

stedebouwkundig plan **Harmonieplein**

Maarssen



Beeldkwaliteit

Met het Masterplan Harmonieplein ambieert de Gemeente Stichtse Vecht om een belangrijke bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de binnenstad van Maarsse-dorp. De sfeer op het plein wordt naast de bezonning mede bepaald door de beeldkwaliteit van de architectuur en van de inrichting van de openbare ruimte.

De minimale beeldkwaliteitscriteria zijn vastgelegd in dit masterplan. Aan deze kwalitatieve criteria worden ingediende bebouwingsvoorstellen in samenspraak met gemeente, welstand en supervisor getoetst. Dit beeldkwaliteitsplan dient als inspiratie en als kader (ondergrens) voor de ontwikkelingen.

Gezien de ligging op de rand van het historisch centrum en de inpassing tussen nieuwe eigentijdse gebouwen is het belangrijk dat oud en nieuw hier op een goede wijze worden gecombineerd.

Het is van belang dat elk gebouw bijdraagt aan de interactie tussen de interieurs van de gebouwen en het plein: door positionering van de entree, situering van zoveel mogelijk gezamenlijke en publieke functies 'met uitstraling' juist aan deze pleingevels te tonen in combinatie met het gebruik van strategisch geplaatste gevelopeningen. Hierbij is het wel wenselijk om vooraf goed de behoefte aan daglichtruimte en al dan niet gewenste zichtbaarheid van de diverse functies achter de gevel te inventariseren en in het ontwerp te betrekken. Transparante geveldelen zijn gewenst maar moeten wel als zodanig kunnen functioneren. Puien op de begane grond die vervolgens met panelen of een raambestikking worden 'dichtgezet' dragen juist bij aan een karige, niet-levendige sfeer.



De beeldkwaliteit heeft een klassiek, tijdloos thema gebaseerd op historische kwaliteiten maar ontegenzeggelijk van nu.

Architectuur van de Vecht

De dorpen langs de Vecht hebben een eigen architectonische kenmerken. De ambitie om een hoog kwalitatief plein te maken vraagt om het bewustzijn van deze Vechtse bouwkenmerken bij de architecten die gaan werken aan het Harmonieplein. Deze contextuele aanpak is een belangrijk onderdeel van de ambitie.

Vechtse woningen kenmerken zich door de hoge kap en de frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte en hogere nokhoogte.

Andere elementen van de Vechtse bouwkenmerken zijn: zadelkap en dakkapel(len) met een sierlijke omlijsting, de beëindiging van het metselwerk met een forse daklijst, royale verhoudingen glas in de gevel, de verticale raamverhoudingen en zesvlakkige roedenindeling, eventueel met houten luiken, de zware omlijsting van de deur, schoorstenen op het uiteinde van de kap.

Een afwijkende uitstraling is mogelijk maar alleen als afwijking. Langs de Vecht staan bijvoorbeeld ook pakhuisen en paleizen van de landgoederen die kunnen dienen als inspiratie.



Sierlijke omlijsting

Verhouding gevel- & kaphoogte volgens de gulden snede 5/8

Forse daklijst

Royale gevelopeningen, verticale raamverhoudingen, zesdelige roedenverdeling.

Brede omlijsting

Houten luiken

Vechtse bouwkenmerken

Willekeurig voorbeeld van de Vechtse kenmerken

Beeldkwaliteit - criteria algemeen

Opdracht voor elk plandeel / aan elke architect ; de opzet en de architectuur leveren een bijdrage aan een levendig en afwisselend plein.

Vechtse kenmerken

De architectuur moet passen bij de bouwkenmerken van de Vecht. Het thema Vechtse stijl betekend niet historiserend maar staat voor context bewuste, Vechtse verhoudingen en zorgvuldige lokale detaillering.

Pleinwanden vs individuele panden

Er dient verticale geleiding van de volumes en gevels toegepast te worden zodat de gebouwen een kleinschalig karakter krijgen. Gedeelde bouwmuren geen gelijke verdeling maar toekennen aan hoogste pand.

Bouwvolumes

Bebouwing is alleen toegestaan in de daartoe bestemde bouwvelop. Terugspringende volumes tov rooilijn en lichte verdraaiingen voor dorpse pleinwand zijn toegestaan.

Verhoogde plint

De architectuur van de verhoogde (min. +3,5m) plint rondom het voetgangersgebied verdient extra aandacht en heeft een transparante uitnodigende uitstraling.

Dakvormen & Kaprichting

Kapconstructies zijn belangrijk voor behoud van het dorpse karakter van het Harmonieplein. Zadeldak, schilddak, afgeplatschilddak zijn toegestaan. Geen lessenaar, puntdak, mansarde of ronde daken. Aandacht voor de Vechtse verhouding tussen gevel- & kaphoogte.

Gevelplastiek

Opgaande metselwerk vlakken worden voorzien van plastic die de gevelopbouw en functie benadrukt.

Relatie binnen-buiten

De relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk bevorderd door buitenruimtes van gebouwen strategisch aan de openbare ruimte te positioneren. Anonieme overgangszones zijn niet toegestaan.

Materialisering

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Baksteen, hout, staal, natuursteen en glas zijn toegestaan.

Dakinstallaties

Om verrommeling te voorkomen dienen toekomstige bewoners te kunnen kiezen uit vooraf mee ontworpen energiepakketten.

Bijgebouwen

Vrijstaande bouwvolumes met een groter grondvlak dan 6m² dienen voorzien te worden van een kap en uitgevoerd te worden met dezelfde materialisering als het hoofdvolume.

Bewoners parkeren

In de bouwblokken dienen voldoende parkeerplaatsen te zijn voor de bewoners. Het karakter van deze parkeerkoffers is semi-privaat en mag afgesloten worden van de straat.

Reclame in architectuur

De reclame-uitingen van de winkels dienen bescheiden te zijn en zorgvuldig mee te worden genomen in de architectuur. Gezocht moet worden naar een gezamenlijke huisstijl voor reclame.

Duurzame materialen

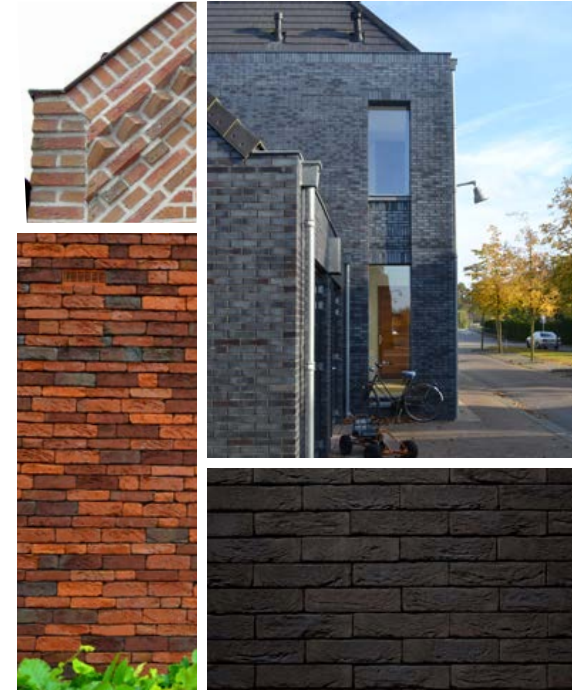
Inzetten op duurzame materialen die met weinig milieubelasting gemaakt zijn en opnieuw gemaakt kunnen worden.

Beeldkwaliteit - voorbeelden

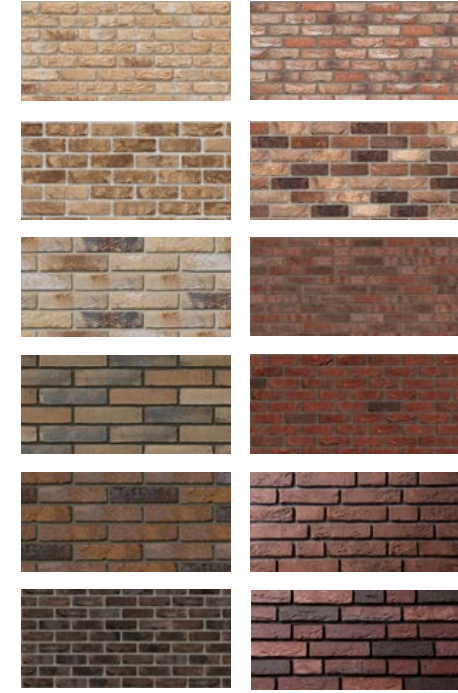
Materialisering en detaillering.



Baksteen, natuursteen, hoogwaardige detaillering.



Aardkleurige grove bakstenen, aandacht voor voegwerk.



Gemetselde erfcheiding in architectuur op erfrens, groene erfafscheiding op het binnenterrein.



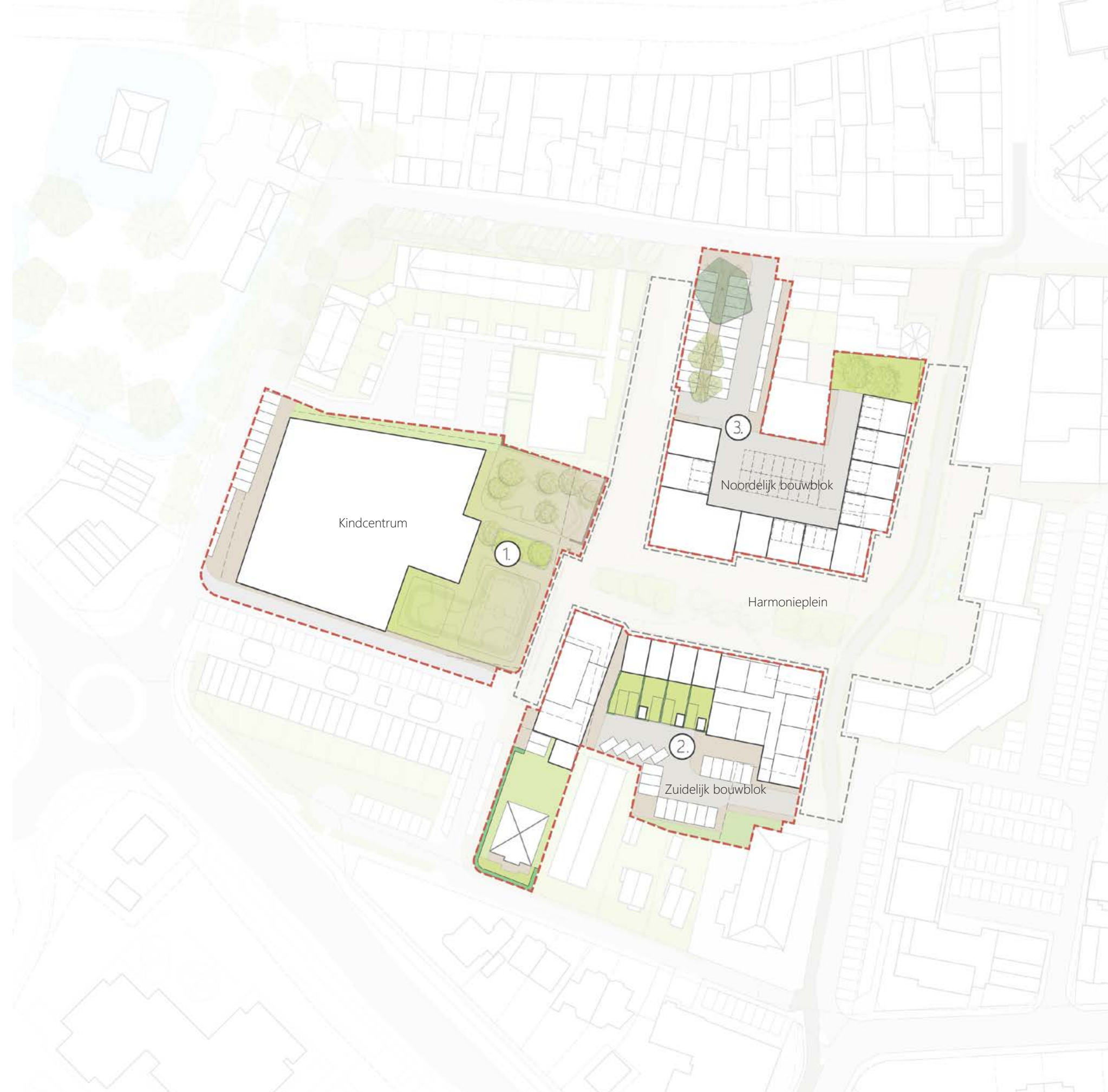
Voordeur aan de straat, royaal terugliggend tov roollijn.

Deelprojecten

Het masterplan en de fasering is terug te brengen naar drie verschillende deelprojecten ;

- 1) KC - Kindcentrum
- 2) Zuidelijk bouwblok
- 3) Noordelijk bouwblok

Deelprojecten zullen ontwikkeld worden door verschillende partijen. Ondanks de nummering kunnen de fases onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden al geniet het de voorkeur om te starten met het Kindcentrum in verband met het vrijspelen van de gronden van CBS Het Kompas. Het noordelijk bouwblok kan echter pas worden gerealiseerd als het KC is gebouwd en het huidige gebouw van Het Kompas is gesloopt. De ontwikkeling van het zuidelijk zal naar verwachting spoedig opstarten.



1) Kindcentrum

Basis van het masterplan is het samengaan onder één dak van de twee basisscholen aan het huidige Harmonieplein. CBS Het Kompas en Palet Wereldkidz gaan zich samen in één nieuwe brede school huisvesten. Samen met de BSO en gymzaal komen er meerdere partijen onder één dak, in een gebouw met meerdere gezichten. Voor de beeldkwaliteit is het belangrijk dat de individuele instellingen goed zichtbaar en herkenbaar zijn vanaf de straat. Voorkeur heeft daarom een samengesteld volume dat met een afleesbare functionaliteit richting het openbaar gebied. Het gebouw wordt opgedeeld in verschillende deelbouvvolumes om zodoende aan te sluiten bij de korrel van de binnenstad.

Het bouwvolume dient rekening te houden met het uitzicht van de omwonenden. Datzelfde geldt voor privacy en schaduwwerking. Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling en het dak is de vijfde gevel. Speciale aandacht wordt gevraagd voor gevel aan het Harmonieplein. De definitieve bouwvelop en rooilijnen worden samen met gemeente, architect en supervisor bepaald. Overgang tussen schoolplein en Harmonieplein is onderdeel van de architectuur en dient zorgvuldig te worden ontworpen.

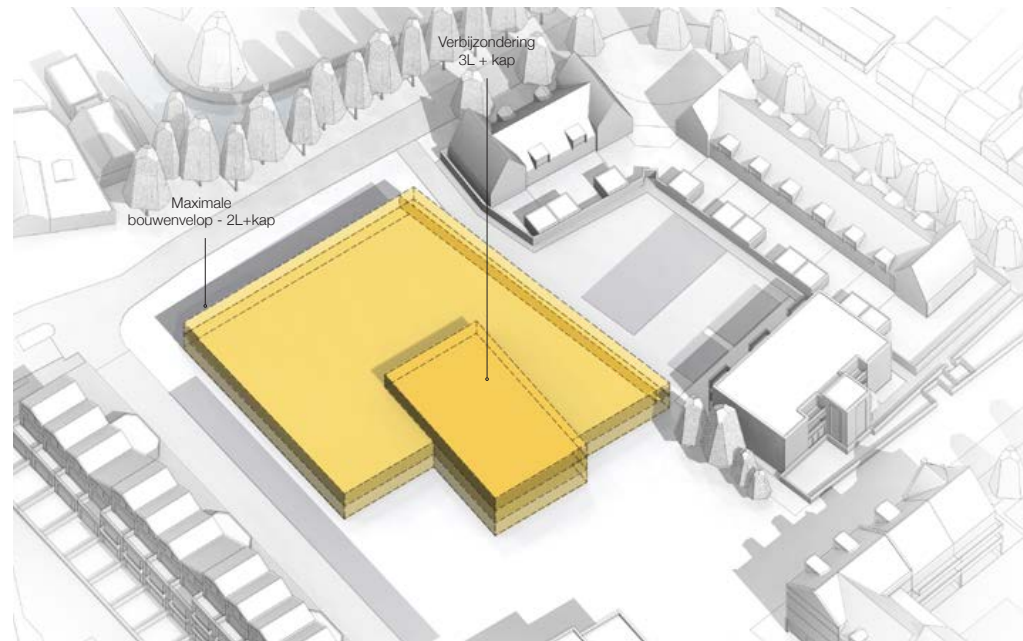


Beeldregels ;

- Hoofdentree prominent aan Harmonieplein.
- Groot verenigd schoolplein bepaald bouwvelop.
- Afleesbaarheid programma en functie in gevel.
- Samengesteld bouwvolume, dorpse korrel.
- Meerdere op elkaar afgestemde architectonische stijlen.
- Gevels van keramische producten (baksteen).
- Zorgvuldige detaillering, vertikaal plastiek, rijke architectuur.
- Voorkeur voor kap.
- Geen losse bijgebouwen op het terrein.
- Goothoogte noordzijde max 4m.
- Goothoogte zuidzijde max 7m.
- Nokhoogte maximaal max 11m.

Nieuwe school - massastudie / typologie

Bouwvolume en rooilijnen worden in samenspraak met architect en ontwikkelaar nader bepaald. Uitwerking indicatief.



De bouwvelop is maximaal twee lagen hoog, met kap en uitzondering voor derde laag verbijzondering entree. De noordzijde heeft na de eerste laag een kap.

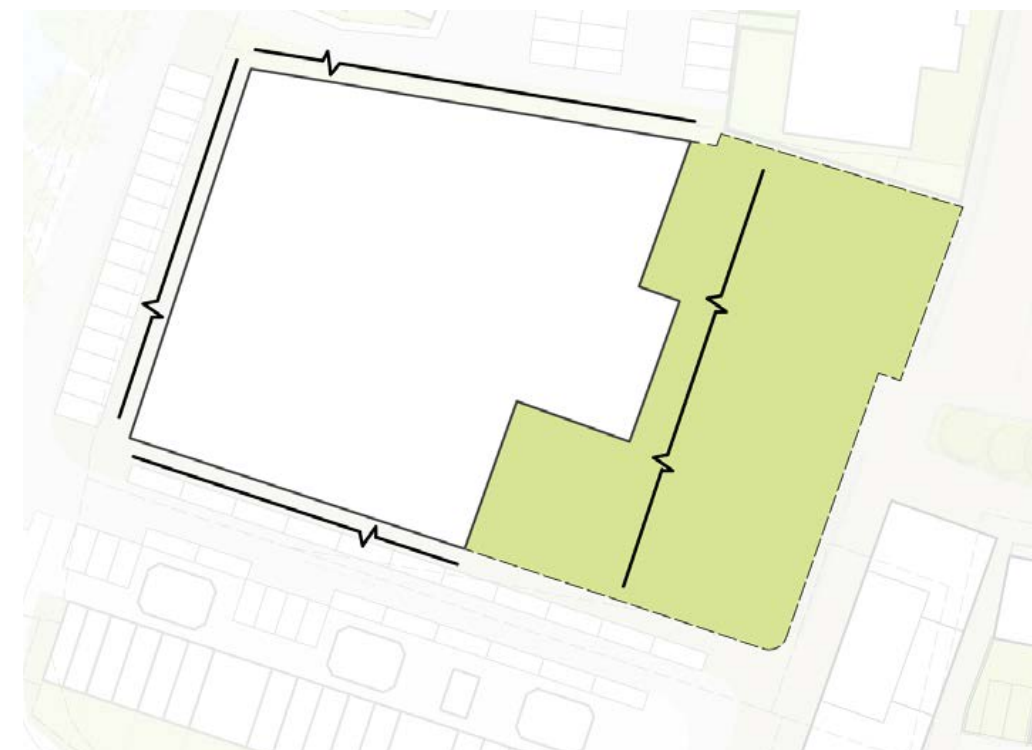
Opgave aan de architect van het KC is om het te realiseren grote programma onderdeel uit te laten maken van de korrel van de binnenstad. In onze binnensteden is altijd ruimte geweest voor het realiseren van grote gebouwen (denk hierbij aan Kerken en scholen) maar ze moeten zich wel aanpassen naar hun omgeving.

Het KC is een samenstelling van meerdere programma's en dat geeft aanleiding om verschillende bouwvolumes te realiseren binnen de bouwvelop. Het is hierbij gewenst om ook verschillende architectonische stijlen te gebruiken. De gymzaal heeft immers een andere functionele gevel dan het schoolgebouw.

Het uiteindelijk beoogde resultaat is een ogenschijnlijk door de tijd doorgegroeid gebouwcomplex.



Aaneengesloten schoolplein, volume prominent aan het Harmonieplein.



Behoudens de noordzijde zullen de gevels moeten worden geleed in verschillende volumes.

2) Zuidelijk bouwblok

Het zuidelijke bouwblok heeft met optimale zuidtuinen een grote potentie voor royale herenhuizen. Grondgebonden woningen met een diepe tuin op het zuiden met aan het Harmonieplein, vanwege de verhoogde begane grondvloer, ruimte voor werken aan huis. De grondgebonden woningen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van het Harmonieplein. Op momenten dat voorzieningen zoals winkels, horeca en dienstverlening gesloten zijn, zorgen woningen voor de levendigheid omdat de bewoners dan thuis zijn.

Op de hoek van het zuidelijke bouwblok aan de kant van De Harmonie is het gewenst om een klein boutiquehotel te realiseren voor de promotie van het toerisme in Maarssen-dorp. De herenhuizen hebben 2lagen met een kap, de gestapelde woningen mogen tot 3lagen en een kap. De vormgeving van de kap dient rekening te houden met de bezonning van het plein.

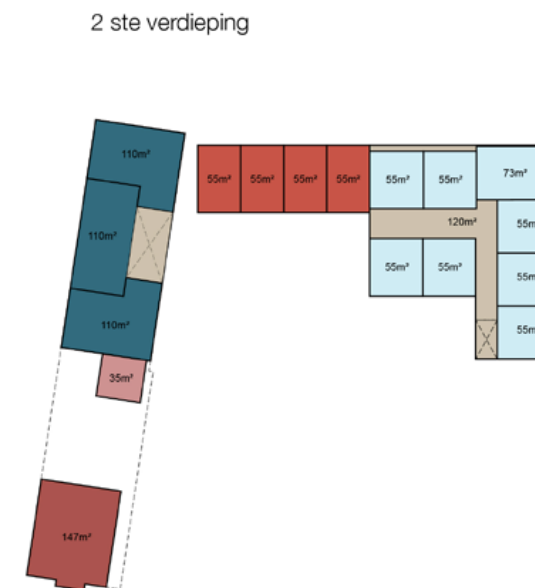
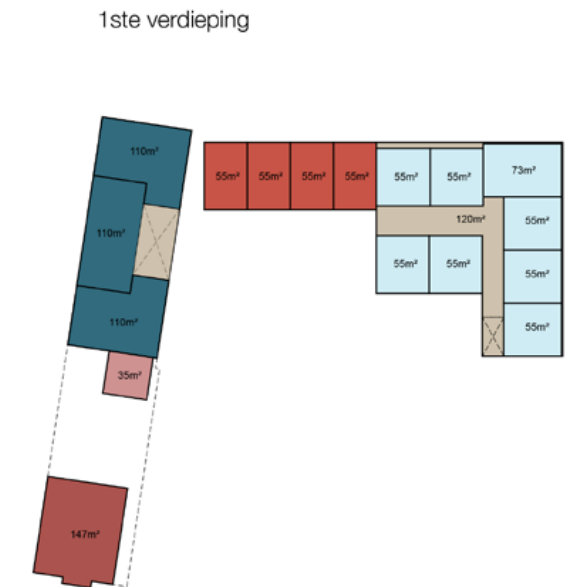
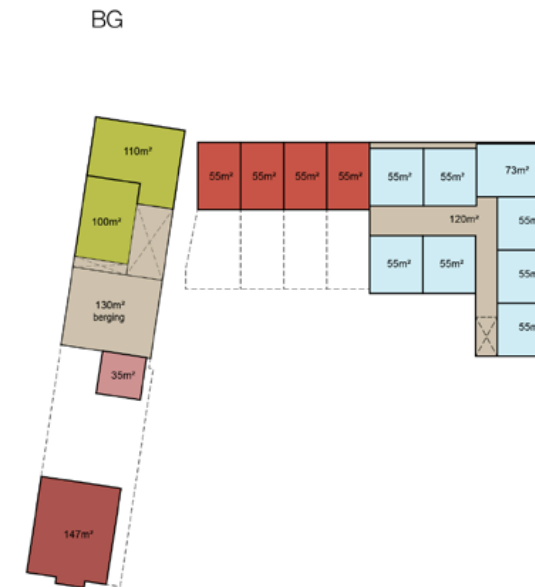
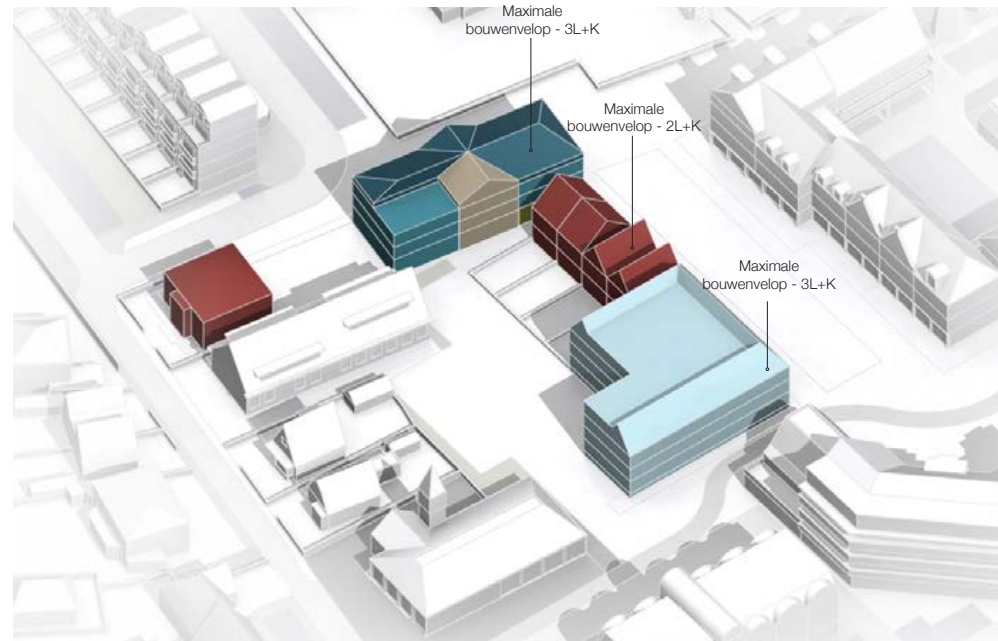


Beeldregels ;

- Herkenning van de individuele woning.
- Gemeleerde opzet, geen repetitie.
- Baksteen, natuursteen, hoogwaardige detaillering.
- Zorgvuldige detaillering, vertikaal plastiek, rijke architectuur.
- Kappen (geen platte daken of gebogen kappen).
- Gevels van keramische producten (aardkleurige baksteen).
- Loggia's en terrassen, geen uitstekende balkons.
- Gemetselde erfscheiding in architectuur.
- Groene erfafscheiding in het binnenterrein.
- Voordeur aan de straat, ruim terugliggend tov roollijn.
- Delftse stoep als privacy buffer, geen voortuin.
- Bouwvelop volgend aan masterplan.

Zuidelijk bouwblok - massastudie / typologie

Bouwvolume en rooilijnen worden in samenspraak met architect en ontwikkelaar nader bepaald. Uitwerking indicatief.



- Appartementen 65-70m²
- Appartementen 110m²
- Appartementen 210m²
- Appartementen 450m²
- Sociale woningbouw met zorg. Woonkamer 55-73m²
- Entree/service/lounge/berging
- Gemengde functie

3) Noordelijk bouwblok

In tegenstelling tot het zuidelijke bouwblok heeft het noordelijke bouwblok een grote potentie voor appartementen omdat de buitenruimtes naar het zuiden uitkijken. Vanaf het Harmonieplein zijn de buitenruimtes van het complex een belangrijk onderdeel van de uitstraling en dit verdient daarom extra aandacht. De voorzieningenplint dient transparant en uitnodigend te zijn en onderdeel van de verticale geleding van de architectuur. De hoek bij het Kindcentrum is voorzien als lunchroom met royaal terras omdat hier de meeste zonuren zijn. Parkeren geschiet in het bouwblok en dient semi-privaat te worden afgeschermd met bijvoorbeeld een toegangspoort. Er zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan, de maximale goothoogte is 11 meter, de maximale nokhoogte 15 meter.



Beeldregels ;

- Herkenning van de individuele woning.
- Gemeleerde opzet, geen repetitie.
- Baksteen, natuursteen, hoogwaardige detaillering.
- Zorgvuldige detaillering, vertikaal plastiek, rijke architectuur.
- Kappen (geen platte of gebogen kappen).
- Gevels van keramische producten (aardkleurige baksteen).
- Loggia's en terrassen, geen uitstekende balkons.
- Gemetselde erfscheiding in architectuur.
- Groene erfafscheiding in het binnenterrein.
- Voordeur aan de straat, ruim terugliggend tov roollijn.
- Delftse stoep als privacy buffer, geen voortuin.
- Bouwvelop volgend aan masterplan.

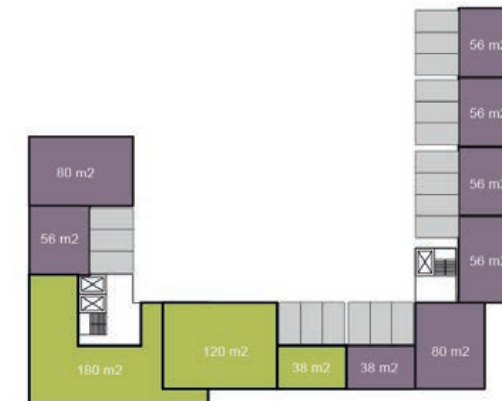
Noordelijk bouwblok - massastudie / typologie

Bouwvolume en rooilijnen worden in samenspraak met architect en ontwikkelaar nader bepaald. Uitwerking indicatief.

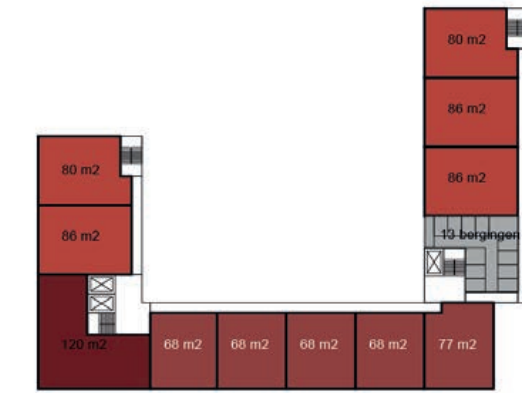


Programmering plint bepaald benodigd aantal parkeerplaatsen

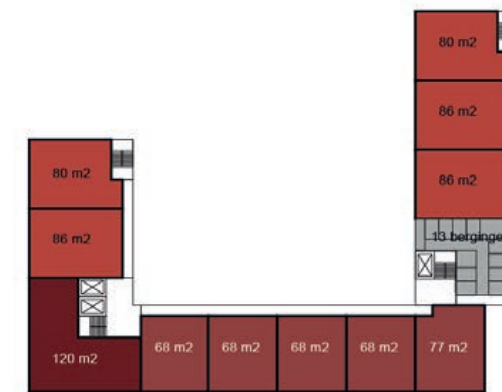
BG



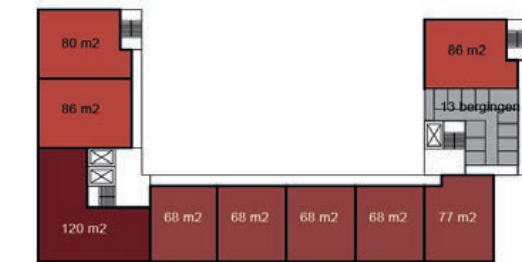
2de verdieping



1ste verdieping



3de verdieping



Legenda

- Appartementen 60-80 m2
- Appartementen 80-100 m2
- Appartementen 100-120 m2
- Horeca
- Maatschappelijke dienstverlening
- Bergingen
- Parkeerplaatsen

Inrichting Harmonieplein

Het karakter van het nieuwe Harmonieplein laat zich het best omschreven als een veelzijdig dorpsplein; er wordt met voordeuren gewoond aan het plein, er is ruimte voor daghoreca met enkele terrassen, er is een speelplaats voor kinderen met een waterelement en er kan op feestelijke dagen een kleine markt worden georganiseerd.

Bijzonder wordt de koppeling van het schoolplein en het Harmonieplein. Het moet mogelijk zijn om op een terrasje te zitten terwijl de kinderen gebruik maken van de speelgelegenheden op het schoolplein. Het Harmonieplein wordt daarom ook kindvriendelijk ingericht en vrij gehouden van doorgaand verkeer, alleen nooddiensten en fietsers krijgen toegang tot het plein.

Voor de hoogwaardige inrichting van het plein is duurzaamheid een belangrijk thema. Het plein moet robuust raamwerk worden met ruimte voor de flexibele inrichting zodat het plein eenvoudig met de tijd kan transformeren. Het plein wordt verder ingericht met hoogwaardige duurzame inrichtingselementen en verhardingsmaterialen. Het aanwezige grote groen moet zoveel als mogelijk worden ingepast.



Inrichting Harmonieplein - Criteria

Levendig plein voor iedereen.

Programma

Breedte van het plein wordt vastgesteld op minimaal 25meter zodat er voldoende ruimte overblijft voor een flexibele programmering. De afstand tussen woningbouw en de horeca met terrassen moet voldoende ruim zijn. Op feestelijke dagen moet het mogelijk zijn een kleine markt op te zetten zonder de vaste programmering te hinderen.

Speelplaats

In het centrum van Maarssen-dorp is een grote behoefte aan een goede speelplaats voor kinderen. Het schoolplein wordt daarom na schooltijd een openbare speelplaats voor de kinderen van het centrum. Een ontworpen stenen erfafscheiding met de eventuele inzet van hagen omringd het schoolplein maar is voldoende transparant voor visueel contact met het Harmonieplein.

Waterelement

Een water speelelement, bijvoorbeeld een waterspuwer, verlevendigd de plek en heeft een aantrekkende werking voor het winkelende publiek op de Kaatsbaan. Om geluidsoverlast te voorkomen is het waterelement niet 24h/7 actief en moet het te betreden en overrijdbaar zijn voor hulpdiensten.

Terras

Langs de gevels met voorzieningen is er ruimte voor een ondiep terras of voor tijdelijke reclame uitingen. Terrasafmetingen worden duidelijk aangegeven in de verharding door middel van markeringen of verandering van materiaalkleur zodat handhaving eenvoudig is. Gebouwde terrasafscherming is niet toegestaan. Centraal op het plein is er ruimte voor grotere terrassen.

Markt

Voor de markt worden de benodigde verankeringsvoorzieningen opgenomen in de verharding en tevens is er een console voor elektriciteit en water aanwezig.

Verlichting

Voor een goede sfeer op het plein worden er eerder meer dan minder lichtbronnen gebruikt om het plein te verlichten. Geen grote hoge verlichtingsmasten maar een veelvoud aan kleine sfeervolle armaturen.

Diverse zitjes

Op het Harmonieplein zijn voldoende zitjes beschikbaar in de zon en in de schaduw. De bankjes zijn kwalitatief hoogwaardig, robuust en duurzaam.

Groeninrichting

Op het plein wordt zoveel als functioneel mogelijk gebruik gemaakt van groen; een groene haag rondom het schoolplein, eventueel een gazon op het schoolplein bij de speeltoestellen doorlopend op het Harmonieplein. Het volwassen grote groen wordt geïntegreerd in de nieuwe pleininrichting. Er is ruimte voor voorjaarsbloemen in het gazon. Alle aan te planten bomen zijn minimaal 30-35 in stamomtrek.

Fietsenstallingen

Het parkeren van fietsen wordt zoveel mogelijk geclusterd en ruim gedimensioneerd. Fietsnietjes worden gepoedercoat in overeenstemmende kleur van de andere inrichtingselementen op het plein en laten ook voldoende tussenruimte voor bakfietsen en fietsen met een kratje.

Materialen

Voor de verharding wordt gebruikt gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen gelijk aan de inrichting van de Kaatsbaan. Hoogwaardig wil zeggen dat de materialen mooi oud worden, onderhoudsvriendelijk en onkruidwerend zijn. Natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers en natuursteen hebben de voorkeur.

