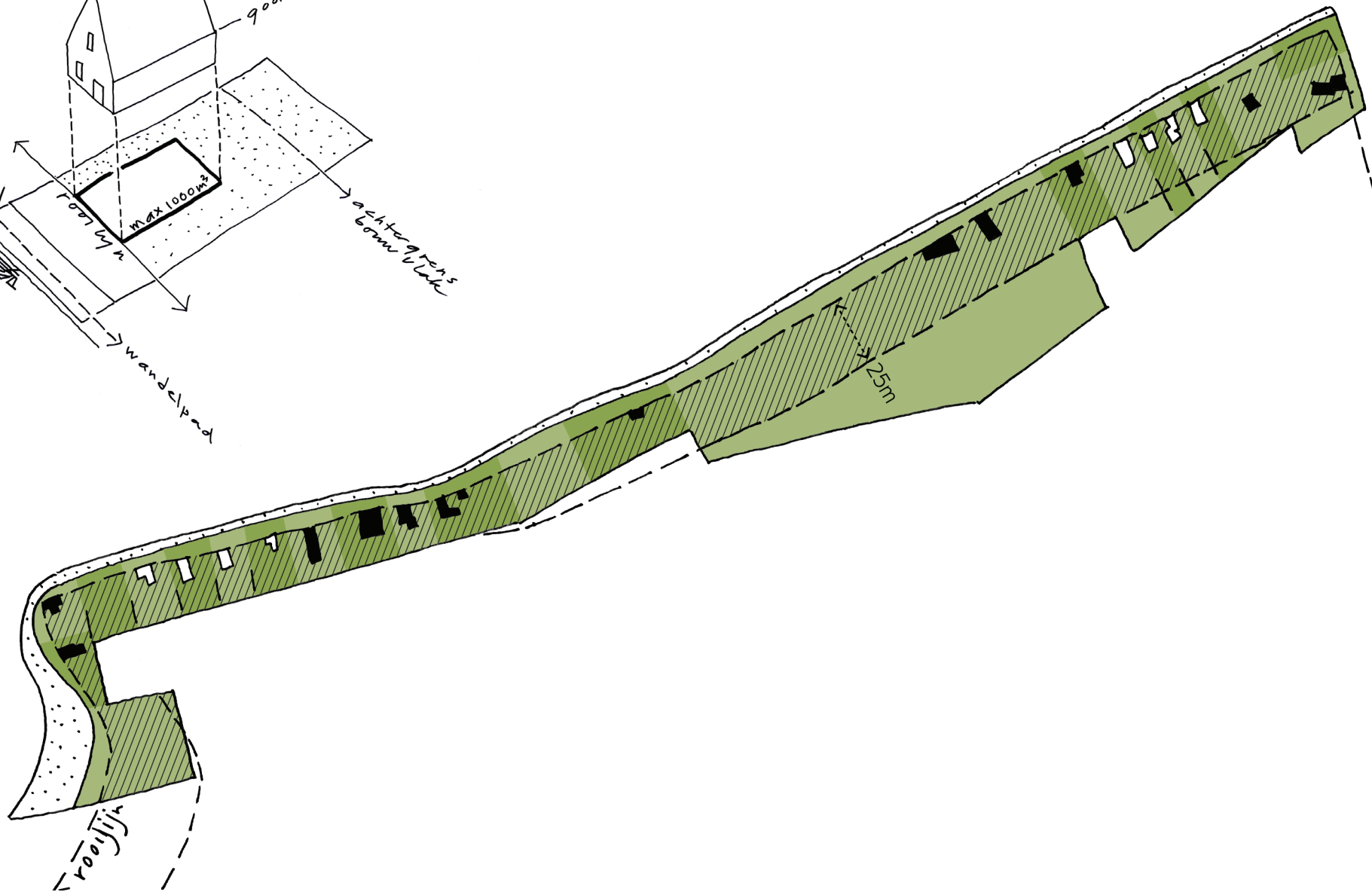
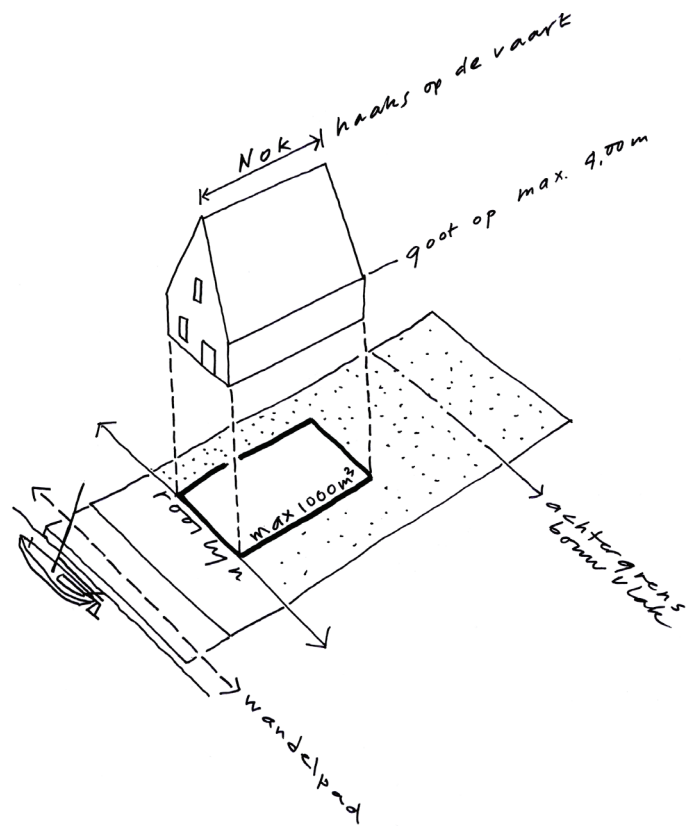
De meent.



Het lint.



Erven & eilanden.



03

Beeldkwaliteit aan het Lint

Aan het Lint heerst een rustieke, kleinschalige sfeer. Hoewel er verschillende soorten bouwwerken aanwezig zijn, lijkt er toch sprake te zijn van een gezamenlijk consistent (architectuur) beeld. Zo oriënteert alle bebouwing zich op de Gaag. Bovendien neemt de bestaande bebouwing ongeveer even veel afstand tot het water. De bestaande bebouwing vormt een gezamenlijke rooilijn. De huidige bebouwing is bescheiden, overwegend een lage dakgoot, één bouwlaag met een kap. De randvoorwaarden die gesteld worden aan de nieuwe bebouwing aan het Lint zijn hieronder puntsgewijs opgesteld:

Plaatsing: De bebouwing is gesitueerd tot een gezamenlijke rooilijn. Deze is gelijk aan de afstand tot de waterlijn die bij de bestaande naastgelegen bebouwing aanwezig is. Het bouwveld is 25m diep, gemeten vanaf de rooilijn, zie tekening. Op het kavel moet ruimte zijn voor minimaal 2 geparkeerde auto's buiten een gebouwde garage. Parkeren gebeurt achter de gezamenlijke rooilijn.

Oriëntatie: De bebouwing is georiënteerd op de Gaag. Dat betekent dat elke woning een dwarskap heeft. Dit brengt eenheid in beeld, schept duidelijke voorkanten en is aanvullend op het bestaande beeld.

Hoofdvorm: De hoofdvorm betreft een eenvoudig volume met dwarskap (zadeldak). Zo behoudt het lint de rustieke, bescheiden sfeer. De goothoogte betreft maximaal 4,00 meter.

Opmaak: Om de samenhang binnen de vrijheid van architectuur te bewaken, worden overal dezelfde materialen voorgeschreven. Zandkleurig gemêleerd metselwerk, samen met keramische oranjeleukige dakpannen zijn typisch voor het gebied. Een rietenkap is ook toegestaan.

Opmerkingen:

Voor nieuwbouw geldt een maximum bouwvolume van 1000 m³. Er mag voor 50 m² vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd op het kavel. De bijgebouwen komen overeen in stijl en materiaal met het hoofdgebouw.

Voor bestaande woningen geldt dat de bestaande inhoud van de woning met ten hoogste 10% mag worden vergroot. Daarnaast is 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Via afwijking is het mogelijk om de bestaande inhoudsmaat van woningen tot 300 m³ te vergroten naar 400 m³ en de bestaande inhoudsmaat van woningen groter dan 300 m³ te vergroten naar 1.000 m³. Van belang is dat de omvang van de woning ten allen tijde in verhouding staat tot de omvang van het perceel en past binnen de karakteristiek van het landschap.



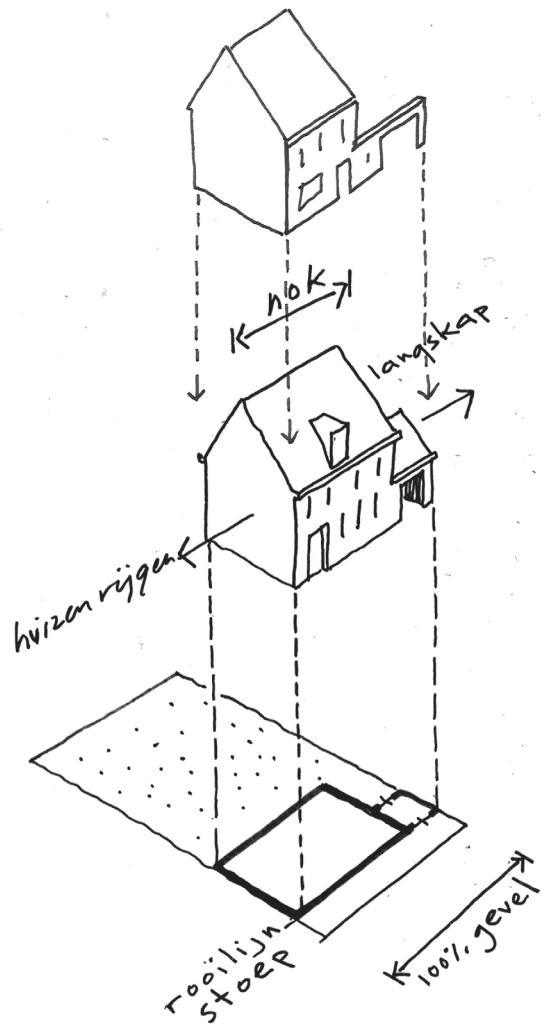
Huidige situatie: de bebouwing aan de Gaag bestaat uit een enkele laag met kap, en staat op dezelfde 'rooilijn.'



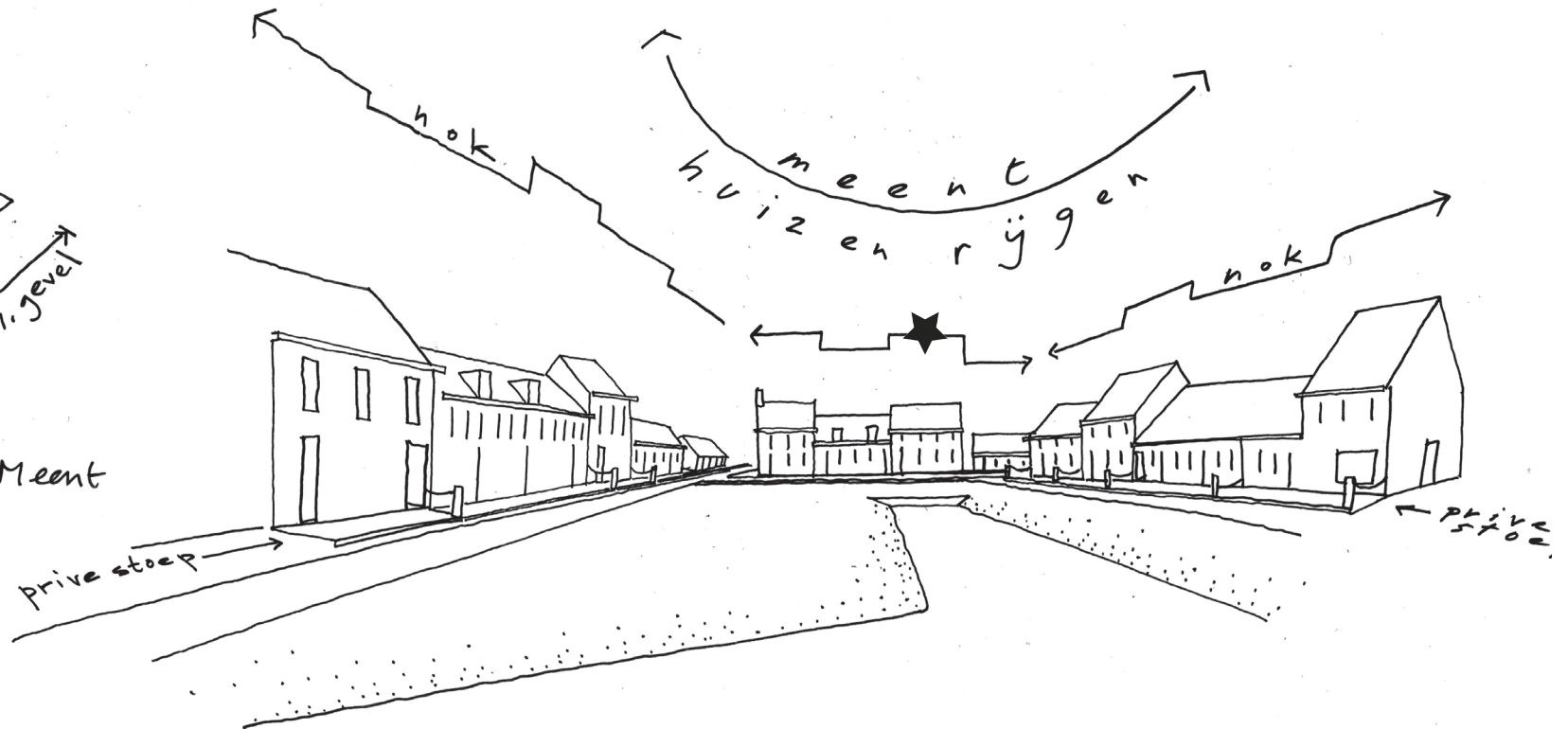
Voorbeeld van woning met een enkele laag, een dwarskap, en een landelijke uitstraling.



Voorbeeld van een rustig, eenvoudig hoofdvolume met een kap, en een mogelijk bijvolume.



Huizen rondom de Meent



Beeldkwaliteit aan de Meent

04

Rondom de Meent staat aaneengesloten bebouwing die deze gemeenschappelijke ruimte omsluit en geborgenheid geeft in het open landschap. De panden aan de Meent hebben een eigen stoep voor het huis: een zogenaamde “Delfse stoep.” Een goede referentie voor beeldkwaliteit aan de Meent is gelegen in het dorp Kloetinge. In de polder ligt een prachtige, bijna statige clustering van bebouwing rondom een vijver. Deze clustering vormt een mooi contrast van een gesloten stenige binnenwereld met het weidse groene buitengebied.

Plaatsing: De panden moeten op de verplichte rooilijn gebouwd worden op 1,50 m uit de kavelgrens. Deze rooilijn wordt 100% bebouwd. Zo ontstaat er een stevige omsloten ruimte die een interessant contrast vormt met de twee andere gebieden. De 1,50 m. brede zone tussen voorgevel en straat vormt de “Delftse stoep” behorende bij de woning. (zie referentiebeeld).

Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op de Meent. Aan de straatzijde tussen voorgevel en straat ligt de Delftse stoep die het dorps karakter van deze ruimte benadrukt. Alle woningen hebben bij voorkeur +een langskap aan de Meent.

Hoofdvorm: Aan de Meent staan brede woningen met een langskap, zodat er een eenduidig, statig beeld ontstaat. Om een kleinschalig beeld met variatie te waarborgen heeft elk bouwwerk een

andere goothoogte dan de buurman, deze moet namelijk minstens 0,40 meter verschillen. Een bouwwerk is een eenduidig volume. Drie woningen in de vorm van bijvoorbeeld één langgevel boerderij is toegestaan. Lage goothoogtes hebben de voorkeur. Een maximum goothoogte van 5,0 meter is wenselijk. Voor één bouwwerk is een hoogte-accent toegestaan, waarbij de maximum goothoogte 6,5 meter betreft. Bij voorkeur op de kop van de vijver (★).

Opmaak: Om een eenduidige sfeer te laten ontstaan wordt bij elk bouwwerk aan de Meent zandkleurig gemêleerd metselwerk voorgeschreven. Het dak is een oranje keramisch pannendak of een rietenkap. De inspiratie voor deze materialen komt uit de directe omgeving van de Maaslandse Dam.

Opmerkingen: Er is sprake van een 100% bebouwde rooilijn. Deze bebouwde rooilijn bestaat minimaal 70% uit het hoofdvolume/ woning en mag voor de rest garage, gemetselde tuinmuur of gemetselde poort zijn. Ander materialen die voor erfafbakening op de rooilijn dienen, hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. De Delftse stoep wordt uitgevoerd in hardsteen. De erfgrans met de burens wordt gemarkeerd met een natuurstenen paaltje en robuuste ketting. Zie voorbeeld. Het parkeren vindt plaats achter de rooilijn en is dus uit het zicht.



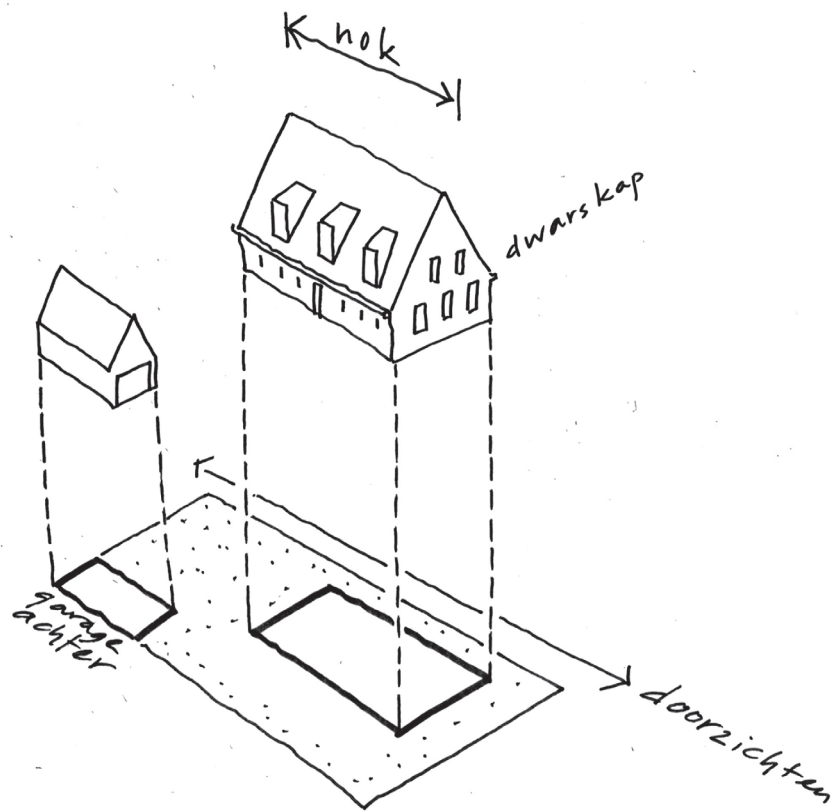
Referentie Kloetinge: De aaneengesloten bebouwing met wisselende goothoogte zorgt voor een besloten ruimte.



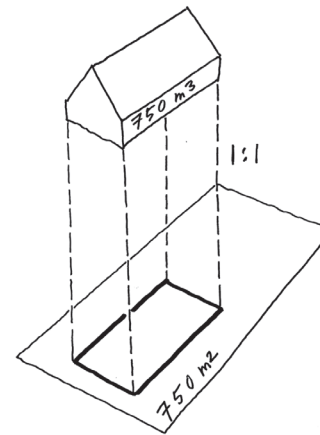
Een gebouwde muur zorgt voor de 100% bebouwde rooilijn, en geeft de Meent haar stevige karakter.



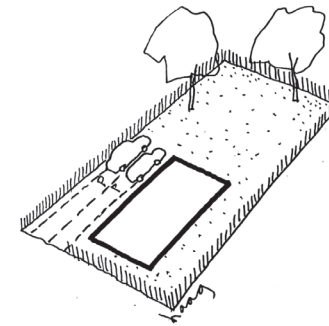
Een Delftse stoep maakt onderdeel uit van het straatbeeld en heeft een dorps karakter.



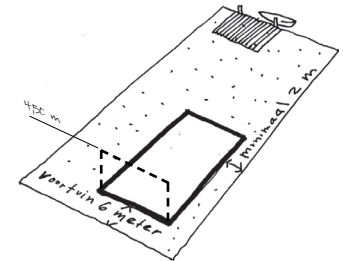
Erven en Eibanden



De maximale inhoud van de woning wordt bepaald door het oppervlak van de kavel. Er geldt een maximale verhouding van 1:1



Natuurlijke erfscheidingen en minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



De bebouwing staat minimaal 2 m uit de erfgrens. Steigers staan binnen de waterlijn. Bij een voortuin van 6m geldt een goothoogte van max. 4,50 m. een voortuin tussen 2 - 6 m geldt een max. goothoogte van 3,00 m

05

Beeldkwaliteit op de erven en eilanden

De erven en eilanden vormen een beeld met veel verschillende soorten volumes. De erven worden omzoomd met groen. Deze kavels hebben een landelijk karakter mede omdat de grootte van het kavel, de maximale woninginhoud bepaalt. Het landelijke beeld bestaat uit volumes van 1 laag met een kap.

Plaatsing: De woningen met een lage goot staan dichters op de straat dan woningen met een hoge goot. Dit zorgt voor variatie. Zo blijft het landelijke karakter behouden. Vanaf 6 meter uit kavelgrens van de straatzijde mag een goothoogte van 4,00 m worden gerealiseerd. Dichterbij de straat, tot aan 2 meter van kavelgrens, is een goothoogte van maximaal 3,00 m toegestaan. De erfsgrens naar de straat wordt ingeplant met een haag. Om het erf zijn natuurlijke erfscheidingen, zoals hagen en wilgentenen, toegestaan.

Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op de eigen tuin. Om een contrast te creëren met de bebouwing aan de Meent wordt een dwarskap aanbevolen. Nokrichting is daarmee haaks op de straat. De ontsluiting naar de woning en de 2 privé-parkeerplaatsen vindt aan de straatzijde plaats.

Watergangen

Kavels die grenzen aan een watergang dienen deze overgang landelijk in te richten. Hoge beschoeiingen zijn niet toegestaan. Bovenkant beschoeiing ligt max. 30cm boven wateroppervlak.

Hoofdvorm: De hoofdvorm van het erf bestaat uit een helder hoofdvolume met de mogelijkheid tot een bij- of aanbouw. Het hoofdvolume heeft een goothoogte van maximaal 4,00 m. en heeft een kap, dichters bij de weg is de goothoogte maximaal 3,00 m.

Opmaak: Voor de samenhang wordt bij elk bouwwerk op de erven en eilanden gemêleerd metselwerk en een oranje pannendak of rietendak voorgeschreven, geïnspireerd op de directe omgeving van de Maaslandse Dam.

Opmerkingen: Het maximale te bouwen volume wordt bepaald door het kaveloppervlak. De verhouding is 1,0 m³ (volume) per 1,0 m² (kaveloppervlak). Dat betekent dat er op een kavel van bijvoorbeeld 750 m² een bouwvolume (huis) van max. 750 m³ gebouwd mag worden. met een maximum van 1000m³. Naast het hoofdgebouw is 50 m² aan vrijstaande bij- of aanbouwen toegestaan. De bijgebouwen komen overeen in stijl en materiaal met het hoofdgebouw. Op het kavel moet ruimte zijn voor minimaal 2 geparkeerde auto's buiten een garage.



Een voorbeeld van een volume met een lagere goothoogte aan de straatzijde.



Door de lage goothoogte en de dwarskap ontstaat een landelijk karakter.



Door de haakse oriëntatie op de Gaag is er sprake van samenhang en ontstaat een landelijk karakter.

22 De omgeving van de Maaslandse Dam



Voetpad over de kruin van de dijk



Smalle wegen zonder stoepen typisch voor het polderlandschap



Kleinschalige bebouwing op een boerenerf



Vele kleine ophaal bruggen over de oude vaart 'de Gaag' het hart van Midden-Delfland



Voortuin en stoep zijn eengeworden in het gehucht 't Woudt



Smalle hoge voetgangersbruggen in Maasland



Delftse stoepen in Maasland. ingericht met bankje en planten bakken.



Zandkleurig gemeleerde bakstenen muur kenmerkt veel bebouwing in de directe omgeving



Voetpad over de kruin van de dijk



Karakteristieke materialen van gebakkenklinkers, stevige hagen en grote bomen in de openbare ruimte



Kleine 'brink' als centrale ruimte in het gehucht 't Woudt



Landelijke oprijlaan begeleid door informeel houten hekwerk.



Veel oude bebouwing is gekapt met riet.



Het contact met het water is erg groot door de geringe drooglegging, oevers zijn beplant met riet



Boerderijen in Midden-Delfland hebben een eigen palet aan kozijn kleuren



okerkleurige kozijnen typisch Midden-Delfland



Brede watergangen veraden het veenlandschap



Brede woning met lage goothoogte



Een huis achter de dijk van de Gaag.

Colofon

titel	Beeldkwaliteitsplan Maaslandse Dam
datum	September 2013
in opdracht van contactpersonen	Gemeente Midden Delfland Marcel Versteeg, Roelie Morskate
onderzoek en tekst fragmentanalyses kaderteksten	Franz Ziegler, Ivar Branderhorst, Rodin de Lange
afbeeldingen	Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur en stedenbouw
opmaak rapport	Ivar Branderhorst (Bureau Franz Ziegler)
productie en copyright	Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur en stedenbouw
contact	Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur en stedenbouw Westersingel 22 3014 GP Rotterdam 010 - 465 2036 info@franzziegler.nl www.franzziegler.nl

