



Beeldkwaliteitsplan

Wissellocatie voor de basisscholen in Maassluis

30 oktober 2024

Inhoud

1. Opgave & analyse	3
1.1 Opgave	4
1.2 Het plangebied	5
1.3 Bebouwing en openbare ruimte in de omgeving	6
2. Beleid	8
3. Ontwerputgangspunten	10

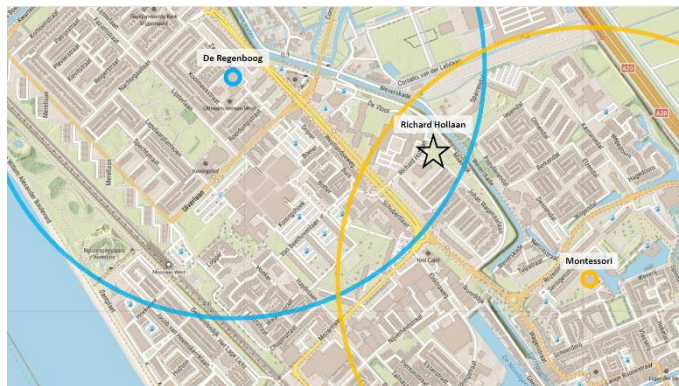
1. Opgave & analyse

Dit eerste hoofdstuk geeft een duiding van de opgave van het project en de analyse van het plangebied en de directe omgeving.

1.1 Opgave

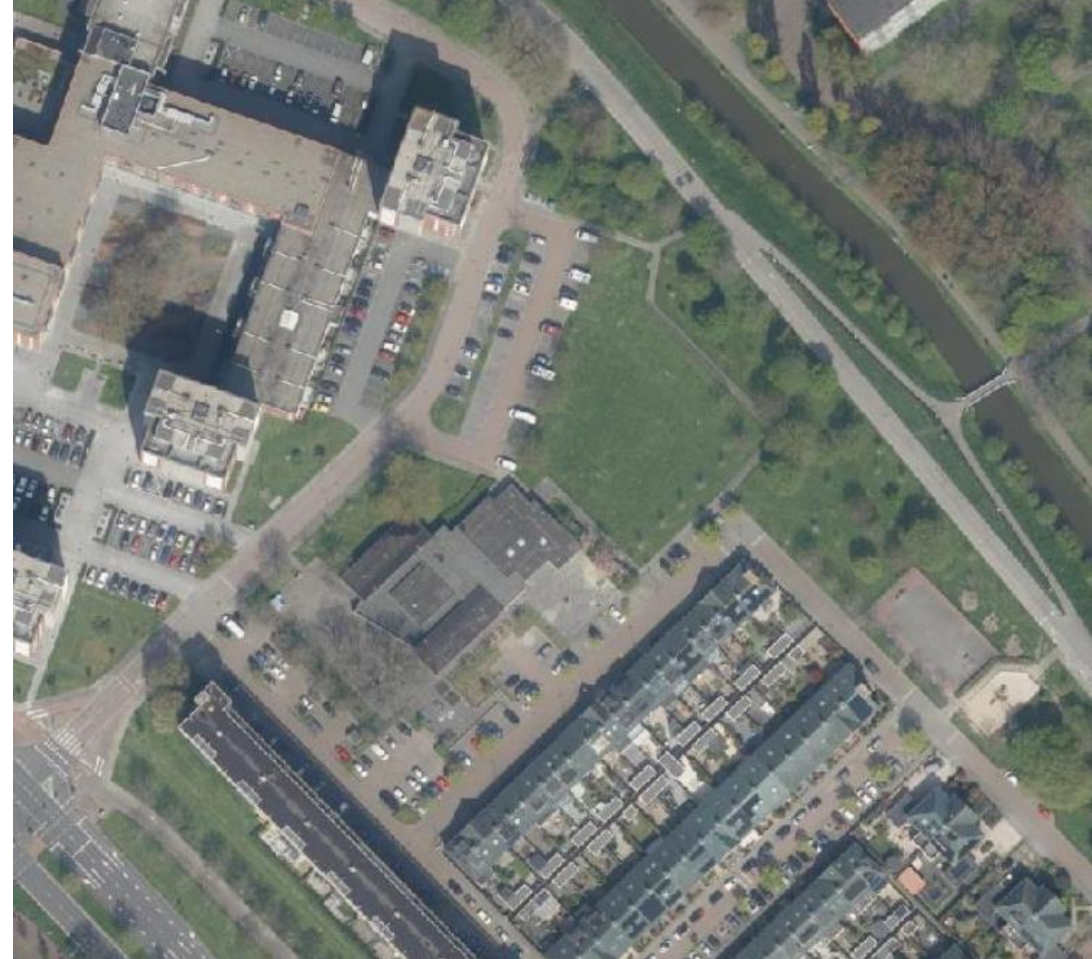
De gemeente Maassluis heeft in 2020-2021 in samenspraak met de schoolbesturen het Meerjaren Onderwijs Huisvestingsplan (verder MOHP) opgesteld. In november 2021 is het MOHP door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan zijn op basis van een visie op onderwijshuisvesting, leerlingenprognoses en een analyse van de schoolgebouwen voor enkele scholen plannen geformuleerd met een beoogde planning en kostenplaatje.

In de praktijk loopt de gemeentetegen het probleem aan dat er geen ruimte voor handen is als tijdelijke huisvesting voor de schoolgebouwen die worden vervangen of gerenoveerd. Door de stedenbouwkundige van de gemeente Maassluis is een locatieonderzoek uitgevoerd, waarbij verschillende locaties zijn onderzocht. De locaties zijn beoordeeld op afstand tot de huidige schoollocatie, gymvoorzieningen, impact op de buurt en mogelijkheden voor buiten spelen. De oplossing is gevonden in het plaatsen van tijdelijke huisvesting aan de Richard Hollaan als wissellocatie.



Beeldkwaliteitsplan

Om er voor te zorgen dat de tijdelijke huisvesting in de omgeving past en voldoet aan de eisen vanuit de gemeente is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit document staat de nadere uitwerking beschreven van de beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte. Dit is gebaseerd op het coalitieakkoord 2022-2026, VOR 2030 (Visie Openbare Ruimte), Groenbeleids- en beheerplan (2024-2030) en een analyse van de omgeving.



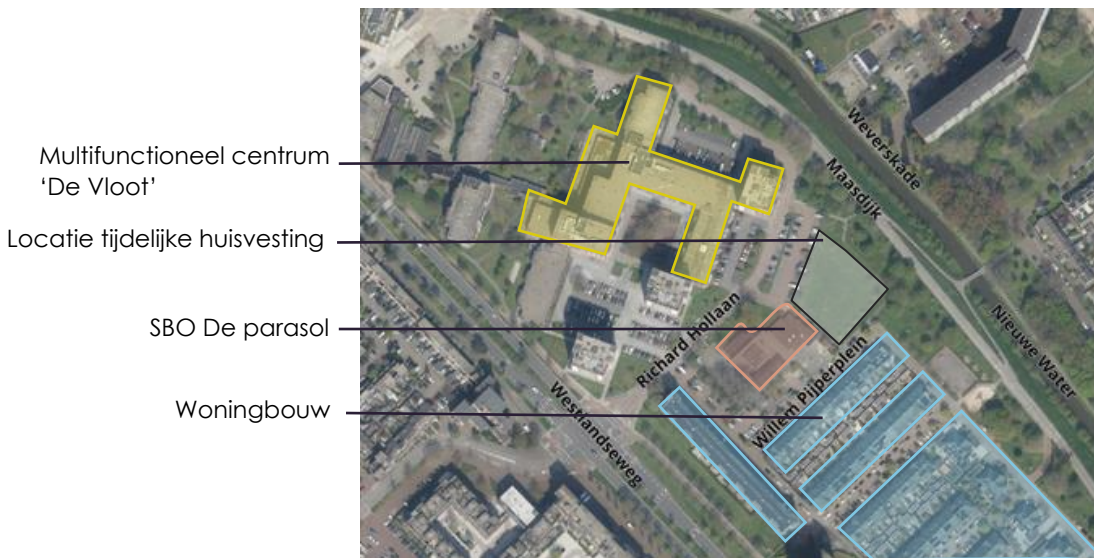
Voordelen van de locatie Richard Hollaan:

- De bodem wordt niet verdacht op verontreinigingen.
- De locatie ligt binnen de invloedsfeer van wegen (50km/u) waarmee er geen belemmeringen voor geluidshinder zijn.
- Er is genoeg rioolcapaciteit.
- Er is genoeg elektra-capaciteit.
- Hemelwater kan op natuurlijke wijze worden afgevoerd.
- De grond is eigendom van de gemeente.
- Er zijn geen aanvullende parkeerplaatsen nodig.
- Volgens het eco-effectonderzoek staat er slechts één boom waarin mogelijk wordt genesteld.

1.2 Het plangebied

Het plangebied, de Richard Hollaan, ligt tussen de Westlandseweg en de Maasdijk in Maassluis. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Maasdijk, aan de zuidoost zijde door het Willem Pijperplein waar woningbouw is gevestigd, aan de zuidwest zijde door SBO de Parasol, een school voor speciaal onderwijs en aan de westzijde door de Richard Hollaan waar een parkeerplaats is gesitueerd en multifunctioneel centrum 'de Vloot'. Het multifunctioneel centrum bevat 96 zorg- en huurappartementen en daarnaast bevinden zich er diverse maatschappelijke- en onderwijsorganisaties.

De Westlandseweg en de Maasdijk zijn twee belangrijke structuren in Maassluis, deze zijn medebepalend voor de bebouwingsstructuur van Maassluis. De Westlandseweg is één van de belangrijkste ontsluitingen van Maassluis. De weg loopt van Coldenhoven tot het centrum van Maassluis. De Maasdijk heeft van oudsher een belangrijke waterkerende functie en ligt daarom ook hoger in het landschap. De Maasdijk maakt ook deel uit van de buitenbedijking van Het Nieuwe Water. De Maasdijk, Het Nieuwe Water en de Weverskade vormen een brede en robuuste groen-waterstructuur in een verstedelijkt gebied.



Het perceel waar op mag worden gebouwd is in bovenstaand figuur aangeduid met het oranje vlak. Dit perceel is eigendom van de gemeente.

1.3 Bebouwing en openbare ruimte in de omgeving



Figuur 1 Multifunctioneel centrum 'De Vloot'



Figuur 2 SBO de Parasol



Figuur 3 Woningbouw



Figuur 4 Woningbouw



Figuur 5 Het Perceel



Figuur 6 Het Perceel

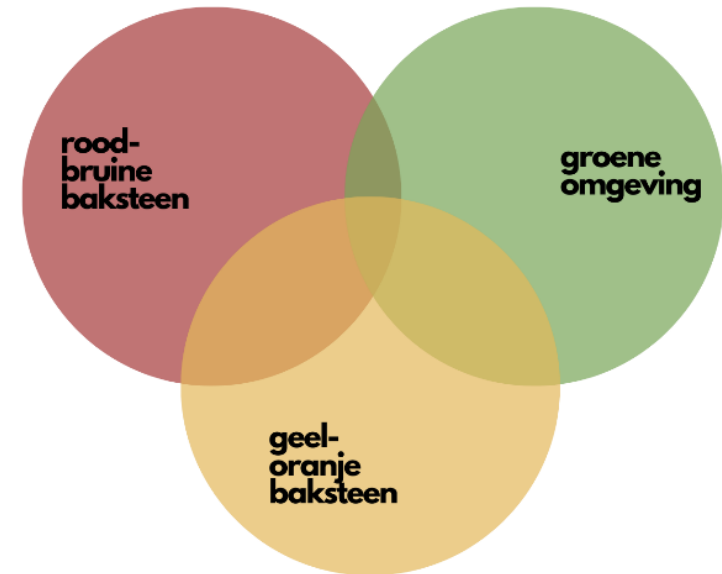
De directe omgeving heeft een open en ruimtelijk karakter. De bebouwing van 'De Vloot' bestaat uit hogere bouwvolumes met een variërend aantal bouwlagen (tot ca. 10 bouwlagen) die vrij in de ruimte staan, SBO De parasol is een 1-laags gebouw. Beiden hebben platte daken. De woningbouw aan de zuidoost zijde van het perceel zijn rijtjeshuizen met 3 bouwlagen en een schuin dak. Ook staat er een bouwvolume met appartementen met ca. 6 bouwlagen aan de zijde van de Westlandseweg.

Tussen alle bebouwing in is er ruimte voor parkeren en worden de open ruimtes gevuld met groen en ontmoetingsplekken.

Kleurenschema omgeving

De bebouwing van 'De vloot' bestaat hoofdzakelijk uit rood-bruine baksteen. 'De vloot' is een groot centrum en is dus tekenend voor de omgeving. Aan de andere kant van het perceel staat woningbouw, deze hebben vooral geel-oranje baksteen. Het gebied waar het perceel nu in ligt is voornamelijk natuur en dus een groene omgeving.

Hiernaast is een kleurenschema weergegeven van de omgeving, hierin zijn de gevelkleuren van de omliggende bebouwing meegenomen en de natuur.



2. Beleid

Het tweede hoofdstuk geeft de belangrijkste uitgangspunten van het vigerende beleid binnen de gemeente weer.

Visie Openbare Ruimte

De openbare ruimte in de gemeente Maassluis wordt in de VOR (Visie Openbare Ruimte) op hoofdlijnen ingedeeld in twee elementen: glas en lood. Het lood omvat 2 functiegebieden: het robuust en stedelijk lood. Het robuuste lood bestaat uit de grotere groene openbare ruimte aan de randen van Maassluis. Het stedelijk lood zijn de kleinere doorgaande groen- en waterstructuren binnen het stedelijk gebied zelf, evenals de wijken die grenzen aan het robuuste lood en in sterke mate gekarakteriseerd worden door een groene parkachtige omgeving.



Het perceel aan de Richard Hollaan is gelegen in de groenstructuur 'Stedelijk lood'. Het perceel is in de huidige situatie een open grasveld met 2 voetbaldoelen en heeft een naastgelegen basketbalveldje.

Vanuit de gemeente is in de Visie Openbare Ruimte kwaliteitseisen vastgelegd voor het Stedelijk lood die ingaan op de inrichting, onderhoud en gebruik van de openbare ruimte.

Inrichtingseisen openbare ruimte:

- *Materiaalgebruik:* Het toegepaste materiaal is bijzonder, door kleur, patroon en/of formaat. Het past bij een duidelijke ontwerpgedachte. **Er is een goede samenhang tussen gebruikte materialen**, er zijn weinig tot geen afwijkingen in het materiaalgebruik.
- *Kleur en fleur:* 'Kleur en Fleur' is bewust toegepast en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van deze openbare ruimte. **Deze plekken krijgen extra aandacht door het gebruik van kleur in verharding, meubilair en groen.**
- *Identiteit en eigenheid:* **De openbare ruimte heeft een unieke identiteit en eigen uitstraling en springt er uit ten opzichte van de overige openbare ruimte.** Er is aandacht voor originele vormgeving en het gebruik van bijzondere elementen, die identiteit bevestigen.

De inrichting van de openbare ruimte moet duurzaam zijn. Concreet betekent dit dat de gemeente kiest voor materialen (en sortimenten) die lang meegaan en in hun productie een beperkte milieubelasting veroorzaken.

Groenbeleids- en beheerplan

De groenstructuur is van belang voor de leefbaarheid Maassluis.

Uitgangspunten vanuit het Groenbeleid- beheerplan

- Het groen binnen de groenstructuur moet behouden blijven en verbinden en versterken de ecologische verbindingen.
- We kiezen voor groen dat **klimaatbestendig** is. Denk daarbij aan planten en bomen die goed tegen droogte kunnen en die goed kunnen omgaan met wateroverlast op de plekken waar het langer nat blijft.
- We zetten in op het **behoud van het aanwezige groen**.
- We behouden zoveel mogelijk bomen. Als het mogelijk is en de boom heeft voldoende potentieel dan verplanten we bomen die te weinig ruimte hebben

3. Ontwerputgangspunten

In dit hoofdstuk worden de ontwerputgangspunten weergegeven ten behoeve van de tijdelijke huisvesting aan de Richard Hollaan.

Het project betreft het plaatsen van een tijdelijk schoolgebouw van ca. 1.990m² van twee bouwlagen. Eerst zullen twee scholen gezamenlijk gebruik maken van de wissellocatie. De Montessorischool wordt hier ondergebracht tijdens de sloop en nieuwbouw van hun gebouw aan de Seringenstraat. De Reiziger, onderdeel van Islamitisch College wordt hier ondergebracht totdat het schoolgebouw waar nu De Groene Hoek is gehuisvest voor hen vrijkomt. Vervolgens wordt De Regenboog hier ondergebracht gedurende de renovatie van hun pand aan de Zwaluwstraat. Daarna kan het gebouw worden ingezet gedurende renovatie of vervangende nieuwbouw van De Parasol en de scholen van Dennendal.

Het plaatsen van een gebouw op het nu groene perceel heeft veel invloed op de open ruimte en groenstructuur in de omgeving. Daarom moet er goed nagedacht worden over de vormgeving en uitstraling van het gebouw.

De ontwerputgangspunten worden opgedeeld in vormgeving, materialisatie & kleur, buitenruimte en klimaatadaptatie.

Vormgeving

- Kenmerkend voor dit gebied zijn de blokken volumes die vrij in de ruimte staan. Daarom wordt dit hier een uitgangspunt voor de tijdelijke huisvesting.
- Voor de vormgeving van de tijdelijke huisvesting wordt uitgegaan van een gebouw met twee verdiepingen.
- Voor de eerste gebruikers heeft elke school een eigen hoofdentree.
- De Montessorischool en De Reiziger hebben elk een eigen fietsenstalling
- De entreegebieden van de scholen zijn goed bereikbaar vanaf de openbare weg en vanaf de bestaande parkeerplaats.

Materialisatie & kleur

- Pas materialen toe die in de omgeving passen en waarmee de groenstructuur gewaarborgd wordt.
- Pas kleuren toe die in de omgeving passen.

Buitenruimte

- De groenstructuur is van grote waarde in dit gebied. Het perceel ligt in het 'Stedelijk Lood' wat inhoudt dat deze worden gekarakteriseerd door een parkachtige omgeving. Het uitgangspunt voor de buitenruimte is om deze zo **groen, parkachtig en open** mogelijk te maken.
- Opgave is om zo min mogelijk impact op het groen te maken.
- Uitgangspunt is dat er geen bomen worden gekapt.
- Uitgangspunt voor het speelterrein is een groenblauw schoolplein.
- De fietsenstallingen worden voorzien van halfverharding.
- Wanneer erfscheidingen noodzakelijk zijn, kan dit worden uitgevoerd door het gebruik van groen, door bijvoorbeeld een haag of struiken in combinatie met een hekwerk.
- Natuur en functies worden gecombineerd, zoals parkeren, zitten en spelen.

Klimaatadaptatie

- Met het ontwerp van het gebouw moet nagedacht worden over klimaat adaptieve maatregelen.
- Alleen verhardten wat echt noodzakelijk is.
- **Biodiversiteit:** het aanplanten van verschillende planten.