

Maassluis West

Gebiedsvisie

Na vaststelling door de gemeenteraad op 3 december 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
Crooswijkse singel 50-i
3034 CJ Rotterdam
010 217 5353
mail@urbis.nl
www.urbis.nl

versie:

december 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding en context	5
Inleiding	6
Locatie	9
Beleidskaders	10
2. Analyse	15
Algemene kenmerken	16
Groen en water	22
Infrastructuur	24
Kwaliteiten en kansen	30
3. Ambities en opgave	33
Vijf ambities voor Maassluis West	34
Gebiedsvisiekaart	36
Wonen <i>'Een stedelijke woonwijk'</i>	38
Welzijn <i>'Gezonde en sociale buurt'</i>	46
Mobiliteit <i>'Ruim baan voor voet en fiets'</i>	50
Groen, water en klimaat <i>'Klimaatbestendige buitenruimte'</i>	60
Energietransitie <i>'Energietransitie'</i>	68
Overzicht opgaves	70
4. Uitgangspunten	77
5. Voorbeelduitwerking	87
6. Proces	93
Kwaliteitsborging	94
Participatie	95





1

Inleiding en context

*Introductie van de doelen van de visie,
locatie en relevante beleidskaders voor
Maassluis West*

Inleiding

Dit is de gebiedsvisie van het gebied ten noorden van Station Maassluis-West. Deze visie geeft de randvoorwaarden en ontwikkelregels voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De visie is onder andere tot stand gekomen door middel van workshops met specialisten van gemeente Maassluis, externe experts en een uitvoerig participatietraject met belanghebbenden in de periode januari '24 – september '24.

Aanleiding

Al sinds de jaren '50, toen de plannen voor de ontwikkeling van Maassluis-West zijn gemaakt, zijn er plannen met het gebied rondom Koningshoek. In de afgelopen decennia zijn de belangrijkste doelstellingen van het uitbreidingsplan op hoofdlijnen Maassluis-West uitgevoerd. Maar daarbij zijn ook grote delen van het gebied braak blijven liggen. In de Structuurvisie Maassluis van april 2012 werd Station West genoemd als ontwikkelingslocatie. Hierin kwamen ambities naar voren zoals versterking van de groenstructuur en het herontwikkelen van het gebied rond winkelcentrum Koningshoek tot een modern centrumgebied.

De opgave

Nederland staat voor omvangrijke maatschappelijke opgaven. Woningnood samen met de demografische ontwikkeling vraagt landelijk om de bouw van 900.000 woningen. Bij deze groei moeten Nederland en de regio's bereikbaar blijven en dat vraagt om een transitie naar duurzame mobiliteit. Het land moet zich aanpassen aan het veranderende klimaat vanwege hetere zomers en zwaardere regenbuien en verdere klimaatverandering voorkomen door de CO₂-uitstoot te verminderen. Deze opgaven spelen ook in Maassluis. Het aanbod van woningen is in Maassluis niet groot genoeg om aan de vraag naar woonruimte te voldoen, zo stelt de Woonvisie 2019-2024. Zowel de markt voor huurwoningen als die voor betaalbare koopwoningen is zeer krap. Maassluis heeft grote behoefte aan woningen, vooral voor starters, ouderen en mensen die hulp, ondersteuning of begeleiding nodig hebben want die

zitten nu het meeste klem. Maar het gaat niet alleen om meer woningen. De algehele kwaliteit van de stad moet bij de groei verbeteren. Groeien is goed, als daardoor de stad sociaal sterker wordt, de economie vitaler en het voorzieningenniveau op peil blijft. Wanneer bij de toename van het aantal woningen ook de bereikbaarheid op lange termijn goed blijft. En wanneer de groei een impuls geeft aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Dat betekent: al bouwend de balans bewaken tussen wonen, economie, groen, klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Een complexe puzzel en daarmee een vraagstuk van ruimtelijke ordening. De gebiedsvisie is het hierbij het instrument om al deze opgaven te vertalen naar de lokale context van Maassluis West. In de gebiedsvisie wordt de complexe puzzel gelegd en een balans gezocht tussen verschillende ruimtevragers en doelstellingen.

Coalitieakkoord

In Maassluis heeft het college van B&W in het coalitieakkoord van 2022 de woningbouwopgave aangemerkt als een van de opgaven voor komende jaren. Daarbij wordt aangegeven dat wonen in balans is met een groene en gezonde leefomgeving, die klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Voor de zone Haydnlaan, grasveld Chopinstraat en Uiverlaan staat aangegeven dat plannen worden uitgewerkt met prioriteit voor het realiseren van kleinere woningen, seniorenwoningen, woningen voor starters, betaalbare koop en huur. De gebiedsvisie werkt deze ambitie verder uit. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en doelstellingen worden vastgesteld en op hoofdlijnen

wordt aangegeven hoe het gebied zich moet ontwikkelen. Hiermee vormt de visie het toetsingskader waarlangs initiatieven en bouwplannen worden getoetst.

De ruimtelijke context

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het weidse landschap van Het Scheur en het Sterrenbos. Het contact met de haven en al haar activiteiten is nadrukkelijk aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is de wijk "Het Balkon van Maassluis" in aanbouw. Het nieuwe metrostation is ingepast op de spoordijk. De terreinen naast de spoordijk hebben een afwisselend karakter. Enerzijds is er een reeks hogere flatgebouwen aan de Merellaan, waarnaast rijenwoningen uit verschillende tijden gebouwd zijn. Daarnaast zijn er veel maatschappelijke voorzieningen in het gebied aanwezig, o.a. het theater, de bibliotheek en het stadhuis. Het winkelcentrum Koningshoek is recentelijk opgeknapt en heeft een goede uitstraling. Rondom het nieuwe metrostation en het winkelcentrum Koningshoek vinden we veel parkeervoorzieningen. Kenmerkend voor het gebied is een open groenstructuur met grasvelden, hierdoor zijn lange zichtassen aanwezig.

In 2020 hebben de Zwarte Hond en Decisio, in opdracht van in opdracht van de Hoekse Lijn Partners (samenwerking van de Provincie Zuid-Holland, MRDH en gemeenten langs de Hoekse Lijn) een studie uitgevoerd naar de ontwikkelkansen rondom de stations van de Hoekse Lijn. Deze kansen zijn groot, niet alleen voor woningbouw, maar ook voor andere functies. Met name is er

de mogelijkheid om de openbare ruimte mee te laten liften met (woningbouw)ontwikkeling. Kansen liggen in het plangebied voor het oprapen, niet alleen om vanuit het bestaande zaken aan te scherpen, maar ook het toevoegen van nieuwe programma's kan het gebied een extra laag geven.

Aanpak

Voorafgaand aan deze gebiedsvisie is een ontwerpend onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek bleek dat een perceelsgewijze ontwikkeling minder oplevert dan een integrale ontwikkeling. Bij een integrale ontwikkeling kunnen meer woningen gerealiseerd worden en zijn er meer duurzame kansen en andere beleidsdoelen te verzilveren.

Daarnaast is tijdens het onderzoek naar voren gekomen dat bij een integrale ontwikkeling efficiënter omgegaan kan worden met parkeerplaatsen.

Ook het ontwerpend onderzoek is tot stand gekomen door workshops met specialisten van gemeente Maassluis en externe experts. De kansen en beperkingen die uit de workshops zijn gekomen hebben de uitgangspunten en doelstellingen voor deze gebiedsvisie bepaald. In het voorgaande onderzoek zijn integrale modelstudies gemaakt om de kansen en beperkingen verder in relatie tot het plangebied te onderzoeken. Deze modellen vormden de basis voor de ambities die in deze visie zijn uitgewerkt. Een model wordt in het laatste hoofdstuk getoond als voorbeelduitwerking van de ambities, ontwikkelprincipes, voorwaarden en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Leeswijzer

De visie start met de analyse van de locatie en bestaand beleid. Op basis hiervan zijn kwaliteiten en kansen geformuleerd voor het gebied. Vervolgens zijn deze kwaliteiten in lijn gebracht met de thema's uit het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling Maassluis (IDSO). De thema's uit IDSO zijn de basis geweest voor de ambities voor het gebied. Deze ambities vormen samen de integrale visie op het gebied Maassluis West.

Elke ambitie wordt hierna geadresseerd in een apart hoofdstuk, waarin de nadruk ligt op de uitwerking van de ambitie naar de locatie. De hoofdstukken beginnen daarom met een kaart waarop de ambitie verder geïllustreerd en uitgewerkt wordt. Dit wordt in tekst verder uitgelegd, waar ook specifieke opgaven en spelregels uiteen worden gezet. Op deze manier worden de ambities begrijpelijker gemaakt en in de context van specifieke plaatsen bevestigd. Per hoofdstuk worden binnen de ambities ook specifieke opgaven en spelregels benoemd. Dit zijn verdiepingsslagen van de ambities. Vervolgens is dit pakket van ambities, opgaven en spelregels samengevoegd in één voorbeelduitwerking. Hierin wordt getoond hoe het mogelijk is om aan de ambities te voldoen. Tenslotte wordt de gebiedsvisie afgesloten met een hoofdstuk over het vervolgproces.

Context

Deze Gebiesvisie geeft uitvoering aan het beleid van het Rijk en de Provincie. Rijk en provincie Zuid – Holland stimuleren zowel planologisch als financieel de ontwikkeling van woningbouwlocaties en woon/werkgebieden in de nabijheid (binnen een straal van 1.200 meter) van stations en metrohaltes. Daarbij stellen ze eisen aan de projecten die worden gesubsidieerd. Zo moet tweederde van de gerealiseerde woningen in de betaalbare prijsklassen vallen. Dit sluit goed aan op de ambities uit de Woonvisie 2019 - 2024, en op de aanscherping daarvan in het Coalitieakkoord 2022 – 2026.

Deze gebiedsvisie moet ook in samenhang worden gezien met het coalitieakkoord 2022 - 2026 en het door de gemeenteraad vastgesteld beleid en visies, zoals de structuurvisie, het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling 2023, de Mobiliteitsvisie 2021, het parkeerbeleid, de actualisatie wegenstructuurvisie 2022, het bod aan de provincie voor de realisatieagenda woningbouw, de studie Hoekse Lijn, afspraken in regionaal verband en de bevolkings- en voorzieningenprognose. De visievorming is ambtelijk aangestuurd vanuit het programma IDSO.



Westlandseweg



Lepelaarplantsoen

Winkelcentrum Koningshoek

Stadhuis

Mozartlaan

6.450m²

53.940m²

M Maassluis-West

Het Scheur

- netto plangebied
- doorkijk naar omgeving

Locatie

In deze paragraaf wordt als vertrekpunt van de analyse de context van de locatie en omgeving omschreven. Het gebied ten noorden van het metrostation Maassluis West is een veelkleurig gebied dat omringd is door veel verschillende bouwstijlen, landschappen en functies.

Context

Het projectgebied grenst direct aan metrostation Maassluis West. Hierdoor is het gebied verbonden met het strand van Hoek van Holland aan de westkant en Schiedam/Rotterdam aan de oostkant. De locatie vervult nu voornamelijk de functie van parkeerterrein voor het winkelcentrum Koningshoek. Daarnaast is er een buslus en P+R bij het station. Het park dat grenst aan het stadhuis valt ook binnen het projectgebied. Via de Uiverlaan aan de westkant en via de Haydnlaan aan de oostkant van het plangebied is de locatie aangetakt op de rest van Maassluis.

De locatie is naast de voorgenoemde functies gevuld met grasvelden. Het is hiermee een grote, open plek die moeilijk doorkruisbaar is. Alleen op de Haydnlaan zijn twee vastgoedobjecten aanwezig; een sportzaal en een gebouw voor het wijkteam. Deze vastgoedobjecten zijn beide laagbouw (3).

Het projectgebied is begrensd aan de zuidkant door de metrolijn. Er is één passage over de metrolijn heen, die niet verplaatst kan worden.

Aan de noordkant van de locatie liggen een aantal openbare functies. Direct grenzend aan de projectlocatie liggen het stadhuis en het overdekte winkelcentrum Koningshoek (2). Tegenover de entree van Koningshoek staat een Koningshof (1) waarin de bibliotheek en een theater gehuisvest zijn.

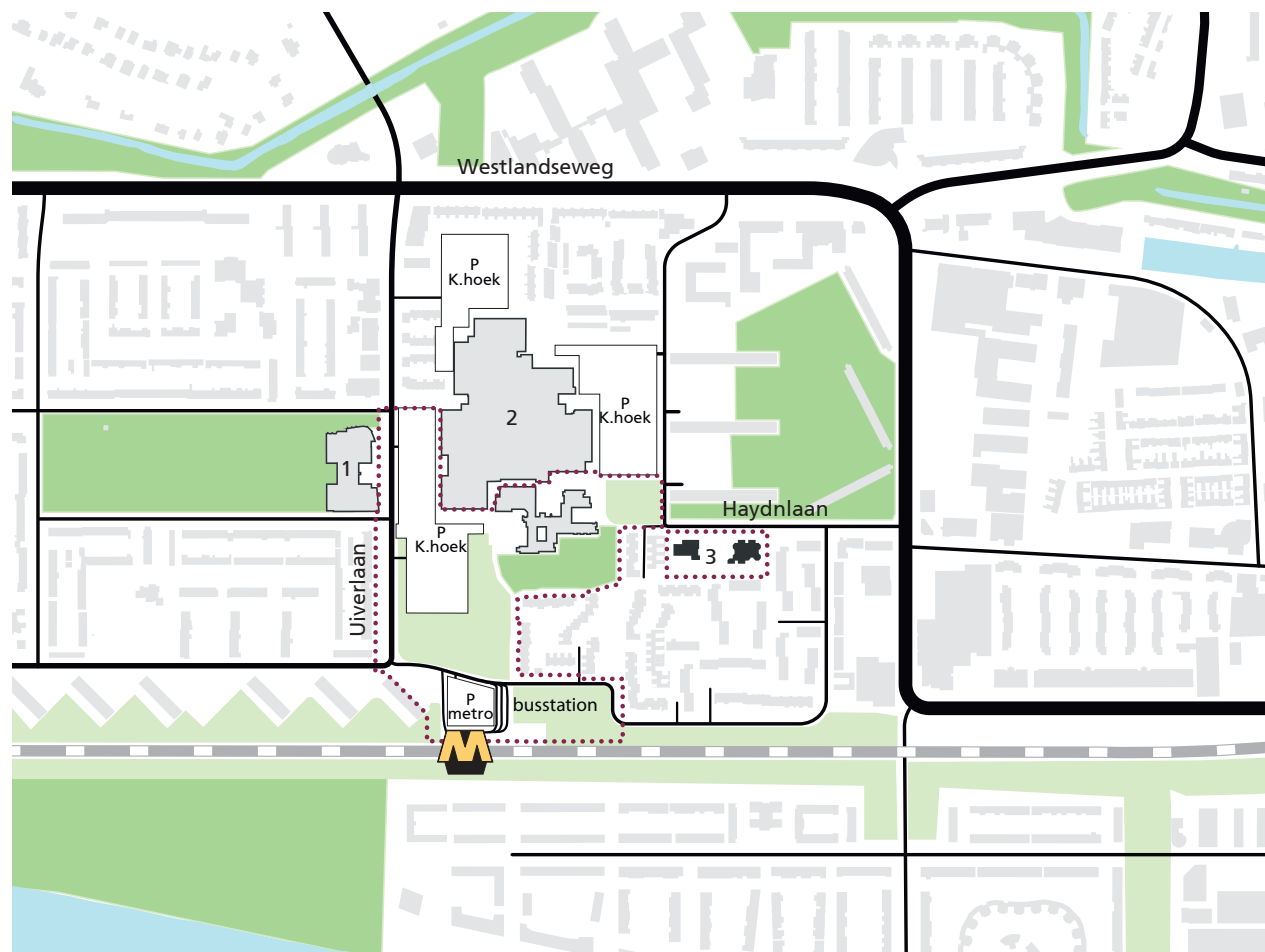


Fig 1. Context

Beleidskaders

Het ruimtelijk beleid speelt een belangrijke rol in deze gebiedsvisie. Er zijn verschillende beleidskaders die invloed hebben op de uitwerking van deze visie. In het volgende hoofdstuk worden deze beleidskaders en de relevante informatie samengevat.

Structuurvisie 2012-2025

Naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening is in 2012 de structuurvisie 2012-2025 Maassluis opgesteld. Het document vormt het alomvattende strategische beleidskader voor ontwikkelingen vanaf 2012 en is nog steeds vigerend. In de structuurvisie zijn alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van Maassluis samengebracht (fig 2.) De belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van de stad worden als 'identiteitsdragers' beschreven. Hieronder vallen o.a. de historische binnenstad, Koningshoek, de lightrailverbinding en de haven.

Belangrijk uitgangspunt in de visie is toekomstgericht bouwen waarbij specifieke aandacht benodigd is voor levensloopbestendige woningen, woningen voor jongeren en passende voorzieningen, waarbij de ruimte intensief en meervoudig gebruikt wordt. Ook het versterken van de groen- en waterstructuur zodat deze bijdraagt aan de verbetering van recreatiemogelijkheden, ecologie en effecten van klimaatverandering wordt genoemd als belangrijke opgave. Hieronder valt o.a. de groene route tussen Steendijkpolder en de haven. In praktijk is de route herkenbaar als een aaneenschakeling van groene openbare ruimten verbonden door lanen.

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten en doelstellingen

Het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling heeft een inventarisatie en overzicht gemaakt van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en doelstellingen die relevant zijn voor Station West.

De uitgangspunten en doelstellingen komen uit het coalitieakkoord, vastgesteld beleid, regionale akkoorden, lopende onderzoeken en bevolkings- en voorzieningenprognose. Deze zijn onderverdeeld naar 9 thema's. Tijdens de visievorming van Station West en omgeving zijn de uitgangspunten en doelstellingen vertaald naar de lokale context van de buurt en uitgewerkt naar een concreet en uitvoerbaar niveau.

Het programma is een procesaanpak die moet inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven. Dit betekent dat er aanvullingen kunnen worden gedaan op de uitgangspunten en doelstellingen.

Coalitieakkoord 2022 - 2026

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 staat dat voor de locaties Station West en omgeving een gebiedsvisie wordt opgesteld. In het akkoord staat ter aanvulling dat het om meer gaat dan woningbouw. Wonen moet in balans zijn met een groene en gezonde leefomgeving, die klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het coalitieakkoord is op ambtelijk niveau gefilterd op ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen. Dit is verwoord en verbeeld in het ambtelijk stuk 'Coalitieakkoord 2022 - 2026 in beeld'. Dit is een van de achtergronddocumenten waaruit de gebiedsvisie put.

Vastgesteld beleid en visies

Vastgesteld beleid en visies bevatten uitgangspunten en doelstellingen die kaderstellend zijn voor de gebiedsvisie. Deze zijn in beeld gebracht en gebundeld in het document

'Ruimtelijke opgaven in beeld'. Ook dit is een ambtelijk stuk en achtergronddocument waaruit de gebiedsvisie put.

Verbeelding naar twee abstractieniveaus en 9 thema's

De uitgangspunten en doelstellingen zijn verbeeld naar twee abstractieniveaus. Het eerste niveau zijn de locatie specifieke opgaven. Het tweede niveau zijn algemenere doelstellingen die voor geheel Maassluis gelden en daarmee ook voor de gebiedsvisie. De uitgangspunten en doelstellingen zijn verdeeld over 9 thema's. De thema's zijn:

- Wonen
- Veiligheid en leefbaarheid
- Welzijn en gezondheid
- Mobiliteit
- Water en klimaat
- Groen en landschap
- Economie en citymarketing
- Energietransitie
- Afval en grondstoffen

De gebiedsvisie voor Station West en omgeving neemt deze thema's over. Een aantal thema's worden samengevoegd omdat ontwikkelprincipes aan meerdere thema's uitwerking geven. Zie hiervoor hoofdstuk 3 visie en ontwikkelprincipes.

Afspraken in regionaal verband

Het gebied rondom Station Maassluis-West wordt ook genoemd in het door de gemeenteraad van Maassluis gedane bod aan de Provincie en het Rijk voor de nieuwe woningbouwopgave met meer betaalbare woningen door

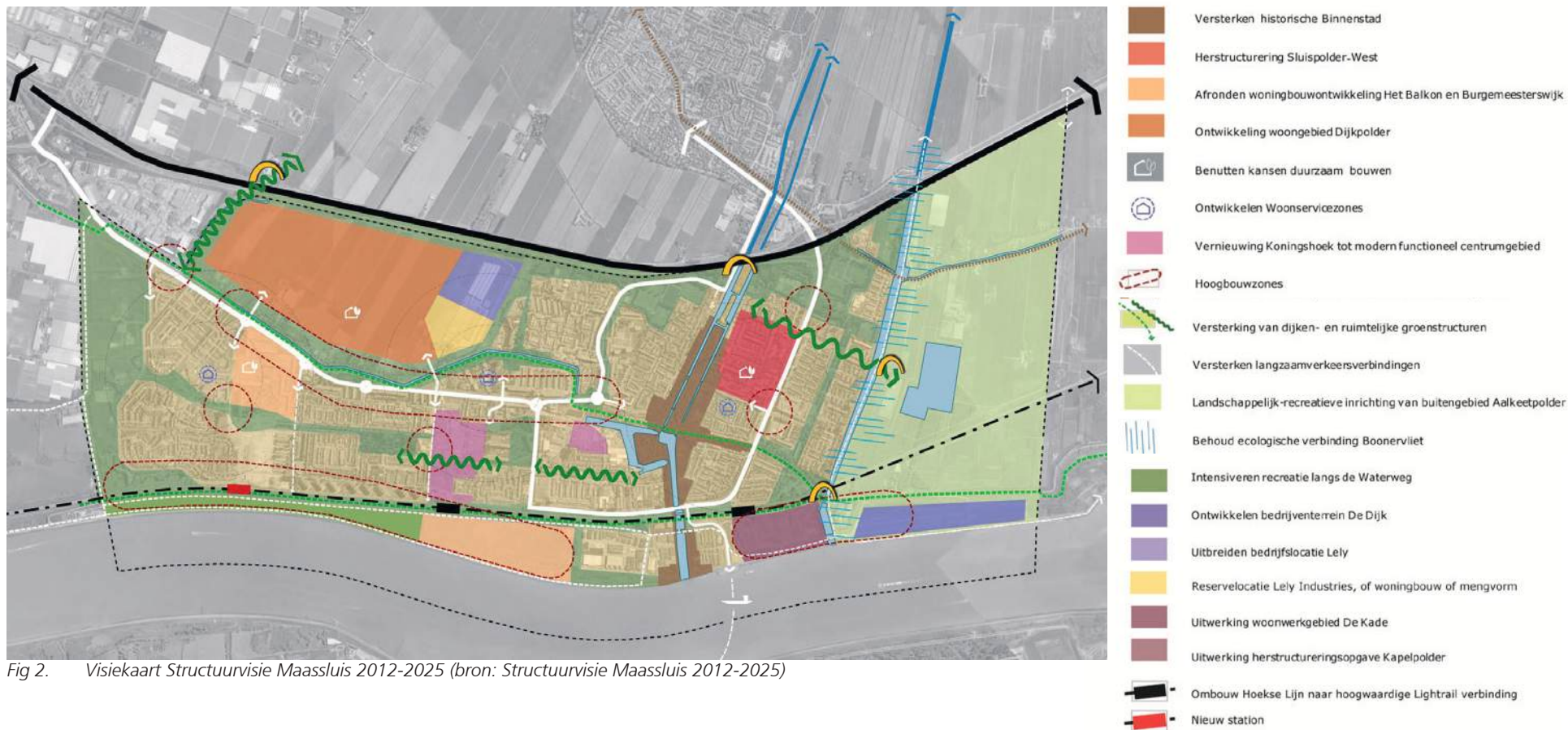


Fig 2. Visiekaart Structuurvisie Maassluis 2012-2025 (bron: Structuurvisie Maassluis 2012-2025)

voorheen. Maassluis heeft daar vanaf 2022 een forse bouwopgave en de locatie Station Maassluis-West en omgeving is daarbij een cruciale locatie om dat aantal te halen.

Het gaat hier om het Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam. Daarin is

afgesproken dat minimaal 5.000 woningen gebouwd worden in Maassluis in de periode tot en met 2030.

Maassluis West en Omgeving is een cruciale locatie om dit aantal te halen en daarom wordt hier ook fors ingezet op het bouwen van woningen.

Actualisatie regioakkoord woningbouw

Door meer te gaan bouwen en met name door in nieuwe bouwplannen langs de Hoekse (metro)lijn voor ca. 2/3 in te zetten op betaalbare woningbouw (sociale huur en middeldure huur en koop) kan tegemoet gekomen worden aan de woningbehoefte.

Bevolkings- en voorzieningenprognose

Met de groei van de stad neemt ook de vraag naar voorzieningen toe. Samen met het Kenniscentrum Maassluis-Schiedam zijn inschattingen gemaakt van groei van de bevolking en voorzieningen. De inschatting is gedaan op basis van geplande ontwikkelingen en de locaties die nu worden onderzocht.

Omdat de ontwikkelingen op de woningmarkt zich moeilijk laten voorspellen, zijn vier groeitempo's doorgerekend: groeitempo's van gemiddeld 100, 200, 300 en 400 woningen per jaar. Het gebruik van de voorzieningen in Maassluis zal toenemen ongeacht het tempo dat uiteindelijk wordt uitgevoerd. Door het huidige aanbod van voorzieningen te koppelen aan de groei van het inwonertal, kan een beeld worden verkregen of dit tot knelpunten gaat leiden en waar behoefte aan is. Voor sommige voorzieningen heeft dit geen effect, denk hierbij aan het theater en het zwembad, maar andere voorzieningen (scholen) zullen wel mee moeten groeien.

In lijn met de gedachte van integrale duurzame stadsontwikkeling past een gebalanceerde groei van bevolking, wonen, werken en voorzieningen, mede in relatie tot infrastructuur, groen en klimaatadaptatie. Dit is het midden scenario en kent een groeitempo van 100 á 300 woningen per jaar. Een gebalanceerde groei van de stad stuurt aan op deze bandbreedte. Aandachtspunt is dat het tempo afhankelijk is van de markt. De gemeente heeft dus beperkt controle op dit tempo. Op basis van kengetallen voor de omvang van basisvoorzieningen,

zoals medische voorzieningen, scholen, kinderopvang e.d. ontstaat een beeld tot 2040 van extra ruimte voor gebouwde voorzieningen in Maassluis.

Uit de inschatting ontstaat het beeld dat voor het thema zorg & welzijn de grootste behoefte ligt bij het aantal extra tand- en huisartsen. Bij het thema onderwijs is het aanbod van kinderopvang, basisscholen en gymzalen onvoldoende. Tevens is het belangrijk dat bij toekomstige woningbouwontwikkelingen er voldoende rekening wordt gehouden met een toenemende vraag naar speel- en ontmoetingsplekken. Verder zal er rekening moeten worden gehouden met meer vraag naar winkels in de foodsector.

In de visievorming voor Station West wordt onderzocht hoe de ontwikkeling van het gebied kan bijdragen aan deze behoefte aan voorzieningen.

Overzichtskaart

Op de pagina hiernaast staat een overzichtskaart van de ruimtelijk en programmatische uitgangspunten en doelstellingen. Deze zijn het vertrekpunt voor de gebiedsvisie van Station West.

Fig 3. Overzichtskaart ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en doelstelling. Deze zijn het vertrekpunt voor de gebiedsvisie.

Locatiespecifieke opgaven

Woningbouwprojecten

- Projecten in visievorming ✓
 - A Station West ⚡
 - B Haydnlaan ⚡
 - C Parkietstraat ⚡
 - D Kapelpolder fase 1 ⚡
 - E Kapelpolder fase 2 ⚡
 - F Van Gelderenterrein ⚡
- ≡ Realisatie ontwikkelproject
 - € De Kade ⚡
- 🏠 Nieuwe concepten voor passende huisvesting

Welzijn en gezondheid

- ≡ Zoekgebied nieuwbouw school
- || Zoekgebied nieuwbouw binnensportacc. ✓
- 🏊 Sloop van sportzalen ✓
- 🚻 Openbaar toilet avonturis ✓

Mobiliteit

- A Aandacht voor stationsgebieden
- B Zoekrichting snelle busverbinding (2030)
- C Knelpunten doorstroming (30 en 50 km/h) ✓
- D Reconstructie van kruisingen
- E Versterken langzaamverkeersverbinding
- 🕒 Aandacht actieve mobiliteit binnenstad ✓
- F Fietsstraat (te realiseren)
- G Metropolitane fietsroute
- ⚠ Aanpak onveilige locaties
- 🚚 Verplaatsing vrachtwagenparkeerplaats ✓
- H Specifieke kwaliteitsimpuls fietspaden ✓
- 🚲 Stimuleren van fietsen nabij centrum en metrostations
- 🅈 Toekomstbestendig parkeerbeleid ✓

Water en klimaat

- 🌊 Waterbergend kansgebied
- ↔ Watervoerende straten
- ↔ Waterbergende straten
- 🌊 Urgente knelpunten wateroverlast
- 🌊 Hinder van wateroverlast

🌱 Nieuw in coalitieakkoord

✓ Zowel vastgesteld beleid als opgenomen in coalitieakkoord

Groen en landschap

- Te versterken bomenlanen (dynamisch)
- Te creëren groene verbinding in stad
- Te creëren groene verbinding met land
- Poorten van Maassluis

Economie en citymarketing

- Living lab
- Centrumkwaliteit verbeteren
- Uitbreiding van toeristische voorzieningen
- Renoveren van musea en monumenten
- Herbestemming van leegstaande panden
- Ruimtelijk - functionele relatie binnenstad
- Renoveren van historische bruggen
- Renoveren van kades en damwanden
- Verduurzaming varend erfgoed
- Koningshof als cultuurhuis voor de stad
- Uitbreiding terrasmogelijkheden binnenstad

Energietransitie

- Collectief warmtenet voor bestaande bebouwing
- All electric oplossingen voor nieuwbouw
- Vervanging gasleidingen (voor 2028)
- Verduurzaming van het stadhuis

Maassluis brede' opgaven

Woningbouwprojecten

- Betaalbaar voor alle groepen
- Doorstroming en woonruimtebemiddeling
- Bouwen, bouwen, bouwen
- Maassluis duurzamer maken
- Wonen met begeleiding en zorg
- Leefbaarheid in wijken buurten bevorderen
- Tijdelijk wonen

Veiligheid en leefbaarheid

- Prioriteit op veiligheid
- Voorkomen van overlast in de wijk
- Verbeteren van de sociale veiligheid
- Aanpak van criminaliteit
- Tegengaan van ondermijning
- Zorg bieden aan kwetsbare en verwarde personen

- Aanpak polarisatie
- Integraliteit in vergunningverleningsproces
- Omgevingsveiligheid garanderen
- Beperken van geluidhinder
- Duurzamer en schoner grondbeheer

Welzijn en gezondheid

- Inzet op positieve gezondheid
- Kwaliteit van openbare ruimte verbeteren
- Klimaatadaptieve openbare ruimte
- Iedereen beweegt in Maassluis
- Aandacht voor kwetsbare inwoners
- Gelijke onderwijskansen creëren
- Collectieve voorzieningen versterken
- Langer zelfstandig wonen
- Eenzaamheid van ouderen voorkomen
- Binnensportaccommodatie Maassluis Oost

Mobiliteit

- Verkeersveilig voor kwetsbare inwoners
- Dekkend netwerk voor elektrisch laden
- Experimenteren en innoveren

Water en klimaat

- Aquatische waterkwaliteit verbeteren
- Creatie van blauwe verbindingen
- Maassluis Rainproof maken

Groen en landschap

- Klimaatadaptieve openbare ruimte
- Te versterken bomenlanen (dynamisch)

Economie en citymarketing

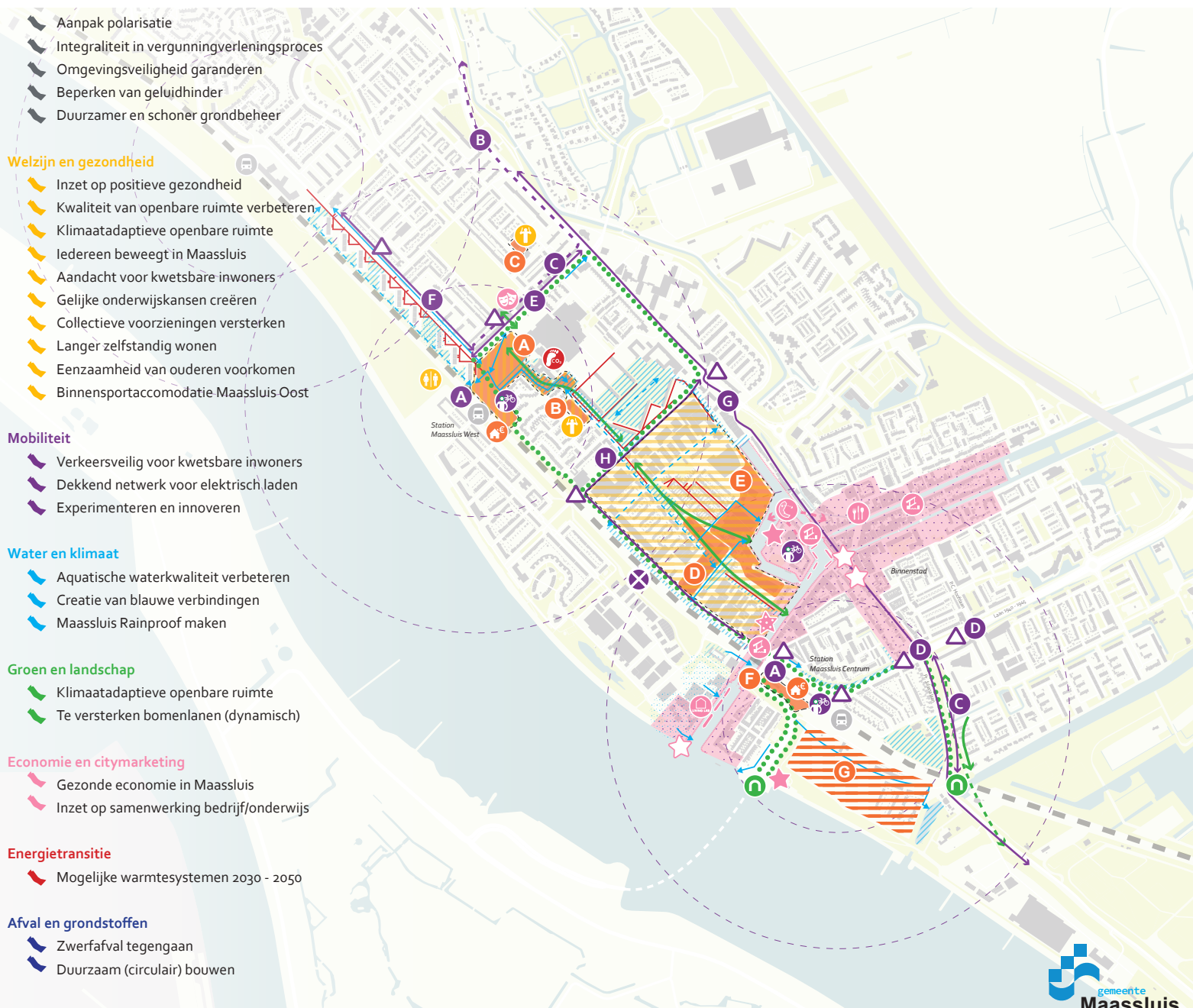
- Gezonde economie in Maassluis
- Inzet op samenwerking bedrijf/onderwijs

Energietransitie

- Mogelijke warmtesystemen 2030 - 2050

Afval en grondstoffen

- Zwerfafval tegengaan
- Duurzaam (circulair) bouwen







2

Analyse

Informatie over de locatie in combinatie met een interpretatie en een conclusie over de kansen en kwaliteiten voor het vervolg.

Algemene kenmerken

Maassluis West is een open gebied met een ruime opzet. Er zijn veel onbebouwde velden die het gebied veel lucht geven. Tegelijkertijd bieden deze ook potentie gezien hun ligging nabij vele voorzieningen en het metrostation.

Historie

Er is van het oorspronkelijke landschap in dit gebied weinig terug te vinden. De komst van het spoor heeft de verkavelingsrichting van de buurten bepaald, die haaks op het spoor is gezet. De dijken en verbredingen van Het Scheur zijn sterk bepalend geweest voor de inrichting van het gebied. Het station is in 1970 gerealiseerd en recentelijk omgebouwd tot metrostation, verder is het plangebied vanaf dat moment nooit bebouwd (m.u.v. van een klein deel van het plangebied aan de Haydnlaan).

Het onbebouwde terrein bestaat uit grote grasvlakken, parkeerplaatsen voor het winkelcentrum Koningshoek en het stadhuispark. Het aangrenzende stadhuis zelf is opgeleverd in 1978. Daaromheen liggen verschillende typen woningen. Langs de Merellaan galerijflats van 9 bouwlagen en rijtjeswoningen verderop in de Vogelbuurt. Aan de oostkant ligt de Componistenbuurt, een typische jaren 70 woonwijk. De aangrenzende Logger is in de jaren 80 opgeleverd.

Daartussen ligt het park aan het Stadhuis: het stadhuispark. Door het park heen zijn verschillende wandel- en fietspaden die het park met de Componistenbuurt verbinden en met het westen van Maassluis. Daar liggen onder andere de bibliotheek, het theater en het Lepelaarsplantsoen.

Ten noorden wordt het plangebied afgesloten door het Winkelcentrum Koningshoek, dat dateert uit 1973 en is gerenoveerd en van een nieuwe buitenschil is voorzien in 2016-2018.

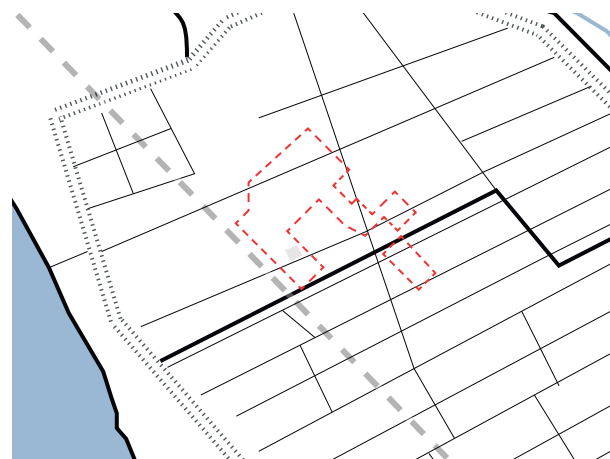


Fig 4. Plangebied in 1860

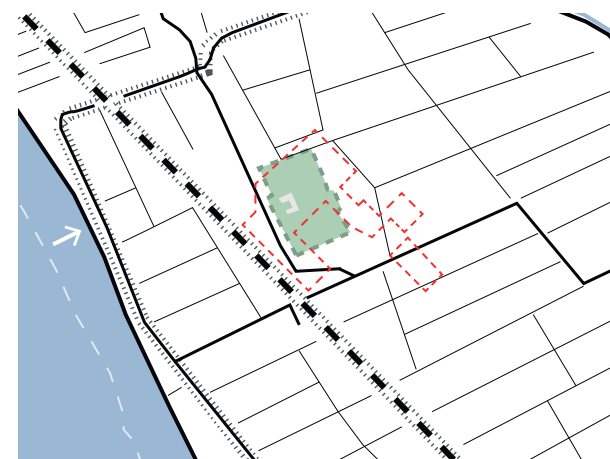


Fig 5. Plangebied in 1894



Fig 6. Plangebied in 1981



Fig 7. Plangebied in 2020

Een gemengd gebied

Binnen het plangebied zijn veel verschillende plekken. Alle hebben die een andere sfeer, functie en inrichting. Het gebied rond het metrostation is sterk verhard en er is veel doorstroom van mensen. De openbare ruimte hier wordt gedomineerd door fietsenstallingen, de functionele inrichting van wegen en het station zelf. Het stadhuispark binnen het plangebied is een hoogwaardige openbare ruimte met veel kwaliteit. Dit is een met aandacht ontworpen ruimte waar het prettig is om doorheen te fietsen en wandelen. Tenslotte is er ook het gebied rondom het winkelcentrum Koningshoek. Hieromheen is de openbare ruimte met name ingevuld met parkeerplaatsen met daartussen ruimte voor voetgangers. Om het plangebied heen zijn verschillende bouwstijlen en woningen uit verschillende bouwjaren.



Fig 8. Metrostation met de wijk 'het Balkon'



Fig 9. Metrostation met in het verlengde de Merellaan



Fig 10. Stadhuispark met de Componistenbuurt erachter



Fig 11. Koningshoek winkelcentrum

Bebouwing uit verschillende periodes

De locatie wordt omringd door allerlei bouwstijlen en woningbouwlocaties die in verschillende periodes gerealiseerd zijn. In het kaartje hiernaast zijn de verschillende bouwjaren van de omliggende objecten weergegeven.

In het Zuiden ligt de nieuwe wijk genaamd 'Het Balkon'. Dit zijn deels rijtjeswoningen en deels appartementencomplexen met hoge uitschieters aan Het Scheur.

De bibliotheek en winkelcentrum Koningshoek zijn beide in afgelopen jaren gerenoveerd en hebben een moderne bouwstijl.

De twee omliggende woonwijken zijn eerder gebouwd. De Vogelbuurt is gebouwd in 1970 en de Componistenbuurt in 1982.



Fig 12. Bouwjaar

Bouwhoogte

De Vogelbuurt bestaat uit laagbouw met aan de Merellaan flatgebouwen van 9 bouwlagen. De Componistenbuurt bestaat uit laagbouw met kleine accenten van 4,5 bouwlaag. In de wijk 'Het Balkon' zijn een reeks van hoge torens tot maximaal 60 meter hoogte gebouwd langs Het Scheur. Aan de randen van Maassluis zijn meerdere van dit soort hoogte elementen langs het water verspreid.



Fig 13. *Bouwhoogte*

Programma

Het projectgebied is aan twee kanten begrensd door woonwijken: de Componistenbuurt en Vogelbuurt. De Componistenbuurt is een woonwijk met lage dichtheid, veel doodlopende straten en veel grondgebonden eengezinswoningen. De Vogelbuurt bestaat uit een aantal appartementencomplexen in het zuiden en rijwoningen in het noorden.

In de omgeving zijn ook een paar openbare functies: het stadhuis, het winkelcentrum Koningshoek, een school en het gemeentelijke wijkteam in de Componistenbuurt. Tegenover het winkelcentrum bevindt zich Koningshof waarin zowel de bibliotheek als het theater gehuisvest zijn. Verderop in het noorden van de Uiverlaan zijn nog een aantal winkels en andere commerciële functies. Hier heeft voor een aantal objecten al transformatie plaatsgevonden.

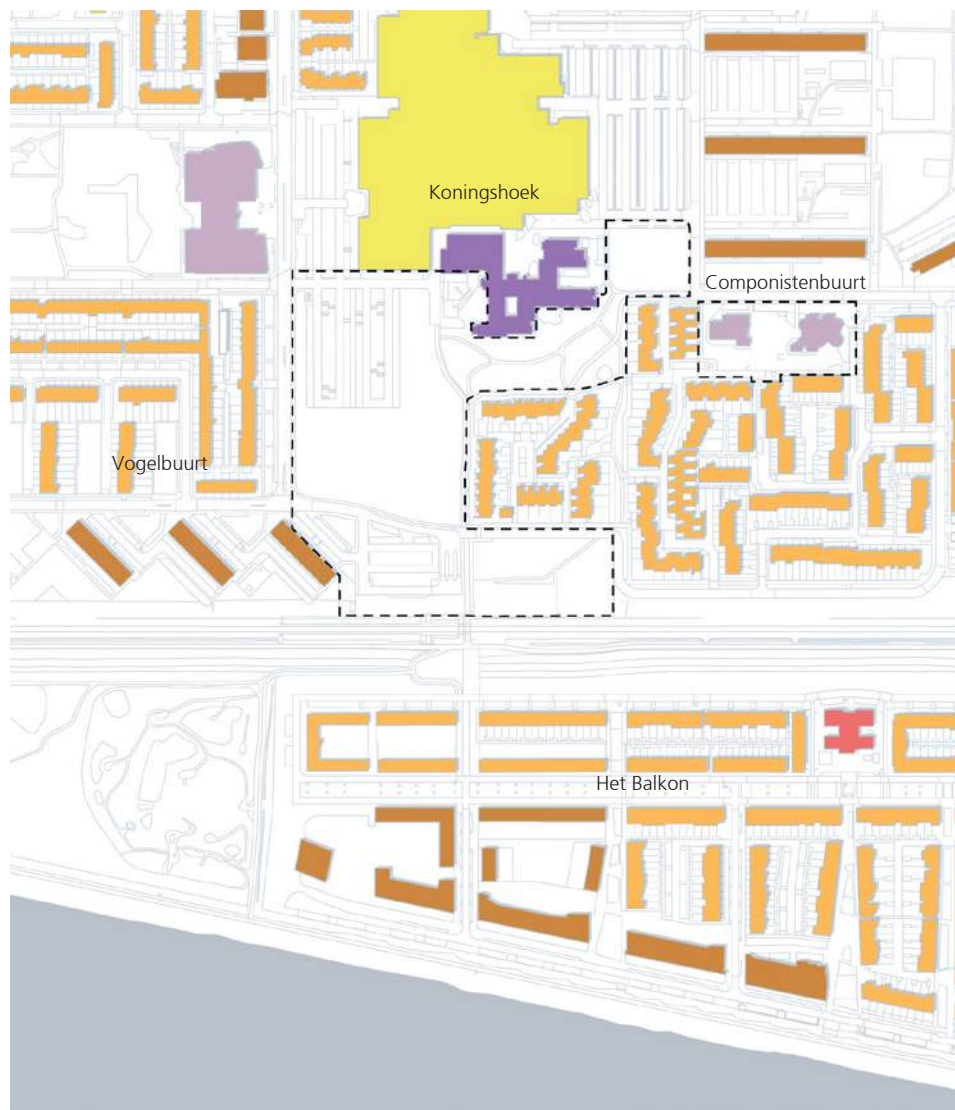


Fig 14. Programma

Bouwstijlen

Door verschillende bouwperiodes rondom de locatie is het projectgebied ook ingepakt met allerlei verschillende bouwstijlen. Daarvan zijn de kleuren in de kaart hiernaast representaties.



Fig 15. *Bouwstijlen*

Groen, water en buitenruimte

Groenstructuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele parken gesitueerd. Het betreft het Sterrenbos aan Het Scheur met daarin natuurspeeltuin Avonturis. Ten noordoosten van de locatie bevindt zich een op stedelijke recreatie gericht park tussen de flats aan de Van Beethovenlaan, het Van Beethovenpark. Hierin zijn verschillende sportvoorzieningen zoals een Cruijff Court opgenomen. Ten zuiden van het stadhuis is het stadhuispark aangelegd, een boomrijk gebiedje met wandel- en fietspaden. In het hart van de Vogelbuurt ligt het grootste park: het Lepellaarplantsoen. Met volwassen groen, wandel- en speelvoorzieningen en een dierenpark. In het plangebied zelf zijn, naast het stadhuispark, enkele groene terreinen te vinden. Over het algemeen bestaan deze plekken uit kleine heuvels die zijn opgeworpen met grond die vrijkwam uit bouwplaatsen in de omgeving van het gebied. De heuvels zijn afgedekt met gras en kennen verder weinig inrichting of gebruiksmogelijkheden. Kenmerkend voor de groenstructuur in dit deel van Maassluis is dat er weinig doorgaande verbindingen zijn en dat de groengebieden los van elkaar staan, wat de verbindingen door het gebied opbreekt.

Maassluis Rainproof

Als onderdeel van Maassluis Rainproof worden de groenstructuren versterkt en gecombineerd met waterberging. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het toevoegen van een wadi en deze verder te verbinden met het watersysteem en de recent, in het kader van Maassluis Rainproof aangelegde, wadi aan de Haydenlaan. Een wadi is een uitstekend duurzaam middel om het watersysteem te verbeteren. Door de bufferings- en infiltratievoorziening wordt het hemelwater opvangen dat door verharding van het maaiveld niet de bodem kon infiltreren.



Fig 16. Illustratie van de doelen van Maassluis Waterproof



Fig 17. Sterrenbos



Fig 18. Natuurspeeltuin



Fig 19. Stadhuispark



Fig 20. Lepelaarsplantsoen



Fig 21. Groen en landschap

Infrastructuur

Niet alleen tussen het groen in Maassluis ontbreken verbindingen, dit geldt ook voor het mobiliteitsnetwerk. Zo is er geen duidelijke route tussen het station en het stadhuis of het winkelcentrum Koningshoek. Zowel met de auto, op de fiets als lopend is oriëntatie in het gebied lastig ondanks de open ruimte.

Barrières

Er zijn een aantal barrières die deze ontbrekende verbindingen en onduidelijke routes veroorzaken: de grote verhoogde grasvlakken, het winkelcentrum met bepaalde openingstijden en specifieke ingangen, het gebouw met het stadhuis met zijn enkele entree aan de noordzijde en de lastig oversteekbare Uiverlaan.



Fig 22. Verhoogd grasvlak dat als barrière midden in het plangebied ligt

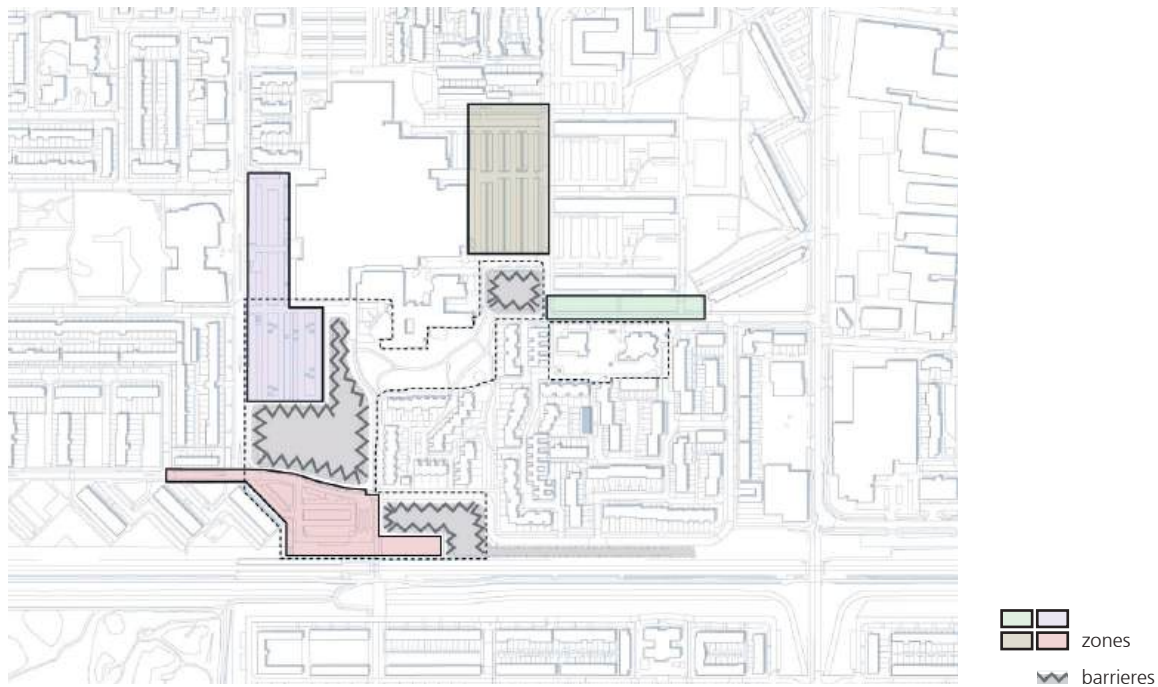


Fig 23. Verschillende zones + barrières

Versnipperde openbare ruimte

Hierdoor ontstaan een aantal zones in het gebied: rond het metrostation tot het verhoogde grasvlak en oost en west van het winkelcentrum. De ruimtes er tussenin zijn of barrières, zoals de verhoogde grasvlakken, of moeilijk bereikbaar, zoals het stadhuispark.

Open en intieme ruimtes

De combinatie van bouwstijlen en de barrières in het gebied hebben tot gevolg dat er een groot verschil is in de sfeer om het plangebied heen. Er zijn zeer open ruimtes, rondom de hoge appartementencomplexen aan de Merellaan en de Van Beethovenlaan. Tegelijkertijd zijn er ook intieme ruimtes bij de grondgebonden eengezinswoningen. Binnen het plangebied zal hier een overgang tussen moeten komen.



Fig 24. Open en intieme zones

Mobiliteit

De barrières zijn ook zichtbaar in de verschillende mobiliteitsnetwerken: deze lopen alle om het plangebied heen en zijn in noord-zuid richting en niet of nauwelijks in oost-west richting gesitueerd.

Autoverkeer

Het autoverkeer vanaf de Uiverlaan loopt nu alleen richting het metrostation en de Vogelbuurt. De Uiverlaan is een belangrijke stadsas met een daarbij passende brede dimensionering. De laan is deels afgezoomd met bomenrijen aan beide kanten, maar niet goed verbonden via de zuidzijde. Hierdoor zijn er onduidelijke autoroutes. Tegelijk zijn de oost-west autoverbindingen vanaf de Uiverlaan ook geblokkeerd. Dit maakt dat het metrostation -en de bijbehorende P+R functie- goed bereikbaar is vanuit het noorden van de Uiverlaan, maar minder goed vanuit het oosten.

Parkeren

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit parkeerplaatsen. Hiervan is een deel openbaar parkeren, met bij het metrostation 109 parkeerplaatsen die ook dienstdoen als Park + Ride. Rondom het winkelcentrum Koningshoek zijn parkeerplaatsen die met name bestemd zijn voor winkelpubliek voor het winkelcentrum en bibliotheek/theater. Binnen de hekken van het stadhuis is een klein vlekje privaat parkeren voor medewerkers van het stadhuis. Bij de Logger, de Lisztstraat en Hoeker zijn ook diverse privé parkeerplaatsen op eigen terrein.

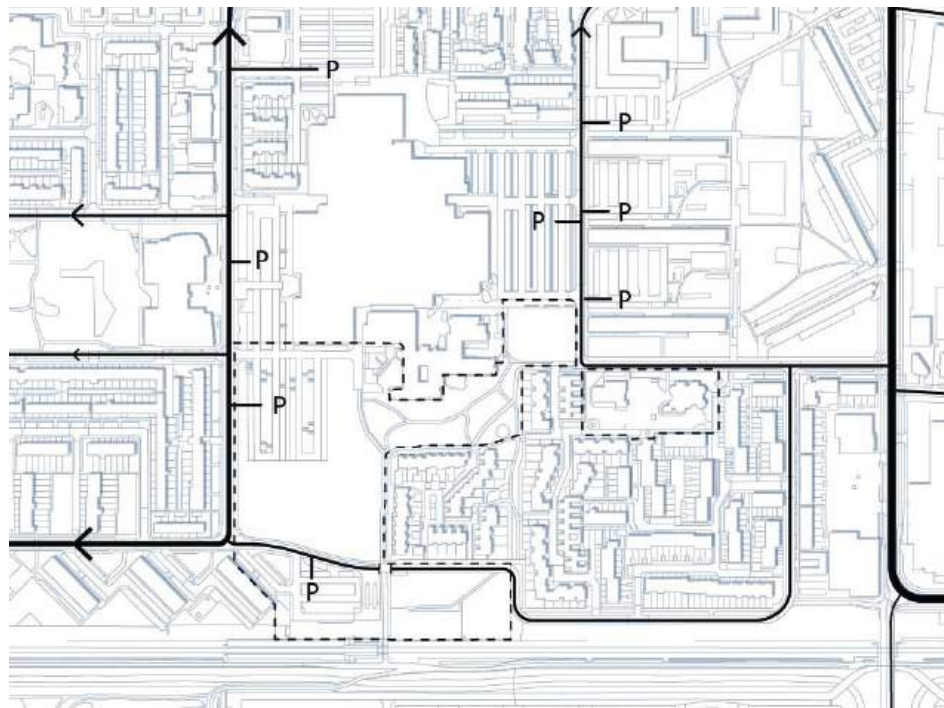


Fig 25. Autostructuur

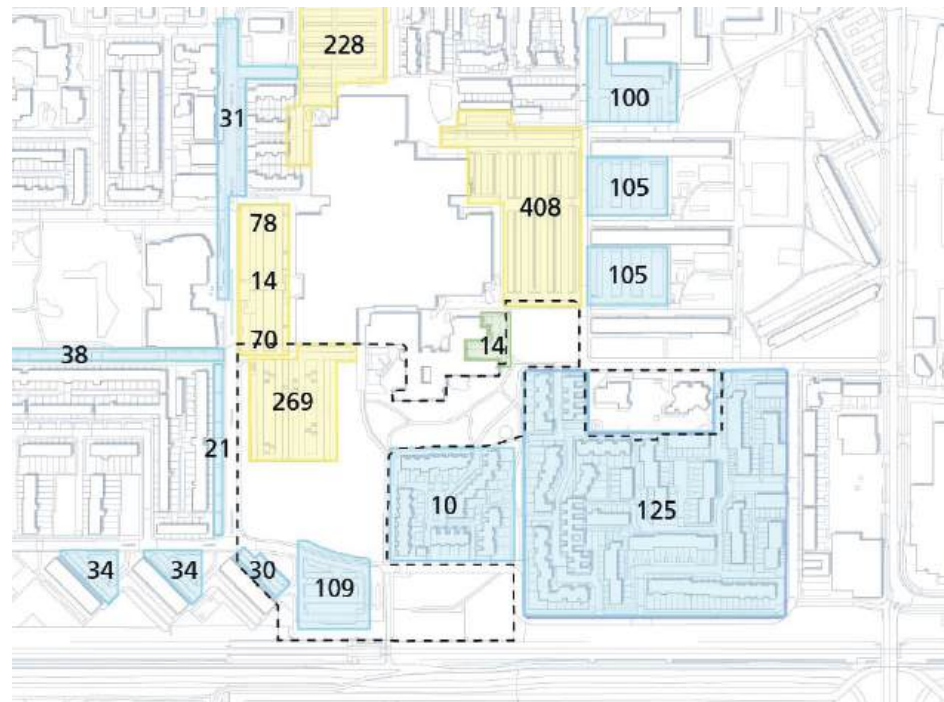


Fig 26. Parkeervelden



- parkeren: algemeen
- parkeren: Koningshoek
- parkeren: privaat

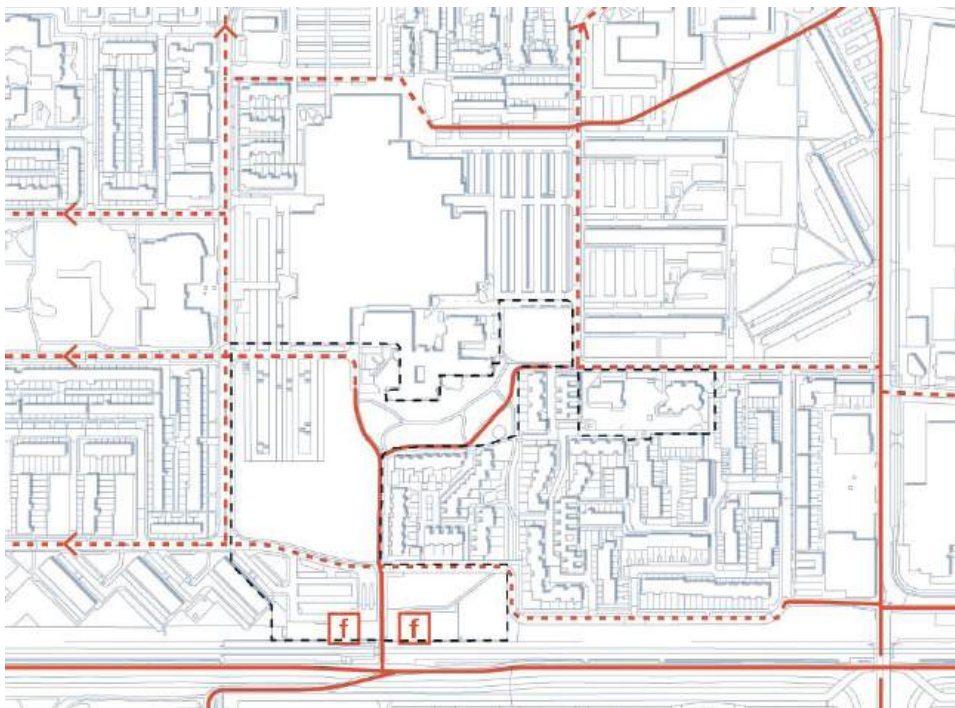


Fig 27. Fietsstructuur

- f fietsenstalling
- vrijliggend fietspad
- fietsroute over straat

Fietsstructuur

De fietsstructuur in het plangebied loopt langs haakse lijnen, met name door de aanwezigheid van de verhoogde grasvelden. Hierdoor is op de fietspaden over het algemeen goed overzicht over het gebied, alleen is het niet mogelijk om efficiënt van A naar -B te fietsen. In en rondom het plangebied liggen losse fietsstroken met tweerichtingsverkeer fietsmogelijkheden.

Fietsverkeer

Het plangebied met de ligging aan het metrostation en de fietsovergang daar biedt mogelijkheden voor recreatief fietsverkeer door Maassluis heen en langs het water. Hier is nu een route langs het Sterrenbos en door Het Balkon richting het water.

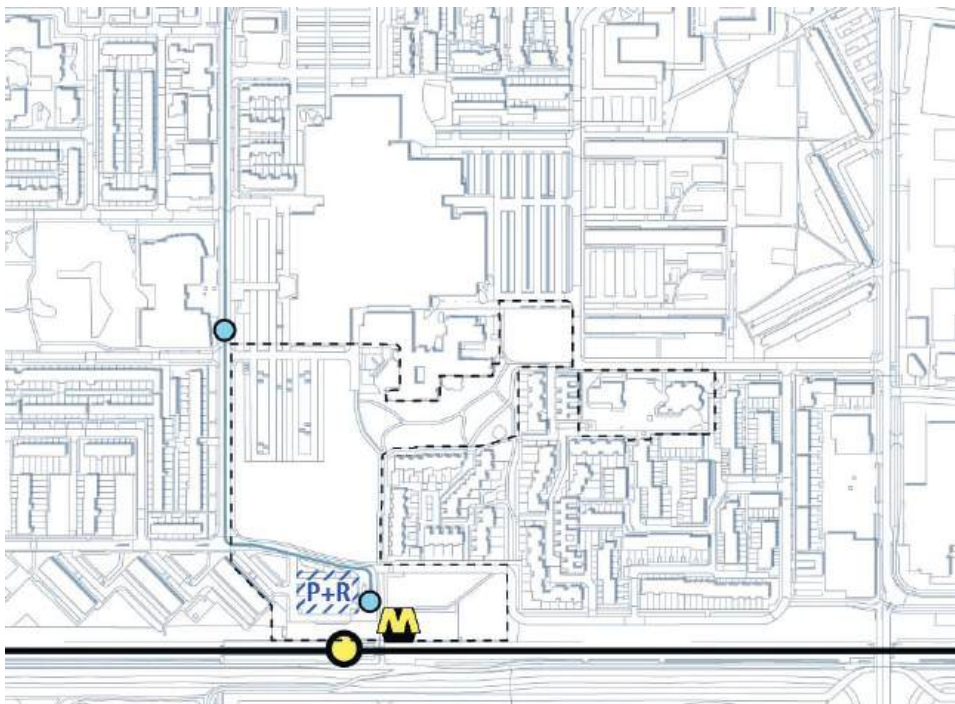


Fig 28. Openbaar vervoer

- P+R Park & Ride
- buslijn
- metrolijn
- metrohalte
- bushalte

Openbaar vervoer

Het hoofdelement van openbaar vervoer in Maassluis is de Hoekse Lijn. Deze verbindt Maassluis Station-West in hoog tempo met Rotterdam, Schiedam en van daaruit met de rest van Nederland. Hiervoor is een P+R locatie bij het station aangelegd. Tegelijkertijd heeft het lokale OV netwerk een lage dichtheid met één buslijn die het metrostation verbindt met het achterland (Monster en Vlaardingen).



Fig 29. Fietspad van station naar Koningshoek



Fig 30. Metrostation



Fig 31. Voetpad door het Stadhuispark



Fig 32. Voetgangerszone rondom winkelcentrum Koningshoek

Kwaliteiten en kansen

Station-West kan zich in de toekomst ontwikkelen tot aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. Het toevoegen van nieuwe woningen en het verbinden van bestaande sfermakers brengt veel potentie. Zo kan het gebied een levendig stadsdeel worden en een waardige entree tot Maassluis-West.

Om aan de toekomstige woningbouwbehoefte van Maassluis te voldoen, is het nodig om veel woningen bij te bouwen die qua type, kosten en oppervlakte aanvullend zijn op de huidige voorraad. In de wijken rondom station Maassluis-West bestaat deze voor een groot deel uit grondgebonden gezinswoningen. De terreinen rondom het station bieden een uitgelezen kans om aan deze vraag invulling te geven. Er is ruimte, een perfecte OV-verbinding en een goed voorzieningenniveau, zowel commercieel als maatschappelijk. Het toevoegen van woningen op deze plek kan het draagvlak van de voorzieningen bovendien vergroten waardoor op de lange termijn het voorzieningenniveau op peil kan blijven voor heel Maassluis.

Van perceelsgewijs naar gebiedsgewijs en integraal ontwikkelen

Kleinere plots die beschikbaar komen voor herontwikkeling (bijv. een oud maatschappelijk gebouw) tot woningbouwlocatie worden veelal perceelsgewijs ontwikkeld. Op de beschikbare kavel kunnen een bepaalde hoeveelheid woningen en tuinen worden gerealiseerd en het aanliggende openbare gebied licht worden aangepast. Dit is een voor de hand liggende aanpak bij kleinere ontwikkelingen en wordt al veel toegepast in Maassluis.

In de omgeving van station Maassluis-West zijn er meerdere van dergelijke plekken geclusterd. Dit biedt de kans om deze plots samen te pakken en een gebiedsgewijs, integrale ontwikkeling te laten plaatsvinden. Hierdoor kunnen meerdere doelen gerealiseerd worden en is de efficiëntie, zowel in proces als in te realiseren aantallen uiteindelijk

groter. Denk aan de volgende integrale kansen:

- Herinrichting: efficiëntere verkeersstructuur door herinrichting van het gehele plangebied inclusief een eventuele nieuwe aanvullende entree van het stadhuis;
- Doorgaande water- groen en ondergrondse infrastructuur realiseren en verbinden met bestaande netwerken;
- Dubbelgebruik of koppelen van parkeervoorzieningen, denk aan een gemeenschappelijke garage voor twee bouwblokken waardoor gebouwd parkeren ineens realistisch wordt;
- Meekoppelkansen benutten voor duurzaamheid, denk aan warmte-koude uitwisselingsystemen, het benutten van platte daken van een sportzaal voor het opwekken van energie voor de naastgelegen woningen;
- Meekoppelkansen voor het maken van openbare voorzieningen zoals een gebouwde fietsenstalling voor het station;
- Bovenwijkse opgaves integraal oplossen, zoals de integratie van een persleiding die langs de metro ligt.

Dergelijke voorbeelden geven aan dat deze kansen kunnen ontstaan als het plan als integrale gebiedsontwikkeling worden aangepakt.

Drie herkenbare zones

Momenteel mist de locatie een sterke identiteit. Daarom worden er op de hiernaast afgebeelde kaart drie zones aangewezen die kansrijk zijn om de herkenbaarheid van het gebied te versterken. Ieder van deze zones kent zijn eigen gebruik en karakter. Samen met de bestaande en nieuw te maken openbare ruimtes

kunnen ze een reeks van pleinen en parken met aantrekkelijke loop- en fietsroutes tussen verschillende bestemmingen in dit deel van Maassluis vormen.

De eerste zone is het Koningshofplein en bevindt zich op de huidige parkeerplaats tussen theater Koningshof en winkelcentrum Koningshoek. Deze plek heeft potentie om een levendige ontmoetingsruimte voor Maassluis te worden, waar ruimte is voor de wekelijkse markt en jaarlijkse evenementen.

De tweede zone is het stadhuispark en is in tegenstelling tot de eerstgenoemde zone een oase van rust en geborgenheid. Dit park kan uitgebreid worden door de huidige stadhuistuin openbaar toegankelijk te maken. Het park kan ook verbonden worden met andere groenstructuren zoals het Lepelaarsplantsoen en het groen rondom de Merellaan en Mozartlaan.

De derde zone is het Stationsplein. In de toekomst kan deze zone uitgroeien tot een stedelijke knoop met een aangename verblijfskwaliteit. Het Stationsplein en de bebouwing hieraan kunnen het visitekaartje van voorzieningencluster Koningshoek vormen. Dit kan versterkt worden met een aantal (hoogte) accenten. Verder is het gebied een schakel voor het Balkon, Sterrenbos met de natuurspeelplaats Avonturis en de Uiverlaan-as, Vogelbuurt en Componistenwijk.

Aanhechting groenstructuren

Door groene verbindingen in oost-westrichting en noord-zuidrichting en tussen het stadhuis en het station te integreren kan de samenhang van de groenstructuur versterkt worden..



Koningshofplein

"Een levendige ontmoetingsruimte voor de stad"

- entree winkelcentrum Koningshoek
- entree theater Koningshof + bibliotheek
- wekelijkse markt en jaarlijkse evenementen
- herinrichting Uiverlaan



Uitbreiding stadhuispark

"Rust en geborgenheid"

- tweede entree stadhuis (onderzoek)
- vrij toegankelijke tuin stadhuis
- huidig stadhuispark



Stationsplein

"Nieuwe entree voor Maassluis"

- stedelijke knoop met metro- en busstation
- verbindingsstuk naar het Balkon
- herkenbaarheid voor mensen van buiten Maassluis

- Uiverlaan als herkenbare en levendige as
- aanhechting/versterken groenstructuur
- verbinding voor voetgangers
- jogroute naar het Sterrenbos
- vergroening Uiverlaan en Merellaan
- markering Stationszone
- laad- en losroute Hoogvliet
- persleidingzone
- entree belangrijke functie
- sportzaal

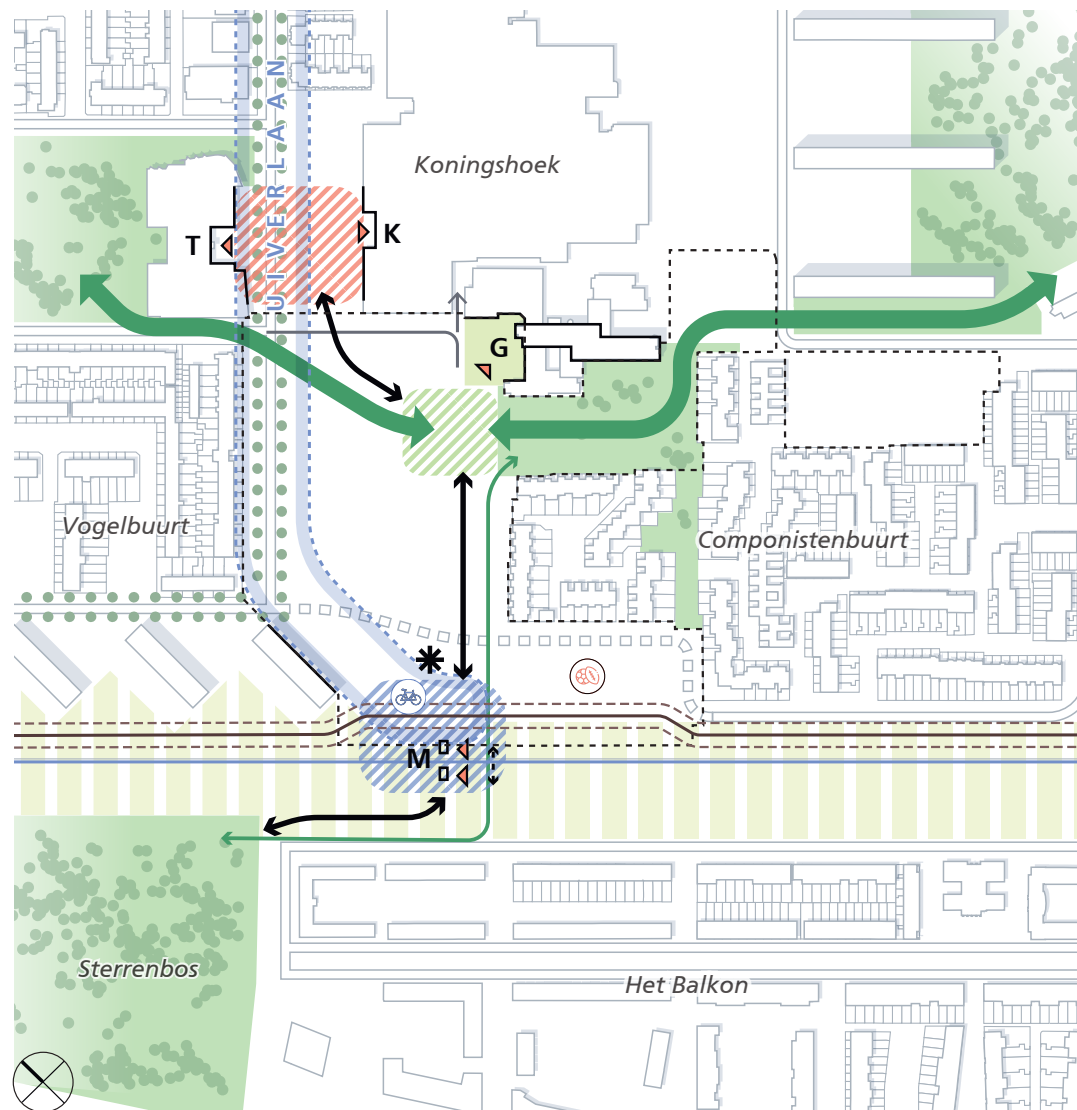


Fig 33. Kaart met kansen van het gebied





3

Ambities en opgaven

In dit hoofdstuk word de toekomstvisie voor het gebied gepresenteerd. Deze visie is onderverdeeld in 5 ambities. Na de introductie van de integrale visie heeft iedere ambitie een eigen sub-hoofdstuk en kaart. Binnen de ambities zijn opgaven en spelregels benoemd ter specificering.

Vijf ambities voor Maassluis West

Maassluis West wordt aangevuld met veel woningen. Daar is nu en in de toekomst behoefte aan en aan die vraag wil Maassluis voldoen. Deze nieuw te vormen buurt moet echter wel passen in Maassluis en nu hier ontwikkeld wordt, is het belangrijk zoveel mogelijk kansen van het gebied te verzilveren.

Om de in de analyse genoemde kansen en uitdagingen op te pakken zijn er vijf hoofdambities voor de wijk opgesteld:

1. Stedelijke woonwijk
2. Gezonde en sociale buurt
3. Ruim baan voor voet en fiets
4. Biodiverse en klimaatadaptieve buitenruimte
5. Innovatieve en energieneutrale ontwikkeling

Het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling Maassluis vormt een belangrijke leidraad in deze onderverdeling. Zo zijn in elke ambitie één of meerdere van de negen 'Maassluis brede' opgaven uit het programma terug te vinden.

Opgaven en spelregels

Om de vijf ambities te bewerkstelligen zijn er opgaven en spelregels opgesteld. De opgaven zijn algemene principes die meestal voor de gehele wijk gelden. Ze zijn deels gekoppeld aan de ruimtelijke opgaven uit het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling Maassluis, maar enkele zijn ook uniek voor Maassluis West.

De spelregels omvatten meer gedetailleerde voorwaarden waar een ontwikkeling in de wijk aan moet voldoen. In enkele gevallen zijn deze gekoppeld aan een bepaalde zone in de wijk.

De opgaven en spelregels kunnen terugkomen binnen meerdere thema's/ambities. Zo valt de opgave 'goede loop- en fietsverbindingen' binnen de ambities 'Gezonde en sociale buurt' en 'Ruim baan voor voet en fiets'.



STEDELIJKE WOONWIJK

Maassluis West wordt een groene, stedelijke en betaalbare buurt. Met alle voorzieningen die hier al aanwezig zijn, is hier ruimte voor een stedelijke dichtheid aan woningen. Tegelijkertijd wordt het een fijne en knusse wijk waar men zich veilig voelt en waar ruimte is voor burens om in privé-collectieve ruimte samen te komen.

Maassluis 'brede'opgaven:
wonen
veiligheid & leefbaarheid



GEZONDE EN SOCIALE BUURT

In Maassluis West komt extra ruimte voor senioren en beschermt wonen. Dit betekent ook dat de openbare ruimte en de voorzieningen hierop worden afgestemd. Er komen ontmoetingsplekken zowel binnen als buiten gebouwen en in de buitenruimte is het fijn vertoeven.

Maassluis 'brede'opgave:
welzijn & gezondheid



RUIM BAAN VOOR VOET EN FIETS

De ligging aan de metro maakt het gebied een belangrijke schakel tussen langzaam verkeer en het regionale openbaar vervoer. Deze stroom moet gefaciliteerd worden. Auto's krijgen ook een plek, maar zoveel mogelijk in gebouwde parkeervoorzieningen, bijvoorbeeld onder een dek, zodat er extra ruimte is voor fietser en voetganger.

Maassluis 'brede'opgave:
mobiliteit



BIODIVERSE EN KLIMAATADAPTIEVE BUITENRUIMTE

De huidige klimaatontwikkelingen vereisen een onderbouwd plan voor klimaatadaptiviteit. In Maassluis West liggen de kansen voor het oprapen: waterberging, versterking van biodiversiteit en realiseren van schaduw. Het gebied wordt een groene verbinding tussen de stad en de groene buffer aan Het Scheur.

Maassluis 'brede'opgaven:
groen & landschap
water & klimaat



INNOVATIEF EN ENERGIENEUTRAAL

Met de woningbouwontwikkeling in Maassluis West ontstaan kansen voor een innovatief energienetwerk. De woningen worden (bijna) energieneturaal (BENG) ontwikkeld en indien mogelijk aangesloten op een warmtenet.

Maassluis 'brede'opgave:
energietransitie

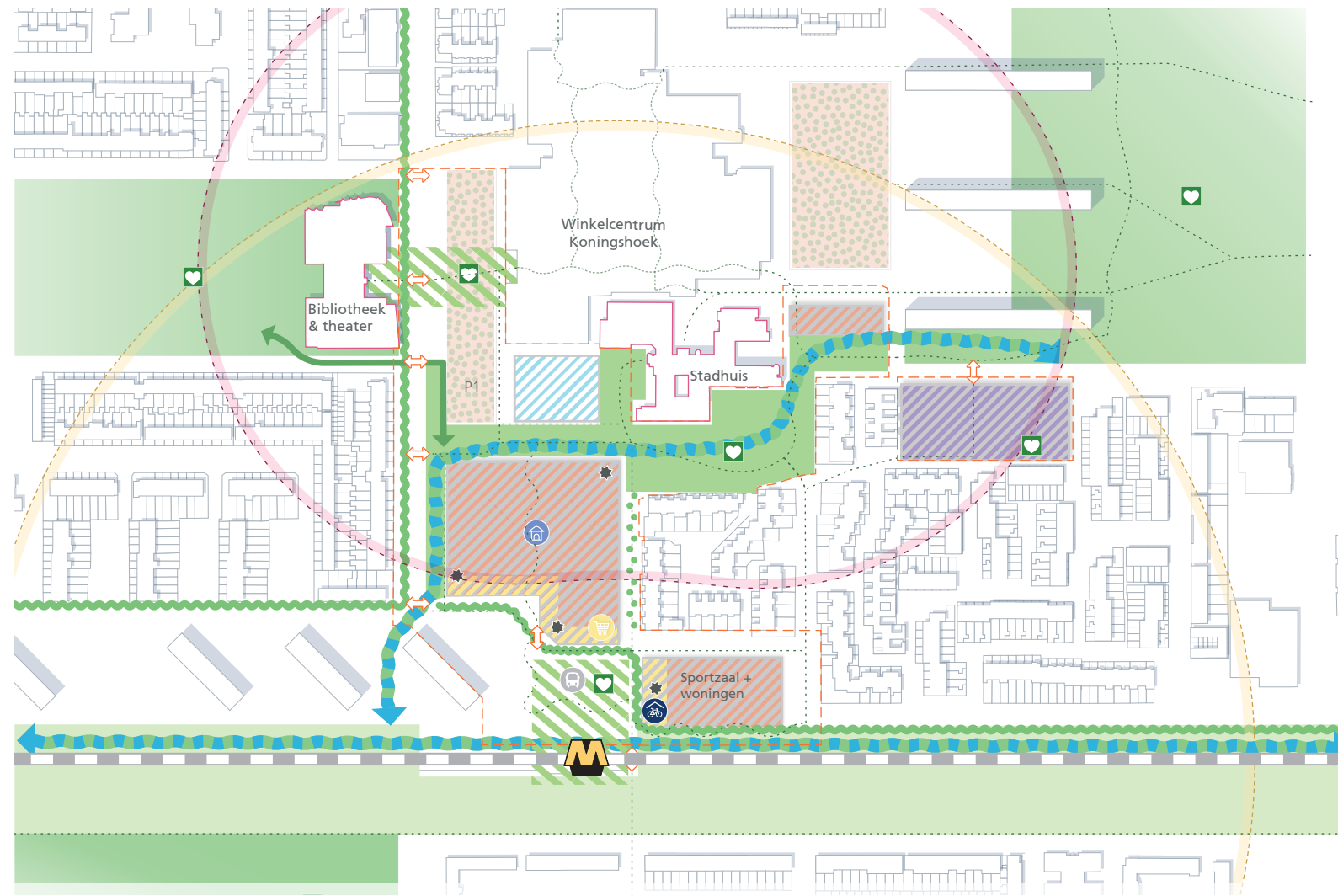
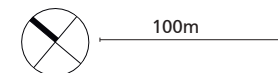


Fig 34.
Gebiedsvisie-
kaart: totaal
overzicht.

- | | | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| | bouwveld | | hoogte accent locatie indicatief | | groene ontmoetingsruimte buiten |
| | appartementen of rijwoningen | | in pandige fietsvoorziening | | oversteek voetgangers verbeteren |
| | rijwoningen | | bijzonder woonprogramma | | langzaam verkeersroute |
| | uitzonderlijke architectuur | | openbaar vervoer | | groene buurttrand |
| | ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisatie van het bouwplan | | optioneel commercieel programma | | groene verbinding |
| | hoogwaardige openbare ruimte | | waterbergende en -voerende verbinding | | route met behoud bomen |
| | groene parkeerplaatsen | | parkeerreductie Koningshoek | | plangrens |
| | | | parkeerreductie metrostation | | |



Gebiedsvisiekaart

Deze kaart is een combinatie van de vijf hoofdambities. In deze kaart zijn de vijf ambities gevisualiseerd, zo biedt de kaart een eerste inzicht in de beoogde transformatie van Maassluis Station West.

Algemeen

Maassluis Station West is een stedelijk gebied met gemengde functies, stedelijke dichtheid en een grote veelzijdigheid aan woningen en bewoners. Er zijn vijf ambities geformuleerd die in de gebiedsvisie kaart zijn opgenomen:

1. Stedelijke woonwijk
2. Gezonde en sociale buurt
3. Ruim baan voor voet en fiets
4. Biodiverse en klimaatadaptieve buitenruimte
5. Innovatieve en energieneutrale ontwikkeling

De gebiedsvisiekaart heeft als doel om de relatie tussen de omgeving en de oplossingen voor de lokale en omgevinggebonden opgaven weer te geven. Een belangrijk aspect hiervan is de focus op groene open ruimtes die aan elkaar geschakeld worden door aangename wandel- en fietsroutes, met tussenruimtes en interessante pleinen. Deze groene pleinen zorgen voor een betere luchtkwaliteit en dragen bij aan klimaatadaptatie door middel van het versterken van de biodiversiteit en waterbergingcapaciteit in het gebied. Daarnaast zorgen ze voor een prettige leefomgeving en een betere gezondheid van de nieuwe en huidige bewoners en omwonenden.

Woningtypes en bouwvelden

Om de verschillende woningtypes te realiseren zijn er bouwvelden gedefinieerd. Deze bouwvelden zijn bouwzones waarin gebouwd mag worden. De bouwvelden zijn geen bouwblokken, wat betekent dat er in één bouwveld ruimte is voor verschillende bouwblokken met verschillende typen woningen.

Rijteswoningen en laagbouwzones, zowel als hoek- en hoogte-accenten geven richting aan de architectonische uitwerking van de bouwblokken.

Welzijn & gezondheid

Samen met wonen is in dit gebied ook aandacht voor welzijn en gezondheid. Zo is er bijvoorbeeld ruimte voor een beschut woonprogramma en een sportzaal. Daarnaast wordt er ruimte geboden aan het maken van ontmoetingsruimten voor een versterkt buurtgevoel dat het welzijn van de bewoners vergroot. Er zijn verschillende types ontmoetingsplaatsen buitenlucht, in de openbare ruimte, in collectieve voorzieningen en ook private collectieve buitenruimtes.

Mobiliteit

De ambities op het vlak van mobiliteit richten zich op het autovrij maken van het gebied. In plaats van veel openbaar gebied voor de auto komen er groene lanen en een aaneengeregen groene structuur die het gebruik van de fiets- en wandelpaden bevordert. Hierbij worden ook de oversteekplekken op de Uiverlaan, Haydnlaan en richting het Stationsplein verbeterd. Voor fietsen zijn er in pandige fietsvoorzieningen bij het station en in de directe omgeving van de woningen. Daarnaast zorgt de nabijheid van het winkelcentrum en het metrostation voor de mogelijkheid om het totaal aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen te verminderen door het dubbel benutten van de aanwezige plaatsen. Rondom P1 komen maximaal 100 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen te vervallen.

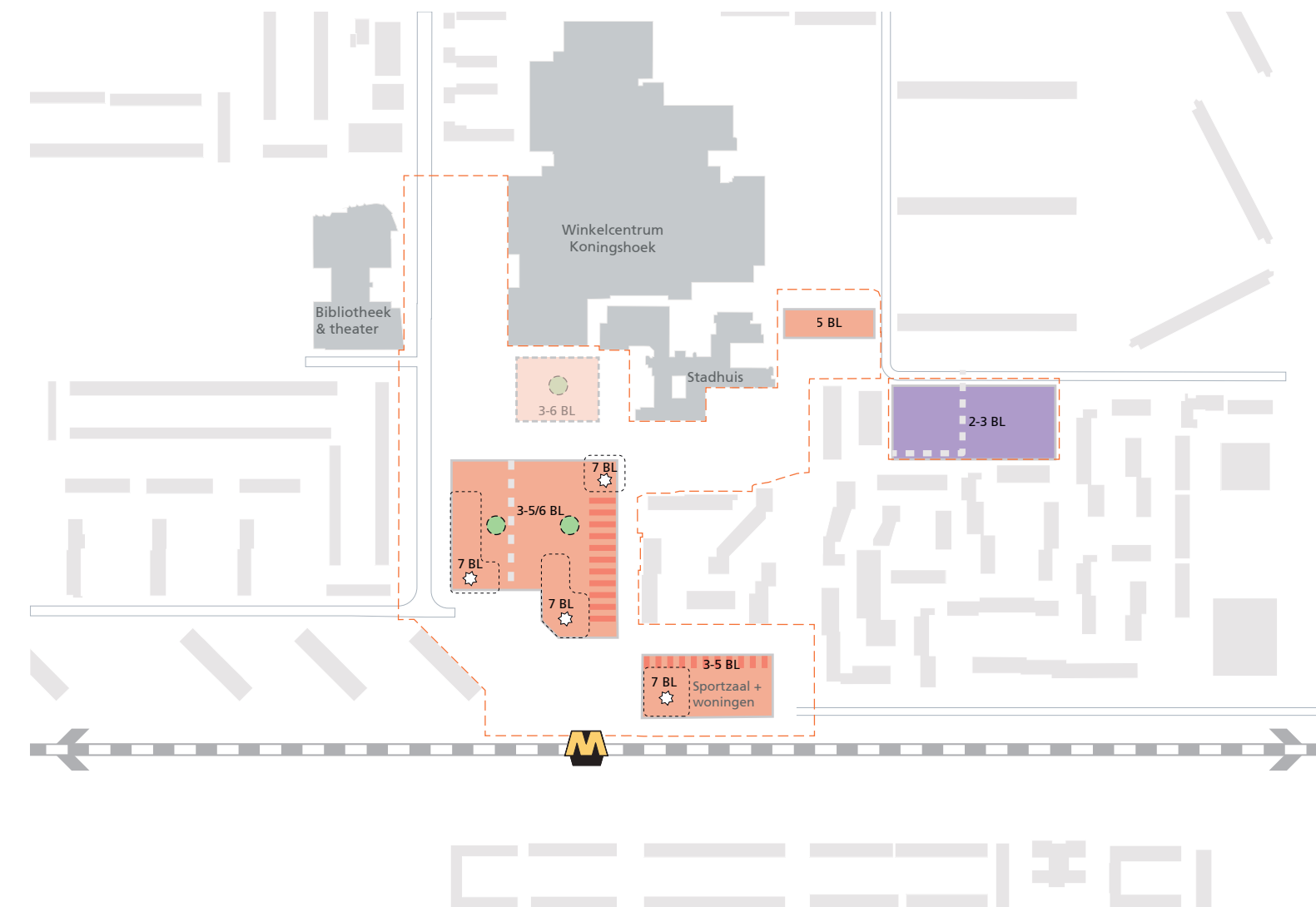
Groen, water & klimaat

Groen en water zijn belangrijk om in te zetten als middel voor klimaatadaptatie, maar ook om het gebied aantrekkelijker te maken voor bewoners en bezoekers. Wat betreft klimaatadaptatie wordt in het gebied een strook van waterbergend en watervoerend groen toegevoegd. Dit groen draagt bij aan de opvang van regenwater en helpt om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast zorgt het voor verkoeling in de zomer en draagt daardoor bij aan een gezonde leefomgeving. Ook komt er in het gebied een groene buurtrand rondom het gebied. Hierdoor wordt het gebied beter ingepast in de omgeving en ontstaat er een groene structuur die de stedenbouwkundige opzet herkenbaarder maakt. Tot slot wordt ook vergroend bij de parkeerplaatsen. Dit kan door middel van groene daken boven parkeerplaatsen, planten van bomen rondom parkeerplaatsen of het toevoegen van halfverharding op de parkeerplaatsen zelf.

Energietransitie en innovatie

Gezien de focus op woningbouw en hoge bebouwingsdichtheid is het plangebied geschikt als streefgebied voor een innovatieve warmtevoorziening. Op deze manier kan de uitstoot van fossiele brandstoffen verminderd worden en de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegengegaan. Binnen dit kader is bijna energieneutrale (BENG) woningbouw een waarde toevoeging, waarbij de energiebron zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt. De warmtebron kan gevonden worden in geothermie uit de glastuinbouw, zonne-energie, wind-energie, aquathermie of één van de andere warmtebronnen uit de omgeving.

Fig 35.
Overzichtskaart:
Een stedelijke
woonwijk



- appartementen
- rijwoningen met privé tuin
- bouwveld
- laagbouwzone in geval van functie wonen
- ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisatie van het bouwplan

- BL 4 BL maximale bouwhoogte
- BL zone hoogte accent, indicatieve max. hoogte. ster geeft aantal hoogteaccenten aan, locatie is indicatief. hoogteaccenten zijn minimaal twee bouwvelden hoger dan direct aangrenzende bebouwing

- langzaam verkeer verbinding, indicatief
- collectieve binnentuin
- niet-wonen
- bestaande woningbouw
- plangrens





Een stedelijke woonwijk

Het gebied tussen winkelcentrum Koningshoek en het metrostation biedt Maassluis een uitgelezen kans om een innovatief stedelijk woonmilieu aan de stad toe te voegen.

Woonmilieu

Het hoofddoel van de ontwikkeling in Maassluis West is het toevoegen van betaalbare woningen, vooral voor starters en senioren. Er is een groot tekort aan woningen en veel ruimte in dit gebied. De aanwezigheid van het metrostation, winkelcentrum en bibliotheek en de openheid van het gebied zorgen ervoor dat hier een stedelijke dichtheid van woningen gepast is. Dat is niet alleen goed om te voldoen aan de behoefte voor huisvesting in Maassluis, maar zorgt ook voor een grotere draagkracht voor de al aanwezige voorzieningen in het gebied. De bestaande voorzieningen, zoals winkelcentrum Koningshoek, worden door de toevoeging van woningen levendiger. Tegelijkertijd zorgt de aanwezigheid van het winkelcentrum ervoor dat de potentie van het gebied en de ligging aan het metrostation verzilverd kan worden. De voorzieningen en een deel van de verbindingen zijn er al: alleen de woningen ontbreken.

Door de combinatie van de stedelijke dichtheid van woningen, het kwaliteitsvolle groen en de aanwezige voorzieningen past hier een innovatief groen-stedelijk woonmilieu. Dit betekent naast een de genoemde dichtheid ook het toepassen van verschillende bouwhoogtes en woningbreedtes om een stadse sfeer neer te zetten. Met name de diversiteit aan bouwhoogtes zorgt voor de stedelijke sfeer. Hier wordt niet gestreefd naar grote hoogtes zoals langs Het Scheur, maar naar gemiddeld 3 tot 6 lagen en hoogteaccenten van maximaal zeven bouwlagen. Aangrenzend aan het station kan de identiteit van het gebied vergroot worden

door het toevoegen van bijzondere bebouwing. In het plangebied is ruimte voor 350 tot maximaal 400 woningen, dit is exclusief de ruimtereservering voor mogelijk toekomstige bebouwing direct ten zuiden van winkelcentrum Koningshoek.

Doelgroepen

In het gebied komen speciale plekken voor specifieke doelgroepen. Zo wordt er een speciaal bouwblok gerealiseerd voor starters en spoedzoekers. De directe omgeving van het metrostation is voor deze doelgroepen aantrekkelijk. Hierin komen kleine woningen met veel gedeelde voorzieningen en een gemeenschappelijke buitenruimte. Gezien de locatie en beoogde bewoners is hier een bijzonder lage parkeernorm mogelijk en worden naast inpandige parkeerplaatsen ook deelauto's gecombineerd met de woningen.

Daarnaast wordt ook ruimte gemaakt voor beschut wonen. Dit zijn kleine units voor mensen die vanwege een vorm van beperking niet volledig zelfstandig kunnen wonen. De woningen worden gecombineerd met voorzieningen als zorg of begeleiding. Diverse doelgroepen zijn hier mogelijk. Dit wordt later uitgewerkt maar er is rekening gehouden met een ruimte reservering voor dergelijke units.

Tenslotte is het belangrijk dat in dit gebied ook senioren fijn kunnen wonen, mede met het oog op doorstroom op de woningmarkt. Dit zal niet gerealiseerd worden door één seniorenblok maar het combineren van woningen van verschillende groottes binnen één blok met meerdere woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren.

Opgaven:



Diversiteit aan bewoners



Nieuwe voorzieningen even divers als bewoners



Mix van woningtypologieën



Stimuleren van ontmoeting



90% betaalbare woningen

Spelregels:



Verschillende type woningen in één blok



Voldoen aan doelgroepenverordening

Woningtypes

Om aan de woonbehoefte te voldoen is het belangrijk dat er een grote diversiteit aan woningen wordt gerealiseerd. Zowel woningen voor gezinnen, starters en senioren krijgen een plek binnen dit plan. Dit creëert niet alleen diversiteit in de woningtypes maar ook in het straatbeeld en biedt kansen voor een grotere verscheidenheid aan voorzieningen.

Verschillende groepen bewoners maken op verschillende momenten gebruik van de openbare ruimte, wat de sociale binding en veiligheid van het gebied ten goede komt. Van 's ochtends tot 's avonds laat zal er leven zijn in het gebied en kan men zich veilig van deur tot deur bewegen. Dit past ook bij het te realiseren stedelijke woonmilieu met een hogere activiteitengraad.

Door de focus op de doelgroepen starters en senioren komen er meer appartementen dan gebruikelijk is in Maassluis. Zoals te zien op de kaart 35 wordt één deel gereserveerd voor grondgebonden woningen en is er in de rest van de bouwvelden een mix van appartementen en grondgebonden rijwoningen, waarbij het aandeel appartementen hoger is dan het aandeel rijwoningen.

Bebouwing

Het goed inpassen van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving is een belangrijk uitgangspunt. Door de aanleg van kwaliteitsvolle openbare ruimte met veel bomen, biodiverse beplanting en ontmoetingsruimtes ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu. Dit groenstedelijke woonmilieu, waarbij er ook veel autovrije buitenruimtes zijn biedt bij uitstek kansen voor het bouwen van appartementengebouwen. Juist dit woningtype heeft profijt van beschikbare groene buitenruimtes in de nabijheid van de woning en uitzicht op een goede omgeving. Tegelijkertijd is dat milieu ook passend op deze locatie door de bestaande voorzieningen en andere facetten van de locatie.

Het voorgestelde woonmilieu en de bijbehorende dichtheid sluit aan op de maat en schaal die past bij Maassluis, waarbij een balans tussen betaalbaar wonen, voorzieningen, economie, groen, klimaatbestendigheid, duurzaamheid en leefbaarheid uitgangspunt is.



Fig 36. Schematische dwarsdoorsnede inpassing hoogteaccenten.

Bouwhoogte

Passend bij het groen-stedelijke woonmilieu is het om meer in de hoogte te bouwen. Bouwblokken variëren in bouwhoogte en -breedte en hebben in de basis een hoogte van 3 tot 5 a 6 lagen, waarbij de bovenste verdieping is voorzien van een setback. Op deze manier oogt de bebouwing minder hoog en krijgen de woningen op de bovenste verdieping extra kwaliteit. Naast de setbacks sluit de bebouwing goed aan op de bestaande omgeving. Er zijn in de omgeving verschillende gebouwen met sterk verschillende bouwhoogtes. Van belang voor de verdeling van bouwhoogtes is het aansluiten op de omliggende bebouwing en behoud van het principe van gevarieerde bouwhoogtes.

Binnen de bouwvelden zijn een aantal zones gedefinieerd waar hoogteaccenten positief werken omdat deze een plek van betekenis markeren zoals rondom het station, winkelcentrum Koningshoek of het stadhuispark. Deze plekken zijn ruimer van opzet en zorgen de hoogteaccenten voor de herkenbaarheid van het gebied en versterken deze de maat en schaal van de stedenbouwkundige structuur. Deze accenten maken altijd onderdeel uit van het bouwblok waardoor deze zich samenvoegen naar de omgeving. En zo kan in hetzelfde bouwveld aan de ene kant een hoogteaccent staan en loopt de bebouwingshoogte af aan bijvoorbeeld de zijde van de Logger.

De hoogte van de nieuwe bebouwing zal dan ook in verhouding zijn tot de zones langs de bestaande bebouwing van de Logger en Haydnlaan. De bestaande bebouwing bestaat hier veelal uit drie lagen, met op de hoek een appartementengebouw. Daarbij wordt ook rekening gehouden met voldoende afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing.

Er zijn vier zones aangegeven waarin een hoogte accent past. Twee daarvan begeleiden het Stationsplein en hebben de hoogste bouwhoogte (7 bouwlagen). Twee daarvan begeleiden de groenstructuur (Het Stadhuispark en de groenstrook langs de oostzijde van de Uiverlaan). De bebouwingsaccenten markeren plekken van betekenis. Tegelijkertijd wordt aan de lange lijnen parallel aan de bestaande laagbouw met name laagbouw gerealiseerd. Hiervoor zijn twee zones aangegeven in de kaart 35: een tegenover de Logger en een ten zuiden van de Koningshoek. Dit geldt ook voor het bouwveld aan de Haydnlaan, waar alleen rijwoningen passen. Hoogteaccenten worden 'sculpturaal' vormgegeven. Wat hier mee wordt bedoelt staat weergegeven in figuur 36 op pagina 40. Het beeldkwaliteitsplan zal dit principe verder uitwerken.

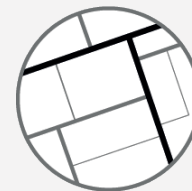
Gebouwlengte

Er is geen restrictie voor de gebouwlengte, maar het is van belang dat de maatvoering van gevels wordt afgewisseld zodat een massief gevelbeeld wordt voorkomen. Het variëren in bouwhoogte en het toepassen van de hoogteaccenten op de hoeken is hier een begin in. Tegelijkertijd is ook de lengte van één bouwblok van belang. Dit is nooit de volledige lengte van het bouwveld. Het bouwveld is in de lengte altijd opgedeeld in tenminste 2 gebouwen. Deze gebouwen kunnen aansluitende gevels hebben, maar zijn visueel onderscheidend. Voor de goede werking van hoogteaccenten geldt dat er minimaal een verschil van twee lagen is tussen een hoogteaccent en de direct aangrenzende bebouwing.

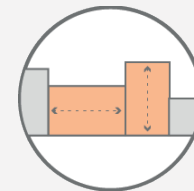
Opgaven:



Bouwhoogte sluit aan op omgeving

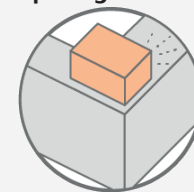


Herkenbare hiërarchie in straten



Mix van breedte en hoogte in gebouwen

Spelregels:



Hoek accenten binnen zone

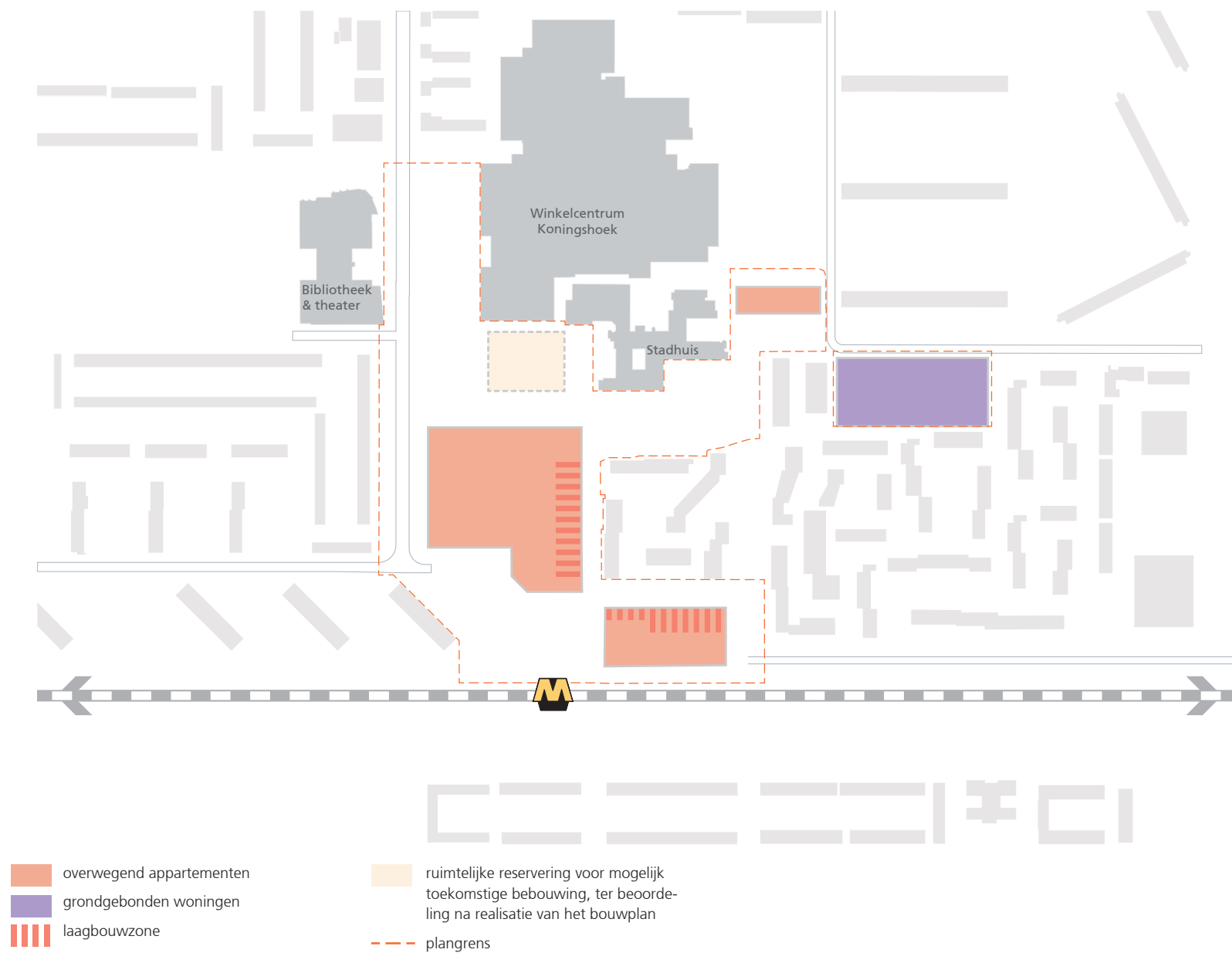


350 tot maximaal 400 woningen



De bovenste verdiepingen krijgen een setback

Fig 37.
Bouwvelden met
bandbreedte
woningaantallen



Sociale ontwikkeling

Bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is ook het ontwikkelen van een sociale wijk belangrijk. Niet alleen de vorm van gebouwen en verhouding van straat en gevel heeft hier invloed op, maar ook de openbaarheid en gedetailleerdere invulling van de bouwblokken en straatprofielen.

We stimuleren initiatieven die het gemeenschapsgevoel bevorderen, zoals buurtactiviteiten en de inpassing van ontmoetingsplekken. Dit vergroot het vertrouwen tussen bewoners en versterkt het gevoel van veiligheid.

Straatprofielen

Het is de wens om de hiërarchie in het stratenpatroon duidelijk leesbaar te laten zijn. Er zijn hoofdstraten - zoals de Uiverlaan en Chopinstraat -, minder prominente straten voor doorstroming van fietsers en voetgangers en tenslotte kleine woonstraten. Deze drie zijn visueel onderscheidend en logisch verdeeld over de locatie. Daarnaast wordt in de profielen zichtbaar gemaakt dat er ten behoeve van onderlinge verhoudingen en privacy een overgangszone van 1-1,5m toegevoegd wordt ten opzichte van de uitgifte grens. Op deze manier is er ten alle tijde een kleine overgangszone waar net als bij een 'Delftse stoep' een diffuus gebied ontstaat dat niet privé of openbaar is.

We vermijden mogelijk onveilige steegjes en dode hoeken en zorgen voor voldoende verlichting in alle openbare ruimtes en op voet- en fietspaden. We overwegen specifieke verlichtingsplannen voor gebieden die als onveilig worden ervaren zoals het Stadhuispark. We houden ook rekening met hiermee bij de aanleg van van kruid-, struik- en boomlagen.

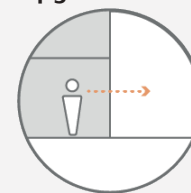
Collectieve buitenruimtes

Meerdere bouwblokken in het plangebied krijgen een collectieve buitenruimte die een groen en doorwaadbaar karakter heeft. Deze ruimte is privé voor collectief gebruik, overdag mogelijk semi openbaar en toegankelijk maar 's avonds alleen toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers. Op deze manier houden de bewoners een rustige buitenruimte binnen het bouwblok. Dit bevordert ontmoeting en verbinding tussen verschillende doelgroepen. Verschillende doelgroepen (bijv. mensen met een beperking, mensen met autisme en ouderen) kunnen zo samen kunnen leven. Dit vereist fysieke ruimte die toegankelijk en uitnodigend is. Op deze plek hebben ze genoeg privacy voor recreatief gebruik, midden in het wat drukker en stedelijke gebied buiten het bouwblok. De bewoners die hun woning direct aan de collectieve ruimte hebben krijgen ook een kleine privétuin of -terras. Dit zijn koele, beschutte en veilige plekken die belangrijk zijn voor een prettige stad.

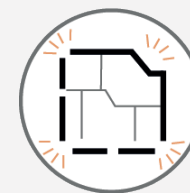
Veiligheid

Zowel in de collectieve buitenruimtes als aan de straten is het belangrijk dat er een relatie wordt gelegd tussen het collectieve gedeelte en het binnenleven van de gebouwen. Hier is met name de balans van belang: voor bewoners is er behoefte aan privacy, maar ook interactie met het leven op straat. Het is daarom belangrijk dat meer privacy-gevoelige activiteiten van bewoners niet direct gesitueerd worden aan de collectieve ruimtes of aan de straat. Om afstand tot de openbare ruimte te creëren wordt er rekening gehouden met een overgangszone. Deze overgangszone is minimaal 1m, maximaal 1,5m. Deze zone wordt zoveel mogelijk groen ingevuld en creëert een afstand tussen het privé woongedeelte en het openbare leven op straat of in de collectieve tuinen.

Opgaven:

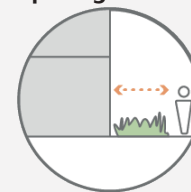


Ogen op straat

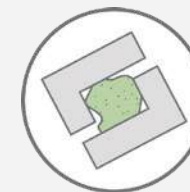


Alzijdige bouwvelden

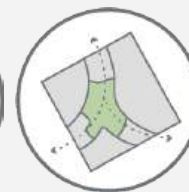
Spelregels:



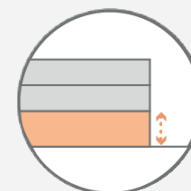
Groene overgangszone van 1-1,5m



Binnentuinen binnen bouwblok



Binnentuinen zijn groen en doorwaadbaar



Plinten worden aangezet

Daarnaast is het in dit gebied van belang dat alle gevels aan de buitenzijde van een bouwblok zich hierop oriënteren. Gezien de positie van het projectgebied zijn 'achterkanten' grenzend aan de openbare ruimte voorkomen. Het bouwveld tussen de Logger en de metrolijn is hierop een uitzondering. Vanwege de realisatie van een sportzaal zullen hier enkele gevels meer gesloten zijn.

Bij de uitwerking van deze gebouwen betekent dit niet het toepassen van een gevel zonder ramen, maar enkel dat hier de principes van ogen op straat, groene overgangszone, het aanzetten van de plint en alzijdigheid voor deze gevel niet gelden. De kwaliteit van de architectuur van deze gevels is extra van belang.

Actieve plinten

Alzijdige bouwvelden betekenen ook dat de plinten aan alle kanten open zijn. De uitstraling van alzijdigheid wordt met name bepaald door het ontwerp en het gebruik achter de plint. Daarnaast wordt het groen-stedelijk woonmilieu en het gevoel van veiligheid in grote mate bepaald door het gebruik van de plint. Het is daarom belangrijk dat de plint in of voor de gebouwrooilijn ligt en niet teruggelegen. Daarnaast komen er geen parkeeroplossingen voor auto's van bewoners in de plint, direct grenzend aan het openbaar gebied.

Metrozone

De bebouwing aan de kant van de metro is bepalend voor een kwalitatieve overgang tussen het station en het bijhorende hekwerk en de woningen. Door woningen toe te voegen rondom de metrohalte wordt de sociale veiligheid beter. De metrozone heeft een aantal extra eisen om op deze plek een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te realiseren. Deze eisen gelden boven op de voorgaande opgaven en spelregels die gelden voor alle bouwvelden.

Plint

In de metrozone is de plint extra belangrijk. Zoals in de andere bouwvelden ligt de plint ook hier in de rooilijn van het gebouw en niet terug gelegen en komen er geen parkeeroplossingen voor auto's in de plint.

Daarnaast is er een geleiding voor wat betreft de architectuur van het gebouwen. Het is belangrijk dat de architectuur geen grootschalig karakter krijgt. Door de geleiding worden de woningen afleesbaar in de gevel en wordt een grootschalig gevelbeeld voorkomen.

Voor het bouwvlak waarin de sportzaal komt geldt: dat deze onderdeel wordt van een samengesteld bouwblok met o.a. woningbouw en mogelijk voorzieningen zoals een fietsenstalling. Omdat een sportzaal vaak een aantal gesloten zijdes heeft vraagt de gebouwuitwerking speciale aandacht. In het beeldkwaliteitplan wordt dit verder uitgewerkt.



Woonruimte voor senioren en starters

Hoogte en herkenbaarheid

De architectuur in de metrozone is de eerste kennismaking met de wijk en markering van Station West. Het is daarom belangrijk dat er in deze zone een uitgesproken, herkenbare architectuur komt. Ook past in deze zone een tweetal hoogteaccenten tot 7 bouwlagen. In plaats van een hoogteaccent kan dit ook een bijzonder vormgegeven opvallend gebouw zijn.

Haydnlaan

Het bouwveld aan de Haydnlaan is een uitzondering op de hiervoor genoemde principes en regels. Door de uitzonderlijke ligging, omgeven door de lage rijtjeswoningen van de Componistenbuurt passen op deze plek andere voorwaarden dan op de andere bouwvelden.

Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing op de Haydnlaan wordt gesloopt. Het zijn twee gebouwen van één laag met maatschappelijke functies. De sportzaal komt op een andere plek in het gebied terug.

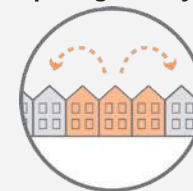
Woningtypes

In het bouwveld van de Haydnlaan komen enkel rijtjeswoningen en geen appartementen, omdat er in de directe omgeving ook enkel rijtjeswoningen liggen, dit bouwveld vergeleken met omgeving klein is en laagbouw het beste op de omgeving aansluit. De rijwoningen krijgen allemaal een privé tuin van minimaal 6 meter diep. Aan de voorkant komt een groene overgangszone van minimaal 1-1,5m. In de Haydnlaan is er ook de optie voor een eigen auto-oprit.

Parkeerhof

Het autoparkeren voor de woningen aan de Haydnlaan die geen eigen auto-oprit hebben komt op maaiveld. Dit worden een of twee parkeerhoven die omkaderd worden met een groene mantel.

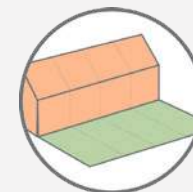
Spelregels Haydnlaan:



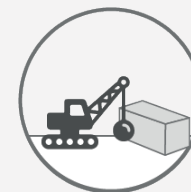
Uitbreiden rijwoning typologie



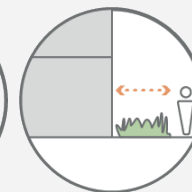
Parkeerhof ingepakt met groene mantel



Woningen krijgen privé tuin, min. 6m

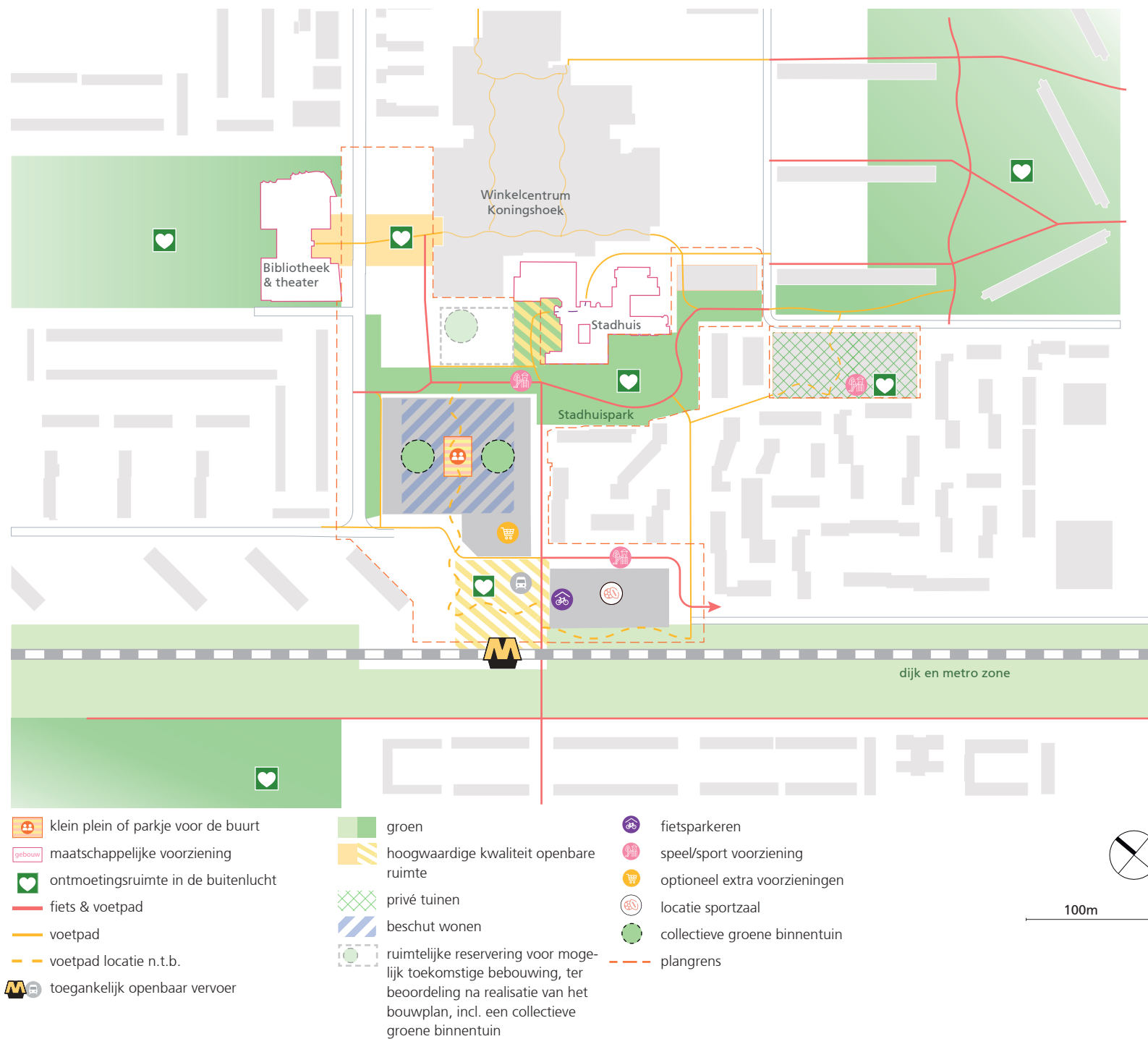


Sloop verouderde gymzaal en voormalig schoolgebouw



Voorkant met groene overgangszone van minimaal 1m

Fig 38.
Overzichtskaart:
gezonde en sociale
buurt



Gezonde en sociale buurt

Maassluis West is een gezonde wijk met een sociaal karakter. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert bewoners om naar buiten te gaan. Er zijn veel ontmoetingsplekken en mogelijkheden voor sport en spel en voldoende speelruimte voor jonge kinderen in de directe omgeving van woningen. Dit bevordert sociaal contact tussen de bewoners.

Stimuleren van beweging

Doordat in Maassluis West wordt ingezet op een fijnmazig systeem van groene en gevarieerde wandelroutes wordt beweging gestimuleerd. Ook worden de barrières rondom de wijk geslecht. De oversteekbaarheid van de Uiverlaan wordt verbeterd waardoor de looproutes door het groen sterker worden. Dit draagt bij aan een gezonde leefstijl. Want omliggende wijken zijn makkelijker te belopen en een ommetje door de buurt wordt aantrekkelijker. Dit resulteert in een daling van autogebruik voor kortere afstanden, wat zorgt voor minder geluidsoverlast, hogere verkeersveiligheid en minder fijnstof.

Ook lopen en fietsen wordt gestimuleerd in de wijk. Het fietsnetwerk wordt uitgebreid en er zijn voldoende fietsparkeerplekken in de openbare ruimte en geïntegreerd in de bebouwing (zie hoofdstuk Mobiliteit). Ook de routes voor voetgangers worden verbeterd. Er is overal genoeg ruimte om te lopen en het gebied is beter verbonden met de omgeving.

Sport en spel

Langs de belangrijkste wandelroutes en parken van Maassluis West zijn er straks voldoende aantrekkelijke sport- en speelvoorzieningen te vinden voor verschillende doelgroepen. Denk aan avontuurlijke spelaanleidingen voor jonge kinderen, sportveldjes voor oudere kinderen en bootcamptoestellingen voor sporters. Het is bovendien belangrijk dat er een goede verbinding komt met het Sterrenbos om ook het gebruik van het Sterrenbos door de toekomstige bewoners van Maassluis West te stimuleren. In het plan wordt hierin voorzien.

Ruimte voor ontmoeting

Net als het Sterrenbos zijn er in omgeving van het gebied meerdere diverse vormgegeven ontmoetingsruimten in de buitenlucht. Ook binnen het plangebied is het Stadhuispark al een hoogwaardig park, alleen zonder opties om samen te komen. Hier komt verandering in. Ook bij het Stationsplein en tussen de gebouwen komen ontmoetingsplekken. De drie belangrijkste ontmoetingsplekken in de openbare ruimte zijn het Stationsplein, het Stadhuispark met de stadhuistuin en het Koningshoekplein. Het is essentieel dat deze plekken genoeg comfortabele zitmogelijkheden bieden en dat de inrichting uitnodigt om te verblijven. Bijvoorbeeld door de combinatie met een speelvoorziening, kunst, water of een collectieve voorziening. We vermijden onderscheid tussen mensen met en zonder beperking en ontwerpen de buurt zo dat iedereen zich welkom voelt.

Collectieve binnenterreinen

Ook de binnenterreinen van bouwblokken bieden ruimte voor ontmoeting in semi-private sfeer. Voor elke ontwikkeling geldt dat minimaal 10% van het eigen terrein bestaat uit collectieve buitenruimte (m.u.v. Haydnlaan). Aantrekkelijke en goed bereikbare ontmoetingsruimtes dragen bij aan de sociale cohesie van de wijk en het voorkomen van eenzaamheid. Dit is in een stedelijke woonwijk met veel appartementen extra belangrijk.

Voor bewoners

Er zijn al verschillende collectieve voorzieningen aanwezig rondom de locatie: stadhuis, winkelcentrum, bibliotheek en theater. Deze functies hebben zelfs een bereik groter dan het plangebied alleen. Dit zorgt er

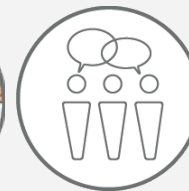
Opgaven:



Voorzieningen voor specifieke doelgroepen



Ontmoeting bij collectieve voorzieningen



Stimuleren van gemeenschap

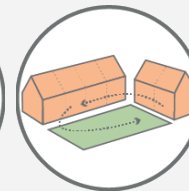
Spelregels:



Binnen ontmoetingsruimte



Speel- en sportelementen in de buitenruimte



> 10% collectieve buitenruimte

samen met het station voor dat het plangebied ook veel gebruikt zal worden door bezoekers die niet in het gebied wonen en niet op bezoek komen bij bewoners.

Er worden ook collectieve buitenruimtes binnen de blokken toegevoegd, deze kunnen 's avonds afgesloten worden voor openbaar gebruik. Deze ruimtes zijn dan juist voor bewoners en hun bezoek beschikbaar en bieden de mogelijkheid om in semi-privé sfeer samen te komen en medebewoners te ontmoeten.

Nieuwe voorzieningen

Door de toevoeging van een aantal bijzondere doelgroepen in dit plangebied is er behoefte aan nieuwe voorzieningen. Deze voorzieningen hoeven niet persé een plek te krijgen binnen het plangebied, maar het is belangrijk om in de verdere uitwerking je bewust te zijn van de behoeftes die deze doelgroepen hebben.

Beschut wonen

In dit plangebied komt plek voor beschut wonen. Dit is een kleinschalige, eventueel een semi-collectieve woonvorm, speciaal voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen maar dat in groepsverband met begeleiding wel kunnen. In het hart van Maassluis West komt hiervoor een mooie plek, waarbij de combinatie van wonen met lichte zorg mogelijk is. Deze woonvorm brengt ook extra voorzieningen mee, zoals activiteiten en bijvoorbeeld een wasservice. Waar deze woningen precies geplaatst worden en welke voorzieningen erbij horen, wordt in een latere fase verder uitgewerkt.

Starters in het stationsgebied

Het stationsgebied en de omgeving daarbij biedt ook kansen voor een alternatief soort woning. Er is voor starters op de woningmarkt in Nederland niet genoeg aanbod van kleine woningen waar bijvoorbeeld in een gemeenschappelijk deel van een gebouw bepaalde voorzieningen worden geclusterd. Hier wordt in het stationsgebied ruimte voor gemaakt. De voorzieningen die hierbij passen zijn bijvoorbeeld een wasserette, dakterras of een fietswerkplaats.

Collectieve voorzieningen

Door de toevoeging van deze doelgroepen en senioren zijn er kansen voor publieke collectieve voorzieningen in dit gebied, wat de sociale binding van het gebied ten goede komt. Gedacht kan worden aan een repaircafé, waarbij verschillende groepen bewoners elkaar onderling kunnen ondersteunen om huishoudelijke middelen te repareren. Maar ook bijvoorbeeld de combinatie van een grote inpandige fietsenstalling met een drop off punt voor pakjes en post zou hier een plek kunnen krijgen.

Sportzaal

Op dit moment is er een sportzaal aan de Haydnlaan, deze wordt verplaatst naar een andere plek in het plangebied. Hiervoor is het bouwveld langs de metrolijn aangewezen. Deze sportzaal kan naast bewegingsonderwijs ook een functie voor de buurt vervullen, bijvoorbeeld voor sportverenigingen. Locatieonderzoek moet uitwijzen of voor het voorzien van voldoende sportaccommodatie in Maassluis een grotere sportzaal in het plangebied gewenst is.



Ontmoetingsplekken voor alle leeftijden



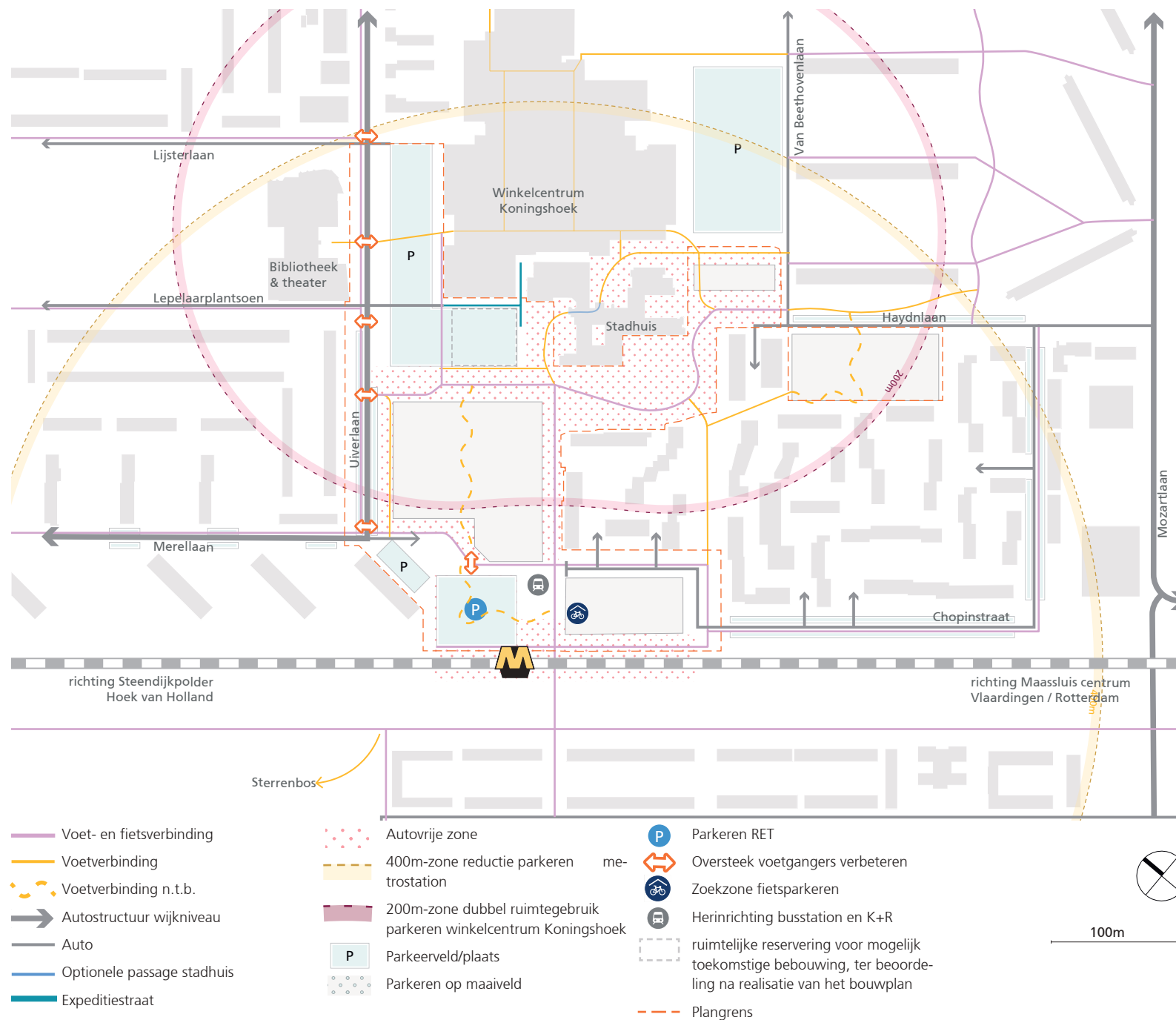


Fig 39. Collectieve voedseltuin met zitplekken, Spangen Rotterdam.



Fig 40. Schanseiland, Maassluis, ontmoetingsruimte in de buitenlucht

Fig 41.
Overzichtskaart:
Ruim baan voor
voet en fiets





Ruim baan voor voet en fiets

In het plangebied worden obstakels voor fietsers en voetgangers opgelost. Hiervoor worden langere fiets- en voetgangersroutes verbonden aan de omgeving en het metrostation. Het gebied wordt autoluw en het autoparkeren wordt zo efficiënt mogelijk ingericht.

Lopen en fietsen

Het bestaande langzaam-verkeersnetwerk om de locatie heen wordt aangevuld met routes door de locatie heen. Op deze manier wordt heel Maassluis beter bereikbaar voor de fiets en voetganger. Dit betekent dat het Stadhuispark beter verbonden wordt met de Van Beethovenlaan en Haydnlaan door het loshalen van fiets- en voetgangersverkeer. Verder wordt het Stadhuispark als groene wandelroute verlengd door extra oversteekplaatsen te maken over de Uiverlaan en het daarmee te verbinden aan het Lepelaarsplantsoen. Het is ook wenselijk dat er een extra ingang aan de stadhuistuin komt en dat hiermee de stadhuistuin openbaar gemaakt wordt. Dit zorgt voor een betere bereikbaarheid voor voetgangers van zowel Koningshoek als het hele gebied ten noorden van het stadhuis.

Ook andere barrières rondom het gebied worden geslecht. Er komt meer ruimte voor de voetgangersovergang naar het Stationsplein en aan de zuidkant van de Uiverlaan-Merellaan wordt het kruispunt beter oversteekbaar. De Componistenbuurt en Logger wordt voor autoverkeer ontsloten via de Haydnlaan. Zo ontstaat er verbeterde route voor het langzaam verkeer rondom het metrostation.

Fietsparkeren

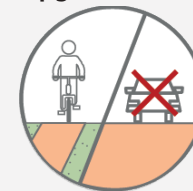
De nieuwe woongebouwen hebben gebouwde en goed toegankelijke fietsparkeervoorzieningen. Deze zijn ingericht als uitnodigende ruimte en bij voorkeur niet verstopt achter het gebouw. Aandachtspunt hierbij is de vormgeving van deze ruimtes en hun toegangen

vanaf de openbare ruimte. Voorkomen moet worden dat grote delen van de begane grond van gebouwen bestaan uit dichte gevels. Naast parkeerplekken voor gewone fietsen wordt er ook rekening gehouden met plekken voor afwijkende fietsen, zoals kratfietsen, bakfietsen en elektrische fietsen. In de openbare ruimte komen ook enkele goede, toegankelijke fietsparkeerplekken. Rondom het metrostation blijven openbare fietsparkeerplekken beschikbaar. Daarnaast wordt in het bouwblok direct aan het station een grote (gebouwde) fietsenstalling gerealiseerd, mogelijk in combinatie met een fietswerkplaats.

Auto

De autoverkeersstructuur van de wijk verandert aan de kant van de Chopinstraat. De knip in deze straat verplaatst richting het stationsplein waardoor het een straat voor alleen bestemmingsverkeer richting de Componistenbuurt wordt. Hiermee komt meer ruimte voor voetgangers en fietsers vrij. Automobilisten met woonbestemming aan de Chopinstraat kunnen hun parkeerplekken goed bereiken. Ook aan de westzijde van het plangebied kan men met de auto komen. Via de Uiverlaan bereikt men het Stationsplein en de sportzaal, de bezoekers van de sportzaal zullen parkeren op de park+ride (dubbelgebruik mogelijk op de zaterdagen) Hier zal ook plek komen voor een kiss+ride en invalide parkeerplaatsen. Verder zijn er over het hele gebied géén autostraten. De parkeerplekken zijn direct toegankelijk vanaf hoofdwegen aan de randen van de locatie.

Opgaven:

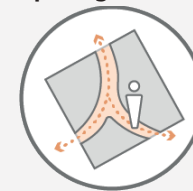


Autovrij gebied met ruimte voor fiets



Fietsroutes extra aantrekkelijk

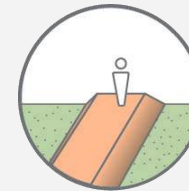
Spelregels:



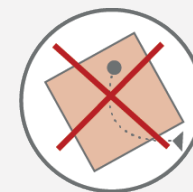
Wandelroutes door de bouwvelden heen



Losse loop- en fietspaden



Verhoogde wandelpaden in het groen



Geen doodlopende paden

Parkeren auto

De parkeernorm in Maassluis West sluit aan bij het toekomstig bestendig parkeerbeleid van Maassluis. In het gebied geldt de parkeernorm voor 'rest bebouwde kom'. Daarnaast is het mogelijk om het totaal aantal parkeerplaatsen in en rondom het gebied te reduceren, het aantal te vervallen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bedraagt maximaal 100. Dit komt door de nabijheid van het metrostation en het verwachte lagere gebruik van de auto daardoor. Daarnaast zijn er verschillende bezettingsgraden van de diverse functies binnen en om het gebied heen waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is bijvoorbeeld mogelijk bij gebruik van dezelfde parkeerplaatsen door verschillende doelgroepen omdat piektijden op andere momenten liggen. Hierdoor komt er meer ruimte vrij voor kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. Een voorbeeld van dubbelgebruik is bijvoorbeeld het parkeren voor de geplande sportzaal. De piek van gebruikers van de sportzaal ligt op een werkavond. Daardoor is bijvoorbeeld dubbelgebruik van dezelfde parkeerplaatsen mogelijk met bezoekers van het winkelcentrum of de P+R van het station (veelal forenzen door de weeks overdag) en bezoekers van de sportzaal.

Te realiseren reductie

In de nieuwe door de raad vastgestelde parkeernormen is vastgelegd dat binnen 400m van het metrostation een parkeerreductie van 25% mogelijk is. Het gehele plangebied ligt binnen deze grens.

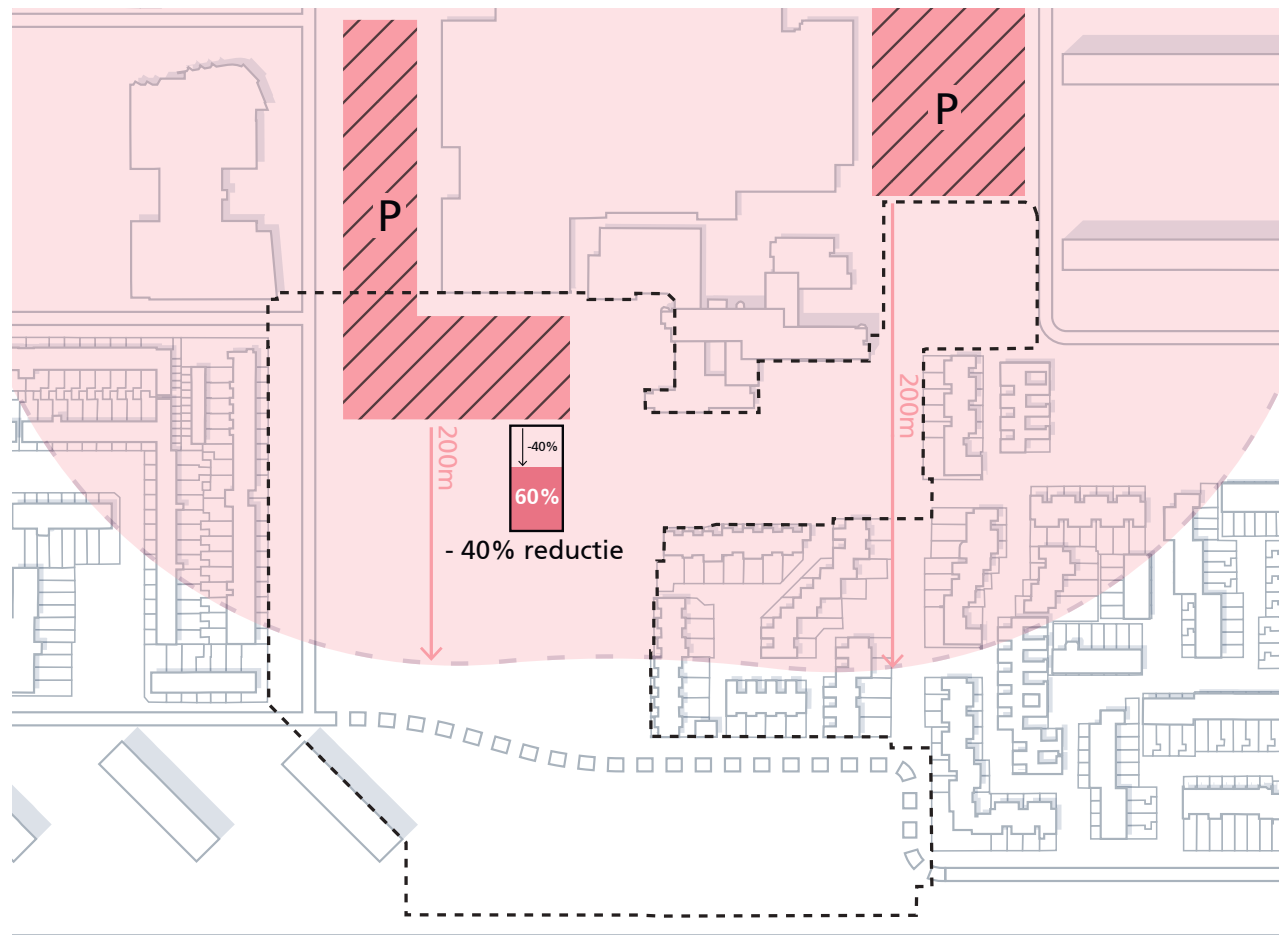


Fig 42. Parkeerreductie dubbelgebruik vanwege Koningshoek (gerekend vanaf entree)

parkeerplaatsen Koningshoek
gebied waar extra reductie mogelijk is

De uit te werken plannen op basis van deze visie moeten voldoen aan het vastgestelde parkeerbeleid en de daaruit voortvloeiende parkeernormen. Bewoners parkeren op eigen terrein in gebouwde parkeervoorzieningen en bezoekers staan op straat. Inzet is om overlast als gevolg van de nieuwe woningen en de daarbij behorende autobewegingen in de omliggende buurten te voorkomen. Door voorzien minder autogebruik kan meer groen gerealiseerd worden, wat weer bijdraagt aan een fijne en gezonde buurt. Tegelijkertijd blijft de bereikbaarheid van het gebied goed door de ligging van het metrostation en de versterking van de fiets- en voetpaden rondom het plangebied. De auto krijgt zijn plek, maar neemt door de gedeelde parkeervoorziening minder ruimte in dat naar een kwalitatieve openbare ruimte kan gaan.

Inpassing parkeerplaatsen

De nieuw te maken parkeerplaatsen binnen de bouwvelden liggen uit het zicht door deze in een halfverdiepte parkeervoorziening op te lossen of onder een groen dek achter de bebouwing. De entrees van deze parkeervoorzieningen zijn mee-ontworpen met het gebouw.

Voorwaarde bij de verdere uitwerking van bouwvelden is dat op diverse momenten getoetst wordt aan het vigerende parkeerbeleid. Iedere deeluitwerking moet voorzien en voldoen in de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

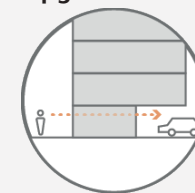
Onderzoek beheer voorzieningen

De parkeeroplossingen voor bewoners zijn inpandig. Bij nader onderzoek zal uitgezocht moeten worden wie verantwoordelijk is voor het beheer van deze parkeeroplossingen.

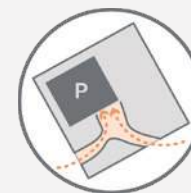


Fig 43. Uitstraling gebouw naar openbare ruimte: parkeren

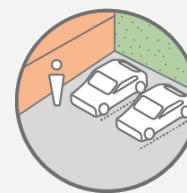
Opgaven:



Parkeren uit het zicht

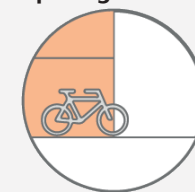


Garage krijgt korte aanrijroute

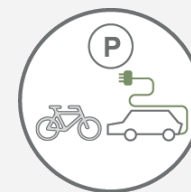


Minimaal parkeren op maaiveld

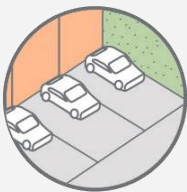
Spelregels:



Minimaal 75% fietsparkeren inpandig



Al het parkeren incl. elektrisch laden en deelvervoer



Haydnlaan mogelijke eigen oprit

Legenda

- Voet- en fietsverbinding
- Voetverbinding
- Voetverbinding n.t.b.
- Optionele passage stadhuis
- Autovrije zone
- Bouwweld
- ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisatie van het bouwplan
- Oversteekplaatsen verbeterd
- Zoekzone fietsparkeren
- Plangrens

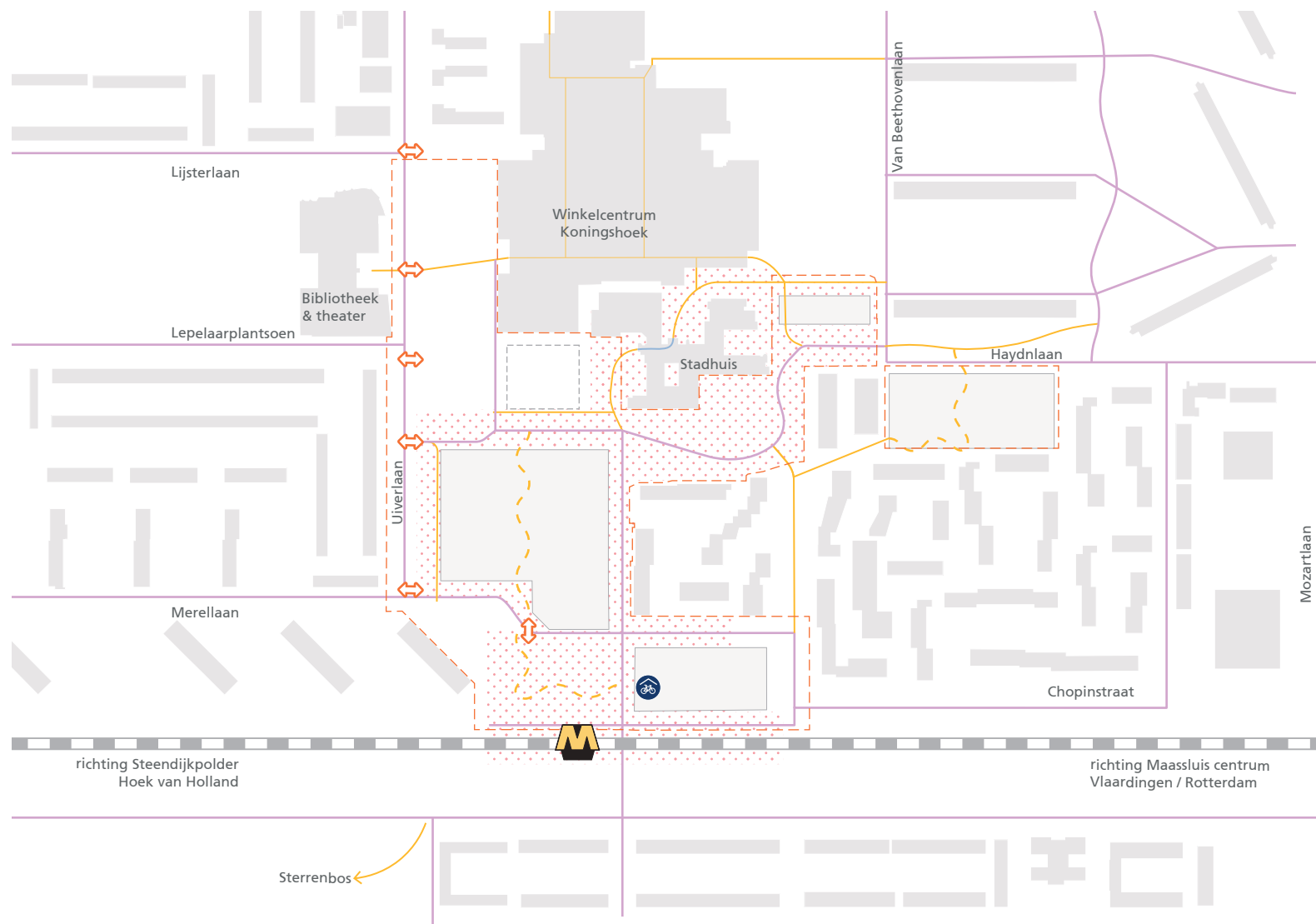


Fig 44. Overzicht langzaamverkeer structuur

Legenda

- 400m-zone metrostation (25% reductie parkeernorm)
- 200m-zone reductie dubbelgebruik winkelcentrum
- Autostructuur wijkniveau
- Expeditiestraat
- Herinrichting busstation en K+R
- Parkeren RET
- Parkeerveld/plaats
- Parkeren op maaiveld
- Autovrije zone
- Bouwveld
- ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisatie van het bouwplan
- Plangrens

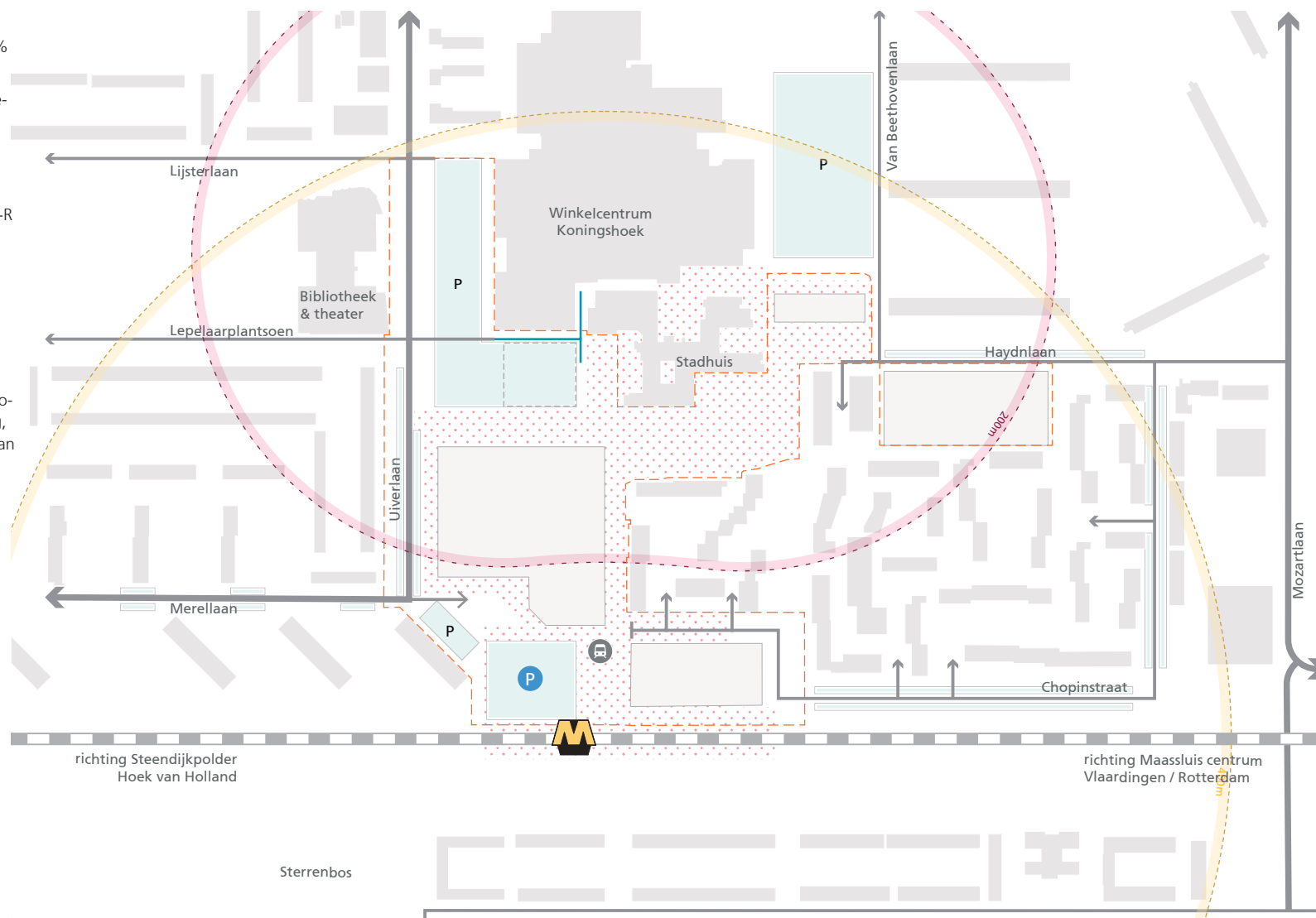


Fig 45. Overzicht auto structuur

Fig 46. Profiel 1, huidige Logger (westzijde)

Loop- en fietsroute naar metro station

De bestaande route van het Stadhuispark naar het metrostation wordt aangevuld met een extra brede groenstrook. Het 3m brede fietspad blijft en wordt aangevuld met een voetpad. In de extra brede groene strook krijgen de bestaande bomen meer groeiruimte. Hierdoor kunnen deze bomen groter worden; grotere bomen zorgen voor een lagere omgevingstemperatuur en een verbetering van biodiversiteit. Ook zorgen deze bomen voor meer privacy voor de bebouwing.

Naast deze doorgaande routes en groenstrook is er ook een trottoir dat de achtergevels van de Componistenbuurt bereikbaar houdt.

In dit profiel is de ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing ook te zien en hoe de bomen zorgen voor extra buffer tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. Op verzoek van de huidige bewoners van de Logger is dit profiel iets verbreed.

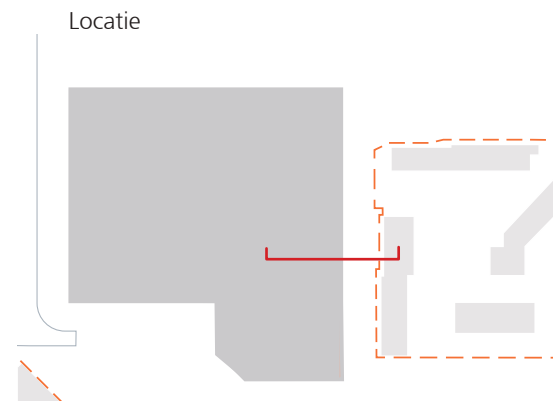
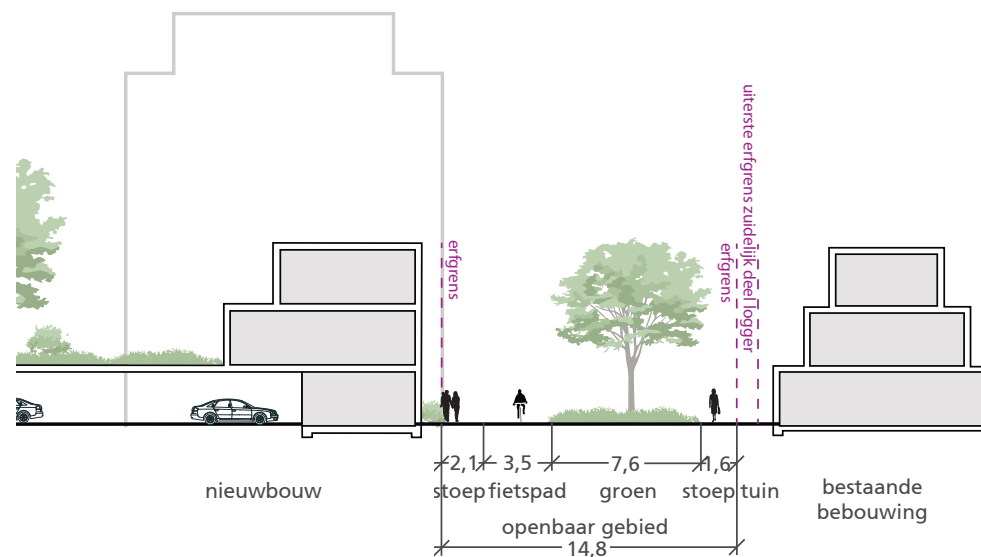
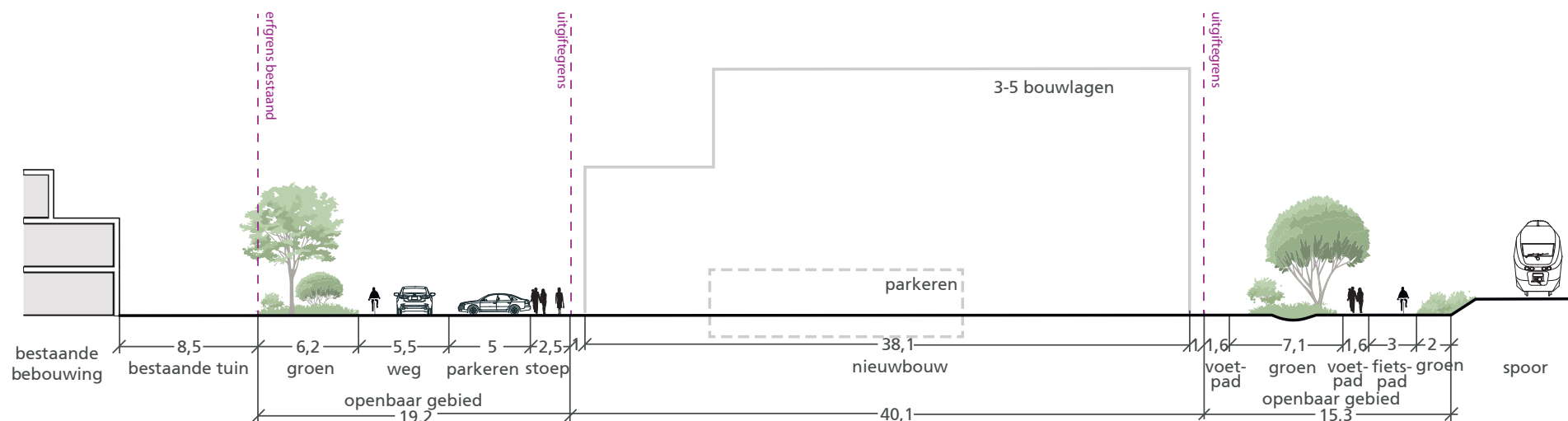


Fig 47. Profiel 2, Logger (zuidzijde)



Logger (zuidzijde) en metrolijn

Aan de kant van de metrolijn komt een lange brede groene zone die ook als waterbergende ruimte functioneert. Deze groenzone loopt door het hele plangebied en verbindt de groenzone met de metrolijn bij Maassluis West. Daarnaast worden er een fietspad en een voetpad toegevoegd, wat de verbinding langs de metro en de bereikbaarheid van het metrostation verbetert. De afstand tussen de nieuwe en huidige bebouwing langs de Logger en Componistenbuurt is op verzoek van de huidige bewoners vergroot. De Chopinstraat en Logger blijft behouden in zijn huidige ligging maar wordt ter hoogte van het stationsplein afgesloten. Tussen de nieuwe en bestaande bebouwing wordt een nieuwe groenzone en parkeren toegevoegd.

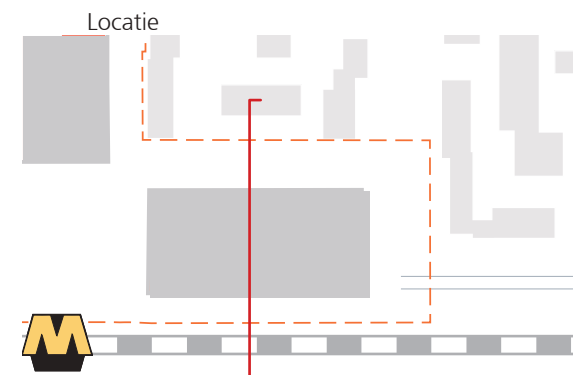
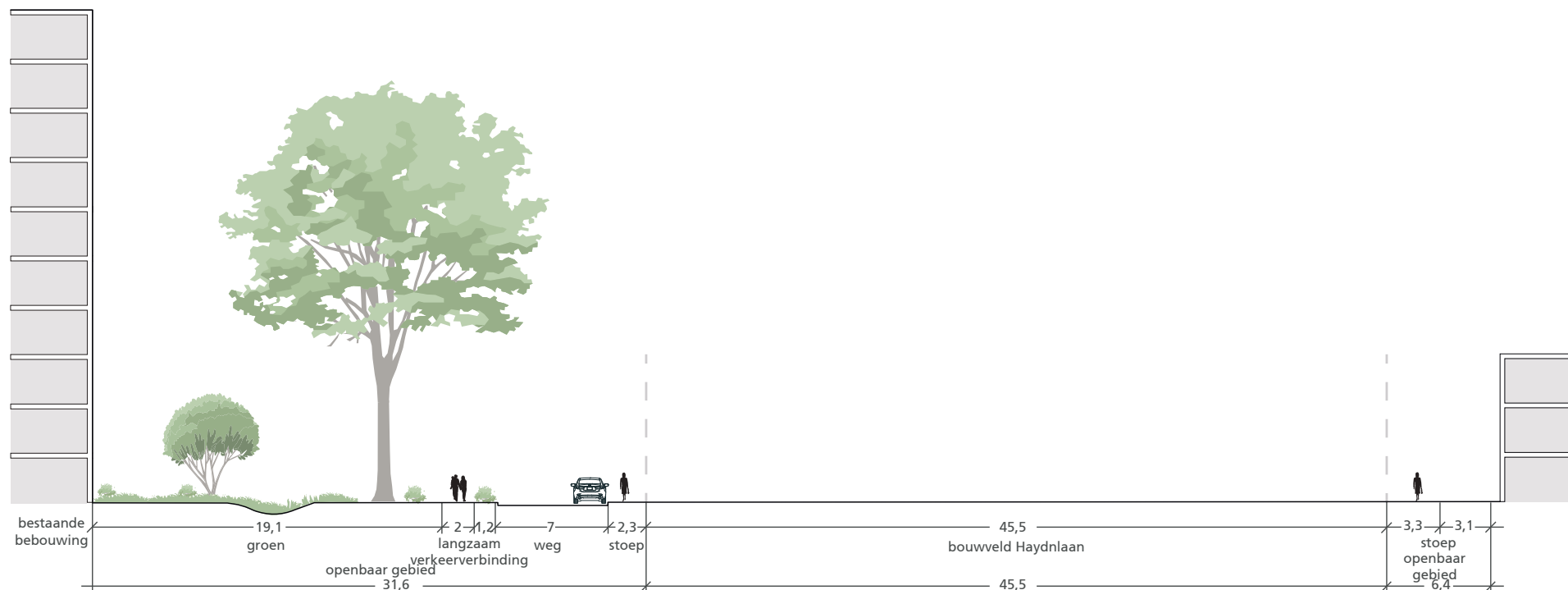


Fig 48. Profiel 3, Haydnlaan



Haydnlaan

Bij het bouwveld aan de Haydnlaan is de inpassing van de bebouwing in de omgeving van groot belang. De straatprofielen in deze doorsnede veranderen nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie, maar de doorsnede laat de positie van het bouwveld zien. Bij de uitwerking wordt onderzocht hoe zoveel mogelijk bomen behouden blijven.

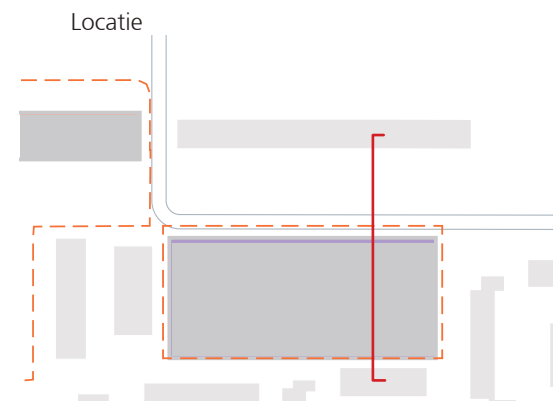




Fig 49. Autovrije straat, Kraanbolwerk Zwolle



Fig 50. Verdiept parkeren, De Smockelaer Zuid-Limburg



Fig 51.
Overzichtskartaal:
Klimaatbestendige
buitenruimte.



Klimaatbestendige buitenruimte

Maassluis West is een wijk met weinig verharding en veel groenoppervlak. De groene wijk verbindt de parken en plantsoenen in de omgeving waardoor er een aaneengesloten groenstructuur ontstaat waar je doorheen kunt wandelen.

Robuuste groenstructuur

Het Lepelaarplantsoen in het noordwesten, het Van Beethovenpark in het oosten, het Sterrenbos in het zuidwesten en de groene buffer aan Het Scheur worden verbonden door het groen van het stadhuispark, de groene looproutes en met de rest van de wijk.

Als onderdeel van Maassluis rainproof worden de groenstructuren versterkt en gecombineerd met waterberging. Dit draagt bij aan de verkoeling van de wijk tijdens warme dagen en verleidt ook tot het maken van een ommetje of een rondje joggen. Bovendien biedt het de mogelijkheid voor (spontane) ontmoetingen in de buitenruimte. Bij de inrichting van het groen is aandacht voor de sociale veiligheid.

Boomstructuur

De grootte van de bomen is aangepast aan het doel en de locatie van de beplanting. Waar de ruimte dat ondergronds en bovengronds toelaat staan bomen van de 1e grootte. Dit zijn voornamelijk de bomen langs de Uiverlaan, wandelpaden en de grotere groenplekken in de wijk. De hoofdontsluitingswegen en pleinen in de wijk zijn voorzien van bomen van de 2e grootte, in de smallere straten en binnenhoven staan bomen van de 3e grootte. De bomenstructuur langs de Chopinstraat en Uiverlaan wordt verbonden langs het nieuwe Stationsplein. Bestaande bomen blijven behouden of verplaatst indien nodig (en mogelijk) (m.n. in bouwveld Haydnlaan) voor de herontwikkeling van de bouwvelden

(zie overzicht volgende pagina's). Het gebied kent veel jonge bomen. Deze krijgen de ruimte en groeiplaats om voor veel schaduw en boomkroonvolume te zorgen. Bij de uitwerkingen wordt door middel van een bomen effect analyse bepaald wat het effect van de ontwikkeling is op de bomen om vervolgens te kijken welke mogelijkheden er zijn om de bomen zo gunstig mogelijk in de ontwikkeling in te passen.

Natuurinclusief en bio-divers jaarrond

De beplanting is gevarieerd in opbouw en soorten en draagt bij aan de biodiversiteit van de stad. De huidige gazons worden verrijkt. Dit betekent dat de beplanting bestaat uit verschillende lagen, bij voorkeur in een combinatie: gazon/bloemenweide, bollen, vaste planten, lage en hoge heesters en bomen. Een zorgvuldig samengesteld beplantingsplan zorgt voor een aantrekkelijk kleurrijk beeld en voorziet insecten jaarrond van stuifmeel en nectar. Deze insecten en de vruchtdragende heesters en bomen in de wijk trekken op hun beurt weer vogels en vleermuizen aan. Zij voorkomen overlast van plaaginsecten (zoals muggen en luizen). In de nieuwe gebouwen worden voorzieningen getroffen zodat dieren kunnen nestelen zonder overlast te veroorzaken. De intensieve groendaken en binnentuinen zorgen voor verkoeling en dragen bij aan de biodiversiteit.

Opgaven groen en landschap:



Robuuste, aaneengesloten groenstructuur



Versterken bomenlanen



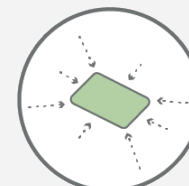
Kwaliteit openbare ruimte verbeteren



Integratie natuurinclusieve elementen



Biodiverse beplanting



Groen voor iedereen bereikbaar

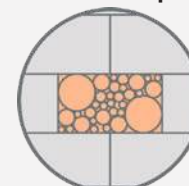
Spelregels groen en landschap:



Openbare ruimte en toegang tot gebouwen zijn toegankelijk, ook voor mensen met een beperking



Voldoende vrije ruimte rondom bomen



Inbouwelement huisvesting dieren in elk gebouw

Kwaliteit en inclusieve openbare ruimte

Maassluis west is een levendig gebied met veel openbare ruimte waar men elkaar kan ontmoeten, denk aan het Stationsplein, het winkelcentrum en het Stadhuispark. Deze openbare ruimte is een inclusieve buitenruimte en is voor iedereen goed toegankelijk en aangenaam, ook voor mensen met een beperking.

Haydnlaan

In tegenstelling tot de andere bouwvelden, komen er op het bouwveld aan de Haydnlaan rijwoningen met privétuinen. Binnen het bouwveld wordt een kleine speelvoorziening gerealiseerd die deels groen wordt ingericht.

-  te behouden bomen
-  te onderzoeken behoud mogelijk of verplaatsen
-  plangrens

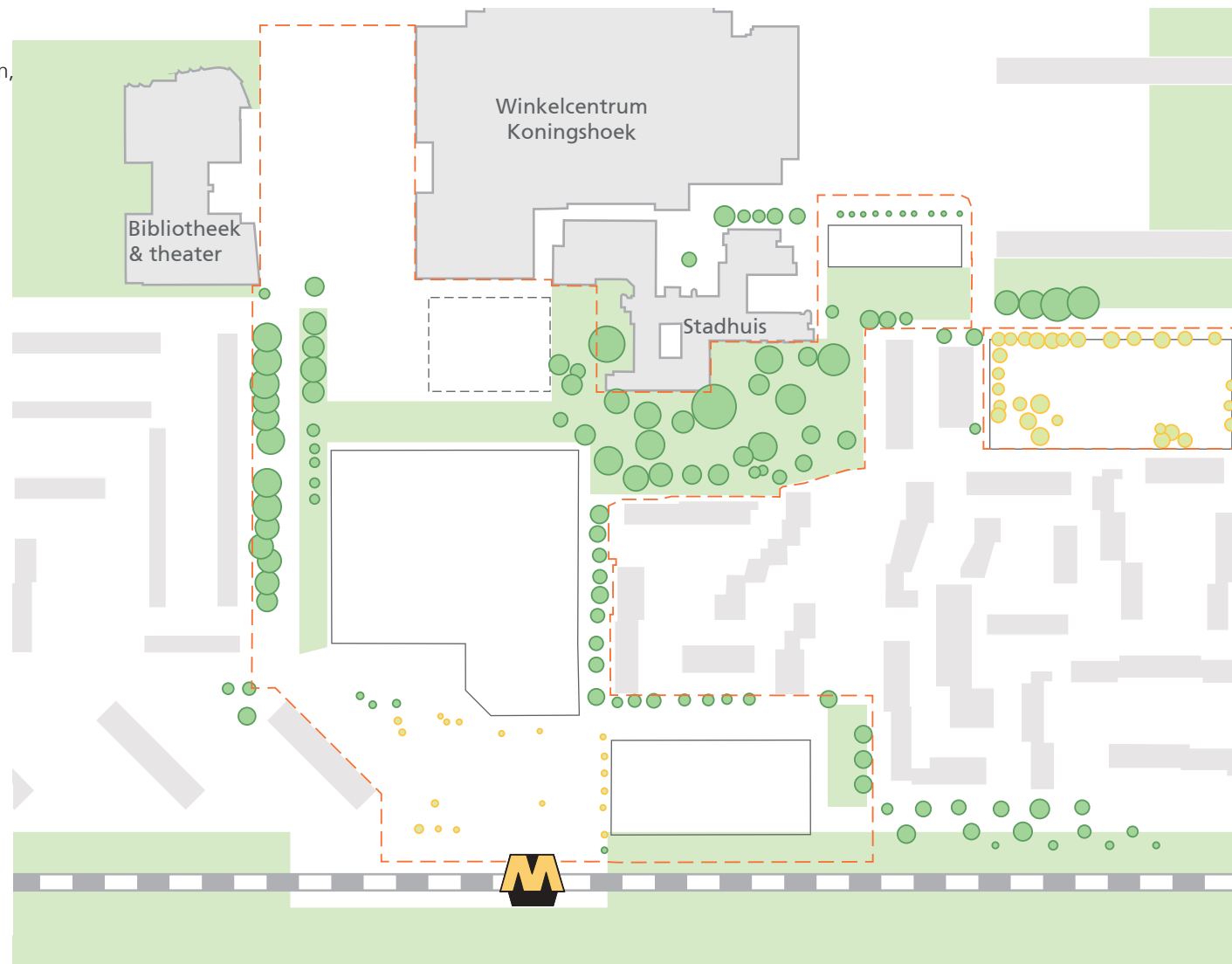


Fig 52. Projectie bestaande bomen.

Legenda

- Te handhaven bomen
- Toekomstige nieuwe bomen
- Te onderzoeken behoud mogelijk of verplaatsen
- Toekomstig bouwveld
- Groen binnen bouwveld
- Ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisatie van het bouwplan
- Ruimtelijke reservering voor groen binnen bouwveld indien dit gerealiseerd wordt

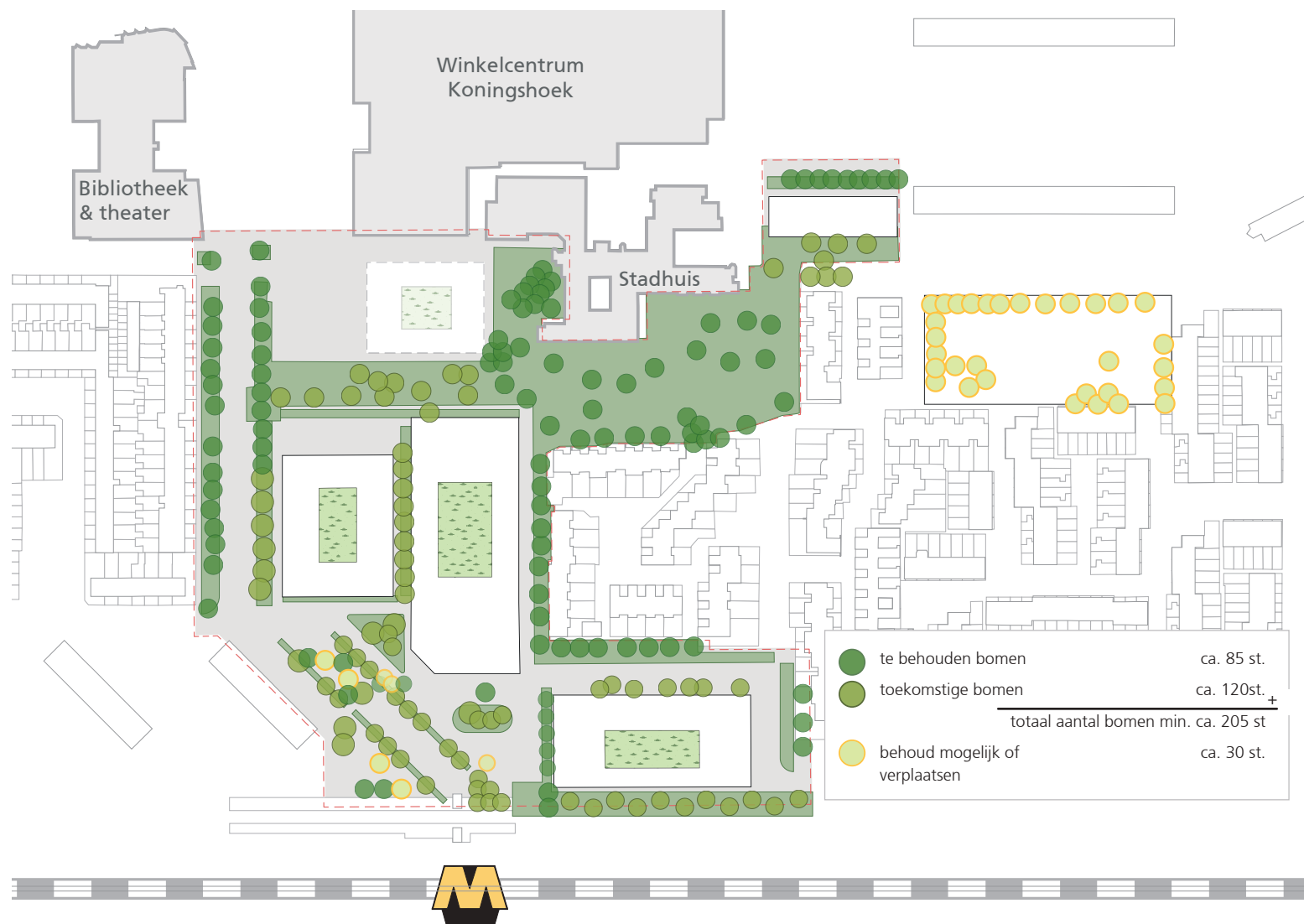


Fig 53. Bomen toekomstige situatie. Ter illustratie van de uitgangspunten voor groen staan in bovenstaande kaart de bomen weergegeven uit de voorbeelduitwerking.



Warme dagen in Maassluis west

Bebouwing en bomen bieden tijdens warme dagen voldoende schaduw en verkoeling in de loop- en verblijfszones in de openbare ruimte. Er zal worden gekozen voor materialisering die zo min mogelijk hitte opneemt. Tegelijkertijd blijft het ook mogelijk om een bankje of looproute in de zon te vinden.

Waterproof

Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied om het riool niet onnodig te belasten en om verdroging te voorkomen. Dit vindt plaats door inzijging in de vele groenvlakken en via waterpasserende verharding. Zo verdwijnt regenwater niet in het riool en blijft het water in droge perioden beschikbaar voor de beplanting. In de nieuwe bebouwing worden vuil- en regenwater gescheiden verzameld. Het vuile water gaat het riool in en regenwater wordt net als in de openbare ruimte verzameld in waterbergende gebieden en straten zoals de wadi's in de Haydnlaan, stadhuispark en de Uiverlaan. Bij extreme neerslag kan het water ook worden afgevoerd naar de infiltratievoorzieningen in de Merellaan.

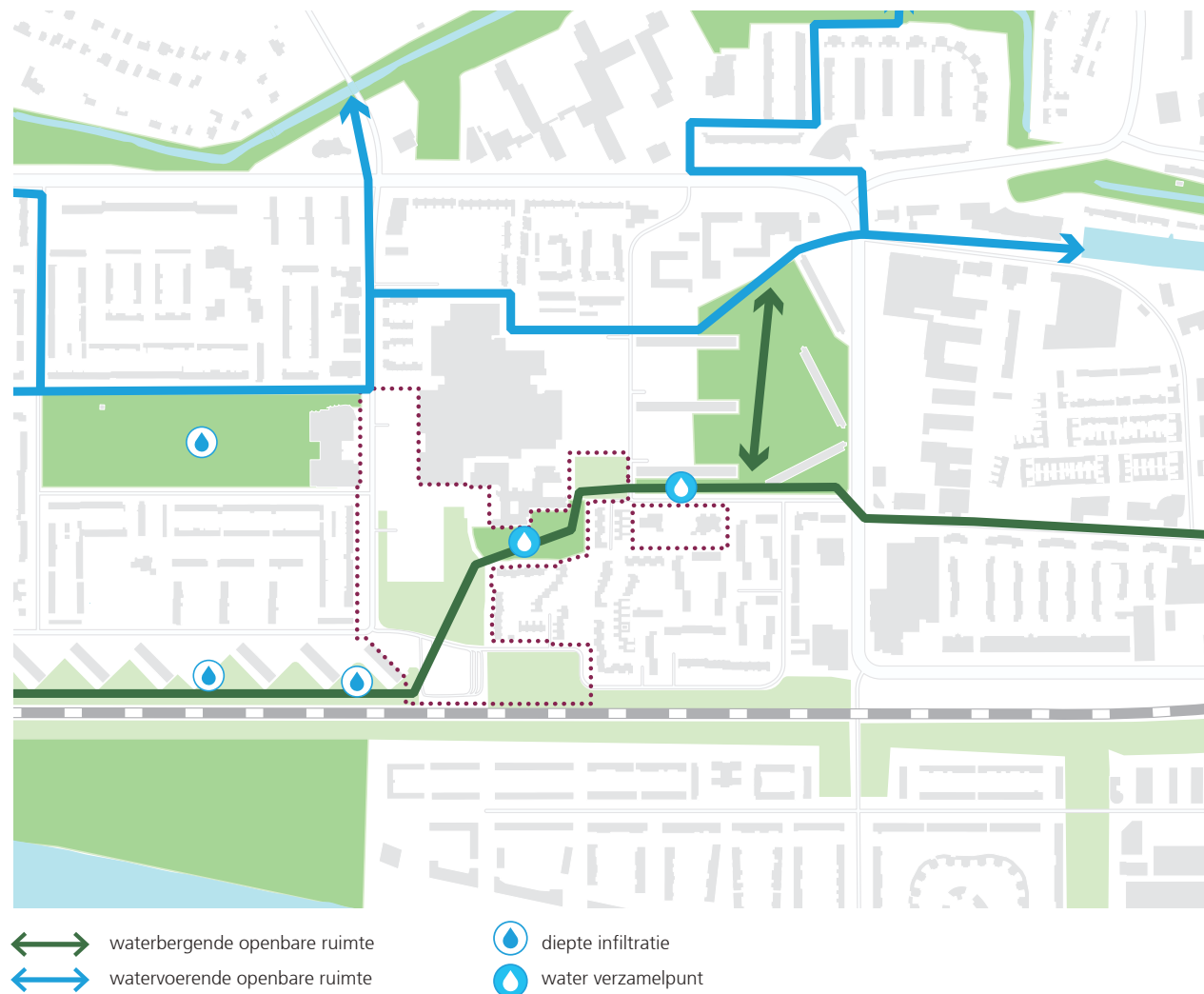


Fig 54. Overzicht waterbergende en watervoerende ruimte

Water en groen zijn zoveel mogelijk gecombineerd en versterken elkaar in functie, beeld en biodiversiteit. Het beplantingsplan is klimaatbestendig en bestaat uit planten die tegen droogte kunnen op verharde plekken en vocht- en waterminnende planten in de waterbergende gebieden. Daardoor ontstaat een variatie aan biotopen voor flora en fauna.

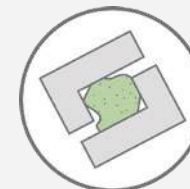
Verharding

Waar mogelijk wordt waterpasserende verharding toegepast in parkeerplaatsen bij de metro en woningen.



Fig 55. Recent aangelegde wadi in de Haydnlaan

Opgaven water en klimaat:



Groene collectieve
binnenterrein



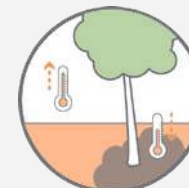
Tegengaan
hittestress



Groen in alle
openbare ruimtes



Maasluik
rainproof

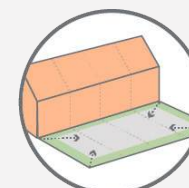


Materialisatie t.b.v.
koelte

Spelregels water en klimaat:



Zitplekken in
schaduw op hete
dagen



Min. 20% groenopp.
op eigen terrein



streeven naar min.
40%
boomkroonvolume in
openbare ruimte

Groen oppervlak in de wijk

Het openbaar gebied bestaat voor minimaal 40% uit groen. Het park en stadhuistuin zorgen al voor veel groen maar ook in het overige openbaar gebied is minimaal 15% groen aanwezig. Per locatie is onderzocht hoeveel vergroening mogelijk is samen met de gebruiksintensiviteit en de rol in de robuuste (waterbergende) groenstructuur.

Groen in de bouwvelden

Bij de uitwerking van de bouwvelden ontstaan nieuwe eigendomsgrenzen. Per bouwveld is bekeken hoeveel openbaar groen er minimaal binnen het desbetreffende bouwveld te realiseren is. Dit groen wordt aangevuld door privaat groen, groene daken, privétuinen en collectieve buitenruimtes. Voor de bouwvelden geldt dat minimaal 20% van het bouwveld bestaat uit groenoppervlak, voor sommige bouwvelden ligt dit percentage hoger. Doordat het niet mogelijk is om een groen dak te maken boven de sportzaal is het bouwveld waar de sportzaal in zal worden gerealiseerd uitgezonderd (zie figuur 57).

Collectieve buitenruimtes

Onderdeel van het groen-stedelijke woonmilieu ende daarbij passende dichtheid is de noodzaak van het realiseren van aanzienlijke buitenruimtes in de bouwblokken zelf. Deze collectieve buitenruimtes voor de bewoners bevinden zich deels boven parkeervoorzieningen. Deze buitenruimte krijgen een groene inrichting. Het dakpakket moet hiervoor met minimaal 15 cm voldoende dik zijn. Zo zijn de buitenruimtes alsnog behoorlijk groen ingericht en wordt de woonkwaliteit voor de appartementen gegarandeerd.

openbaar gebied	
groen	min. 15%*
verharding	max. 55%*
park en stadhuistuin	30 %*

Groen in openbaar gebied

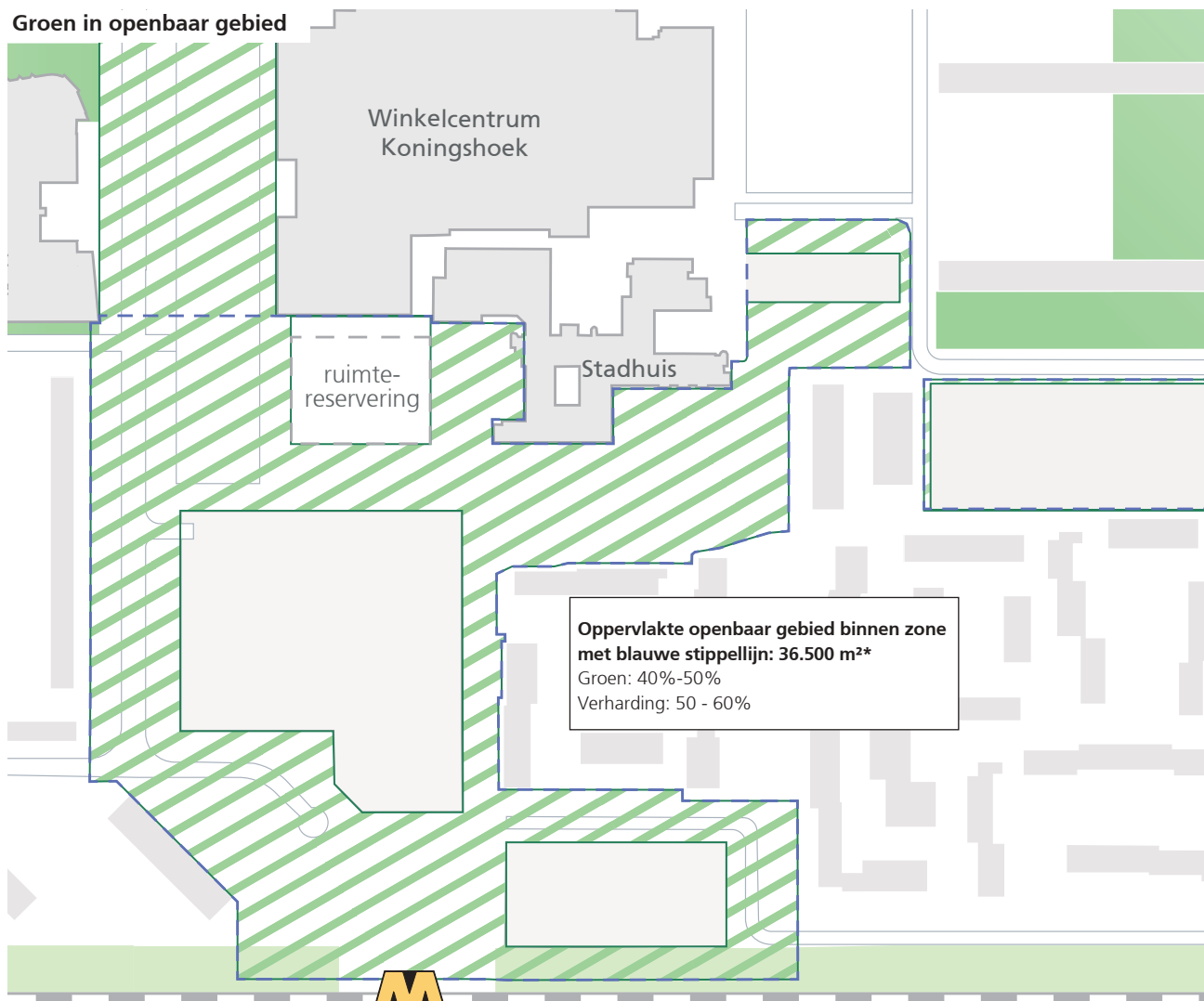


Fig 56. Percentages groen in het openbaar gebied

*berekening is gebaseerd op berekening inclusief realisatie van ruimte-reservering ten zuiden van Koningshoek.

Woningen aan de collectieve buitenruimte krijgen een private overgangszone van 2 meter die zij vrij kunnen inrichten. De collectieve buitenruimte wordt voor ten minste 60% groen ingericht.

Verder gelden de volgende richtlijnen voor de berekening van het groenoppervlak binnen de bouwvelden:

- Groenoppervlak op maaiveld (volle grond) telt voor 100% mee
- Privétuinen (bijv. van grondgebonden woningen) tellen voor 50% mee
- Groenoppervlak op daken telt voor 15%-75% mee. Hierin is de dikte van de grondlaag maatgevend (zie schema hieronder). Dit komt voort uit de mate van waterabsorptie die met de dikte van het grondpakket samenhangt: hoe dikker, hoe beter. Voor privétuinen op daken geldt hiernaast nog steeds 50% reductie.

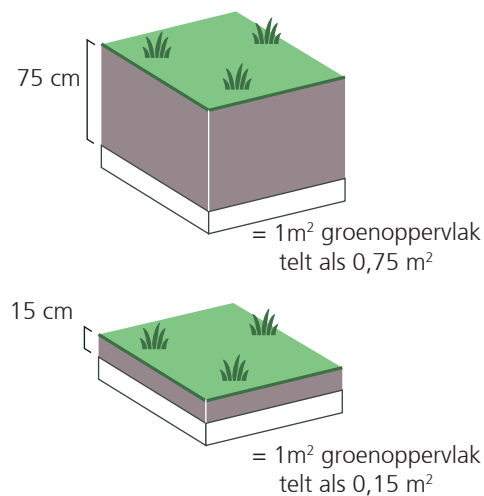


Fig 57. Groene daken of dekken tellen voor minimaal 15% (15 cm grondlaag) tot maximaal 75% (75 cm grondlaag) mee als groenoppervlak.

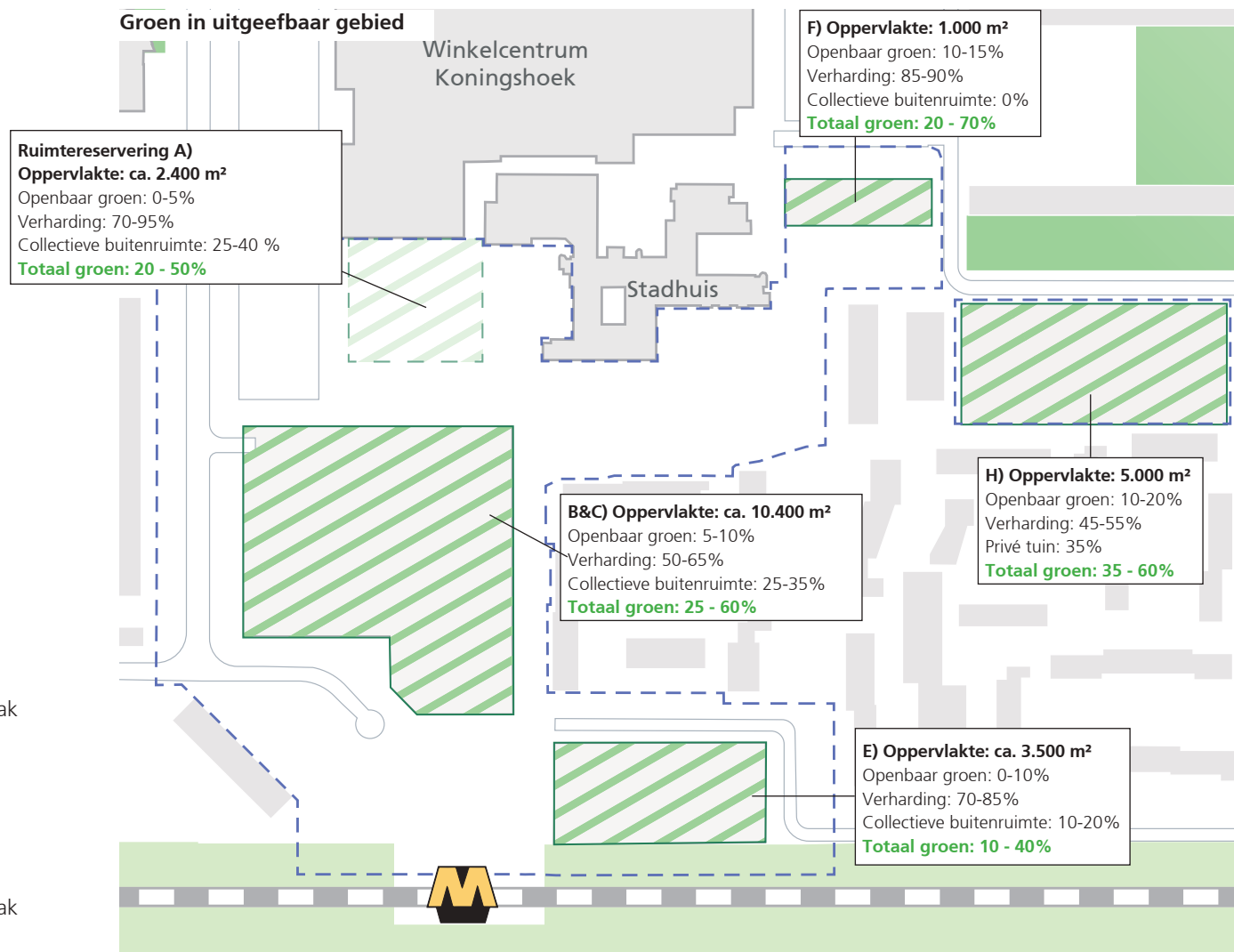


Fig 58. Minimale en maximale percentages groen van het bouwveldoppervlak (totaal groen is inclusief dak, groen in collectieve en privétuinen)

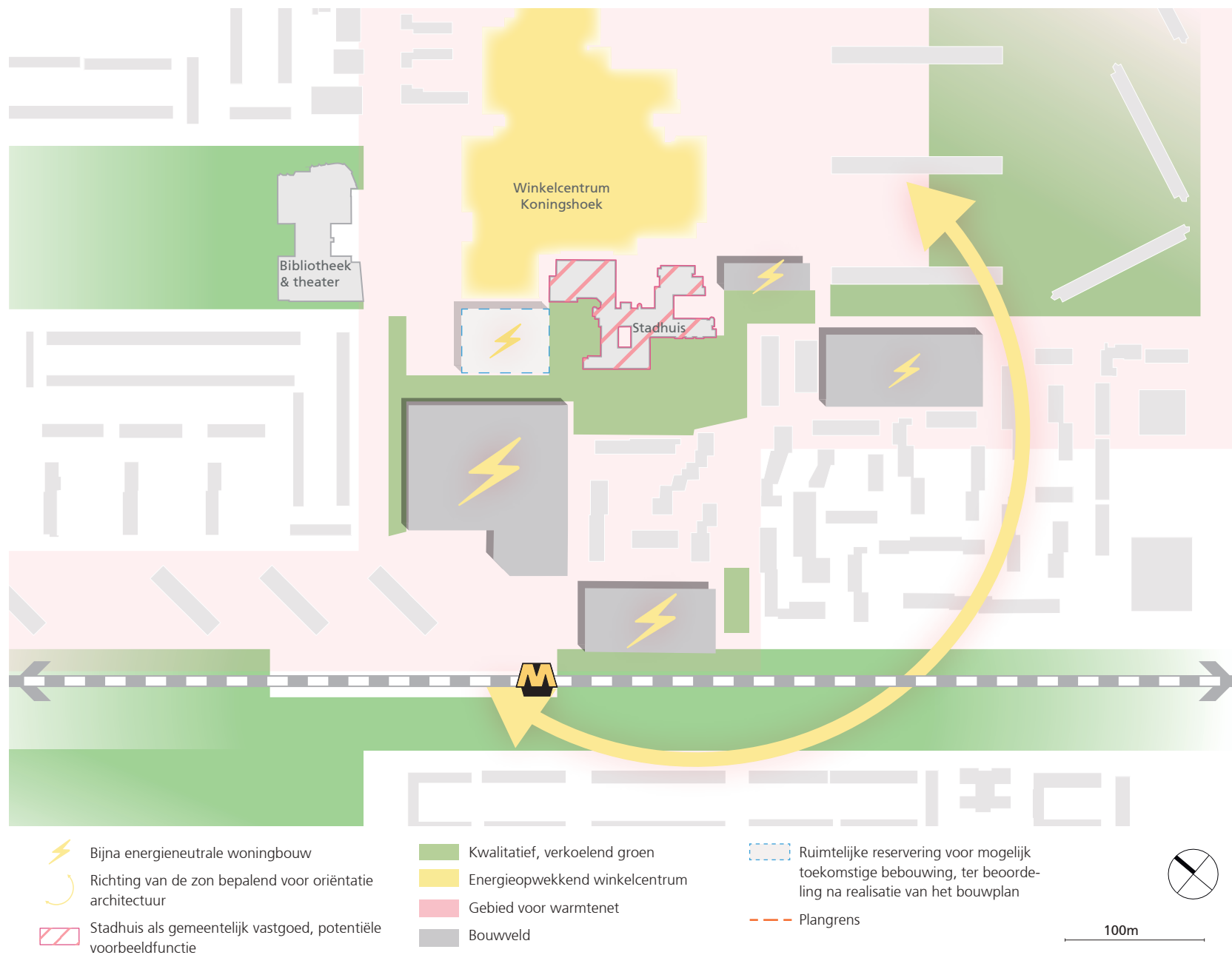


Fig 59. Overzichtskaat: energietransitie.

Energietransitie



Met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk bij het station West ontstaan kansen voor duurzaamheid. Met name in dit gebied zijn er kansen op het gebied van energietransitie door de bebouwingsdichtheid en ligging nabij hoogbouw.

Maassluis heeft als doelstelling om 45% energie te besparen in 2050 ten opzichte van 2020 met 100% van de energie komend uit hernieuwbare bronnen én volledig aardgasvrij. Vooruitlopend op deze doelen wordt deze ontwikkeling al naar deze doelen ontwikkeld. De woningen worden bijna energieneutraal (BENG) ontwikkeld en indien mogelijk gekoppeld aan een warmtenet. Dit gebied is hier bijzonder geschikt voor omdat er een dichtheid van >50 woningen per hectare ontwikkeld wordt en het plangebied grenst aan het gebied met potentie voor een warmtenet.

Energiesysteem

Een energiesysteem bestaat uit het geheel van energiegebruik voor warmte en koeling, energieaanbod en energietransport. Om bijna energieneutraal te zijn moet dit systeem gebruik maken van een hernieuwbare energievorm.

Energiebron

Als energiebronnen zijn er voor dit plangebied verschillende opties. Hierbij is het belangrijk dat de energie hernieuwbaar is. Opties hiervoor zijn: -geothermie; -aquathermie; zonne-energie; -windenergie of een restwarmtebron.

In de transitievisie warmte van Maassluis is een begin gemaakt met een visie op de potentiële warmtebronnen, wat verder uitgewerkt wordt. De voorkeur is dat er een energiebron gebruikt zal worden voor collectief gebruik. Dit zal deels een externe bron zijn, in het geval van geo-, wind-, of aquathermie en deels een bron binnen het plangebied in het geval van geo-, of zonne-energie.

Energietransport

Van de energiebron naar de gebruiker moet de energie getransporteerd worden.

De voorkeur hiervoor is om een collectief systeem voor warmte én koude te ontwikkelen. Tegelijkertijd is het ook belangrijk om rekening te houden met de toekomst van energiesystemen waarbij elektriciteit steeds meer een tweerichtingstroom wordt.

Energiegebruik

Naast de energiebron is ook het energiegebruik erg belangrijk. Naast bewonersinstructies met advies over energiegebruik is ook het ontwerp van het gebouw van belang voor het verlagen van het energiegebruik.

Energiecollectieven

Er zijn al verschillende energiecollectieven aanwezig in en rondom Maassluis. Het voordeel van een energiecollectief is dat er op grotere schaal energie ingekocht wordt, waarbij zowel de energieleveranciers als de kopers financieel voordeel hebben. Voor de koopwoningen in dit gebied kan het aantrekkelijk zijn om een energiecollectief op te zetten en zo een voordelig energiecontract te krijgen waarbij gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Het grote nadeel voor het starten van een energiecollectief is het hebben van andere doorlooptijden van de huidige energiecontracten. Omdat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat waarbij sowieso nieuwe energiecontracten afgesloten moeten worden geldt dit nadeel in deze situatie niet.

Opgaven:



Passieve energiebesparing in architectuur

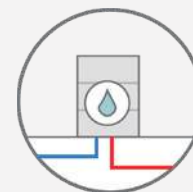


Kansen voor energiecollectief benutten

Spelregels:



Gebouwen zijn bijna energieneutraal



Scheiding afval- en regen water

Overzicht opgaves

Gezien de overlap tussen ambities van verschillende thema's worden op de komende pagina's alle opgaven voor Maassluis Station West op een rijtje gezet.



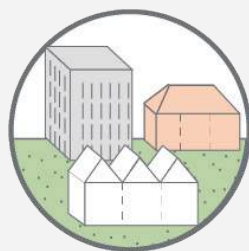
Diversiteit aan bewoners

Er zijn woningen voor alle doelgroepen, waaronder starters, ouderen, gezinnen, alleenstaanden en kwetsbaren.



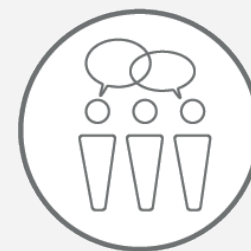
Passende voorzieningen

Met de toevoeging van nieuwe bewoners komen er ook nieuwe, passende voorzieningen.



Mix van woningtypes

Het gebied kent een variatie aan woontypologieën, waaronder appartementen, studio's, grondgebonden woningen en beschut wonen.



Stimuleren van ontmoeting

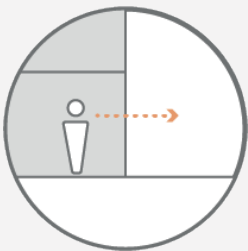
Binnen de bouwblokken en in de openbare ruimte worden ruimtes ontworpen die ontmoeting stimuleren.



Collectieve functies ter ontmoeting

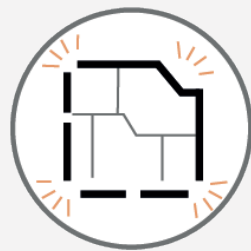
Collectieve functies worden gekozen en geplaatst om ontmoeting in de aangrenzende buitenruimte en bij de functie zelf te stimuleren.





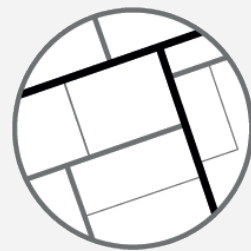
Ogen op straat

De gevelopbouw en functionele indeling van de gebouwen geven ogen op straat die zorgen voor sociale controle.



Alzijdige bouwvelden

Rondom de bouwvelden zijn geen achterzijdes om onure stegen en andere onveilige plekken te voorkomen.



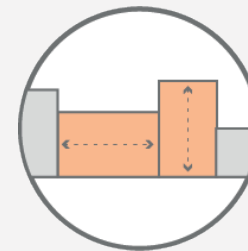
Hiërarchie in straten

De wijk kent een logische ruimtelijke opbouw van stegen, straten, ontsluitingswegen en grotere openbare ruimtes.



Toegankelijkheid openbare ruimte & gebouwen

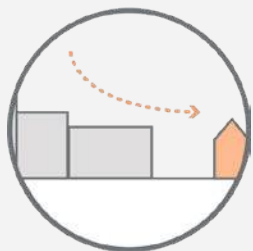
Openbare ruimte en de toegang tot gebouwen zijn toegankelijk voor iedereen, ook voor mensen met een beperking.



Mix van breedte en hoogte

De hoogte en lengte van de gebouwen variëren onderling. Dit zorgt voor een afwisselend karakter en draagt bij aan het bereiken van een menselijke maat.





Bouwhoogte aansluiten

De maximale toegestane bouwhoogte is per zone vastgesteld en gerelateerd aan de omgeving.



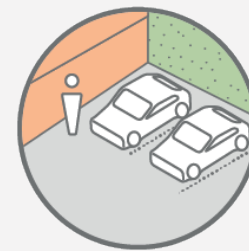
Aansluiting rijwoning typologie

Op bepaalde plekken in het plangebied grenzen de bouwvelden aan bestaande rijwoningen. Hier wordt de laagbouw in het plangebied doorgevoerd.



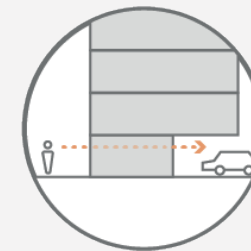
Aansluiting architectuur

De nieuwe architectuur sluit qua beeldtaal aan op de bestaande architectuur.



Minimaal maaiveld parkeren

Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd, maaiveld parkeren alleen waar dat niet anders kan.



Parkeren uit het zicht

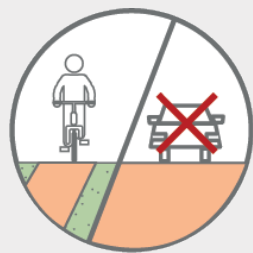
Bij het inpassen van inpandige parkeerplaatsen wordt de plaatsing aan de gevel zo georganiseerd dat de auto uit het zicht staat.





Garage met minimale aanrijroute

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



Autovrij gebied met ruimte voor fiets

In plaats van een focus op autostraten in het plangebied ligt de focus op fiets- en voetpaden voor verbindingen in en rondom het plangebied.



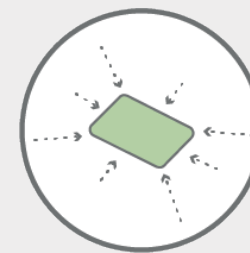
Fietsstraten extra aantrekkelijk

Fietsstraten worden aangezet met groen en er is genoeg ruimte voor twee richtingen en om elkaar te passeren.



Maaiveld parkeren in groen

Parkeerplaatsen die op het maaiveld liggen worden gerealiseerd op half verharding of waterdoorlatende tegels en omringd door groen.



Groen bereikbaar voor iedereen

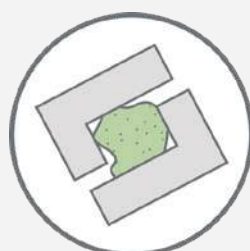
De groene kwalitatieve plekken die nieuw aangelegd worden zijn bereikbaar voor iedereen, ongeacht fysiek ongemak.





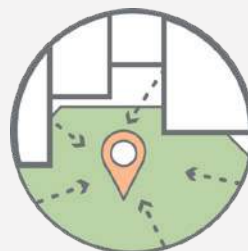
Groen in alle openbare ruimtes

Groen speelt een hoofdrol in alle openbare ruimtes, ofwel in de vorm van bomen, struiken, grasvelden of anderszins.



Groene collectieve binnenterreinen

Binnen de (half) gesloten bouwblokken komen collectieve binnenterreinen die een overwegend groene invulling krijgen.



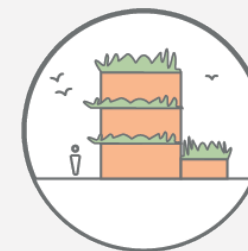
Kwalitatieve openbare ruimte als bestemming

De openbare ruimte wordt kwalitatief versterkt zodat hiermee nieuwe bestemmingen ontstaan.



Biodiverse beplanting

Voor een klimaatadaptieve openbare ruimte is het van belang dat de gekozen beplanting biodiversiteit van het gebied versterkt.



Integratie natuurinclusiviteit in architectuur

De beplantingen in de openbare ruimte en op en aan de gebouwen worden op elkaar afgestemd en vullen elkaar aan in het versterken van de biodiversiteit.





Tegengaan hittestress

Zowel in de materialisatie van de gebouwen als bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het tegengaan van hittestress.



Robuuste, aaneengeschakelde groenstructuur

Doorgaande bomenrijen met verschillende beplantingssoorten en -typen dragen bij aan de biodiversiteit.



Materialisatie ten behoeve van koelte

De architectuur en inrichting van de openbare ruimte wordt zo geïmplementeerd dat het schaduwwerking op de heetste dagen vergroot.



Dynamische waterbuffering

Ten behoeve van klimaatadaptiviteit wordt water niet direct naar het riool afgevoerd maar dynamisch geborgen in de vorm van bijvoorbeeld wadi's.



Passieve energiebesparing in architectuur

Om het energiesysteem te optimaliseren is het van belang dat de energiebehoefte zo laag mogelijk ligt. De architectuur wordt hierop aangepast.







4

Uitgangspunten

Na de uiteenzetting van de ambities worden in dit hoofdstuk de spelregels uit de voorgaande hoofdstukken omgezet in uitgangspunten.

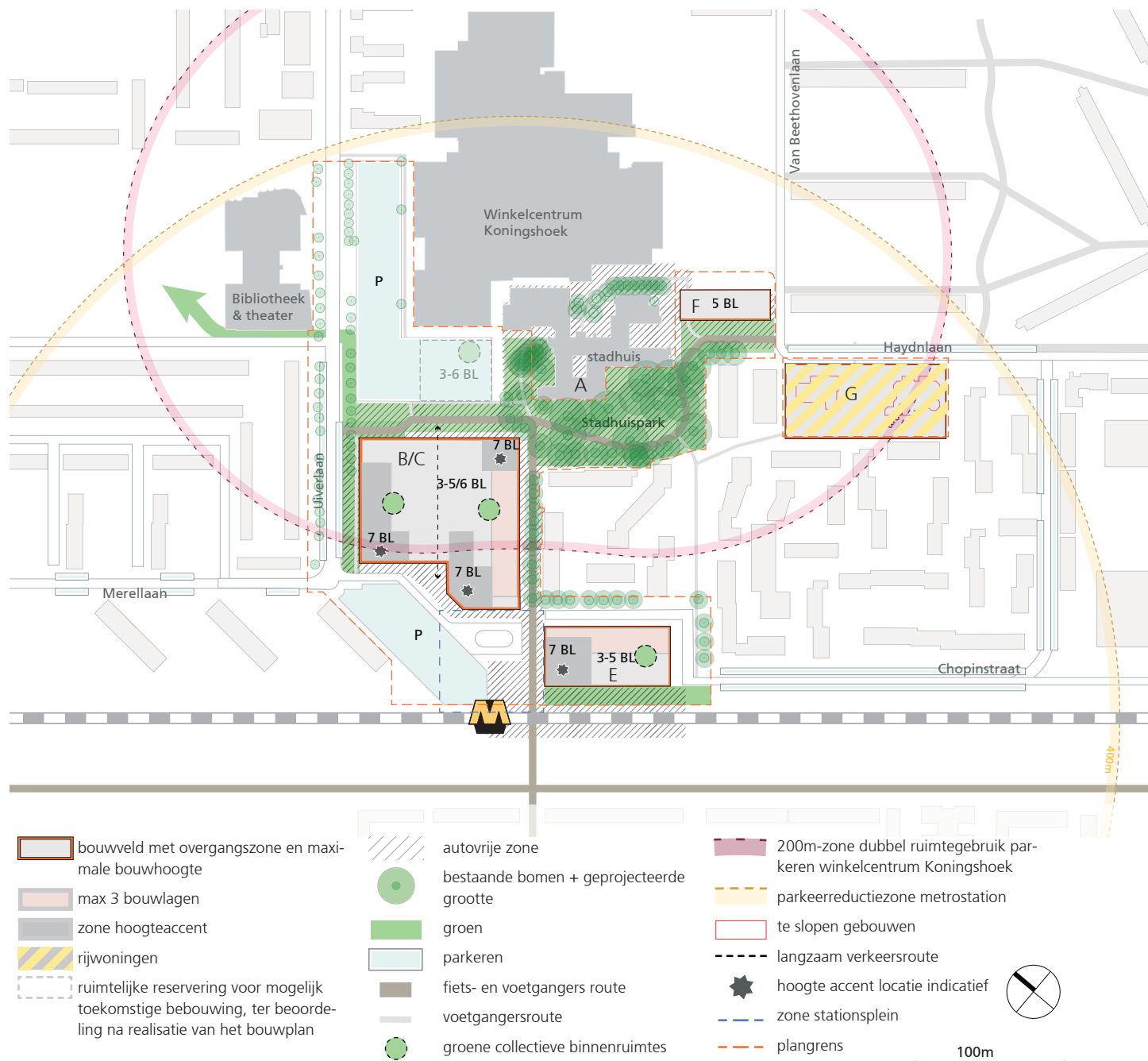


Fig 60. Overzichtskaat: spelregels

Spelregels op kaart

De spelregels uit de vorige hoofdstukken bepalen de kaders van de ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden deze samengevoegd en beschrijven we waar de ontwikkeling ruimtelijk aan gaat voldoen.

In de kaart met spelregels (fig. 60) is te zien hoe de ontwikkelingen ingepast worden in het gebied. De grijze vlakken geven de gebieden aan waar gebouwd kan worden en welke maximale bouwhoogte is toegestaan. Verschillende verbindingen zijn met stippellijnen aangegeven. Dit zijn verbindingen waarvan de exacte plek nog niet bekend is. De exacte positionering is afhankelijk van de uit te werken bebouwing. Ditzelfde geldt voor de groengebieden binnen de grijze velden die aangegeven zijn met groene cirkels. De exacte positie en maatvoering daarvan is onderdeel van de uitwerking van de bouwvelden. De niet-grijs gekleurde zones binnen het plangebied geven de openbare ruimtes weer. In deze zones is geen bebouwing toegestaan.

In de kaart zijn ook de private overgangszones tussen de gebouwen en de openbare ruimtes aangeduid. Deze zones zijn privégebieden, maar onbebouwd. Denk hierbij aan Delftse stoepen, kleine voortuintjes of geveltuintjes.

Daarnaast is op de kaart aangegeven hoeveel ruimte er moet worden vrijgemaakt voor fiets- en voetpaden en de groei van bomen.



Fig 61. Voorbeeld overgangszone in Kraanbolwerk Zwolle, BDG Architecten

Overzicht spelregels

Op de volgende pagina's zijn de spelregels in één overzicht geplaatst. Deze vormen de essentiële criteria voor het vormgeven van een succesvolle ontwikkeling. Deze ruimtelijke voorwaarden vormen een solide basis voor een duurzame transformatie van het gebied.



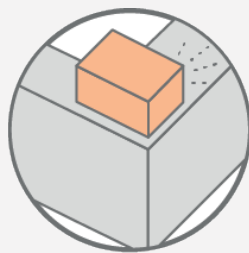
Verschillende type woningen in één blok

Om ontmoeting en diversiteit in het plangebied te stimuleren komen er verschillende woningtypes in één bouwblok



Voldoen aan doelgroepenverordening

Maassluis heeft vastgesteld beleid over doelgroepen en de woningmarkt waaraan moet worden voldaan.



Hoek accenten binnen hoogtezones

De bouwblokken krijgen op bepaalde hoeken hoogte-accenten om bepaalde plekken binnen het plangebied te accentueren.



350 tot maximaal 400 woningen

De hoeveelheid woningen is bepalend voor de dichtheid, sfeer en sociale binding in het gebied. In dit gebied is de bandbreedte 350 tot maximaal 400, incl. de Haydnlaan.



Bovenste verdiepingen krijgen setbacks

Om het volume van hoge gebouwen op te breken krijgen alle gebouwen op de bovenste verdieping een setback. Dit geeft ook extra kwaliteit aan de woningen op de bovenste verdieping.





Groene overgangszone van 1-1,5m

Om de overgang van publiek naar
privé met een verloop vorm te
geven is er een overgangszone die
ca. 1,5m diep is.



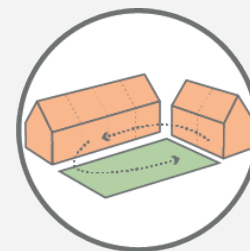
Binnen ontmoetingsruimte in de gebouwen

Elk gebouw krijgt een plek waar
de bewoners elkaar kunnen
ontmoeten.



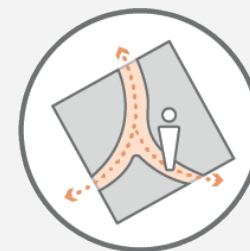
Speel en sportruimte in de buitenruimte

Binnen 200m van elk gebouw is
een sport en/of speelruimte in de
buitenruimte bereikbaar.



>10% collectieve buitenruimte per gebouw

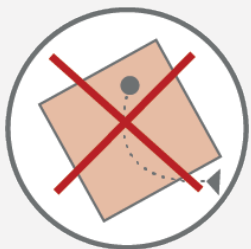
Per gebouw komt er minimaal
10% van het grondoppervlak
ten behoeve van collectieve
buitenruimte.



Wandelroutes door de bouvvelden heen

De bouwvelden worden op de
aangegeven plekken op de kaart
onderbroken door wandelpaden.





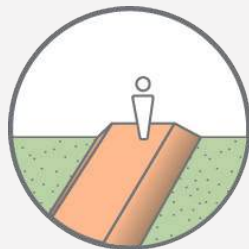
Geen doodlopende paden

Voet- en fietspaden binnen het plangebied zijn onderdeel van een netwerk waarbij geen dode einden zijn, maar het pad altijd verbonden wordt.



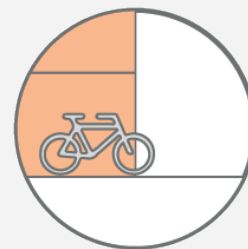
Losse loop- en fietspaden

Om de veiligheid van voetgangers en fietsers te bevorderen is het belangrijk dat er altijd een afscheiding is tussen fiets- en voetpaden.



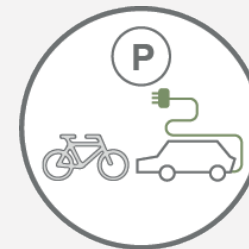
Verhoogde wandelpaden in groen

Om paden ten alle tijden toegankelijk te houden worden ze verhoogd. In het geval van overstromingen of wateroverlast zijn ze dan nog steeds voldoende begaanbaar.



Minimaal 75% fietsparkeren is inpandig

Inpandige fietsparkeerplaatsen voor bewoners zijn veiliger en betere plekken voor fietsen omdat er minder schade is door weer en wind.



Elke parkeervoorziening krijgt oplaadpunten voor fiets en auto

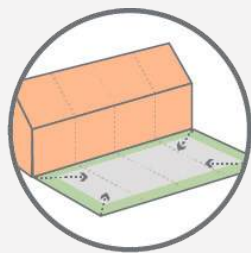
Het gebruik van elektrische fietsen en elektrische auto's wordt steeds groter. Het is daarom belangrijk dat er bij elke parkeerplaats een laadpunt voor beide beschikbaar is.





Zitplekken in schaduw op hete dagen

Door klimaatverandering zijn er steeds meer hete dagen in een jaar, waarop het belangrijk is dat men in de buitenruimte koelte kan opzoeken.



Minimaal 20% groen op eigen terrein

Om hittestress te voorkomen en biodiversiteit te vergroten wordt ook op eigen terrein een minimaal % groen ontwikkeld.



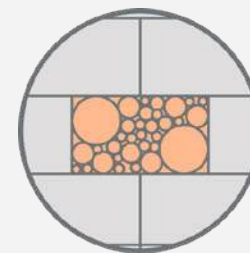
streven naar minimaal 40% boomkroonvolume in openbare ruimte

De openbare ruimte is gebaat bij grote boomkronen, niet alleen voor schaduw maar ook voor bijvoorbeeld nestmogelijkheden van vogels.



Voldoende vrije ruimte rondom bomen

Bomen hebben rondom hun stam veel ruimte nodig zodat er voeding via de bodem naar hun wortels komt. In de spelregelkaart is aangegeven hoeveel ruimte rondom de boom onbebouwd moet blijven.



Inbouwelement huisvesting dieren en insecten in elk gebouw

Gebouwen bieden veel kansen voor dieren en insecten, zowel in de vorm van mogelijke nesten als plekken voor voeding.



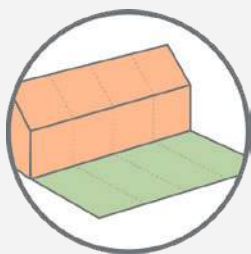
Overzicht spelregels Haydnlaan

Omdat de ontwikkeling aan de Haydnlaan afwijkt van de rest van het plangebied heeft deze locatie haar eigen spelregels. De voorgaande spelregels gelden daarom niet voor het bouwveld aan de Haydnlaan. Voor de ontwikkeling aan de Haydnlaan gelden de volgende spelregels:



Alleen rijwoningen

Gezien de omringing van dit bouwveld door rijwoningen, passen hier alleen rijwoningen.



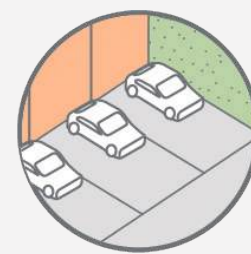
Woningen krijgen privé tuin van minimaal 6m diep

Om de kwaliteit van de rijwoningen te garanderen krijgen alle rijwoningen een tuin van minimaal 6m diep.



De huidige gebouwen aan de Haydnlaan worden gesloopt

Sloop verouderde gymzaal en voormalig schoolgebouw. De sportzaal wordt verplaatst binnen het plangebied.



Optionele eigen oprit

De rijwoningen aan de Haydnlaan krijgen optioneel hun eigen oprit.



Parkeren op maaiveld in groen

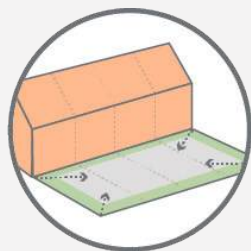
Aan de Haydnlaan wordt al het parkeren op maaiveld geplaatst en omkaderd door groen.





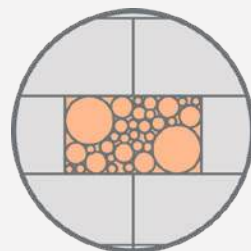
**Voorkant met groene
overgangszone van
min. 1-1,5m**

Om de overgang van publiek naar
privé met een verloop vorm te
geven is er een overgangszone die
min. 1,5m diep is.



**Minimaal 20% groen
op eigen terrein**

Om hittestress te voorkomen en
biodiversiteit te vergroten moeten
ook op eigen terrein een minimaal
% groen ontwikkeld worden.



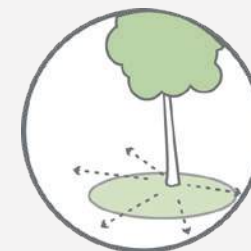
**Inbouwelement
huisvesting dieren en
insecten in elk gebouw**

Gebouwen bieden veel kansen
voor dieren en insecten, zowel in
de vorm van mogelijk nesten als
plekken voor voeding.



**streven naar minimaal
40% boomkroon in
openbare ruimte**

De openbare ruimte is gebaat bij
grote boomkronen, niet alleen
voor schaduw maar ook voor
bijvoorbeeld nestmogelijkheden
van vogels.



**Voldoende vrije ruimte
rondom bomen**

Bomen hebben rondom hun stam
veel ruimte nodig zodat er voeding
via de bodem naar hun wortels
komt. In de randvoorwaarden
kaart is aangegeven hoeveel
ruimte rondom de boom
onbebouwd moet blijven.







5

Voorbeelduitwerking

Na de ambities en spelregels treft u in dit hoofdstuk een voorbeelduitwerking. Hierin wordt een stedenbouwkundig model gepresenteerd waarin aan de ambities en spelregels wordt voldaan, als inspiratie voor het vervolg.

Voorbeelduitwerking

Als onderdeel van deze gebiedsvisie is een voorbeelduitwerking toegevoegd. In deze voorbeelduitwerking zijn de randvoorwaarden uitgewerkt in een stedenbouwkundig model, hierbij is van het maximale aantal woningen uitgegaan om te kijken of dit binnen de kaders past.

In figuur 62 wordt een voorbeeldverkaveling weergegeven. De verkaveling is inpasbaar in deze Gebiedsvisie en dient als illustratie van mogelijke uitwerking.

Laantjes en pleinen

Dit stedenbouwkundig model biedt een interessante oplossing voor het stationsgebied in Maassluis West. Dit model is gebaseerd op het creëren van een groen-stedelijk woongebied met een netwerk van laantjes en pleinen. Het netwerk van laantjes en pleinen zorgt voor een prettige en levendige omgeving voor bewoners en bezoekers.

Het idee achter het model is om het gebied op te delen in kleinere, meer intieme ruimtes. Het ontwerp van het stationsgebied Maassluis West kenmerkt zich door een contrast tussen het groen-stedelijke karakter van de openbare ruimte en de meer besloten ruimtes voor de bewoners. Door deze afwisseling ontstaat er een uitgebalanceerd en gevarieerd gebied waarin bewoners zich thuis voelen en waar ze zich kunnen ontspannen en samen kunnen komen. De opzet met en pleinen zorgt voor meer open en gesloten plekken en interessante doorzichtjes. Deze diversiteit zorgt voor meer levendigheid én sociale cohesie. In combinatie met de diversiteit van woningtypes, waaronder seniorenwoningen, beschermt wonen, starters en enkele rijwoningen is dit model een aanvulling op de huidige woningmarkt.

In deze voorbeeldverkaveling is voor de ruimtelijke reservering nabij winkelcentrum Koningshoek uitgegaan van een invulling met woningen en een parkeervoorziening onder een dek afgewerkt met groen.

Wonen, veiligheid en leefbaarheid

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig model 'Laantjes en Pleinen' worden verschillende typen woningen ingepast. Zo komt er ruimte voor eengezinswoningen, appartementen en seniorenwoningen van verschillende groottes. De nadruk ligt op betaalbare woningen, zowel sociale huur als midden huur. Door een divers aanbod te creëren, kan er ingespeeld worden op de vraag vanuit de markt en kunnen verschillende doelgroepen bediend worden. Ook moet er rekening gehouden worden met de veiligheid en sociale binding in het gebied. Dit wordt gedaan door het creëren van autovrije zones waardoor kinderen veilig kunnen spelen en het integreren van groen en water in de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een prettige en veilige leefomgeving.

Welzijn en gezondheid

Welzijn en gezondheid is de tweede ambitie voor het stationsgebied Maassluis West. Dit gaat om het realiseren van een gezonde leefomgeving en het stimuleren van een gezonde levensstijl. Een belangrijk aspect hiervan is de nadruk op sociaal contact tussen bewoners. Door de aanleg van openbare ontmoetingsplekken en collectieve buitenruimtes wordt saamhorigheid gestimuleerd.

Daarnaast is er in het ontwerp rekening mee gehouden bewoners te stimuleren om naar buiten te gaan met de inrichting van de openbare ruimte. Er is een laagdrempelige verbinding met het Sterrenbos en ook in de buurt zelf zijn groene parken en speelplekken voor kinderen. In dit model wordt extra ruimte gemaakt voor senioren. Omdat deze groep soms last kan hebben van eenzaamheid is het voor hen extra belangrijk dat zij de mogelijkheid hebben om elkaar te ontmoeten. Dit is gerealiseerd door het creëren van speciale ontmoetingsplekken binnen de appartementengebouwen. Ook collectieve, openbare voorzieningen kunnen hier een rol in spelen.

Mobiliteit

Het gebied wordt een schakel in de langzaam verkeersstructuur. Hiervoor worden de oversteekplaatsen aan de randen van het plangebied verbeterd en een netwerk aan gescheiden fiets- en voetgangerswegen aangelegd. Tegelijkertijd wordt het gebied grotendeels autovrij, met parkeren vanaf de hoofdontsluitingswegen en niet door het gebied heen. Onder de bouwblokken worden parkeergarages op maaiveld onder een groen dek geplaatst, zo blijft er meer ruimte over voor groene openbare ruimte.

Groen, water en klimaat

In dit stedenbouwkundig model zijn verschillende technieken gebruikt om klimaatadaptatie te bevorderen. Zo worden er groene daken en gevels toegepast om regenwater op te vangen en te gebruiken voor irrigatie van planten. Daarnaast worden er waterdoorlatende bestrating en infiltratiekratten gebruikt om regenwater op te vangen en te infiltreren in de grond. Dit helpt bij het voorkomen van overstromingen en wateroverlast tijdens hevige regenval.

Ontmoeting bij groen en water

Een ander belangrijk aspect van het model is het vergroten van kwaliteit van het groen in het gebied. Dit wordt gerealiseerd door het aanleggen van biodiverse groene zones en bomen langs straten. Deze groene zones dragen niet alleen bij aan het reduceren van het stedelijke hitte-eiland effect, maar ook aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Dit komt doordat planten CO₂ opnemen en zuurstof produceren. Groen en water worden ook gebruikt voor het creëren van een leefbare omgeving voor bewoners en bezoekers. Er wordt daarom veel aandacht besteed aan de inpassing van groen en water in het ontwerpen van pleinen en laantjes zodat deze uitnodigen tot ontmoeting en



Steegje, autovrije wijk. Kiekensterrein Amsterdam, Delva



Fig 64. Type woonmilieu. City Foerster, Hannover



Fig 63. Groen dek boven parkeergarage. Seestadt, Wenen



Fig 65. Collectieve buitenruimte. Funenpark, Amsterdam.

interactie. Het metrostation wordt het centrale punt van het gebied, met een plein dat fungeert als een multifunctionele ruimte voor verschillende activiteiten. Met name op deze plek krijgt water en groen een functie om de dynamiek van het plein te versterken.

Toekomstgericht

Tot slot is het model ontworpen met het oog op de toekomst. De groene zones en wateropvangsystemen zijn zo aangelegd dat ze mee kunnen groeien met de stad en het veranderende klimaat. Hierdoor blijft het gebied ook op de lange termijn een aangename en duurzame plek om te wonen en te werken.

Energietransitie

Voor de ontwikkeling van deze wijk speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Om dit stedenbouwkundig model te realiseren, is gekeken naar innovatieve manieren

om energie op te wekken en te gebruiken. Als we de visie verder gaan uitwerken zal een onderzoek moeten uitwijzen welk systeem haalbaar en realistisch is.

Het inpassen van een innovatief energiesysteem in de gebiedsvisie van Maassluis Station West heeft meerdere voordelen. Ten eerste wordt er op duurzame wijze in de energiebehoefte van de wijk voorzien, wat bijdraagt aan de vermindering van de CO₂-uitstoot en de transitie naar een klimaatneutrale omgeving. Ten tweede zorgt het gebruik van restwarmte voor een efficiënter gebruik van energie en een lagere energierekening voor bewoners en bedrijven in de wijk. Tot slot draagt het gebruik van zonne-energie bij aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen.





6

Proces

Op de volgende pagina's wordt de kwaliteitsborging en participatiestrategie toegelicht.

Kwaliteitsborging

Kwaliteitsborging heeft als doel dat de transformatie van Station West de omgevingskwaliteit krijgt zoals omschreven staat in de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan.

In de inleiding staat omschreven dat de gebiedsvisie kaders biedt om op de middellange termijn van 10 tot 15 jaar te sturen op de uitgangspunten, doelstellingen en kwaliteit. Voor het realiseren van het gewenste eindbeeld en goed functionerende buurten is het noodzakelijk om 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. In Maassluis is afgelopen jaren bij de ontwikkeling van Wilgenrijk en de Kade goede ervaring opgedaan met beeldkwaliteitsplannen en kwaliteitsteams.

De gebiedsvisie geeft ruimtelijke en programmatische richtlijnen aan de stedenbouwkundige opzet van Maassluis West. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen aan de beeldkwaliteit van de architectuur en openbare ruimte. Beide stukken zijn nodig om plannen te toetsen tijdens de verschillende fase van het ontwikkelproces. In de initiatief fase gaat het veelal over de stedenbouwkundige opzet. En in de fase van definitief ontwerp gaat het over de architectuur van de gebouwen en inrichting en materialen in de openbare ruimte. Plannen worden getoetst door een multidisciplinair kwaliteitsteam in verschillende fases van het proces. Het gaat hierbij

om o.a. stedenbouw, architectuur, verkeer, inrichting openbare ruimte en ondergrond en beheer.

Vaste plek in het kwaliteitsteam is een gedelegeerde van de welstandscommissie en 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 van de openbare ruimte waarin alle noodzakelijk elementen in staan die nodig zijn voor het functioneren van het plan.

Werkafspraken over het kwaliteitsteam zullen in het beeldkwaliteitsplan nader worden toegelicht.

Participatie

De gemeente wil het gebied rond station Maassluis West ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-werk- en verblijfsgebied. Door het toevoegen van woningen en het verbinden van bestaande sfeermakers ontstaat een levendig stadsdeel en een waardige entree tot het gebied. Deze ambities zijn vastgelegd in deze 'Gebiedsvisie Maassluis West'.

Woningen, groen en water

In Maassluis is dringend behoefte aan woningen. Daarom komen in Maassluis West maximaal 460 nieuwe woningen. Hierbij houdt de gemeente rekening met toekomstige woonbehoeften. Zo komen er levensloopbestendige- en starterswoningen. Er komen voorzieningen die passen bij deze bewoners. Het versterken van de groen- en waterstructuur is ook onderdeel van de gebiedsvisie. Dit verbetert de ecologie en de recreatiemogelijkheden en én het speelt in op de effecten van klimaatverandering.

Participatie

De gemeente heeft voorafgaand aan de opstelling van deze gebiedsvisie uitgebreid overleg gehad met alle partijen in en om station Maassluis West (o.a. bewoners, winkeliers en reizigers) en met potentiële gebruikers van het gebied. De participatie had als doel om de grote groep woningzoekers, starters, senioren en zoekers naar een sociale huurwoning te bereiken en hen te laten meedenken.

Uit alle belanghebbenden heeft zich een werkgroep gevormd die een vertegenwoordiging gaf van alle belangengroepen. Alleen de winkeliers en de eigenaar van Koningshoek hebben ervoor gekozen niet deel te nemen aan de werkgroep maar schriftelijk te reageren op het eerdere concept. Al deze groepen hebben tijdens werkateliers en vanuit een werkgroep

kunnen meedenken over de vijf thema's uit de visie en de onderwerpen die daarbij spelen:

1. Stedelijke woonwijk:

Onder andere over het type voorzieningen, ruimte voor beschut wonen, woonwensen en de inrichting van de buitenruimte.

2. Gezonde en sociale buurt:

Onder andere over de wandelroutes, het stimuleren van ontmoetingen, de sport- en speelvoorzieningen en gemeenschappelijke functies bij starterswoningen.

3. Ruim baan voor voet en fiets:

Onder andere over routes door het gebied, fietsparkeren en behoefte aan deelvervoer.

4. Biodiversiteit en klimaatadaptief:

Buitenruimte: onder andere over bomen en groen en de het omgaan met water.

5. Innovatief en energieneutraal:

Onder andere over het opzetten van een energiecollectief.

Het proces voor de vaststelling van de gebiedsvisie is begonnen bij het eerdere besluit van de raad om de concept gebiedsvisie vrij te geven voor participatie op basis van een participatieplan. Op basis van de reacties uit het participatie traject heeft de gemeente de concept gebiedsvisie aangescherpt en aangepast waar nodig. De gemeente heeft een participatiedossier opgesteld waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat er met de reacties is gebeurt en beargumenteerd waarom reacties wel of niet zijn overgenomen in deze gebiedsvisie. Deze finale gebiedsvisie (op basis van de resultaten uit het participatietraject) is wederom ter definitieve vaststelling aan de raad aangeboden. Ook het concept beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de werkgroep.

Reacties hierop zijn verwerkt in het definitieve plan dat aan de raad wordt aangeboden.

Aan de werkgroep is ook toegezegd dat in de vervolgfase de werkgroep geïnformeerd blijft over de uitwerking van het plan

Doorlopen participatietraject

Voor de gebiedsvisie Station West is een uitgebreid proces doorlopen om het participatietraject vorm te geven. Doel van dit participatieproces is om de kwaliteit te vergroten (verrijken van de gebiedsvisie), draagvlak te vergroten en inzicht te krijgen in belangen en wensen van de belanghebbenden. Voor het participatieproces zijn de volgende stappen doorlopen, uitgevoerd in de periode van mei t/m oktober 2024:

1. Breed informeren via de lokale krant en Denkmee.maassluis. Het verzamelen van reacties via een online enquête en straatinterviews bij winkelcentrum Koningshoek, de binnenstad, het metrostation West en het Albeda College.
2. Een bijeenkomst voor alle belanghebbenden en belangstellenden waar uitleg is gegeven over de visie en het proces is uitgelegd. Hier kon iedereen zich aanmelden voor de werkgroep.
3. Meedenken over de ruimtelijke kaders tijdens vier bijeenkomsten met de werkgroep.
4. Gezamenlijk opstellen van de definitieve lijst met opmerkingen en aanbevelingen.
5. Terugkoppelbijeenkomst naar werkgroep over welke zaken worden aangepast naar aanleiding van de inbreng tijdens het participatieproces en welke niet.
6. De werkgroep heeft vier weken de tijd gekregen om schriftelijk te reageren op het voorstel.
7. Een extra werksessie waarin tekst en uitleg is gegeven op de gemaakte keuzes en nadere dialoog is gevoerd.
8. Schriftelijke reactie door de gemeente op de aanvullende (schriftelijke) reactie van de werkgroep.
9. Terugkoppeling opbrengst en verwerking van de participatie: via Social media, krant, website is iedereen uitgenodigd voor een brede bijeenkomst op 16 oktober met en voor alle belanghebbenden waarbij we plenair uitlegde welk proces er is doorlopen en wat er is aangepast en waarom. Daarna is er in de vorm van een projectenmarkt toelichting door

de ambtenaren gegeven op de diverse thema's.

10. Het participatieverslag is het overzicht van alle participatieactiviteiten uit het participatietraject. Daarin staat wat met de suggesties is gedaan en waarom (beargumenteerd). Het participatieverslag dient als verslag richting alle geïnteresseerden en betrokkenen en wordt op het platform gepubliceerd. Daarnaast dient het als overzicht en verantwoording aan de gemeenteraad.

