

Maassluis

Kapelpolder

Gebiedsvisie

november 2024

Colofon

in opdracht van:



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

opgesteld door:



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

versie:

november 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding en context	4	4. Uitgangspunten	94
Inleiding	6	Uitgangspuntenkaart	96
Locatie	9	Spelregels	98
Beleidskaders	12	Proces en kwaliteitsborging	103
 2. Analyse	18	 5. Openbare ruimteatlas	104
Algemene kenmerken	20		
Groen, water en buitenruimte	27		
Infrastructuur	35		
Uitdagingen en kansen	39		
 3. Ambities en opgaven	42		
Vijf ambities	44		
Visie totaaloverzicht	46		
Kapelpolder bereikbaar	50		
Kapelpolder klimaatbestendig	56		
Kapelpolder gezond en sociaal	66		
Kapelpolder gemengd en leefbaar	72		
Kapelpolder herkenbaar	82		
Overzicht opgaven	88		





1

Inleiding en context

Dit hoofdstuk behandelt de aanleiding van dit document en de achterliggende beleidskaders en -doelen.

Inleiding

Gemeente Maassluis heeft voor de transformatie van Kapelpolder een gebiedsvisie gemaakt. Deze visie is het ruimtelijke en programmatische kader voor de transformatie naar een nieuwe en duurzame buurt waarin een moderne mix van wonen en werken vorm krijgt.

Aanleiding

In de Structuurvisie Maassluis van april 2012 werd Kapelpolder opnieuw genoemd als ontwikkelingslocatie. Hierin kwamen ambities naar voren zoals versterking van de groenstructuur en locatiegewijze herontwikkeling met mogelijk woningbouw. In 2018 kwam vanuit grondeigenaren in Kapelpolder het initiatief voor transformatie van hun percelen. In 2022 komt het gebied opnieuw ter sprake doordat het college van B&W in het coalitieakkoord de woningbouwopgave aanmerkt als een van de opgaven voor komende jaren. Kapelpolder zou hierin een belangrijke rol kunnen vervullen. Voorgesteld wordt om het verouderde bedrijventerrein te ontwikkelen naar een groene, gezonde en klimaatadaptieve buurt waarin een moderne mix van wonen en werken vorm kan krijgen.

Na meer dan een jaar onderzoek en studie naar het gebied samen met een initiatiefnemers in Kapelpolder ligt nu deze Gebiedsvisie Maassluis Kapelpolder voor u. In dit document zijn alle ambities voor de transformatie van de Kapelpolder voor de periode 2023-2040 samengebracht. Deze visie geeft uitwerking aan de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en doelstellingen van Maassluis en vormt het kader van waaruit Kapelpolder zich gaat transformeren tot een hernieuwd stadsdeel.

Opgave

Maassluis is een stad die zich sterk ontwikkelt en momenteel een aantal grotere bouwlocaties in uitvoering heeft. Dit zijn met name woonlocaties (denk aan Wilgenrijk, de Kade, Balkon). Ook de komende jaren is een vraag naar nieuwe woningen te verwachten. Recentelijk heeft de Zwarte Hond een studie uitgevoerd naar de ontwikkelkansen rondom de Hoekse Lijn. Deze kansen zijn groot, niet alleen voor woningbouw, maar ook voor andere functies (een van de doelstellingen die hieruit naar voren komt is om ook voldoende werkgelegenheid rondom de stations te ontwikkelen). Daarnaast is er een mogelijkheid om de openbare ruimte rondom de Hoekse Lijn mee te laten liften met (woningbouw) ontwikkeling. De opgave voor Maassluis ligt in de toekomst daarmee niet alleen op het terrein van pure woningbouwlocaties, maar ook andere functies kunnen aan bod komen. Voortdurend wordt in de stad gezocht naar nieuwe woon- en werkmilieus, die zorgen voor doorstroming en verbreding op de markt. De transformatie van Kapelpolder biedt hiervoor een unieke kans.

Kapelpolder is het oudste bedrijventerrein in Maassluis en grenst direct aan de historische binnenstad en de haven. Het is een gebied met een veelkleurige invulling zowel ruimtelijk als functioneel, onder andere vindt men er de maritieme identiteit met de markante scheepswerf van de Haas. Dit is typisch een gebied waar van origine al een combinatie van wonen en wer-

ken in elkaars nabijheid lag. Bovendien ligt Kapelpolder op een fantastische plek: aan het water en heel dichtbij de historische binnenstad. In het gebied zijn zowel markante gebouwen, interessante openbare ruimtes, maar ook leegstaand vastgoed, voor het publiek afgesloten kades en grote verharde buitenruimtes te vinden. Kwaliteit en kansen liggen direct naast elkaar en bieden een enorm potentieel.

Qua grondeigendom is in Kapelpolder een veelheid aan grondeigenaren aanwezig. De gemeente bezit naast de openbare ruimte onder andere de gronden onder de gemeentewerf en terrein van Stroomopwaarts. De rest van de gronden zijn verdeeld over veel partijen.

De potentie van Kapelpolder is inmiddels ook herkend door verschillende gebruikers in het gebied. Een aantal van hen hebben zich verenigd en zijn met een initiatiefplan voor transformatie gekomen richting gemeente. Nu er sprake is van enthousiasme uit de markt en het te verwachten vertrek van een aantal bedrijven, is het zaak voor de gemeente kaders te stellen voor de transformatie. De kansen worden op korte termijn nog sterker vergroot door het terugdringen van de milieu-contouren waardoor het toevoegen van woningbouw mogelijk wordt.

De interesse in het gebied biedt voor de gemeente de mogelijkheid ook een aantal doelstellingen op stedelijk niveau in te lossen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het maken van doorgaande groenstructuren, langzaam verkeersbindingen en de mogelijkheid om openbare ruimtes aan het water te ontwikkelen. Naast deze ruimtelijke doelstellingen is de locatie ook kansrijk op het gebied van toerisme. Kapelpolder kan zich ontwikkelen als een opstappunt voor de binnenstad. Ook biedt het gebied mogelijkheden om wonen en werken te combineren, wellicht deels in karakteristiek bestaand vastgoed. En last but not least is dit de plek waar Maritiem Maassluis zich kan presenteren aan de inwoners en bezoekers van Maassluis.

In Kapelpolder zullen ontwikkelingen op verschillende momenten en in verschillende delen van de buurt plaatsvinden. Om Kapelpolder naar een samenhangend eindbeeld te ontwikkelen en ook de (meekoppel-)kansen voor de gemeente er uit te halen, is het zaak dat gemeente een visie op het gebied heeft.

Programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling (IDSO)

Het opstellen van een gebiedsvisie voor Kapelpolder is onderdeel van het programma integrale duurzame stadsontwikkeling dat is vastgesteld door de gemeenteraad eind 2023. Dit is een aanpak met als doel binnenstedelijke gebieds- en knooppuntenontwikkelingen van Kapelpolder, Station Maassluis West en Station Maassluis Centrum en omgeving. Stadsontwikkeling

naar de maat en schaal die past bij Maassluis en met een balans tussen betaalbaar wonen, voorzieningen, economie, groen, klimaatbestendigheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Tot voor kort was werken op projectmatige basis voldoende om woningbouw in Maassluis tot stand te brengen. Deze aanpak is echter ongeschikt voor de aard van het binnenstedelijk ontwikkelen. Dit vanwege de complexe aard van de opgaven en de lange termijn waarover stadsontwikkeling gaat. Een programmatische manier van werken is hiervoor de geschikte aanpak. Door middel van onder andere visievorming worden de opgaven en doelstellingen integraal aangepakt en gerealiseerd. De visievorming legt de basis om functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen (waaronder kostenverhaal als bedoeld in de Omgevingswet) te verbinden met als doelstelling gebieden te ontwikkelen en transformeren naar een verbeterde ruimtelijk en functionele kwaliteit.

De visie voor Kapelpolder geeft uitwerking aan de ruimtelijk en programmatische ambities, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente en vormt het toetsingskader waarlangs initiatieven en bouwplannen worden getoetst. De gebiedsvisie is dusdanig van opzet dat deze voldoende kaders biedt om op de middellange termijn van 10 tot 15 jaar te sturen op de uitgangspunten, doelstellingen en kwaliteit. Gelijktijdig is er voldoende ruimte voor initiatiefnemers om naar eigen inzicht invulling te geven aan de uitwerking per deelgebied.

Leeswijzer

Dit hoofdstuk gaat nog nader in op de achtergrond van de locatie en het huidige beleid. Het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling Maassluis vormt hierin een belangrijke leidraad: in dit programma worden de opgaven van Maassluis onderverdeeld in negen thema's. In het kader van een gebiedsgerichte aanpak worden deze in dit document samengevoegd en teruggebracht naar vijf thema's. De visie gaat daarna verder met een analyse van het gebied. Dit resulteert in een beschrijving van de uitdagingen en kansen van de wijk.

In het hoofdstuk Ambities en Opgaven worden vijf gebiedsspecifieke ambities benoemd, deze komen voort uit de eerdergenoemde vijf thema's. Iedere ambitie heeft een bijbehorend subhoofdstuk, hierin wordt toegelicht hoe de ambities bereikt kunnen worden. De 'opgaven' en 'spelregels' vormen hierin een belangrijke samenvatting.

Vervolgens behandelt dit document de uitgangspunten waarin ontwikkelingen in Kapelpolder aan voldoen. Deze hebben relatie met de eerdergenoemde spelregels. In hetzelfde hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan de kwaliteitsborging. Tenslotte behandelt het laatste hoofdstuk het gewenste beeld van de openbare ruimte met enkele voorbeeldprofielen.



Fig. 1.1. Luchtfoto Kapelpolder en directe omgeving.

Locatie

Kapelpolder is een gemengde stadswijk in Maassluis en ligt direct tegen de historische binnenstad aan en heeft hierdoor een centrale locatie in de stad. Het gebied is ca. 35 hectare groot en heeft ca. 1.335 inwoners.

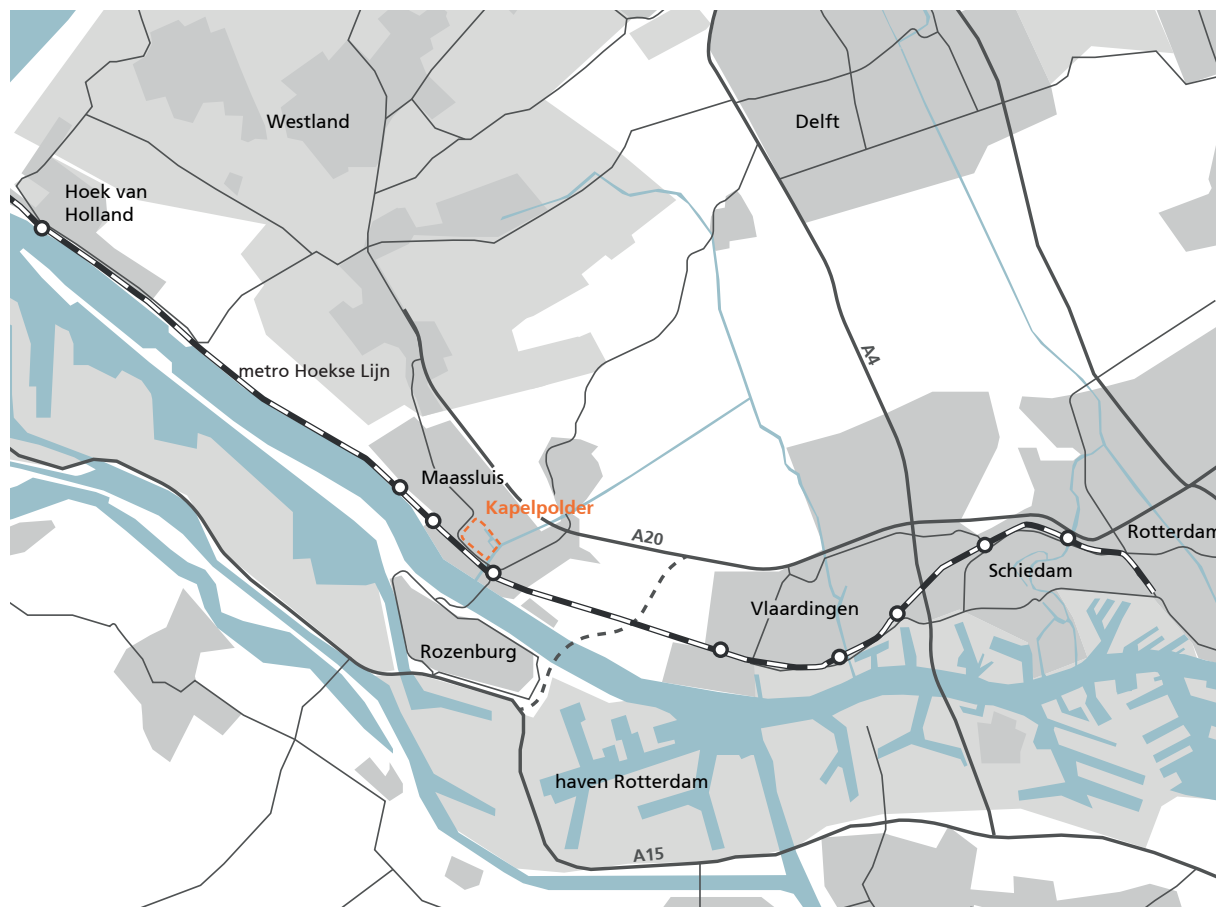
Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de metrolijn, de Mozartlaan, de Binnenhaven en de Govert van Wijnkade (fig 1.1.). Het studiegebied is iets ruimer genomen om de gewenste verbindingen in de openbare ruimte, groenstructuur en aansluitingen op de ruimere omgeving goed te kunnen onderzoeken.

Ontstaansgeschiedenis

Maassluis is rond 1340 ontstaan, als nederzetting bij een sluis in een zeewering die tussen de Noordzee en Rotterdam werd aangelegd om overstromingen te voorkomen. Het gebied tussen de nederzetting en de rivier kreeg de naam Kapelpolder. De visserij en gerelateerde handel en nijverheid zoals scheepmakers, waren altijd een belangrijke bron van inkomsten van de bewoners van Maassluis. Deze bedrijvigheid concentreerde zich met name rondom de huidige Binnenhaven aan de oostzijde van Kapelpolder (fig 1.3.).

Na de opening van de Nieuwe Waterweg in de 19e eeuw kreeg het vissersdorp een betere verbinding met de zee. Dit zorgde voor een grote economische impuls. De bagger uit de aangepaste vaarweg werd o.a. gestort in Kapelpolder. In 1918 werd op deze ophoging gestart met de bouw van bijna 300 arbeiderswoningen: stadsuitbreiding 't Stort (fig 1.4.). De bestemming was tweeledig. In de eerste plaats was dat industrie, omdat



▲ Fig. 1.2.

aan de andere zijde van de spoorweg een nieuwe Maassluise haven was gepland. In de tweede plaats was dat woningbouw, omdat er binnen de grenzen van Maassluis geen plaats was voor extra woningen.

Ondanks het uitblijven van de ontwikkeling van een nieuwe haven heeft zich vanaf halverwege de 20e eeuw toch veel bedrijvigheid gevestigd in Kapelpolder. De Industrieweg met nieuwe brug over de Binnenhaven vormde een belangrijke aan- en afvoerroute voor het steeds zwaarder wordende verkeer.

In de naoorlogse periode vinden op het Kerkeiland enkele transformaties plaats waarbij nieuwe woningbouw wordt toegevoegd. Eind jaren 90 wordt tussen de Industrieweg en PJ Troelstraweg het buurtje Elysium ontwikkeld, bestaande uit woningbouw en een strook met detailhandel. In 2003 woedde een grote brand in de toenmalige palletfabriek aan de Heldringstraat. Op deze gronden zijn later een textielrecyclebedrijf en de woningbouw aan de G. Dirkzwagerstraat gerealiseerd.

Onderliggende structuur

Van de oorspronkelijke landschapsstructuur met de slagenverkaveling is momenteel niets meer zichtbaar m.u.v. de haven. Het spoor heeft de verkavelingsrichting van de buurten bepaald. De dijken en verbredingen van de Nieuwe Waterweg zijn voorts sterk bepalend geweest voor de inrichting van het gebied. Er is veel havenslib gestort in de polder, ook voor de eerste woonbebouwing (die daarom 't Stort werd genoemd). De rondlopende Heldringstraat is ook van later datum, ronde vormen kwamen van oudsher niet voor in de structuur van het landschap.



▲ Fig. 1.3. Kapelpolder rond 1900.



▲ Fig. 1.4. Kapelpolder rond 1940, na bouw van 't Stort.



▲ Fig. 1.5. Schilderij van C.J. Kruithof. We staan in de Kapelpolder en kijken naar de scheepshellingen op de westhoek van het Schanseiland. Bron: Kroniek van Maassluis, Historische Vereniging Maassluis.

Beleidskaders

De volgende pagina's vormen een overzicht van het meest actuele (ruimtelijke) beleid van Maassluis die tegelijkertijd relevant zijn voor de gebiedsvisie van Kapelpolder.

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 1.6.). 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.

Kapelpolder wordt genoemd als ontwikkelingslocatie waarin hoofdzakelijk revitalisering van de bedrijvigheid centraal staat. Door locatiegewijze herontwikkeling wordt ingezet op versterking van de werkgelegenheid met waar mogelijk woningbouw.

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten en doelstellingen

Het IDSO geeft een inventarisatie en een overzicht van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en doelstellingen die relevant zijn voor Kapelpolder. De uitgangspunten en doelstellingen komen uit het coalitieakkoord, vastgesteld beleid, regionale akkoorden en lopende onderzoeken. Deze zijn onderverdeeld in 9 thema's. Tijdens de visievorming van Kapelpolder zijn de uitgangspunten en doelstellingen vertaald naar de lokale context van de buurt en uitgewerkt naar een concreet en uitvoerbaar niveau (fig 1.7.).

Dit betekent dat er aanvullingen kunnen worden gedaan op de uitgangspunten en doelstellingen. Zo kunnen bijvoorbeeld nieuw vastgesteld beleid, afspraken in de regio of woningmarktonderzoek nieuwe uitgangspunten en doelstellingen scheppen.

Coalitieakkoord 2022 - 2026

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 staat voor de locatie Kapelpolder dat er een gebiedsvisie wordt opgesteld. In het akkoord staat ter aanvulling dat het om meer gaat dan woningbouw. Wonen moet in balans zijn met een groen en gezonde leefomgeving, die klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

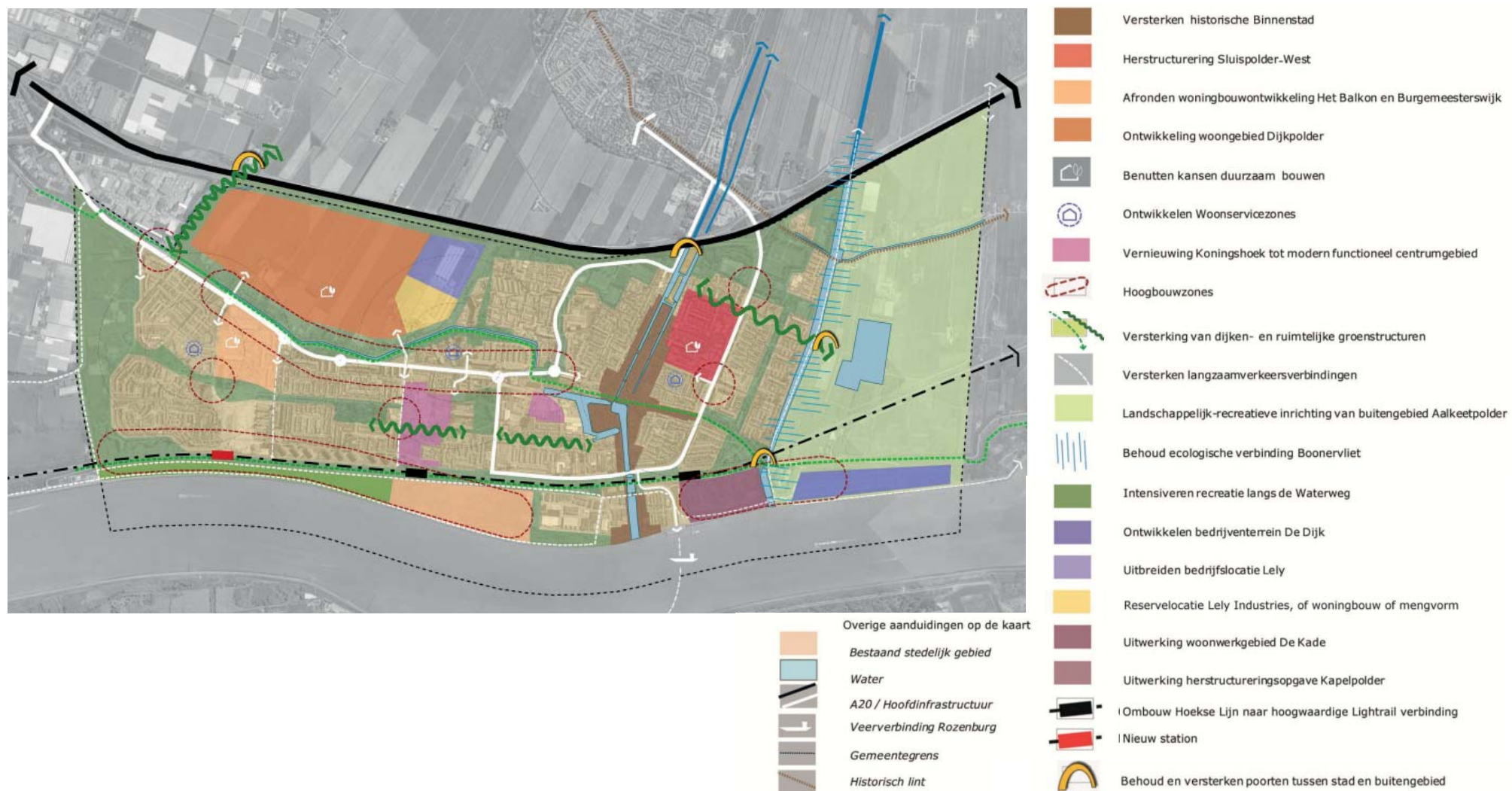
Het coalitieakkoord is op ambtelijk niveau gefilterd op ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen hetgeen verwoord en verbeeld is in het ambtelijk stuk 'Coalitieakkoord 2022 - 2026 in beeld'. Dit is een van de achtergronddocumenten waaruit de gebiedsvisie put.

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 2 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 dus ook voor de voorliggende gebiedsvisie.



▲ Fig. 1.6. Visiekaart Structuurvisie Maassluis 2012-2025 (bron: Structuurvisie Maassluis 2012-2025).

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 Kapelpolder 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.

Volkhuisvesting

De volkshuisvestelijke opgave is groot. Er is en blijft een grote behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de sociale huur, betaalbare koop als de middenhuur. Daarom wil de gemeente Maassluis binnen de totale woningvoorraad voldoende betaalbare woningen hebben. Ook het Rijk en de Provincie eisen hogere aantallen betaalbare woningen dan voorheen. Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in diverse raadsbesluiten zoals de doelgroepenverordening, de omgevingsvisie en de woonvisie. Daarnaast is met Provincie en de buurgemeenten Vlaardingen en Rotterdam een woon-werkakkoord gesloten over de transformatie van Kapelpolder waarbij het streven is om te komen tot 35% sociale huurwoningen en 35% middeldure huur en betaalbare koop in de nieuwe woningen.

Fig. 1.7.
Overzichtskaart
ruimtelijk en
programmatische
uitgangspunten
en doelstelling.
Deze zijn het ver-
trekpunt 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

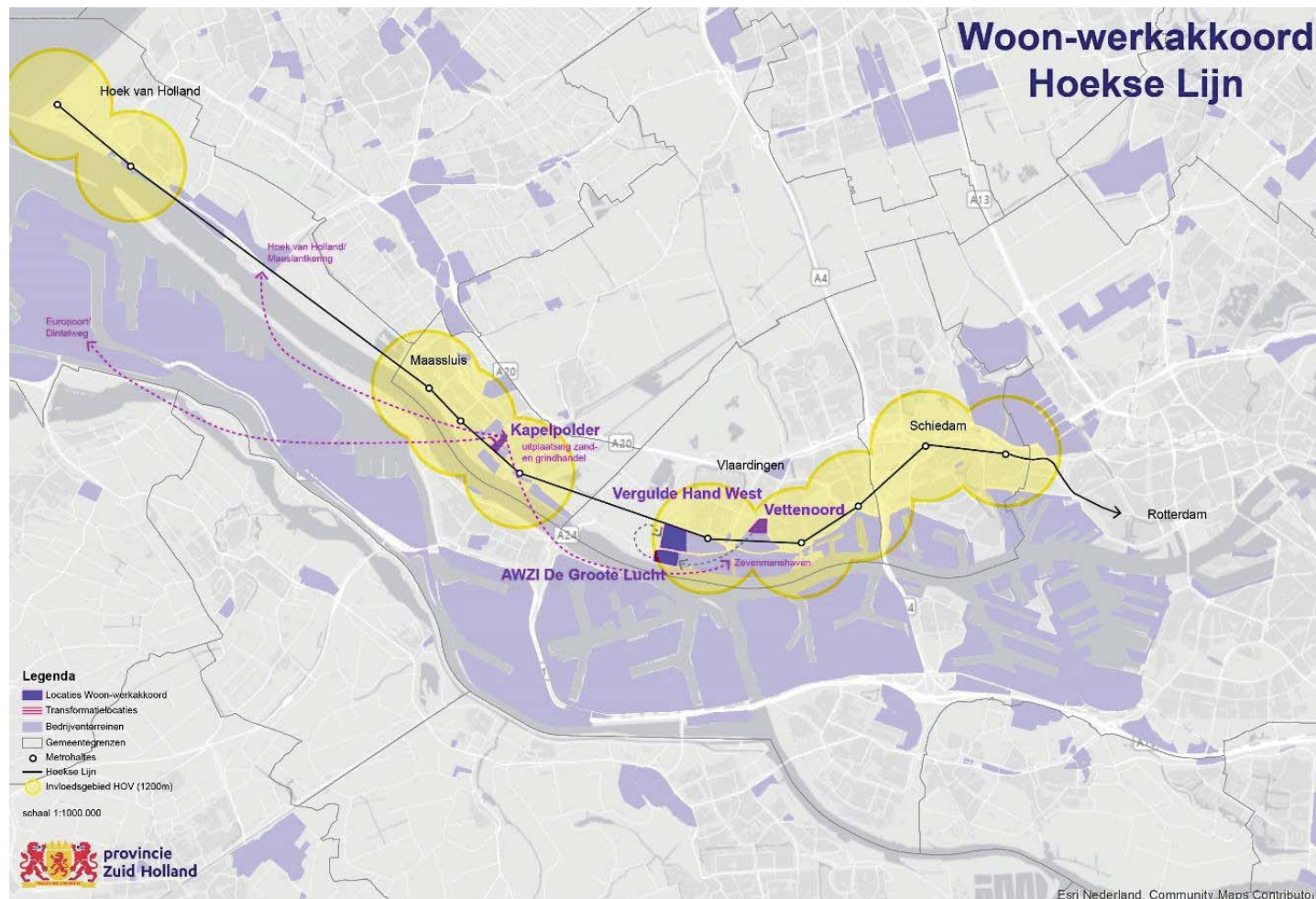
Energietransitie

- Mogelijke warmtesystemen 2030 - 2050

Afval en grondstoffen

- Zwerfafval tegengaan
- Duurzaam (circulair) bouwen





▲ Fig. 1.8. Locaties woon-werkakkoord (bron: woon-werkakkoord Hoekse Lijn partners en provincie Zuid-Holland).

Afspraken in regionaal verband

Voor de transformatie van Kapelpolder heeft Maassluis in regionaal verband afspraken gemaakt (fig 1.8.).

Het gaat hier om het woon-werkakkoord Hoekse Lijn Partners, het compensatieplan Kapelpolder en actualisatie regioakkoord woningbouw. De onderdelen uit deze akkoorden die ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en doelstellingen opleveren voor de gebiedsvisie zijn:

Woon-werkakkoord Hoekse Lijn Partners

In Maassluis worden minimaal 500 woningen extra gebouwd op de locatie Kapelpolder, waarbij het streven is om te komen tot 35% sociale huurwoningen en 35% middeldure huur en betaalbare koop in de nieuwe woningen.

Compensatieplan Kapelpolder

In het compensatieplan is vastgelegd op welke wijze de bedrijfsbestemming Kapelpolder ten gevolge van de toekomstige wijziging van de bestemming wordt gecompenseerd in Maassluis, Rotterdam en Vlaardingen. Het gaat hierom de watergebonden bedrijvigheid en of met hoge milieu categorie.

Actualisatie regioakkoord woningbouw

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

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. De behoefte aan 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.

In lijn met de gedachte van IDSO 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 en corporaties. 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 Kapelpolder wordt onderzocht hoe de ontwikkeling van het gebied kan bijdragen aan deze behoefte aan voorzieningen.





2

Analyse

De algemene en ruimtelijke kenmerken van de wijk worden in dit hoofdstuk geanalyseerd, waarna aan de hand van de benoeming van kansen en uitdagingen de conclusies worden getrokken voor de aanpak.

Algemene kenmerken

Kapelpolder is een gemengd gebied met grote contrasten. Het gebied is een lappendeken van verschillende functies, typologieën en bouwstijlen. Dit maakt het een erg verrassend gebied met een sterk eigen karakter, tegelijkertijd ontbreekt de samenhang tussen de verschillende onderdelen en is de ruimtelijk-functionele kwaliteit op sommige plekken matig.

Een gemengd gebied

Wie zich aan de randen van de wijk begeeft, in de metro of rijdend over de Mozartlaan, zou denken dat Kapelpolder enkel een bedrijventerrein is (fig. 2.2). De zuid- en westzijde van de wijk kenmerken zich met name door bedrijfskavels met kantoren, warenhuizen en loodsen en aan de noordzijde bevinden zich werven met havengerelateerde bedrijvigheid. Kapelpolder is echter veel meer dan alleen werkgebied. Verborgen achter de bedrijvenrand bevinden zich twee verschillende woonbuurten, parkjes en enkele maatschappelijke voorzieningen zoals de voedselbank en een islamitisch centrum. Ook de bebouwing op het Kerkeiland en het historische lint en de passantenhaven aan de Noordgeer (binnenhaven) dragen bij aan het gemengde karakter van de wijk.

Bebouwing uit verschillende periodes

Uit de mix van historische, traditionele en moderne bebouwing is af te lezen dat Kapelpolder in verschillende bouwperiodes is gerealiseerd. Dit zorgt voor een gedifferentieerd beeld (fig. 2.4).

De meest historische bebouwing is aan de oostzijde van het gebied te vinden, met o.a. de 17e eeuwse Groote Kerk en de pakhuizen aan de Govert van Wijnkade (fig. 2.1). Woonbuurt 't Stort, in het midden van

de wijk, dateert van rond 1920 en kent een typische tuindorp-architectuur. De bedrijventerreinen en de werf bestaan voornamelijk uit doorsnee bedrijfsgebouwen, maar er zijn ook enkele fraaie 20e eeuwse industriële panden terug te vinden. Verder kent de wijk een woonbuurt uit eind jaren '90 (Elysium) en zijn er ook aantal nieuwere rijwoningen te vinden uit 2020 aan de G. Dirkzwagerstraat (fig 2.3).

Weinig diverse bouwhoogte

De meeste bebouwing in de wijk is niet hoger dan 10m (fig. 2.5). Toch zijn er twee uitschieters: de 9-laagse woontoren aan de Industrieweg met een hoogte van 28m en vlakbij Kapelpolder, de toren van de Groote Kerk met een hoogte van 60m.

Een woon- en werkgebied

Programmatisch is de wijk erg gevarieerd (fig. 2.6), al is er weinig relatie tussen de verschillende functies. Aan de randen van het gebied bevindt zich hoofdzakelijk bedrijvigheid. Het gaat om kleinschalige bedrijfjes in kantoren en loodsen, maar ook om grotere industriële bedrijven zoals een betoncentrale, metaalbewerkingsbedrijf en een scheepswerf.



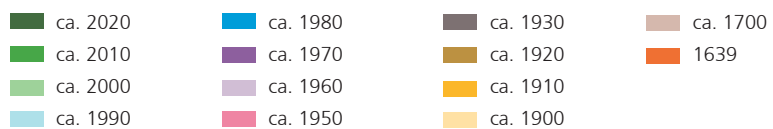
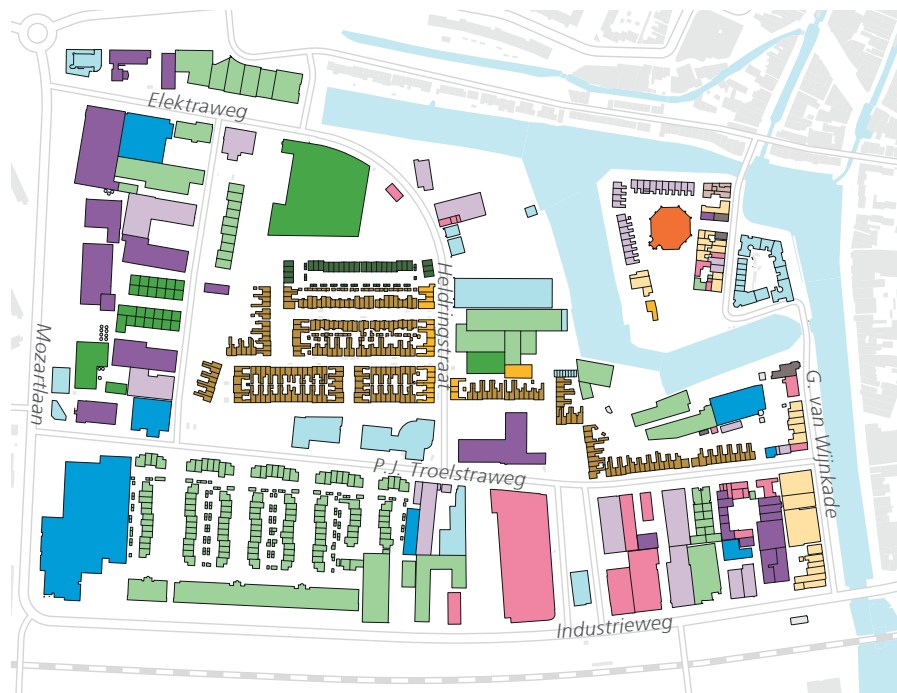
▲ Fig. 2.1 Zicht over de haven op bebouwing Kerkeiland met de 17e eeuwse Groote Kerk.



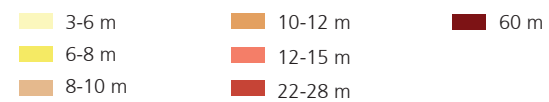
▲ Fig. 2.2 Bedrijfskavels bepalen het beeld langs de randen.



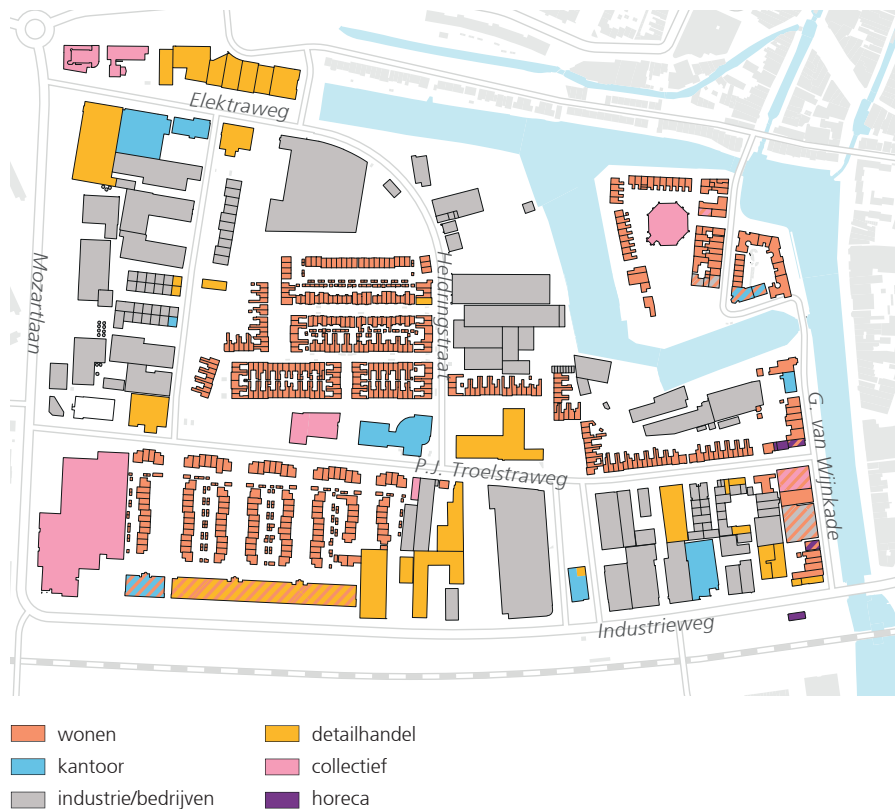
▲ Fig. 2.3 Eengezinswoningen gebouwd rond 2020



▲ Fig. 2.4 Bouwjaar.



▲ Fig. 2.5 Bouwhoogte.



▲ Fig. 2.6 Programma.

Aan de Noordgeer (binnenhaven) bevindt zich aan de zijde van het Kerkeiland een passantenhaven.

Het woningaanbod bestaat grotendeels uit grondgebonden eengezinswoningen. Deze bevinden zich in de twee buurtjes en langs de haven. De woningen in 't Stort zijn in de jaren '80 gerenoveerd. In het zuidwestelijk deel van de wijk bevinden zich appartementen in een toren en 2-laagse appartementen op een winkelplint.

Aan de Industrierweg en de Elekraweg zijn twee clusters van detailhandel te vinden. Het gaat om grotere winkels voor niet-dagelijkse inkopen zoals een bouwmarkt, dierenwinkel en fietsenzaak. Kapelpolder kent ook een aantal collectieve/maatschappelijke voorzieningen zoals het islamitisch centrum, de voedselbank, en het werkleerbedrijf. Aan de Govert van Wijnkade zijn enkele horecafuncties en een sportschool te vinden. Verder bevindt zich aan het Mackayplein een coffeeshop. Deze functie geeft beperkingen voor vestiging van onderwijsvoorzieningen binnen 250 m loopafstand.

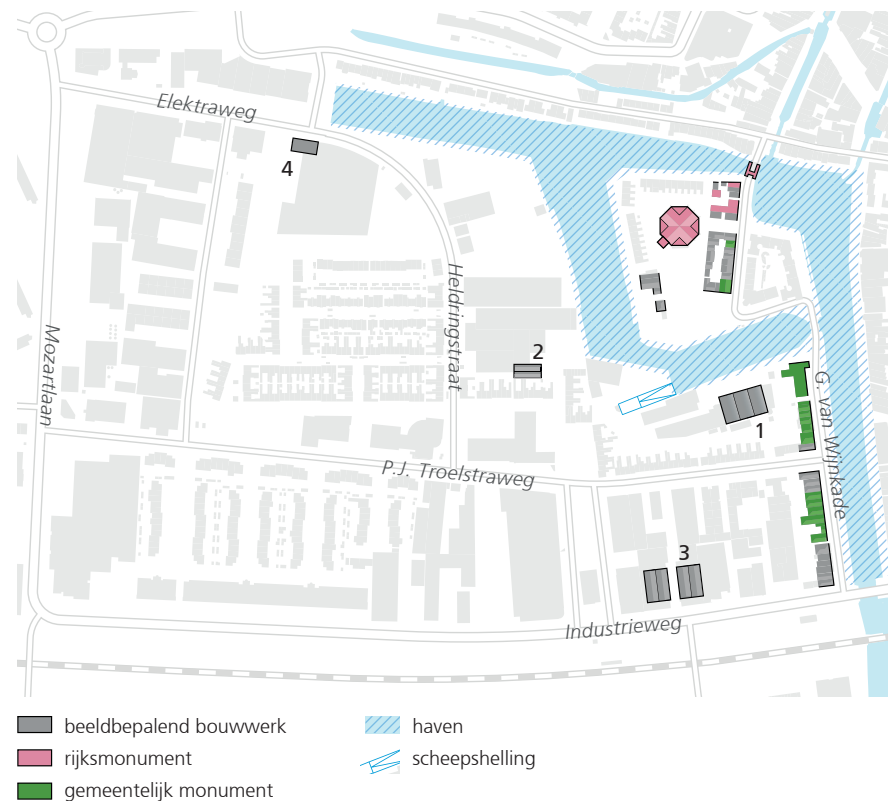
Een gevolg van de grootschalige bedrijvigheid waarvan de percelen soms ook direct grenzen aan het water is dat de wijk een naar binnengekeerde, soms ontoegankelijke, indruk geeft met veel hekwerken, verharding en blinde gevels. Het gebied bestaat voor 64% uit privé kavels en door de omvang van de terreinen is het gebied moeilijk te doorkruisen.

Beeldbepalende bouwwerken

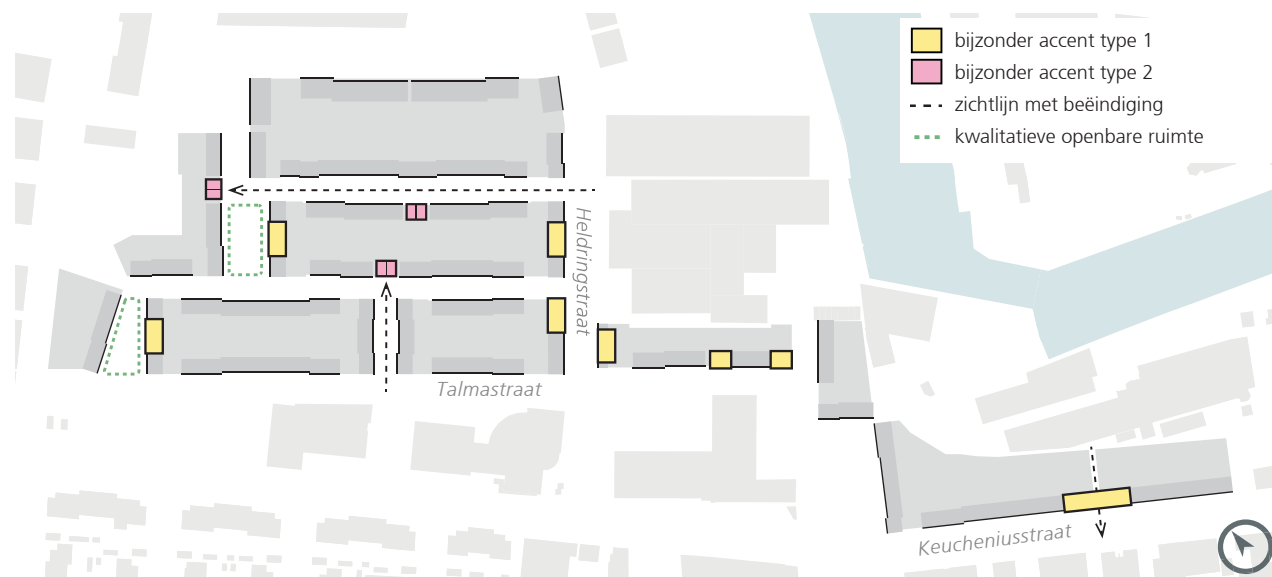
Het gebied kent een aantal bijzondere historische en industriële bouwwerken (fig. 2.7). Deze dragen bij aan het stoere karakter van de wijk en vertellen het verhaal van de plek. Deze stedelijke iconen zijn o.a.: de 17e eeuwse Groote Kerk op het Kerkeiland, de ophaalbrug naar de binnenstad, het warenhuis met gebogen dak op het terrein van De Haas (1), de loods (2), het hallencomplex aan de Industrierweg (3), de kraan van de betoncentrale (momenteel uitgeplaatst), het kantoorpand aan de Elektraweg-Heldringstraat (4) en de historische monumentale pakhuizen en woonhuizen aan de haven. Verder is de sloepenhelling ook een herkenbaar element.

Woonbuurt 't Stort

Centraal in Kapelpolder ligt woonbuurt 't Stort. Het buurtgevoel is sterk in 't Stort, mede doordat het als een 'eilandje' in een bedrijfsgebied ligt. Er heerst een intieme sfeer. De woningen zijn gebouwd in karakteristieke tuindorp-architectuur (fig 2.9). De bebouwing heeft een landelijke uitstraling en de gevels kennen veel sierlijke details. Het woonbuurtje kan gezien worden als een stedenbouwkunde en architectonische kwaliteit voor Kapelpolder.

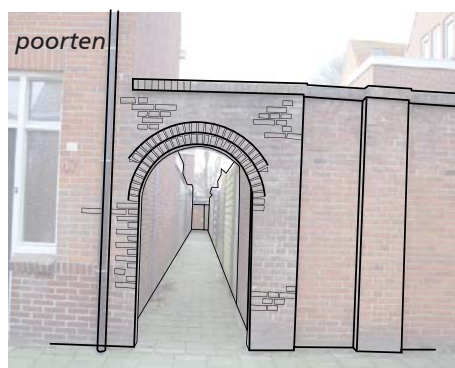


▲ Fig. 2.7 Beeldbepalende bouwwerken en structuren.



▲ Fig. 2.8 Ruimtelijke opbouw 't Stort.

▼ Fig. 2.9 Terugkerende details in 't Stort.



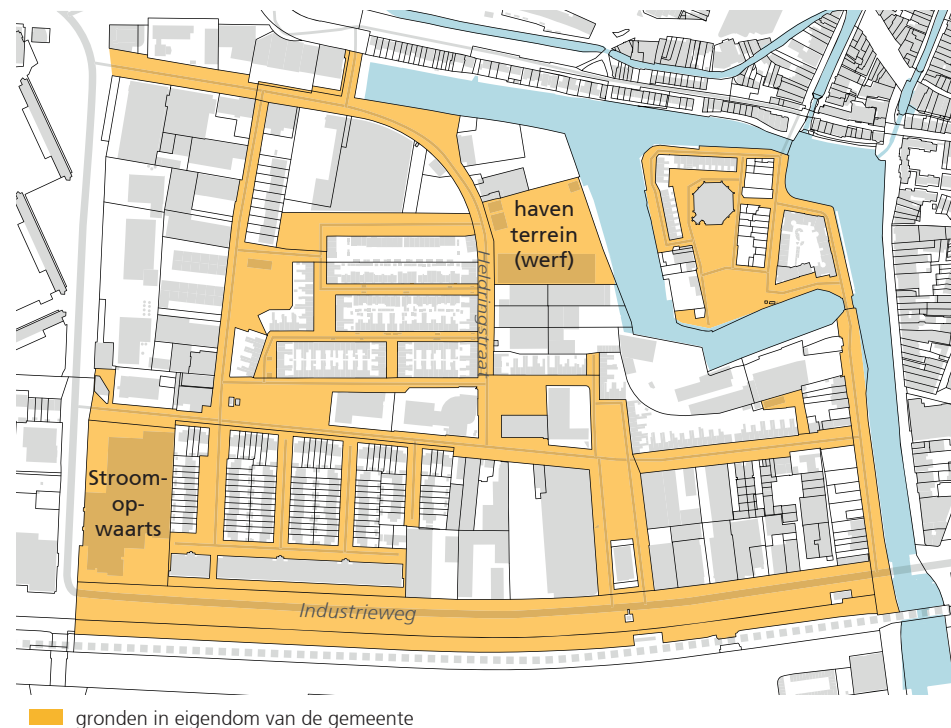
Bodem

Conform de nota bodembeheer dient de bodem geschikt te worden gemaakt voor het beoogde gebruik wonen. Kapelpolder is gelegen in een bodemkwaliteitszone met voornamelijk klasse industrie die bij herontwikkeling moet worden afgevoerd.

De bodem in Kapelpolder is ook verdacht op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten, wat betekent dat hier onderzoek naar moet worden gedaan.

Gemeentelijke gronden en functies

Kapelpolder kent veel verschillende grondeigenaren. Een groot deel is in bezit van particulieren of een woningcorporatie. Hiernaast is de openbare ruimte van de gemeente en bezit de gemeente ook kavels. Hieronder vallen het haventerrein aan de Heldringstraat en het terrein van Stroomopwaarts aan de industrieweg (fig 2.10).



▲ Fig. 2.10 Eigendommen.

Groen, water en buitenruimte

De buitenruimte van Kapelpolder heeft een stenig en rommelig karakter, waarin continuïteit in inrichting, een consequent materiaalgebruik en een samenhangende groenstructuur ontbreken. Het merendeel van de openbare ruimte is verhard en bestaat uit een lappendeken van verschillende bestratingsmaterialen en inrichtingselementen. Deze grote oppervlakken verharding dragen bij aan hittestress. Er is een scala aan verschillende typen fietsklemmen en afzetpaaltjes te vinden. Stoepen houden plotseling op of zijn geblokkeerd door parkeerplaatsen. De veelheid aan grote en kleinere trafo's heren draagt niet bij aan een heldere en overzichtelijke openbare ruimte.

Groen

Ook wat het groen betreft ontbreekt een structuur (fig. 2.11). Bomenrijen zijn niet continu langs de hele straat of weg doorgezet (fig. 2.14). Dit is ook het geval bij de hoofdontsluitingswegen. De boomspiegels waarin deze bomen staan zijn klein en bieden niet de groeiomstandigheden die nodig zijn om de bomen uit te laten groeien tot toekomstbomen.

Er zijn enkele aaneengesloten oppervlakken groen aanwezig zoals het Mackayplein, het trapveld aan de Troelstraweg (fig. 2.13), de speeltuin aan de Nijverheidsstraat (fig. 2.12) en het Kerkplein met het grasveld aan de kade. De samenhang tussen deze plekken ontbreekt echter. Daarnaast is het aanwezige groen eenvormig van karakter. Het is voornamelijk opgebouwd uit gazon, bomen en eensoortige heestervlakken. De geringe variatie in beplantingstypen en -soorten biedt nauwelijks biodiversiteitswaarde en ook de beeldwaarde is nihil.



▲ Fig. 2.11. Huidige groen- en waterstructuur



▲ Fig. 2.12



▲ Fig. 2.13

Aan de overzijde van de Mozartlaan bevindt zich het Van Beethovenpark (fig. 2.22). Dit park is momenteel alleen via de Troelstraweg-Haydnlaan en via de oversteek nabij de Elektraweg bereikbaar. Deze oversteek ligt op een veelgebruikte looproute richting winkelcentrum Koningshoek.

Het ontbreken van goede groeiplaatsen, verbindingen tussen groenstructuren en gevarieerde opstanden botst met het beleid en de ambities uit het Groen Beleids- en Beheerplan (GBB).

Haven en Kerkeiland

Wat betreft de aanwezigheid van water bieden de haven, de kades met de aangemeerde historische schepen en passantenhaven een belangrijke kwaliteit en maritieme potentie aan de wijk. De kades zijn nu voor een groot deel onderdeel van bedrijvigheid en hierdoor slecht of in het geheel niet toegankelijk. Waar de kades wel openbaar zijn, blokkeren geparkeerde auto's een comfortabele continue looproute langs de kade. De watergebonden bedrijvigheid aan de zijde van Kapelpolder komt echter te vervallen en dit geeft aanleiding

om de functionele eisen van de haven en kades te heroverwegen. Waaronder kansen voor nieuwe verbindingen en verblijfsplekken.

Het Kerkeiland -voorheen Schanseiland- was van oorsprong een drooggevalen zandbank in de rivier die in de 16e eeuw (Tachtigjarige oorlog) werd uitgebouwd tot fort ter bescherming van de sluizen en de Maasmond. Begin 17e eeuw werd het fort geslecht om op het eiland een kerk, woningen en scheepswerven te bouwen.



▲ Fig. 2.14 Huidige boomstructuur

Oorspronkelijk was het Kerkeiland via de Kerkendam in de zuidwest hoek verbonden met Kapelpolder (fig. 2.20). Deze dam is in 1920 weggegraven met het idee om hier een brug aan te leggen. Wegens geldgebrek is deze brug echter nooit gerealiseerd.

De Hellinggatbrug vormt nu de enige verbinding tussen het Kerkeiland en Kapelpolder. Deze vaste brug vormt voor schepen een barrière tussen het Hellinggat en de binnenhaven waar zich naast maritieme bedrijvigheid ook een passantenhaven bevindt. Aan de noordzijde vormt de Schansbrug de verbinding tussen het Kerkeiland en de historische binnenstad van Maassluis.

Groenstructuur

Er bevinden zich enkele grotere groenplekken in de wijk waaronder een paar speelterreinen. Deze groenplekken zijn niet onderling verbonden, er is geen sprake van een samenhangende groenstructuur. Integendeel, het groen is versnipperd. De beplanting bestaat voornamelijk uit gazon, korte bomenrijen of losse bomen en heestervakken opgebouwd uit één soort.

Deze geringe differentiatie heeft tot gevolg dat het aanwezige groen weinig biodiversiteits- en beeldwaarde heeft. De zitplekken in de vorm van bankjes zijn deels gekoppeld aan het groen of de speelplek of aan het uitzicht op de haven zoals op het Kerkeiland. Op een paar plekken staan ze wat verloren en is hun meerwaarde niet helemaal duidelijk.



▲ Fig. 2.15 Veel verschillende bestratingsmaterialen



▲ Fig. 2.16 Geen continuïteit looproutes



▲ Fig. 2.17 Geen doorgaande wandelroute langs kade



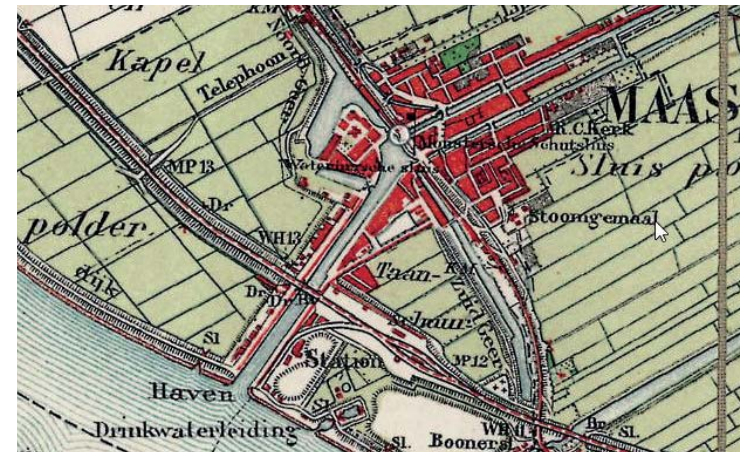
▲ Fig. 2.18 Ontbrekende groenstructuur



▲ Fig. 2.19 zitplek met uitzicht op bedrijf



▲ Fig. 2.21 Trafo's vormen visuele en fysieke barrière



▲ Fig. 2.20 1920: dam tussen Schanseiland en Kapelpolder



▲ *Fig. 2.22 Het Van Beethovenpark in de naastgelegen wijk biedt veel sport-, spel- en ontmoetingsvoorzieningen.*



▲ Fig. 2.23 Verdeling openbaar-privé

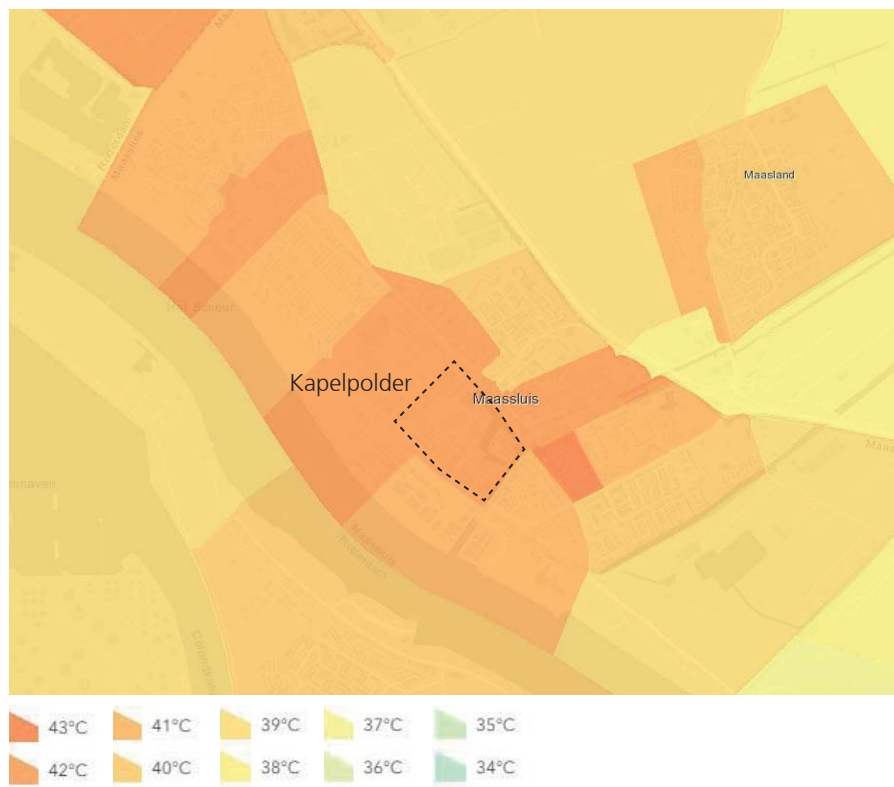
Openbaar-privé

Het merendeel van de oppervlakte van Kapelpolder is privéterrein; daarvan is het grootste deel bedrijventerrein, een deel bestaat uit woningen in privébezit of in handen van woningbouwcorporatie Maasdelta. Op fig. 2.23 is te zien dat deze aaneengesloten uitgegeven gebieden barrières vormen. Deze barrières zorgen aan de randen voor een zeer beperkte aansluiting op de omgeving en de kades. Binnen Kapelpolder zorgen ze voor een slechte doorkruising van het gebied voor voetgangers en fietsers.

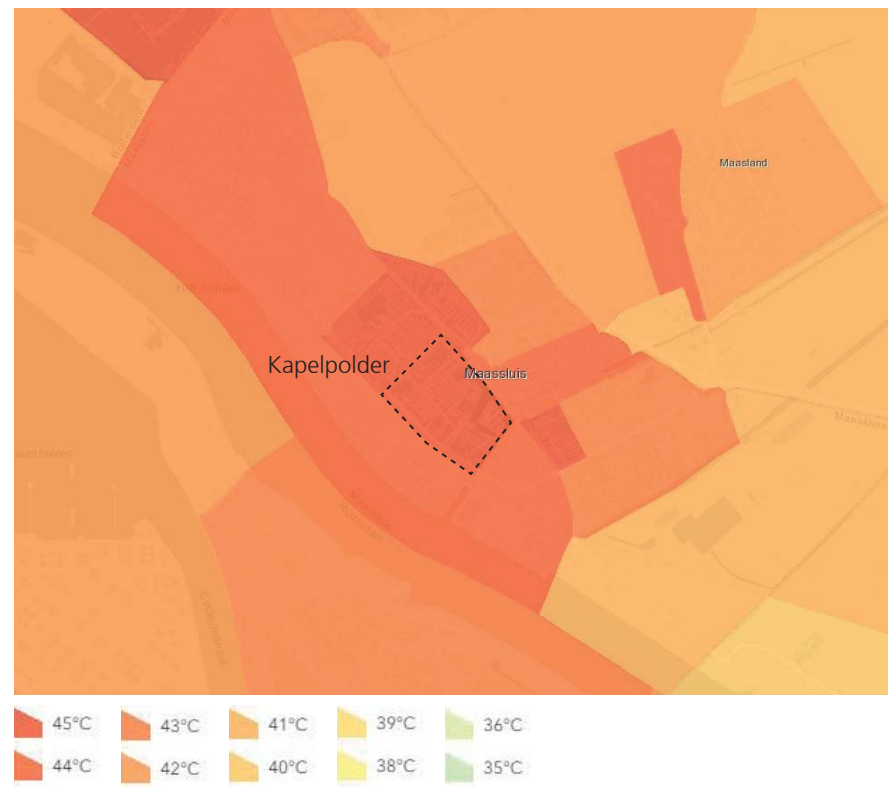
De overgangen tussen privé- en openbaar gebied zijn vaak hard waar de bebouwing koud aan de openbare weg of stoep staat. Even vaak zijn de overgangen onduidelijk. In enkele gevallen is de overgang groen vormgegeven als tuin.

Hittestress

De grote oppervlakten verharding en het ontbreken van een sterke groenstructuur met grote boomkronen maken Kapelpolder gevoelig voor hittestress. Op een hete zomerdag kan de gevoelstemperatuur oplopen tot 42° (fig. 2.24). Dit leidt niet alleen tot lichamelijk ongemak maar is ook slecht voor de gezondheid. Daarnaast heeft het ook negatieve consequenties voor planten en dieren.



▲ Fig. 2.24 Hittekaart huidig met de gevoelstemperatuur op een hete zomerdag. (bron: klimaateffectatlas)



▲ Fig. 2.25 Hittekaart mogelijk scenario 2050 met de gevoelstemperatuur op een hete zomerdag. (bron: klimaateffectatlas)

Infrastructuur

Auto

De Industrieweg, Westlandseweg en Mozartlaan vormen belangrijke ontsluitingswegen voor de auto op stedelijk niveau. Er mag hier 50 km per uur worden gereden en de verschillende verkeersstromen (auto, fiets en voetganger) worden gescheiden. Deze wegen markeren de randen van Kapelpolder en zijn maar op enkele punten oversteekbaar. Langs de Industrieweg bevindt zich een grote vrachtwagenparkeerplaats (fig. 2.27). Voorheen vormde dit de rand van de stad, maar inmiddels ligt deze parkeerplaats midden in Maassluis.

Binnen de wijk mag 30 km per uur worden gereden. De P.J. Troelstraweg, Heldringstraat-Elektraweg en Nijverheidsstraat zijn hier de belangrijkste buurtontsluitingswegen. Deze wegen zijn gedimensioneerd op vrachtwagens en hebben hierdoor een breed profiel (fig 2.31 en 2.32). In vrijwel elke straat kan er aan beide zijden geparkeerd worden in langsrichting. Hierdoor is de auto dominant aanwezig in het straatbeeld (fig. 2.26).

Openbaar vervoer

Kapelpolder bevindt zich precies tussen de metrostations Maassluis-West en Maassluis Centrum in. Afhankelijk van de locatie in de wijk liggen deze stations op zo'n 400-950m afstand. De metrolijn zelf vormt een ruimtelijke barrière tussen Kapelpolder en woonwijk het Balkon, al is deze ter hoogte van de Mozartlaan en het Mackayplein wel te doorkruisen. Aan de Westlandseweg bevinden zich bushaltes, waarvandaan naar beide metrostations, richting Naaldwijk en richting Vlaarding-Schiedam, gereisd kan worden.



▲ Fig. 2.26 De auto domineert het straatbeeld

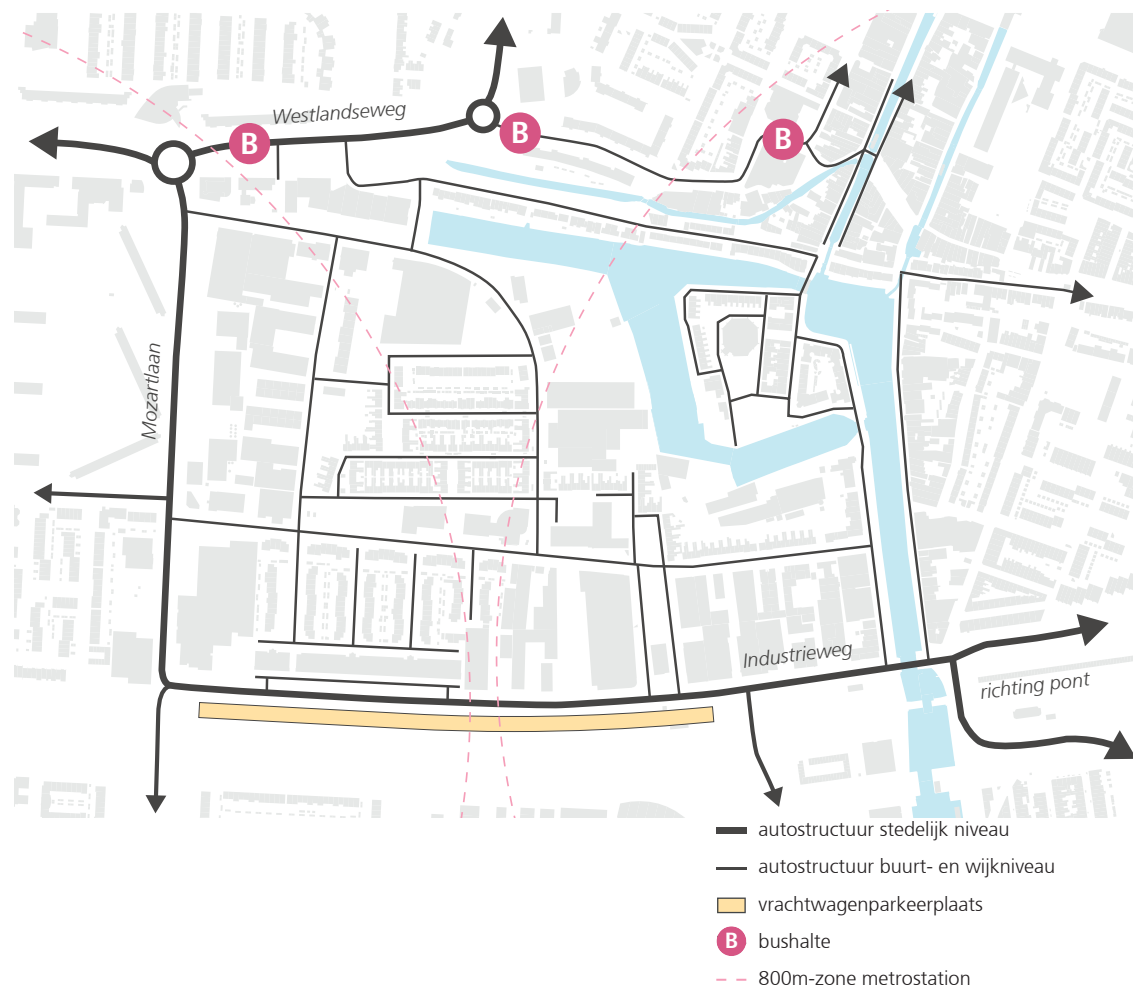


▲ Fig. 2.27 Vrachtwagenparkeerplaats midden in de stad

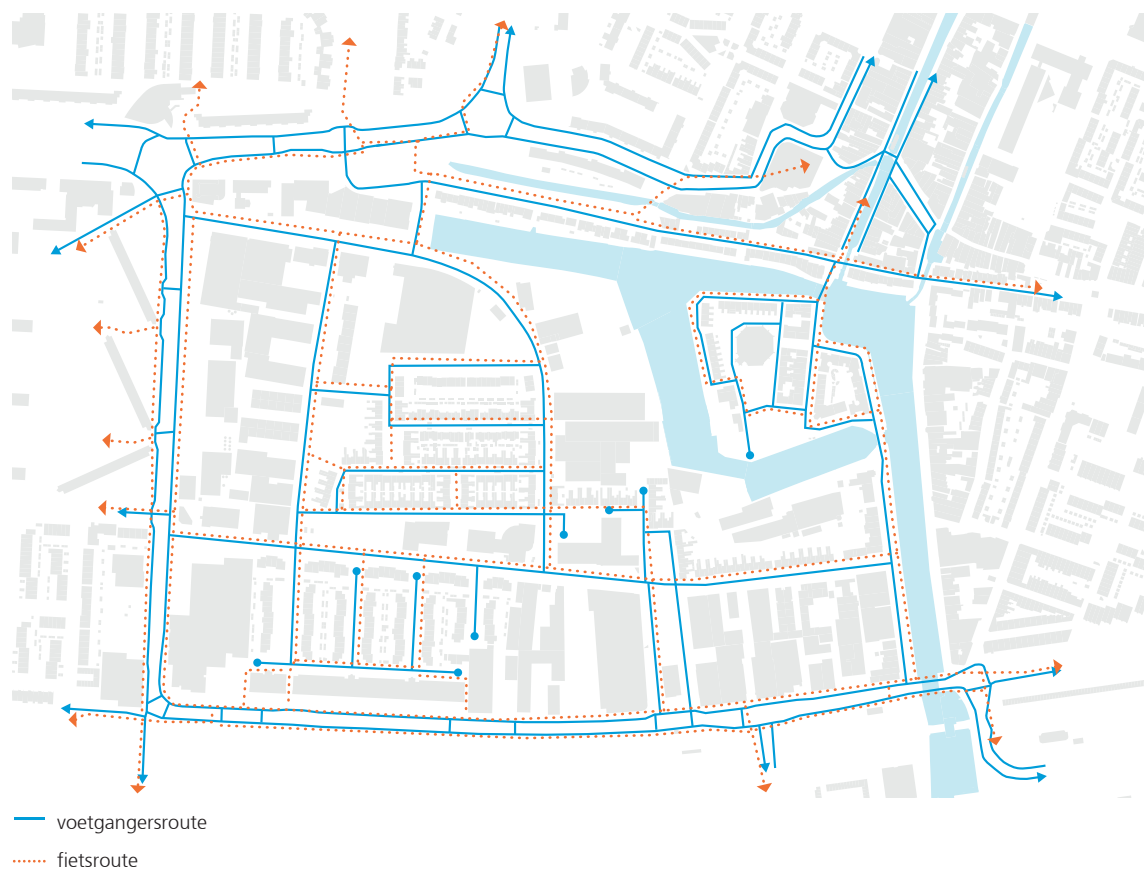
Net buiten de wijk bevindt zich de halte van het veer Maassluis-Rozenburg. Dit veer vormt voor Rozenburgers een belangrijke verbinding met de Hoekseljijn.

Fietsers en voetgangers

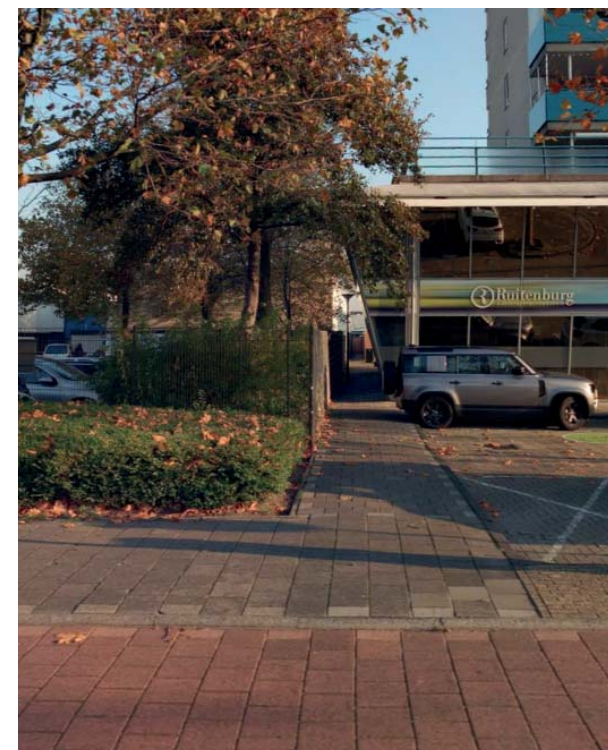
Hoewel de randen van de wijk redelijk goed verbonden zijn met de omgeving, is het gebied zelf slecht dooraderd voor langzaam verkeer. Er zijn veel doodlopende routes, onduidelijke doorsteken (fig 2.30) en de bedrijfskavels vormen niet-doorkruisbare barrières.



▲ Fig. 2.28 Structuur auto en openbaar vervoer.



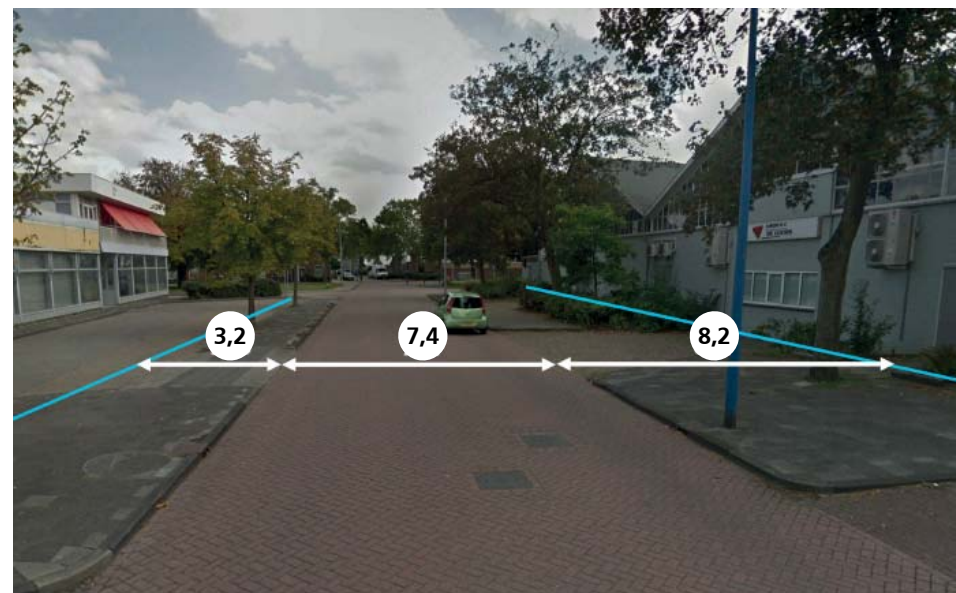
▲ Fig. 2.29 Structuur langzaam verkeer



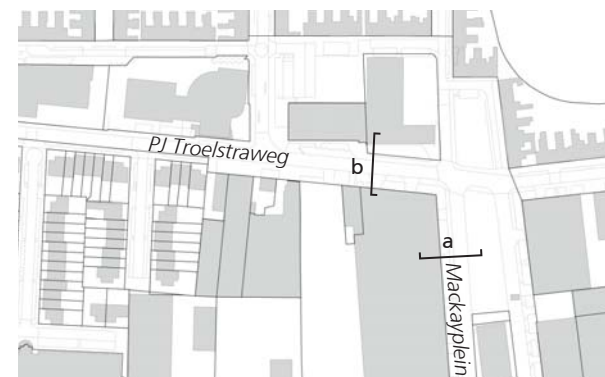
▲ Fig. 2.30 Voetgangers doorsteek vanaf Industrieweg



▲ Fig. 2.31 Profiel Mackayplein (a) is ontworpen voor industrieel vrachtverkeer.



▲ Fig. 2.32 Profiel PJ Troelstraweg (b) is ontworpen voor industrieel vrachtverkeer.



Uitdagingen en kansen

Op de volgende pagina's volgt een conclusie van de analyse. Dit gebeurt middels een opsomming van de uitdagingen en kansen. Op deze punten kan bij de aanpak van de wijk worden ingespeeld.



◀ Fig. 2.33
Speelruimte in 't Stort.

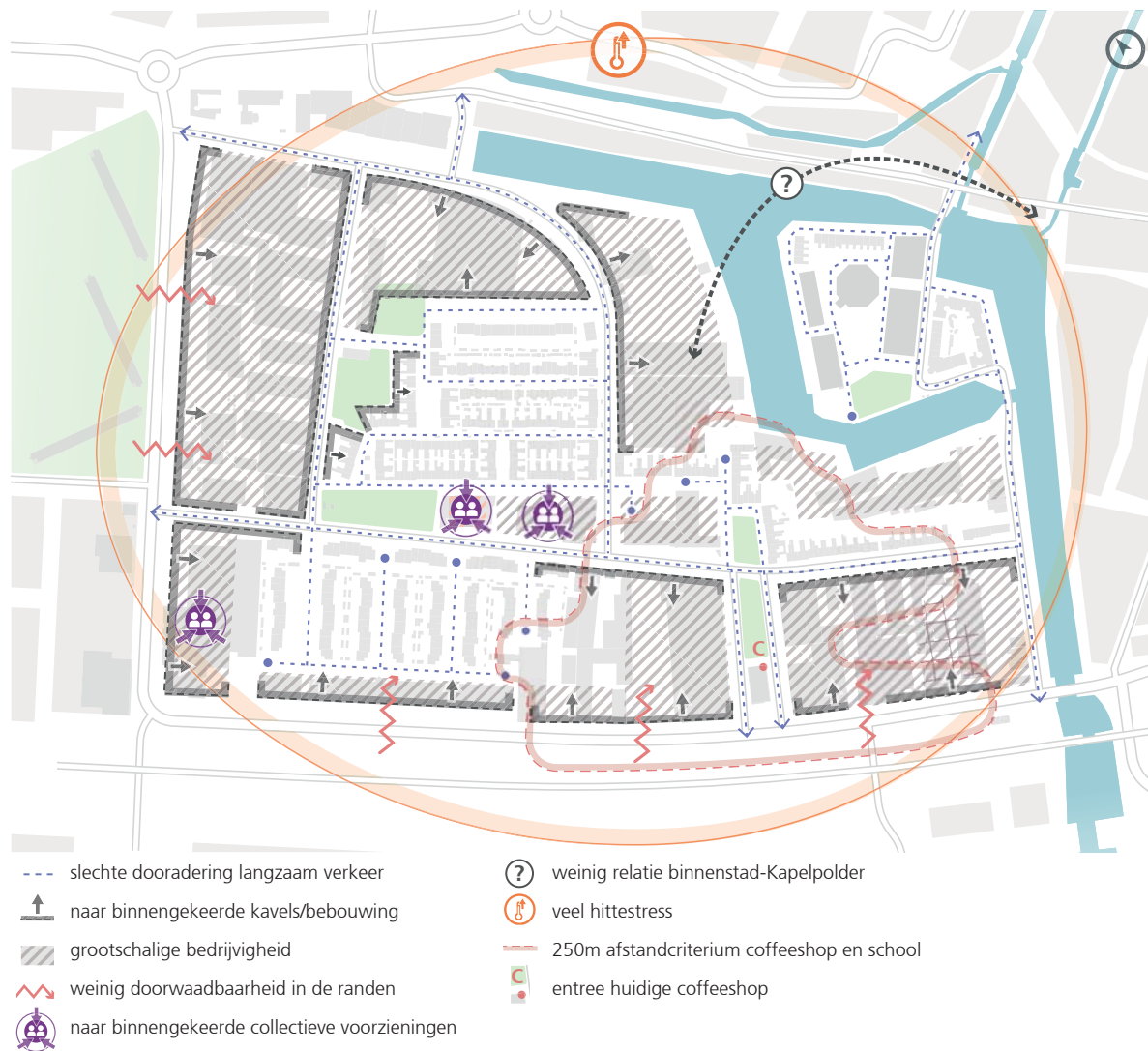
Uitdagingen

De wijk kent veel verschillende functies, maar de samenhang ontbreekt. De bedrijvigheid, die zich vooral concentreert aan de randen van de wijk, maakt een naar binnengekeerde indruk. Er mist op veel plekken een interactie tussen het programma en de openbare ruimte. De collectieve voorzieningen zijn verscholen achter hekwerken en/of bevinden zich in bebouwing met een gesloten uitstraling. Aan de Nijverheidsstraat zijn de woningen met hun achterzijden aan de straat georiënteerd.

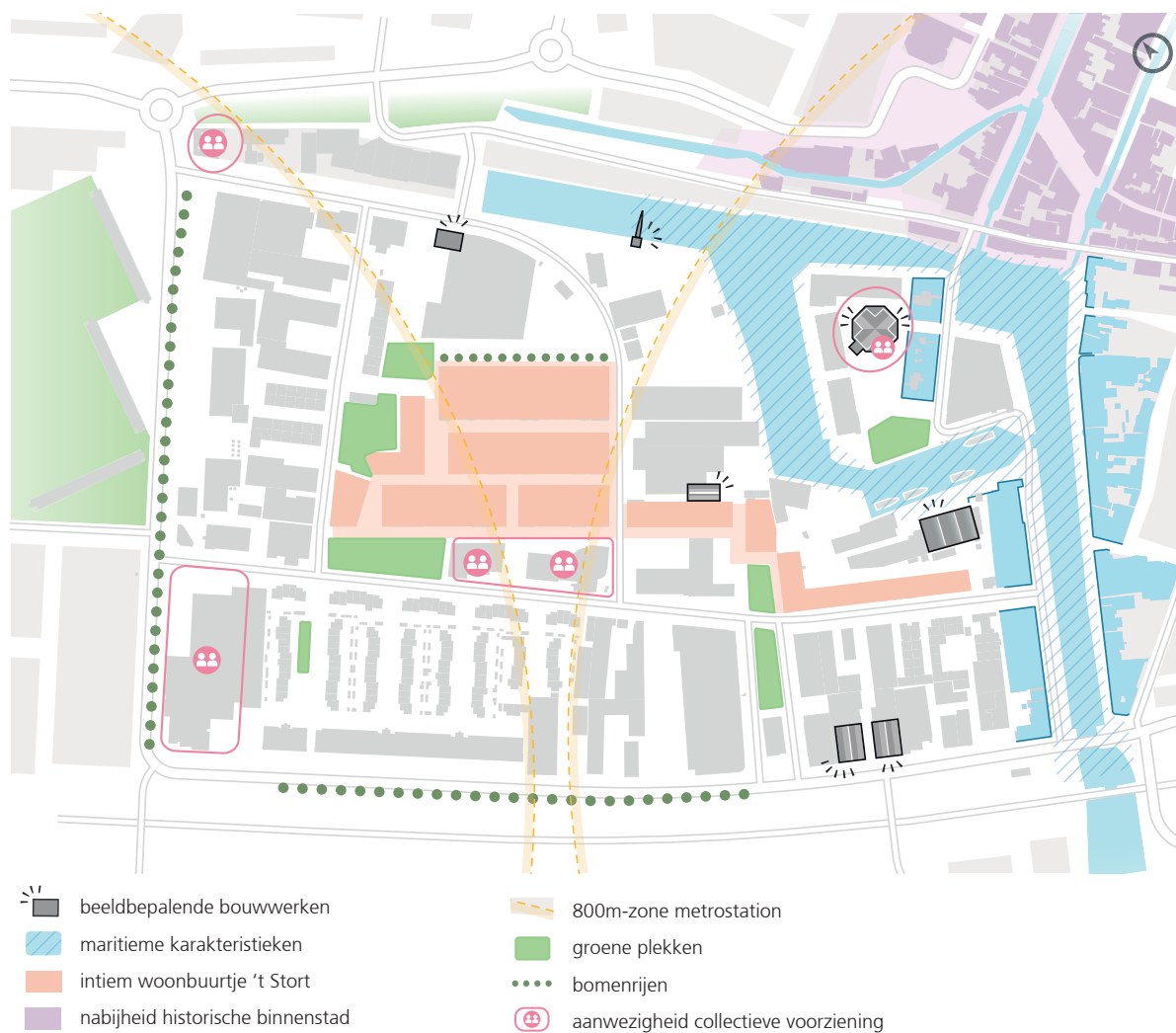
Al deze aaneengesloten uitgegeven gebieden vormen barrières en maken de wijk moeilijk te doorkruisen. Met name aan de randen is de doorwaadbaarheid slecht, wat zorgt voor veel doodlopende routes vanuit de wijk voor voetgangers en fietsers. Hierdoor is er weinig relatie met de historische binnenstad. Dit stadsdeel ligt naast Kapelpolder maar er missen goede directe verbindingen. Hetzelfde geldt voor de relatie met het Van Beethovenpark in het westen.

De buitenruimte van Kapelpolder heeft een stenig en rommelig karakter waarin continuïteit in inrichting en een consequent materiaalgebruik ontbreken. De grote oppervlakken verharding dragen bij aan hittestress. De groene plekken die er zijn, zijn niet onderling verbonden. Dit maakt een wandelrondje in de wijk minder aantrekkelijk. De dominante aanwezigheid van de auto in het straatbeeld draagt hier ook aan bij: in vrijwel elke straat wordt aan beide zijden geparkeerd.

Aan het Mackayplein ligt een coffeeshop. Volgens het landelijk beleid dient tussen deze functie en een school minimaal 250m reële loopafstand aangehouden te worden, tenzij aangetoond kan worden waarom dit niet mogelijk is en wordt aangegeven welke andere drempelverhogende maatregelen er genomen zijn.



▲ Fig. 2.34 Uitdagingen in Kapelpolder.



▲ Fig. 2.35 Kansen in Kapelpolder.

Kansen

Kapelpolder ligt in de nabijheid van de historische binnenstad van Maassluis en is door de vele verschillende functies, bouwstijlen en sferen een zeer diverse en verrassende wijk. Er wordt gewoond, gewerkt en er zijn ook enkele dienstverlenende functies en collectieve voorzieningen in het gebied te vinden.

De aanwezigheid van de haven, de werven en de pakhuizen geven het oosten van Kapelpolder een maritieme sfeer. Dit is een herkenbare identiteit die verwijst naar het maritieme en industriële verleden van het gebied. Hiernaast zijn er veel beeldbepalende bouwwerken in het gebied. Denk aan de Groote Kerk, de Schansbrug en enkele kenmerkende industriële loodsen en hallencomplexen. Bij ontwikkelingen kan er gezocht worden naar aansluiting op deze (nu soms nog verborgen) stedelijke iconen. Ook woonbuurt 't Stort, met haar karakteristieke tuindorp-architectuur en intieme sfeer, is een belangrijke smaakmaker voor het gebied.

Het toevoegen van een “binnenstedelijk-centrum-woonmilieu” biedt kansen voor een verbreding van het woningaanbod van Maassluis, zo kan een bredere doelgroep bediend worden.

De groene plekken en boomstructuren in Kapelpolder zijn versnipperd en van matige kwaliteit, maar bieden wel kansen voor een eerste aanzet naar een nieuwe robuuste aaneengesloten groenstructuur. Het nabijgelegen en goed functionerende Van Beethovenpark kan hierin ook een belangrijke rol vervullen.

Tenslotte ligt een groot deel van de wijk binnen 800m van een metrostation. Dit betekent dat er een goede dekking is van hoogwaardig openbaar vervoer.





3

Ambities en opgaven

De volgende pagina's geven aan de hand van vijf hoofdambities de visie van Kapelpolder weer.

Vijf ambities

De conclusies uit de analyse laten zien dat er veel kansen in de wijk zijn die benut kunnen worden. Kapelpolder is een diverse wijk, maar er is momenteel weinig relatie tussen de verschillende functies. Een belangrijke doelstelling is om de wijk te ontwikkelen tot een moderne, leefbare mix van wonen en werken met behoud van eigen identiteit.

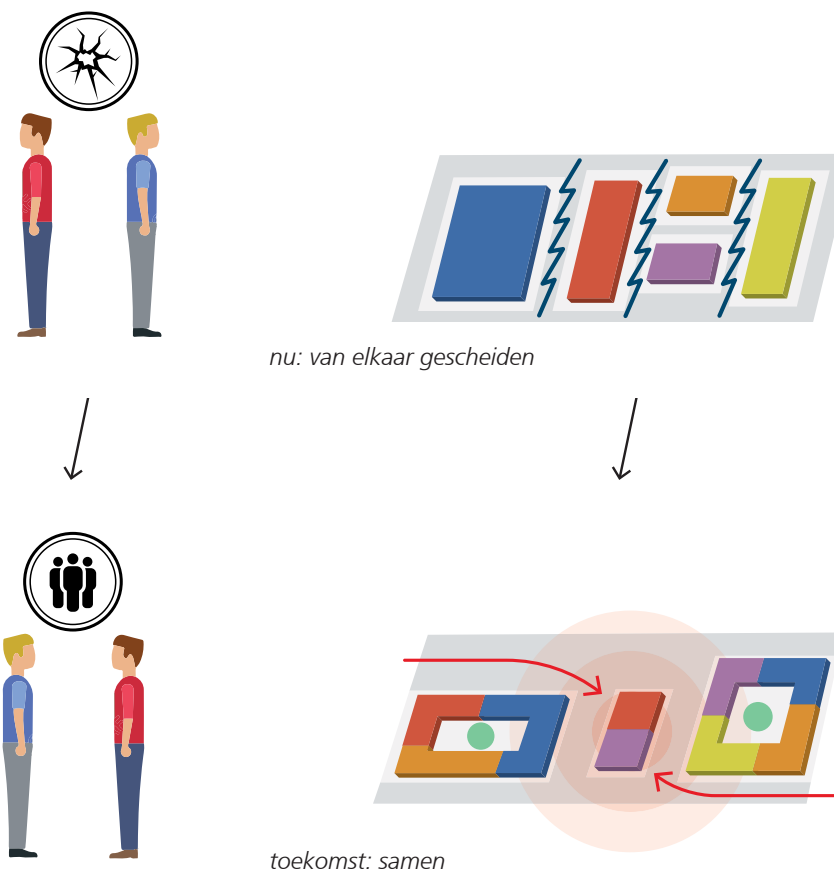
Om de in de analyse genoemde kansen en uitdagingen op te pakken zijn er vijf hoofdambitie voor de wijk opgesteld: Kapelpolder bereikbaar, Kapelpolder klimaatbestendig, Kapelpolder gezond en sociaal, Kapelpolder gemengd en leefbaar en Kapelpolder herkenbaar. Het programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling Maassluis vormt een belangrijke leidraad in deze onderverdeling. Zo zijn in elke ambitie één of meerdere van de negen thema's uit het programma terug te vinden (fig 3.2).

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 IDSO, maar enkele zijn ook uniek voor Kapelpolder.

De spelregels omvatten meer gedetailleerde voorwaarden waaraan een ontwikkeling in de wijk voldoet. 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 Kapelpolder klimaatbestendig en Kapelpolder gezond en sociaal.



▲ Fig. 3.1 verschillende functies niet koud naast elkaar maar in verbondenheid met elkaar



KAPELPOLDER BEREIKBAAR

Kapelpolder is een goed bereikbare wijk met de nadruk op de fietser en voetganger. De dominante aanwezigheid van auto's in het straatbeeld is verdwenen. De wijk kent een goede dooradering van routes en deze maken onderdeel uit van het grotere langzaam verkeersnetwerk van de stad.

thema('s):
mobiliteit



KAPELPOLDER KLIMAATBESTENDIG

Kapelpolder is een aantrekkelijke, klimaatbestendige, groene wijk. Je wandelt door het groen van de ene naar de andere kant van de buurt. De hoeveelheid verhard oppervlak is flink gereduceerd en regen wordt waterwijs afgevoerd. De beplanting is gevarieerd in opbouw en soorten en draagt bij aan de biodiversiteit. In de zomer is er voldoende schaduw.

thema('s):
groen & landschap
water & klimaat



KAPELPOLDER GEZOND & SOCIAAL

Kapelpolder is een gezonde wijk met een sociaal karakter en een goed aanbod van voorzieningen die passen bij het groeiende inwonertal van Maassluis. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert bewoners om naar buiten te gaan en er zijn veel ontmoetingsplekken en mogelijkheden voor sport en spel.

thema('s):
welzijn & gezondheid



KAPELPOLDER GEMENGD & LEEFBAAR

Kapelpolder is een levendige, gemengde wijk waar het fijn en veilig wonen is. Er is een divers aanbod van woningtypes met een groot aandeel in de betaalbare categorie. De bebouwing heeft een menselijke maat en bewoners voelen zich op hun gemak op straat en in hun woning.

thema('s):
wonen
veiligheid & leefbaarheid



KAPELPOLDER HERKENBAAR

Kapelpolder is een gevarieerde stadswijk met veel verschillende gezichten. Bij vernieuwing en transformatie wordt ingespeeld op de verscheidene herkenbare identiteiten die het woon- en werkgebied nu al rijk is. Nieuwe bewoners zijn potentiële klanten en bezoekers van de binnenstad. Maar het is ook de moeite waard om Kapelpolder zelf te bezoeken.

thema('s):
economie & citymarketing

▲ Fig. 3.2 De vijf ambities en bijbehorende thema's.

Fig. 3.3
Gebiedsvisiekaart
totaaloverzicht.



- | | | | |
|--|--|---|----------------------------------|
| ----- langzaam verkeerroute | robuuste groenstructuur | zoekzone collectieve voorziening | hoogteaccent (locatie n.t.b.) |
| - - - - - langzaam verkeerroute locatie n.t.b. | robuuste groene verbinding | zoekzone basisschool | Maritieme sfeer |
| vaarroute | robuuste groene verbinding, waterbergend | ontmoetingsruimte in buitenlucht | historisch centrum |
| oversteek voetgangers bestaand | groene buurtrand | kade | beeldbepalend bouwwerk |
| oversteek voetgangers nieuw | groene openbare ontmoetingsruimtes op kleine schaal (locatie n.t.b.) | gemengd woon- en werkgebied | relatie met het centrum |
| zoekzone parkeerHUB | waterverzamelpunt buurt | mogelijkheid com. voorzien. / levendige plinten | brug Kerkeiland (locatie n.t.b.) |
| zoekzone passantenhaven | klimaatbestendig & natuurinclusief bouwen | herkenbare rand | huidige ligging Heldringstraat |

Visie totaaloverzicht

Kapelpolder vormt als stadswijk met gemengde functies een versterking van de historische binnenstad. Wonen, werken, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen zijn in balans met elkaar en zorgen voor een levendige, inclusieve en veerkrachtige wijk. Tekstueel geven wij hieronder een sfeerbeeld van hoe de transformatie van de Kapelpolder er uit kan komen te zien.

In de toekomst is Kapelpolder getransformeerd van een geïsoleerd, enigszins verouderd en sleets uitziend bedrijventerrein met daarin losse woonbuurtjes tot een levendige, gemixte stadswijk met een mooie buitenruimte. Kapelpolder is de maritieme opstap van de binnenstad en biedt een woonmilieu dat je nergens anders in Maassluis vindt. Bovendien is Kapelpolder een gemixt gebied, je kunt er werken, wonen, verblijven, recreëren en voorzieningen bezoeken.

Je kunt je makkelijk door Kapelpolder te voet of met de fiets heen bewegen en een leuke wandeling maken langs alle kades. De nadruk die voorheen lag op parkeerplaatsen en brede wegen is vervangen door buitenruimtes met verblijfskwaliteit, de parkeerplaatsen zijn zo veel mogelijk uit het zicht binnen de nieuwbouwgebieden opgelost. Onderweg vind je groene buitenruimtes die verkoeling bieden op hete dagen. De zuidzijde van de wijk langs de metro is een mooie waterrijke groenstrook geworden in plaats van een vrachtwagenparkeerplaats. Ook de architectuur is natuurinclusief en heeft bijzondere groene daken en gevels. In de haven vinden we zelfs een drijvend natuureiland! De nieuwbouw biedt ruimte voor nieuwe doelgroepen, vele Maassluisers hebben hier een betaalbare woning kunnen vinden. De nieuwe ontwikkelingen vinden aansluiting bij hun bestaande omgeving. Zo vinden nieuwe gebouwen aansluiting

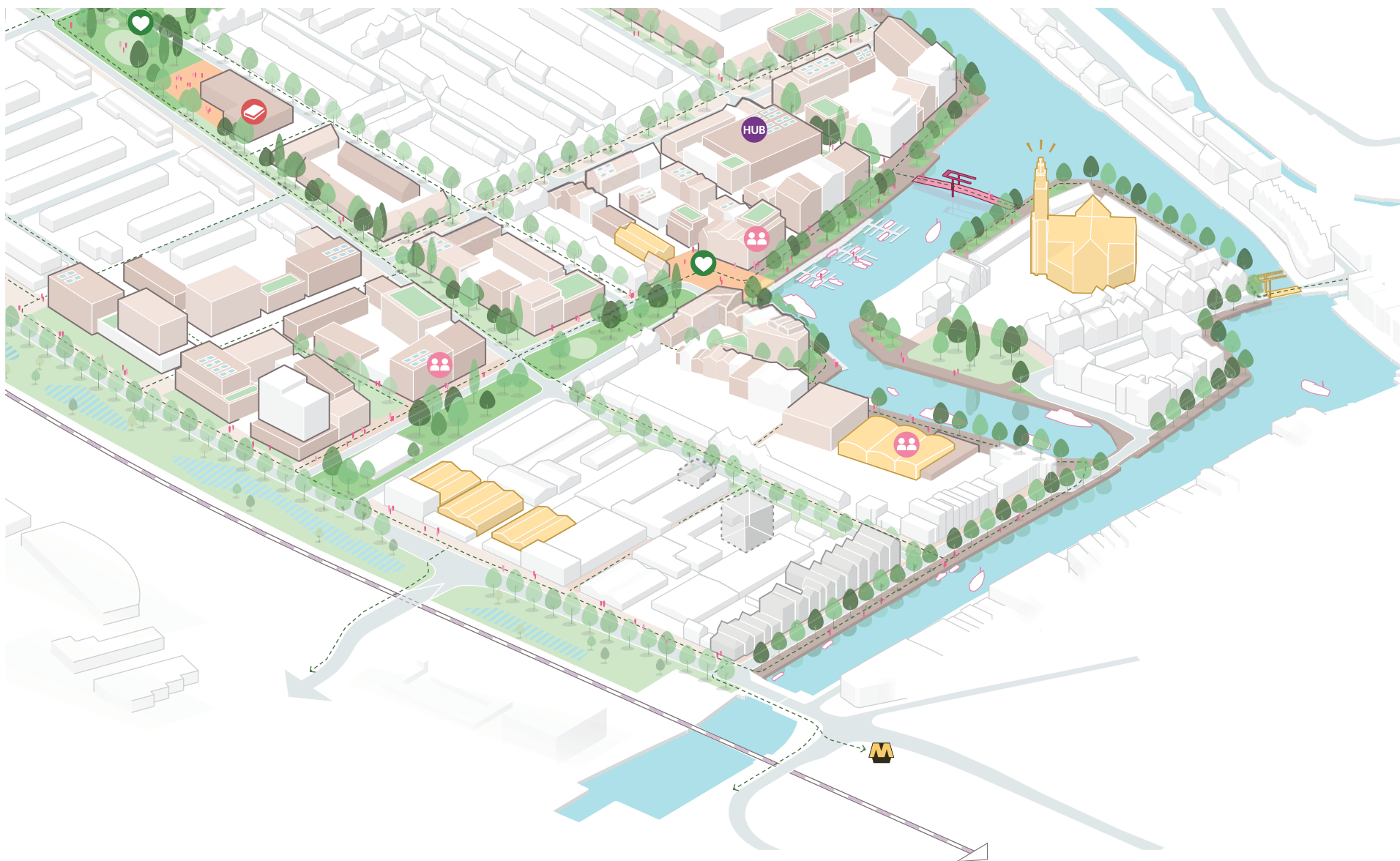
bij het kleinschalige karakter van 't Stort of hebben langs de nieuwe kade meer de vorm en omvang van pakhuizen.

Ook de bewoners die al voor de transformatie in Kapelpolder wonen profiteren van de veranderingen. Ze hebben minder overlastgevend bedrijven om zich heen, kunnen elkaar ontmoeten in groen ingerichte plantsoenen en aan het water van de haven. Ook kunnen ze te voet en met de fiets makkelijk de binnenstad bereiken door de nieuwe brug over de Haven. De bewoners hebben hierdoor een gezondere leefstijl kunnen ontwikkelen. Ze profiteren bovendien van de nieuwe voorzieningen in de wijk zoals een school, kinderdagverblijf en gezondheidscentrum. Het groeiende inwonerstal van Maassluis zorgt er voor dat er noodzaak is voor nieuwe voorzieningen. Omdat deze tijdig zijn mee-ontworpen in het transformatieproces hebben ze een goede plek gekregen en kan heel Maassluis hiervan profiteren.

Voor bedrijvigheid en commerciële ruimtes is nog altijd plaats in Kapelpolder, het is hier nooit saai en dood. Vaak vinden we verschillende functies binnen een gebouw, bijvoorbeeld op de begane grond een voorziening met daarboven woningen. Juist door de mix van werken, wonen en voorzieningen kunnen we efficiënt met ruimte en parkeervoorzieningen omgaan.

Het bezoeken van deze bijzondere wijk is echt de moeite waard: je kunt er genieten van een koffie op een terras, er doorheen wandelen over boomrijke straten die vanuit veel verschillende invalshoeken doorzicht op de Groote Kerk bieden. Bovendien vind je hier en daar verrassende oude bedrijfspanden die een nieuwe toekomst hebben gekregen, zoals de loods van de werf van De Haas.

Kapelpolder ligt niet meer met haar rug naar het water. Tussen het Mackayplein en de haven is een doorbraak gemaakt met een nieuwe buitenruimte die als ontmoetingsplek dient. Deze centrale ruimte vormt een belangrijke schakel tussen de maritieme zone aan de Haven, het woon-werkmilieu langs de Industrieweg, het vergroende Mackayplein en 't Stort. Deze ontmoetingsruimte maakt onderdeel uit van een robuust en fijnmazig systeem van openbare ruimtes dat zich uitstrekt naar de binnenstad. Zo wordt Kapelpolder minder geïsoleerd en ontstaat de mogelijkheid om aantrekkelijke doorgaande wandelroutes te maken langs het water van de historische haven. Ook ontstaan er nieuwe zichtlijnen die bijdragen aan de herkenbaarheid in de wijk. Doodlopende straten die momenteel uitkomen op private bedrijventerreinen komen door de doorbraak in dit deel van Kapelpolder niet meer voor.

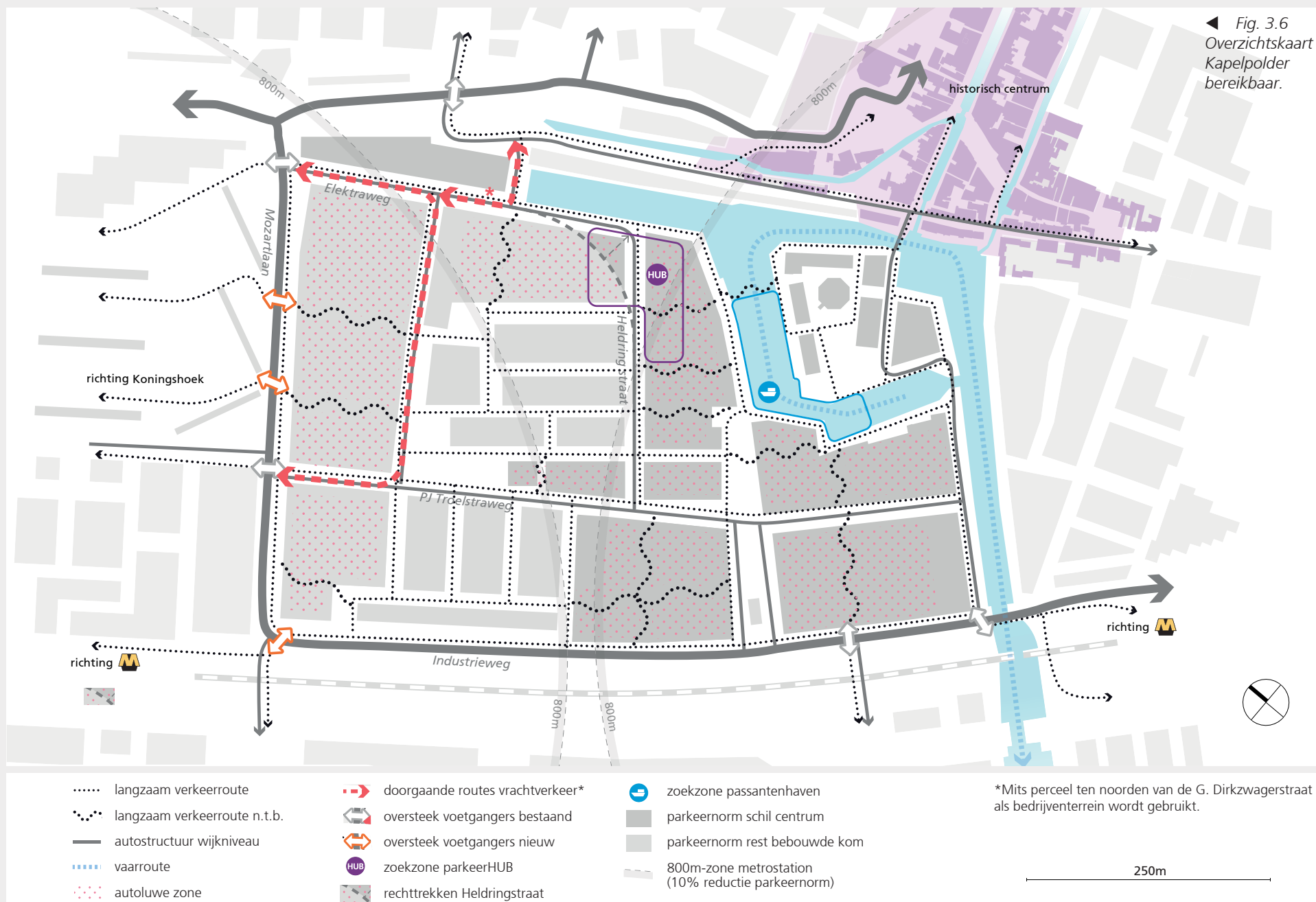


▲ Fig. 3.4 Impressie mogelijk toekomstscenario voor Kapelpolder.



◀ Fig. 3.5
Sfeercollage
Kapelpolder.

◀ Fig. 3.6
Overzichtskaart
Kapelpolder
bereikbaar.





Kapelpolder bereikbaar

Kapelpolder is een goed bereikbare wijk met de nadruk op de fietser en voetganger. De wijk kent een goede dooradering van routes en deze maken onderdeel uit van het grotere langzaam verkeersnetwerk van de stad. Rondom de haven is ruimte voor een doorgaande flaneerkade. Auto's zijn niet meer dominant aanwezig in het straatbeeld. Een goede inpassing van alle modaliteiten is bij de uitwerking van projecten noodzakelijk en sluit aan bij de mobiliteitsvisie 2020-2040.

Lopen en fietsen

Het bestaande langzaam verkeersnetwerk wordt aangevuld met nieuwe paden, doorsteken en autoluwe straten. Deze liggen niet alleen tussen de bouwblokken, maar ook hier binnen. De kade langs de haven wordt volledig toegankelijk en vormt onderdeel van een fijnmazig netwerk. Er zijn geen doodlopende routes. Bij de herinrichting van de bestaande straten wordt meer ruimte gegeven aan fietsers en voetgangers. Door deze ingrepen wordt Kapelpolder goed doorwaadbaar en wordt het aantrekkelijk om te fietsen of lopen.

De barrières rondom de wijk worden geslecht. De oversteekbaarheid van de hoofdwegen, zoals de Mozartlaan, wordt verbeterd en er komt een nieuwe verbinding naar het Kerkeiland. Dit resulteert in een verbeterde aansluiting met de omgeving.

Openbare kade Binnenhaven

Een van de meest belangrijke ingrepen is het openbaar toegankelijk maken van de kade aan de Binnenhaven. Via deze nieuwe autoluwe verbinding is het mogelijk om van de Govert van Wijnkade naar de Elektraweg te lopen. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan de transformatie van het terrein van de Haas en Mackayplein.

Nieuwe brug Kerkeiland

Tussen het Kerkeiland en de rest van Kapelpolder komt een nieuwe fietsers- en voetgangersverbinding in de vorm van een brug. Door deze oeververbinding ontstaat er een snellere route tussen de wijk en de historische binnenstad en wordt het aantrekkelijker om een ommetje rondom de haven te maken. De exacte locatie van deze brug is nader te bepalen en heeft bovendien invloed op de uiteindelijke maat en locatie van de passantenhaven (fig 3.7).

Fietsparkeren

De nieuwe woongebouwen hebben goede gebouwde fietsparkeervoorzieningen in lijn met het parkeerbeleid Maassluis. Deze zijn uitnodigend vormgegeven en bij voorkeur niet verstopt in of onder het gebouw. Naast parkeerplekken voor gewone fietsen wordt er ook rekening gehouden met plekken voor afwijkende fietsen, zoals kratfietsen, bakfietsen en elektrische fietsen.

Ook in de openbare ruimte komen voldoende, goede en toegankelijke fietsparkeerplekken voor bezoekers.

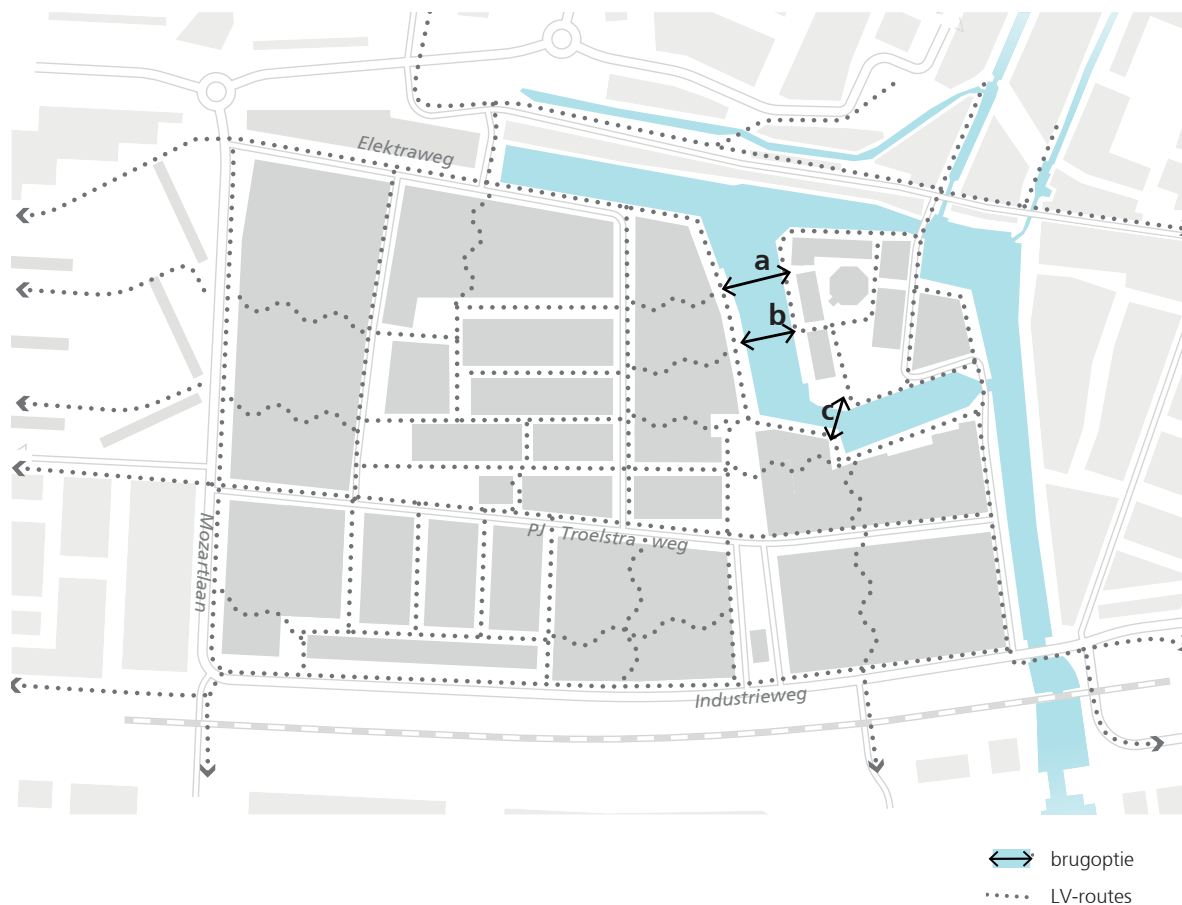
Alle voorwaarden en normen voor fietsparkeren zijn in detail terug te vinden in de *Nota Parkeernormen Maassluis 2022*.

Passantenhaven

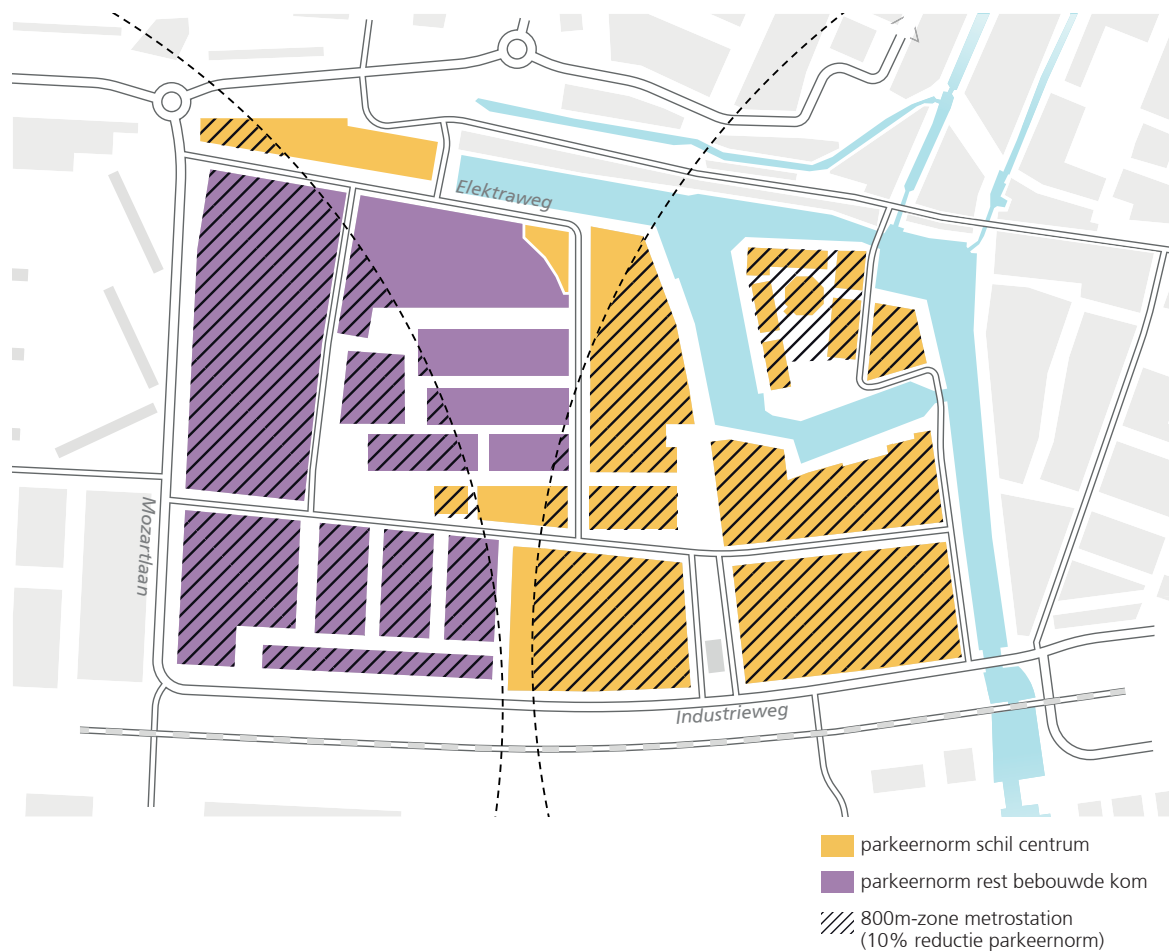
Aan de westzijde van het Kerkeiland bevindt zich een passantenhaven bestaande uit een drijvende steiger met 19 ligplaatsen voor zeil- en motorjachten (tot ca. 15m lengte en 4,5m breedte). Deze passantenhaven biedt een extra stopplaats voor pleziervaart als eerste haven vanuit zee of laatste haven richting zee. De voorzieningen bestaan uit elektra en water op de hoofddeiger, een vuilwaterinname station en sanitaire voorzieningen (douche, toilet, wasbak). De haven versterkt de maritieme sfeer in dit deel van Kapelpolder (fig 3.9 en fig 3.10). Er ligt een vraag naar uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor passanten en daarnaast is er veel vraag naar vaste ligplaatsen vanuit de bewoners. De Geerkade Westzijde biedt echter geen uitbreidingsruimte voor de haven en aanvullende voorzieningen. De ambitie is om de jachthaven te verplaatsen naar de overzijde en uit te breiden in combinatie met havengerelateerde voorzieningen in de plint van de nieuwbouw.

Auto

De autoverkeersstructuur van de wijk blijft nagenoeg ongewijzigd. De Industrierweg en Mozartlaan vormen de hoofdontsluiting naar de omliggende wijken. De PJ Troelstraweg, Elektraweg, Heldringstraat, Nijverheidsstraat, Mackayplein en Govert van Wijnkade vormen de belangrijkste ontsluitingswegen binnen Kapelpolder zelf.



▲ Fig. 3.7 Looproutes en nieuwe brug Kerkeiland. Hier zijn verschillende opties voor mogelijk.



▲ Fig. 3.8 Parkeernorm in Kapelpolder.

De ruime bocht van de Helderingsstraat-Elektraweg wordt, indien technisch mogelijk, rechtgetrokken. Dit zorgt voor een duidelijkere ruimtelijke indeling van de wijk en een mooi doorzicht vanuit de Troelstraweg naar het water.

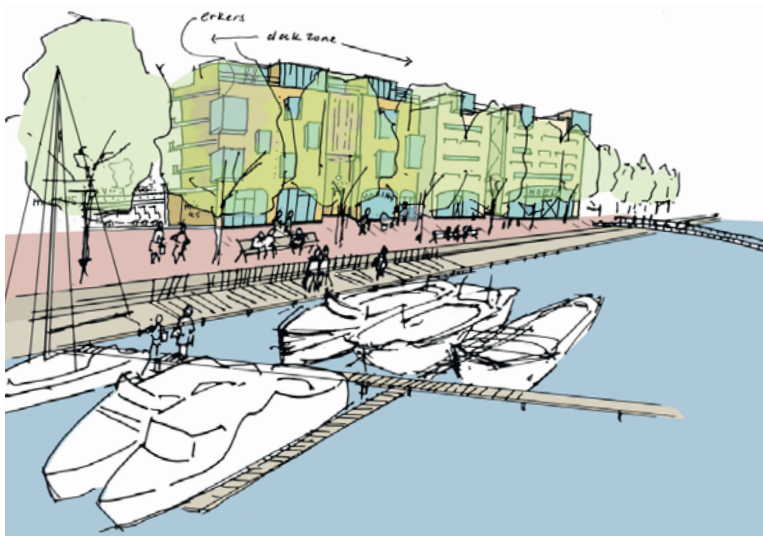
De nieuw te ontwikkelen straten en binnenterreinen binnen de transformatiegebieden zijn altijd autoluw en bij voorkeur autovrij vormgegeven. In een autoluw gebied is de auto te gast en de nieuwe straten maken geen onderdeel uit van een doorgaande autoverbinding. Bij uitwerking van deze gebieden wordt rekening gehouden met een goede logistiek voor laden/lossen, invaliden, pakket- en bezorgdiensten etc.. Dit is onderdeel van de autoluwe verkeersstructuur.

De wegenstructuur en hierop aantakende ontsluitingswegen van de woonblokken zijn zo vormgegeven dat bestemmingsverkeer zo snel mogelijk de wijk uit wordt geleid.

Vrachtverkeer

Op het Mackayplein, de Pieter Jelle Troelstraweg en de Helderingsstraat komt een verbod voor vrachtverkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer, om doorgaand vrachtverkeer met name rond de school te voorkomen.

Doorgaande routes voor vrachtverkeer binnen de wijk beperken zich tot de P.J. Troelstraweg (tussen Mozartlaan en Nijverheidslaan), Nijverheidslaan, Elektraweg en Helderingsstraat (tussen Elektraweg en Noorddijk). Deze laatste alleen zolang het perceel ten noorden van de G. Dirkzwagerstraat als bedrijventerrein wordt gebruikt.



▲ Fig. 3.9 Impressieschets passantenhaven.



▲ Fig. 3.10 Foto passantenhaven (ervaarmaassluis.nl).

Parkeren auto

De parkeernorm in Kapelpolder sluit aan bij het toekomstbestendige parkeerbeleid van Maassluis. Er gelden in de actuele parkeernota (vastgesteld 2022) in de wijk twee parkeernormen: 'schil centrum' in het zuidoosten en 'rest bebouwde kom' in het noordwesten (fig 3.8). Hiernaast is voor een groot deel van Kapelpolder 10% reductie van de norm mogelijk. Dit geldt voor de gebieden die binnen de 800m-zone van een metrostation liggen.

Bij de herinrichting van de straten wordt er rekening mee gehouden dat parkeren zo min mogelijk ten koste gaat van de kwaliteit van de buitenruimte. De nieuw te maken parkeerplaatsen voor bewoners binnen de

bouwwelden liggen uit het zicht van aangrenzende openbare ruimtes. Bijvoorbeeld door deze in een (half) verdiepte parkeervoorziening, onder een groen dek achter de bebouwing (fig 3.11) of in een groen ingerichte maaiveldparkeerplaats op te lossen. De entrees van deze parkeervoorzieningen zijn mee-ontworpen met het gebouw (fig 3.12).

ParkeerHUB

Nabij de Heldringstraat is een zoekzone geprojecteerd voor een parkeerHUB. Dit is een meerlaags parkeergebouw en biedt substantieel ruimte voor Kapelpolder en het centrum. Deze parkeervoorziening is geïntegreerd in een bouwblok en kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met woningbouw of een maatschappelijke

voorziening. De parkeerHUB kan worden ingezet voor bezoekers van het historische centrum van Maassluis gecombineerd met bewoners en werknemers van Kapelpolder.

Een parkeerHUB leent zich bij uitstek voor het toepassen van dubbelgebruik, hetgeen kansrijk is in Kapelpolder, omdat hier sprake is van een mix van functies. Hierdoor worden de parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk benut en staan ze zo min mogelijk leeg. Overdag kunnen bijvoorbeeld werknemers er parkeren en 's avonds bewoners. De haalbaarheid van een dergelijke voorziening wordt in de vervolgfase onderzocht, evenals de mogelijkheid van deelmobiliteit.

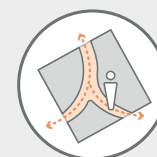


▲ Fig. 3.11 Voorbeelden van bewonersparkeerplaatsen uit het zicht. Links: halfverdiept parkeren onder het gebouw. Rechts: parkeren in binnenhof, gecombineerd met groene ruimte.



▲ Fig. 3.12 Voorbeelden van mee-ontworpen entrees voor parkeervoorzieningen.

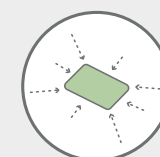
Opgaven mobiliteit



doorwaadbare
bouwblokken



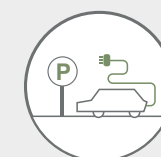
aaneengesloten
loop- en fiets-
verbindingen



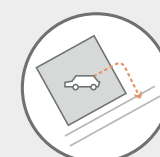
groen voor
iedereen
bereikbaar



autoluwe- en
autovrije zones

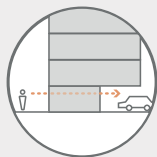


dekkend netwerk
voor elektrisch
laden



autoverkeer zo
snel mogelijk de
wijk uit

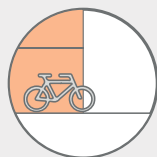
Spelregels mobiliteit



bewonersparkeren
uit het zicht

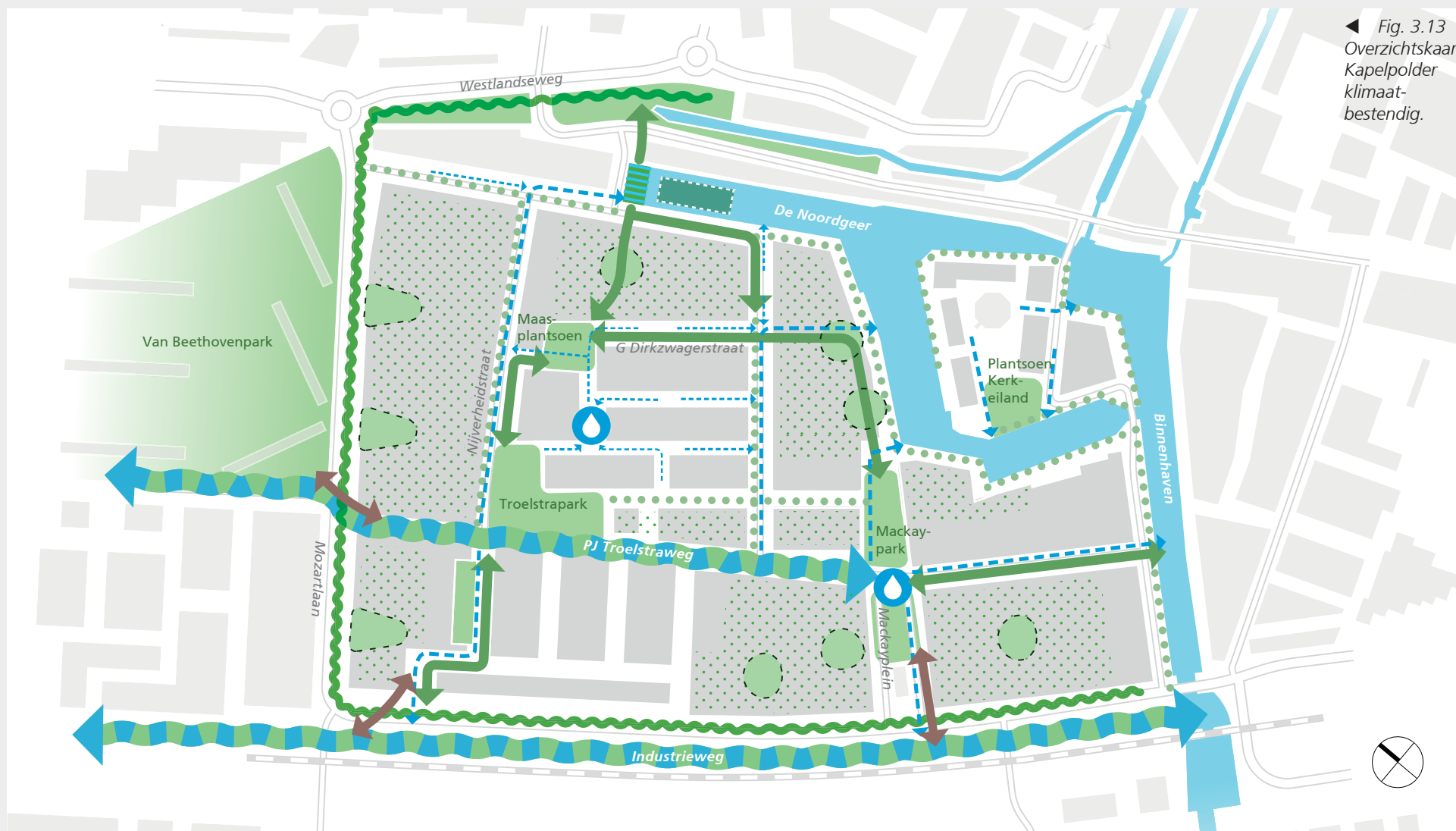


fietsparkeervoor-
zieningen voor
bezoekers in de
openbare ruimte



gebouwde
fietsparkeervoor-
zieningen
bij nieuwbouw

◀ Fig. 3.13
Overzichtskaart
Kapelpolder
klimaat-
bestendig.



- | | | |
|--|--|---|
|  robuuste groenstructuur |  waterverzamelpunt buurt |  doorlopende bomen structuur |
|  robuuste groenstructuur, waterbergend |  waterafvoerende structuur |  ecologische verbinding |
|  groene verbinding |  klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen | |
|  groene buurtrand |  drijvend eiland | |
|  groene openbare ontmoetingsruimtes op kleine schaal (locatie n.t.b.) |  getijdenatuur | |

250m

Kapelpolder klimaatbestendig

Kapelpolder is een aantrekkelijke stadswijk waarin je de natuur dichtbij huis kunt beleven. Je wandelt door het groen van de ene naar de andere kant van het gebied, naar kades en park of naar de binnenstad. De wijk biedt koele plekken in de zomer, houdt droge voeten tijdens piekbuien en houdt water vast om uitdroging in droge perioden te voorkomen.

Een groene wijk

Bepanting speelt een belangrijke rol bij het klimaatbestendig maken van de wijk. Vergroening van de wijk leidt tot betere waterafvoer tijdens piekbuien, biedt gelegenheid om regenwater te laten inziigen en de kans op uitdroging van de bodem te verminderen en geeft meer verkoeling tijdens warme dagen. Deze groenopervlaktes zijn niet alleen te vinden in de openbare ruimte, maar ook op daken, aan gevels en op binnen-terreinen. Het gaat er niet alleen om meer groenopervlak te creëren, maar daarbij ook te zorgen voor een robuuste, samenhangende structuur en de juiste beplantingstypen en -soorten. Zo kan een dicht bomen- en struikendek de warmte eronder vasthouden, terwijl meer losse boomkronen juist ventilatie toelaten. In Kapelpolder is er een optimale inrichting van boomkroonvolumes in de openbare ruimte. Bomen hebben door hun schaduw directe invloed op de omgevings- en gevoelstemperatuur. Daarnaast zorgt verdamping via het bladerdek voor verkoeling.

Gezond en sociaal

Maar groen heeft nog meer belangrijke voordelen. Uit recent onderzoek blijkt dat het uitzicht op groen de mentale gezondheid en het welzijn op een positieve manier beïnvloedt. Studies hebben aangetoond dat een bladerdek zorgt voor koeling, een beter microklimaat, mentale en fysieke gezondheid en mogelijk ook vermindering van luchtvervuiling en lawaai. Groene buurten nodigen mensen uit om meer tijd buiten door te brengen en zorgen voor een grotere betrokkenheid

bij de buurt, wat de sociale veiligheid weer ten goede komt. Een goede kwaliteit van het groen en de leefomgeving is daarbij natuurlijk essentieel, zowel in ontwerp als in beheer.

Biodivers en jaarrond aantrekkelijk

De beplanting is gevarieerd in opbouw en soorten en draagt bij aan de biodiversiteit van de stad. Dit betekent dat de beplanting bestaat uit verschillende lagen, die bij voorkeur in combinatie worden toegepast: gazon/bloemenweide, bollen, vaste planten, lage en hoge heesters en bomen (fig 3.17). 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).

Robuuste groenstructuur met hoge kwaliteit

De groenstructuur is robuust en aaneengesloten en heeft een dooradering naar het omliggende groenblauwe netwerk van de stad. Dit draagt bij aan de verkoeling van de wijk tijdens warme dagen en verleidt tegelijkertijd ook tot het maken van een ommetje of een rondje joggen.

Groene ontmoetingsruimtes op grote schaal

Op prominente knopen van het groenblauwe netwerk liggen vijf groene ruimtes die op wijkniveau functioneren. Drie grotere groene ruimtes: Troelstrapark, Van

Beethovenpark (net buiten Kapelpolder) en Mackaypark. En twee middelgrote groene ruimtes: Plantsoen Kerkeiland en Maasplantsoen. Dit zijn verblijfsplekken die op wijkniveau functioneren en waar men elkaar kan ontmoeten, spelen en/of sporten.

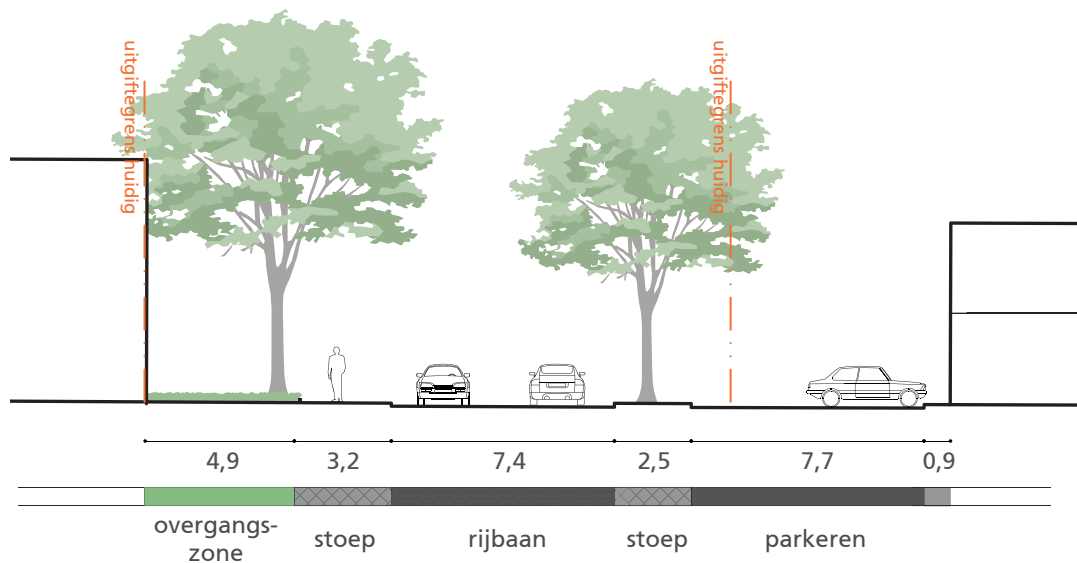
Groene ontmoetingsruimtes op kleine schaal

In het raamwerk bevinden zich ook enkele groene openbare ruimtes die op kleinere schaal functioneren. Deze zijn intiem van karakter en liggen soms iets verder van de belangrijke loop- en fietsroutes af. De precieze locaties van deze plekken zijn nog nader te bepalen omdat deze gekoppeld zijn aan het ontwerp van de ontwikkellocaties. Hiernaast bevinden zich binnen blokken van de ontwikkellocaties ook semi-openbare groene ruimtes. Zie hiervoor meer op pagina 62.

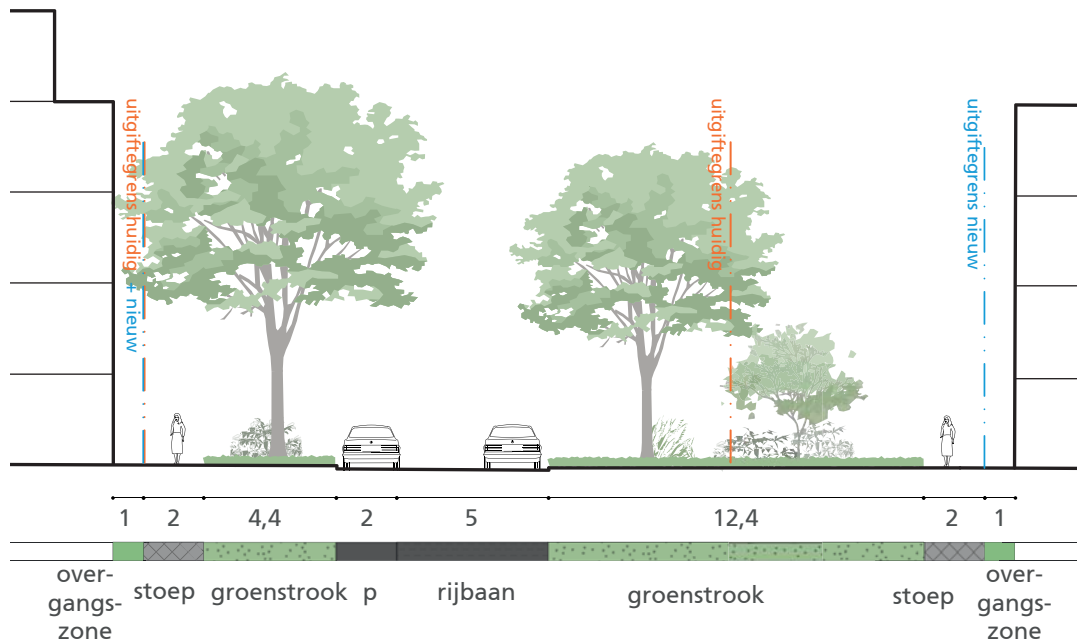
Boomstructuur

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 hoofdwegen langs de randen van de wijk en de grotere groenplekken in de wijk.

De hoofdontsluitingswegen in de wijk zijn voorzien van bomen van de 2e grootte, in de smallere straten staan bomen van de 3e grootte.



◀ Fig. 3.14 P.J. Troelstraweg huidige situatie



◀ Fig. 3.15 P.J. Troelstraweg na vergroening. Profiel laat situatie zien nadat de huidige bedrijvigheid in deze straat is vertrokken.



▲ Fig. 3.16 plaatsaanduiding profiel Mackayplein (a) en Pieter Jelle Troelstraweg (b)



▲ Fig. 3.17 biodiverse beplanting.

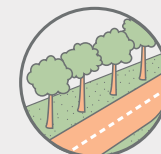


▲ Fig. 3.18 inbouwelement huisvesting dieren.

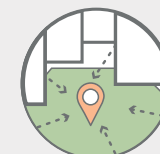
Opgaven groen en landschap



robuuste, aan-
eengeschakelde
groenstructuur



versterken
bomenlanen



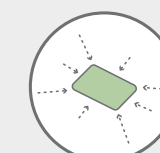
kwaliteit
openbare ruimte
verbeteren



integratie
natuurinclusieve
elementen



biodiverse
beplanting



groen voor
iedereen
bereikbaar

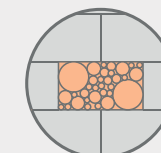


aantrekkelijk vorm-
gegeven langzaam
verkeersroutes

Spelregels groen en landschap



voldoende vrije
ruimte rondom
bomen



inbouwelement
huisvesting
dieren in elk
gebouw



optimale inrich-
ting boomkroon-
volumes: streven
minimaal 40%.

Meer groen oppervlak

Vergroening openbare ruimte

Om de mate van vergroening te kwantificeren en inzichtelijk te maken heeft Cecil Konijnendijk, hoogleraar urban forestry aan de universiteit van British Columbia in Vancouver (Canada) de 3-30-300 vuistregel opgesteld. Dat komt erop neer dat iedere stadsbewoner vanuit zijn woning tenminste 3 bomen moet kunnen zien, dat 30% van de oppervlakte in elke wijk voorzien moet zijn van een bladerdak en dat iedereen binnen 300 meter vanaf zijn woning een park of groene ruimte moet kunnen bereiken van tenminste 1 ha. In bestaande wijken zoals Kapelpolder is dit ambitieuze uitgangspunt vaak niet realiseerbaar vanwege de beperkte ruimte in het profiel voor onder- en bovengrondse infrastructuur. We streven hier naar het hoogst haalbare. Dit betekent dat we zoveel mogelijk bomen aanplanten. De grootste groene ruimten in de directe nabijheid zijn het Van Beethovenpark en het te transformeren vrachtwagenparkeerterrein. Binnen Kapelpolder versterken en verbinden we de aanwezige groengebieden binnen een nieuwe groenstructuur. Daarnaast nemen we in de ontwikkellocaties openbare groene ontmoetingsplekken op. Op deze manier ontstaat een groen netwerk van kleinere en grotere plekken die voor alle bewoners goed bereikbaar zijn. De mate van vergroening van bestaande straten is afhankelijk van de verkeersintensiteit en de rol in de robuuste groen- en waterbergende structuur. De tabel hiernaast (fig 3.19) geeft per straat aan wat de minimale oppervlakte groen zal zijn. Het gaat hierbij om groene oppervlakten in de vorm van plantvakken of gras.

In deze visie genereert vergroening van de straten een stijging van het aandeel groen in de wijk van 26,5% naar 31%. Dit is mede mogelijk door het vergroten van het aandeel openbaar gebied in Kapelpolder. Nieuwe straten bestaan voor minimaal 20% uit groen oppervlak. Uitzondering is de kade, waar een stoere uitstraling wordt beoogd en waar waterberging minder hard nodig is. Hier is het aandeel groenoppervlak minimaal 10%.

Voldoende schaduw tijdens warme dagen

Het ontwerp van de openbare ruimte en de bouwblokken houdt rekening met het bieden van voldoende schaduw tijdens warme zomerdagen, met name in de belangrijke looproutes en verblijfszones. Tegelijkertijd blijft het ook mogelijk om op een bankje of een looproute in de zon te vinden. Naast de eerder genoemde oppervlakte en transparantie van de boomkronen is ook de plaatsing van bomen in het profiel belangrijk. De bomen zijn zoveel mogelijk aan de zijde van de weg geplaatst waar ze de meeste schaduw op het openbaar gebied werpen (op 21 juni om 12 uur).

Vrachtwagenparkeerterrein

Tussen de Industrieweg en de Hoekse lijn bevindt zich een vrachtwagenparkeerterrein. Door deze te verplaatsen naar een locatie buiten Kapelpolder (de locatie is op dit moment nog onbekend) ontstaat ruimte voor een kwaliteitsslag waarin vergroening en de inpassing van een waterberging een hoofdrol spelen. De hele strook tussen de Industrieweg en de metro biedt kans voor een transformatie naar een ecologische zone, die in westelijke richting wordt doorgetrokken richting station Maassluis West en verder. Een recreatief voetpad

slingert hier door het groen. De waterberging biedt met zijn verschillende vocht- en temperatuurgradiënten een waardevolle aanvulling in biotopen en levert een belangrijke bijdrage aan de versterking van de biodiversiteit. Het ecologische lint dat zo ontstaat, verbindt de stadsnatuur met het buitengebied en vormt een corridor voor flora en fauna.

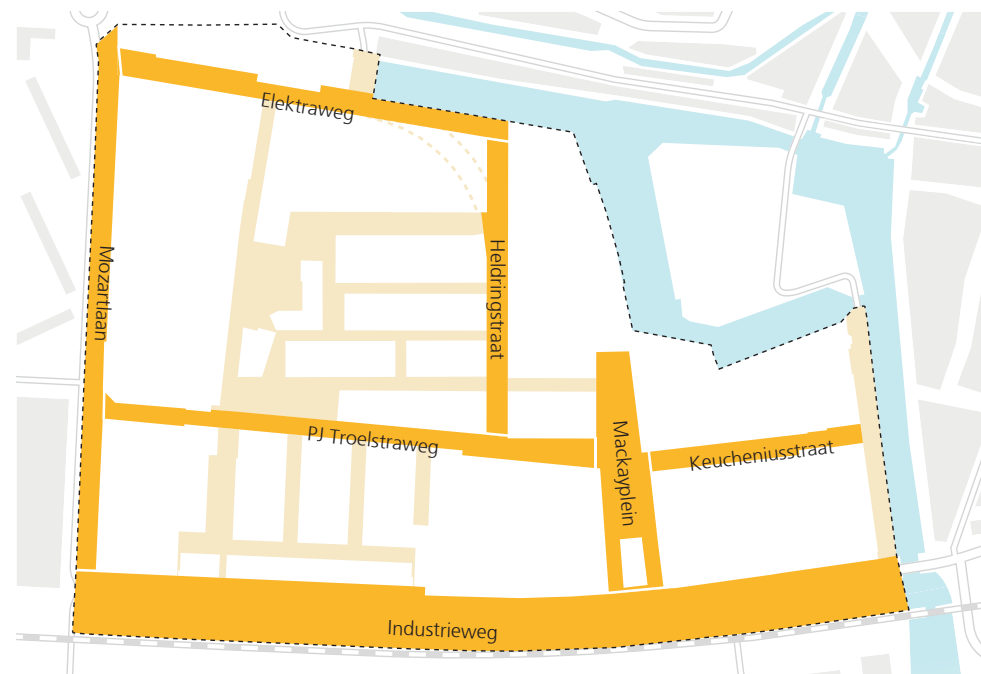
Een natuurinclusieve wijk

Bij natuurinclusief en duurzaam ontwikkelen en bouwen wordt een gezonde leefomgeving gecreëerd waarbij de biodiversiteit wordt behouden of zelfs versterkt en die inspeelt op de klimaatverandering. Hierbij wordt mogelijk ook bijgedragen aan energieopwekking en emissievermindering. Hier valt een scala van maatregelen onder zoals materiaalkeuze (bv voor hout of gerecycled beton), de toepassing van groene-, water- of energiedaken (of een combinatie hiervan), het integreren van vleermuistillen en nestkasten voor vogels (fig 3.18), het afkoppelen, laten inzijgen en bergen van regenwater (zie ook: Maassluis groen en rainproof) en het zorgen voor voldoende schuil- en fourageergelegenheid in de buitenruimte.

Het is van belang om op de verschillende schaalniveaus (van wijk naar buurt naar gebouw) samenhangende maatregelen te treffen.

	aandeel groen in openbare ruimte
nieuwe straten	minimaal 20%
nieuwe kade	minimaal 10%
transformatie Elektraweg	minimaal 10%
transformatie Heldringstraat	minimaal 15%
transformatie Keucheniusstraat	minimaal 12%
transformatie Industrieweg	minimaal 45%
transformatie Mackayplein	minimaal 40%
transformatie Mozartlaan	minimaal 40% (gerekend vanaf rechter weghelft)
transformatie PJ Troelstraweg	minimaal 25% (park niet meegerekend)

▲ Fig. 3.19 Aandeel groen openbare ruimte.



▲ Fig. 3.20 Te vergroenen bestaande straten.

Vergroening transformatiegebieden (eigen terrein)

Bij de uitwerking van de transformatiegebieden verschuiven bestaande eigendomsgrenzen. Mogelijk wordt bestaand groen in de openbare ruimte hierbij opgeheven. Deze wordt gecompenseerd in de nieuw te realiseren openbare ruimte.

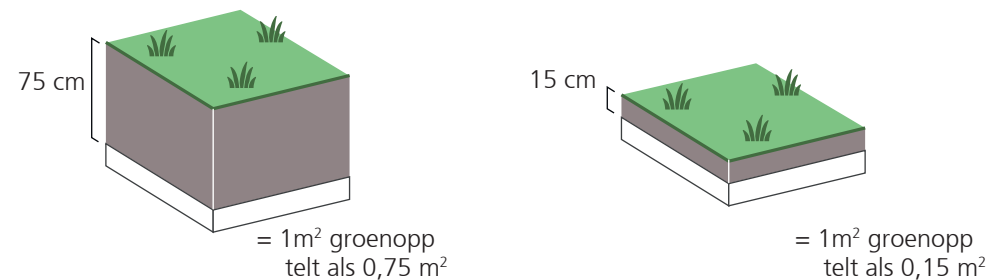
Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat **minimaal 10%** van het eigen terrein bestaat uit groenoppervlak. Groenoppervlak dat ter compensatie dient wordt hier niet bij meegerekend. Voor de berekening van het groenoppervlak gelden de volgende richtlijnen:

- Groenoppervlak op maaiveld telt voor 100% mee
- Privétuinen (bijv. van grondgebonden woningen) tellen voor 50% mee
- Groenoppervlak op daken telt voor 15%-75% mee (fig 3.22). Hierin is de dikte van de grondlaag maatgevend (zie schema hiernaast). Voor privé-tuinen op daken geldt hiernaast nog steeds 50% reductie.
- De groene ruimtes zijn semi-openbaar van aard. Dit betekent dat ze gekoppeld zijn aan het openbare ruimtenetwerk van de wijk en toegankelijk zijn voor bezoekers.
- Wanneer een groen dak gecombineerd wordt met zonnepanelen wordt het oppervlakte van het groene dak onder de zonnepanelen meegerekend indien tussen bovenkant grondlaag en onderkant zonnepaneel / constructie minimaal 40 cm vrije ruimte aanwezig is. Zonnepanelen mogen, onafhankelijk van de hoogte, niet horizontaal boven het groen geplaatst worden.

	openbaar gebied	verhouding openbaar-privé	groen in openbaar gebied	verhouding groen in openbaar gebied
huidig	ca. 122.500 m ²	36% openbaar, 64% privé	ca. 32.500 m ²	26,5%
ambitie	ca. 150.500 m ²	44% openbaar, 56% privé	ca. 46.500 m ²	31%

+4,5%

▲ Fig. 3.21 Vergroening openbare ruimte Kapelpolder (plangebied totaal is ca. 340.000 m²)



▲ Fig. 3.22 Groene daken tellen voor minimaal 15% (15 cm grondlaag) tot maximaal 75% (75 cm grondlaag) mee als groenoppervlak.



▲ Fig. 3.23 Referentie groen dak met dikkere substraatlaag (gebruiks- en biodiversiteitsdak) (Space-S, Inbo + Urhahn).



▲ Fig. 3.24 Referentie groen dak met dunne substraatlaag (sedumdak).

Waterwijn

Een klimaatadaptieve inrichting van de openbare en private buitenruimte houdt de voeten droog in natte perioden en voorkomt uitdroging en hittestress in droge perioden.

Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied om het riool niet onnodig te belasten en om verdroging te voorkomen. Dit vindt plaats door b.v. inrijging in de vele groenvlakken en via waterpasserende verharding in de parkeervakken (Fig. 3.25). Zo verdwijnt schoon regenwater niet in het riool en blijft het water in droge perioden beschikbaar voor de beplanting. Bij extreme neerslag wordt het water verzameld in waterbergende straten en via waterafvoerende straten naar waterbergende gebieden geleid zoals de haven, smalle wadi's in de groenzones en een brede wadi langs de spoordijk.

Water en groen zijn zoveel mogelijk gecombineerd en versterken elkaar in functie, beeld en biodiversiteit. Uit onderzoek is gebleken dat een beplante wadi (Fig. 3.26) tot 30% meer water opneemt dan een graswadi en een grotere biodiversiteitswaarde heeft.

De waterbergende gebieden bieden een variatie aan biotopen voor vocht- en waterminnende planten en dieren. Ook de haven biedt mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken. Beplante drijvende eilanden (Fig. 3.27) bieden broedruimte voor vogels en plantrollen (Fig. 3.28) verzachten de kademuren. Waar voldoende ruimte is worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Een getijddepark in verschillende niveaus voegt een extra dimensie toe. Het toont de eb- en vloedbeweging van de rivier en de haven, waardoor verschillende biotopen ontstaan met elk hun eigen flora en fauna.



▲ Fig. 3.25 waterpasserende verharding



▲ Fig. 3.26 beplante wadi



▲ Fig. 3.27 drijvend eiland



▲ Fig. 3.28 plantrol Aqua-Flora (bron: Nautilus Ecosolutions)

Wij maken Maassluis Groen en Rainproof

Wat kunt u doen

- 1 Groene blauwe daken
- 2 Tegels eruit, groen erin
- 3 Drempel of verhoogd vloerpeil
- 4 Groene parkeervakken

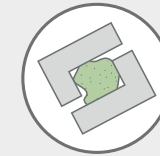
Wat doet de gemeente

- 1 Regenwatervijvers
- 2 Hoogteverschillen en natuurvriendelijke oevers
- 3 Infiltratieveld
- 4 Greppels en wadi's
- 5 Diepte infiltratie
- 6 Waterplein
- 7 Begroeide taluds
- 8 Verhoogd pad
- 9 Avontuurlijk pad

Wat doen we samen

- 1 Regenpijp afkoppelen
- 2 Open waterlopen afstromend naar het park
- 3 Groene gevel en geveltuintje

Opgaven water en klimaat



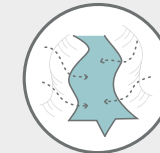
groene
binnenterrein



tegengaan
hittestress

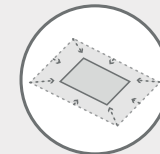


iedere straat
kent groen

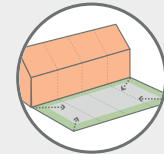


Maassluis
rainproof

Spelregels water en klimaat



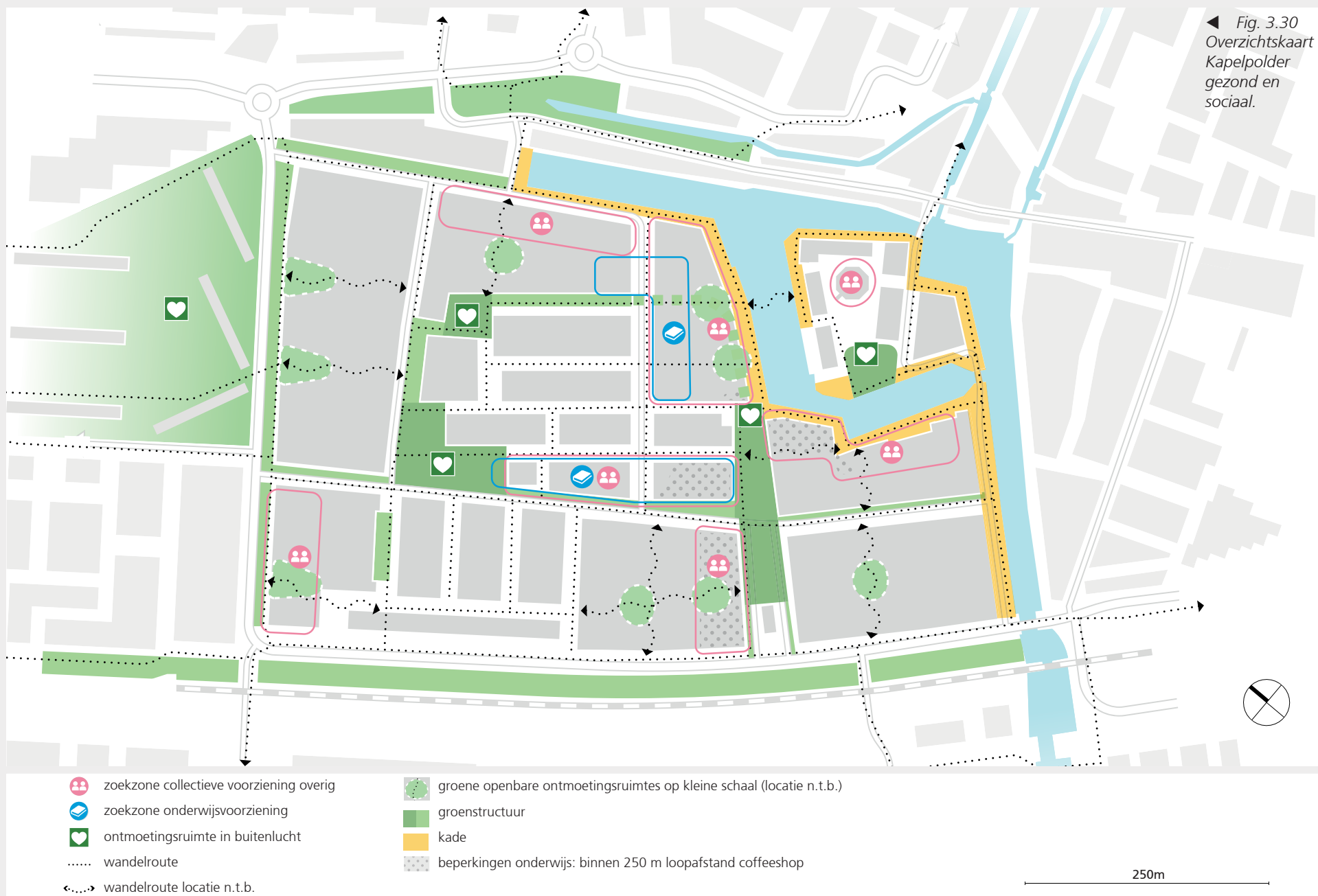
reductie verhar-
ding: straten
voldoen aan het
min. opp. groen



min. 10%
groenopp. op
eigen terrein

▲ Fig. 3.29 Maassluis rainproof.

◀ Fig. 3.30
Overzichtskaart
Kapelpolder
gezond en
sociaal.



Kapelpolder gezond en sociaal

Kapelpolder is een gezonde wijk met een sociaal karakter en een goed aanbod van voorzieningen die passen bij het groeiende inwonertal van Maassluis. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert bewoners om naar buiten te gaan en er zijn veel ontmoetingsplekken en mogelijkheden voor sport en spel. Dit bevordert sociaal contact tussen de bewoners. De ontmoetingsplekken in de buitenruimte hebben ook een goede relatie met inpanidige ontmoetingsruimtes.

Versterken collectieve voorzieningen

Momenteel bevinden zich al enkele collectieve voorzieningen in Kapelpolder, zoals de voedselbank, een werkleerbedrijf en het islamitisch centrum. Deze voorzieningen vervullen een belangrijke rol voor de sociale cohesie van Kapelpolder, maar sommige van deze functies zijn erg naar binnen gekeerd. De ambitie is om deze functies te versterken en een betere interactie met de wijk te geven. Ook wordt er ruimte geboden voor aanvullende collectieve voorzieningen, zoals een basisschool (eventueel met sportzaal), gezondheidscentrum en kinderdagverblijf. Voor deze functies is een zoekzone aangewezen waarbij de uiteindelijke locatie nog nader te bepalen is (fig 3.33).

Onderwijsvoorziening

Op basis van de groeioprognose voor Maassluis voor 2040 wordt onderzocht welke behoefte aan onderwijsvoorzieningen hierbij hoort. De transformatie van Kapelpolder maakt de buurt een kansrijke locatie voor bijvoorbeeld een basisschool. Onderzoek moet uitsluitsel geven over het programma. Daarom wordt in deze visie een indicatieve onder- en bovengrens gegeven voor een onderwijsvoorziening met een globaal programma (fig 3.31). Voor deze functie is een zoekzone aangewezen. De onderwijsvoorziening heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de wijk, daarom is het uitgangspunt dat de uiteindelijke locatie

een centrale ligging heeft. Het is ook essentieel dat de functie goed bereikbaar is met de auto (k+r) en voor het langzaam verkeer.

Tussen de onderwijsvoorziening en de bestaande coffeeshop geldt een minimale afstandscriterium van 250 m (reëel af te leggen afstand te voet), tenzij aangetoond kan worden waarom dit niet mogelijk is en wordt aangegeven welke andere drempelverhogende maatregelen er genomen zijn.

Bij realisatie van een onderwijsvoorziening dient er rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een sportzaal. Deze ligt maximaal 750 m hemelsbreed van de onderwijsvoorziening en is veilig te bereiken.

Nieuwe collectieve voorzieningen

In Kapelpolder wordt ruimte geboden aan een nieuw kinderdagverblijf en een gezondheidscentrum. Er zijn ook enkele collectieve voorzieningen optioneel toe te voegen. Uit de bevolkings- en voorzieningenprognose is gebleken dat er met de groei van de stad een tekort en groeiende vraag is naar verschillende voorzieningen. Bijvoorbeeld tandartspraktijken. Het is denkbaar dat zo'n praktijk in Kapelpolder een plek kan krijgen. Bij de verschillende ontwikkelingen zal worden afgewogen welke voorzieningen mee worden genomen en passend zijn. Tevens zou een (havengerelateerde)

Onderwijsvoorziening

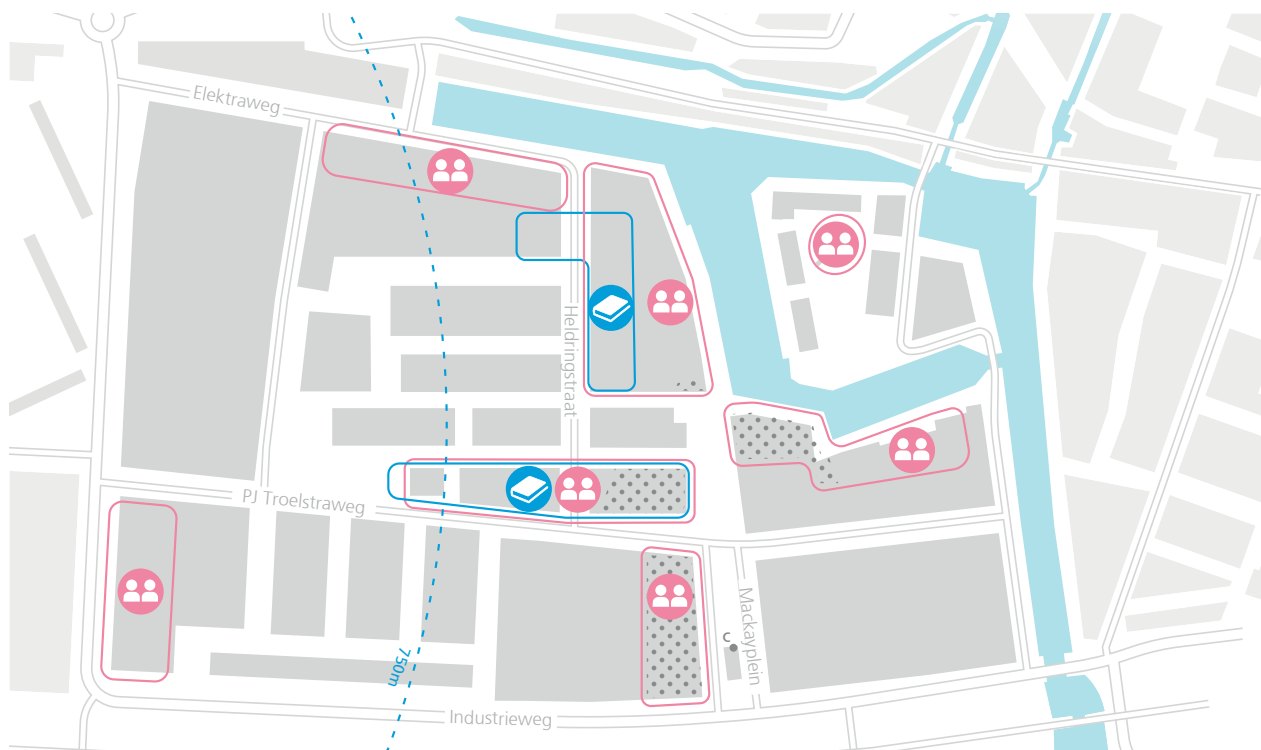
nieuw in Kapelpolder	<i>ondergrens:</i> basisschool dependance (ca 900 m ² + 600 m ² speelplein, excl. ruimte voor fietsparkeren)
	<i>bovengrens:</i> integraal kindcentrum (ca 2200 m ² + 1200 m ² speelplein + 650 m ² sportzaal, excl. ruimte voor fietsparkeren)

▲ Fig. 3.31

Collectieve voorzieningen overig

nieuw in Kapelpolder	kinderdagverblijf
	gezondheidscentrum
blijft (verschuiving mogelijk)	islamitisch centrum
	voedselbank
	Stroomopwaarts (werkleerbedrijf)
optioneel toevoegen	tandartspraktijk
	technisch (martitiem) onderwijs

▲ Fig. 3.32



◀ Fig. 3.33 Zoekzones collectieve voorzieningen.

- zoekzone collectieve voorziening overig
- zoekzone basisschool
- 750 m loopafstand sportzaal Koningshoek
- beperkingen onderwijs: binnen 250 m loopafstand coffeeshop
- coffeeshop bestaand

technische onderwijsvoorziening door de centrale ligging van de wijk (en mogelijke binding met haven) ook een goede toevoeging zijn. Bestaande voorzieningen zoals de voedselbank kunnen in het licht van de transformatie verplaatst worden naar een nieuwe locatie.

Stimuleren van beweging

Doordat in Kapelpolder 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 Mozartlaan wordt verbeterd waardoor het

Van Beethovenpark en Koningshoek beter bereikbaar worden en de nieuwe brug naar het Kerkeiland zal leiden tot een betere aansluiting met de binnenstad. Dit draagt bij aan een gezonde leefstijl omdat omliggende wijken makkelijker te belopen of aan te fietsen zijn en een ommetje door de buurt aantrekkelijker wordt. Dit resulteert tot daling van autogebruik voor kortere afstanden, wat zorgt voor minder geluidsoverlast, hogere verkeersveiligheid en minder fijnstof.

Ook fietsen wordt gestimuleerd in de wijk. Het fietsnetwerk wordt uitgebreid en er zijn voldoende fietspar-

keerplekken in de openbare ruimte en geïntegreerd in de bebouwing (zie hoofdstuk Mobiliteit).

Sport en spel

Langs de belangrijkste wandelroutes en parken van Kapelpolder 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 bootcamptoeestellen voor sporters. Ook is het belangrijk dat het schoolplein toegankelijk is buiten schooltijden.

Ruimte voor ontmoeting

De buitenruimte van Kapelpolder nodigt in de toekomst niet alleen uit tot beweging maar ook tot ontmoeting. De drie belangrijkste groene ontmoetingsplekken in de openbare ruimte zijn het Mackayplein, het park aan de PJ Troelstraweg en het park aan de AE Maasstraat. Ook de kade langs de haven vormt een belangrijke ontmoetingsplek. Het is essentieel dat deze plekken genoeg comfortabele zitmogelijkheden bieden en de inrichting uitnodigt om te verblijven. Bijvoorbeeld door de combinatie met een speelvoorziening, open veld of collectieve voorziening. Op warme dagen biedt het bladerdek van bomen voldoende verkoeling. Hiernaast is het essentieel dat de openbare ruimte toegankelijk is voor iedereen. Ook voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.

Ook de binnenterreinen van bouwblokken bieden ruimte voor ontmoeting in semi-private sfeer. Deze collectieve buitenruimtes zijn verbonden met het openbare langzaam verkeersnetwerk van Kapelpolder en ook toegankelijk voor mindervaliden. Voor elke ontwikkeling geldt dat minimaal 10% van het eigen terrein bestaat uit collectieve buitenruimte. Uitzondering zijn ontwikkelgebieden met een voornamelijk grondgebonden woonmilieu. Een collectieve buitenruimte is in privaat beheer en kan bijvoorbeeld ingevuld worden met een gemeenschappelijke (moes)tuin, picknicktafel, terras met zitmogelijkheden, vaste bbq en/of kleinschalige speelvoorziening (fig 3.34 t/m 3.37). Hiernaast hebben de appartementgebouwen ook collectieve ruimtes intern. Deze zijn bij voorkeur gekoppeld aan de collectieve buitenruimtes. Aantrekkelijke en goed bereikbare ontmoetingsruimtes dragen bij aan de sociale cohesie van de wijk en het voorkomen van eenzaamheid.

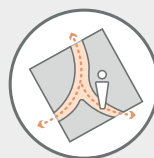
Opgaven welzijn en gezondheid



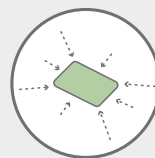
bebouwing heeft goede uitstraling naar openbare ruimte



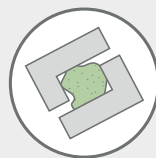
kwaliteit openbare ruimte verbeteren



doorwaadbare bouwblokken



groen voor iedereen bereikbaar



groene binnenterreinen



aaneengesloten loop- en fietsverbindingen



aaneengeschakelde groenstructuur



aantrekkelijk vormgegeven langzaam verkeersroutes



ruimte voor passende collectieve en maatschappelijke voorzieningen

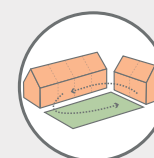


toegankelijk voor iedereen

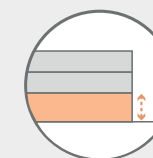
Spelregels welzijn en gezondheid



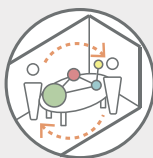
comfortabele zitmogelijkheden in de buitenruimte



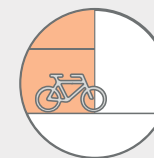
min 10% eigen terrein is collectieve buitenruimte



minimale vrije hoogte van 4,5 meter bij plintfuncties



collectieve binnenruimtes bij appartementengebouwen



gebouwde, toegankelijke fietsparkeer-voorzieningen



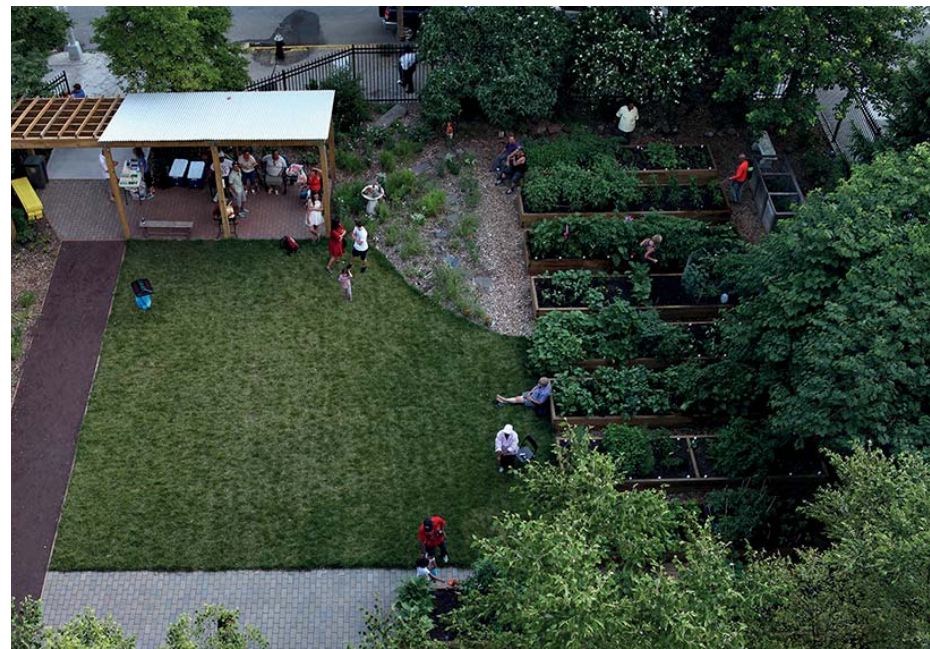
fietsparkeer-voorzieningen in de openbare ruimte



optimale inrichting boomkroon-volumes: streven minimaal 40%.



▲ Fig. 3.34 Af te huren ontmoetingsruimte in kas (Rhapsody, TANGRAM)



▲ Fig. 3.35 Combinatie van picknicktafels, grasveldje en moestuin. (Willis Ave community Garden, TEN Arquitectos).

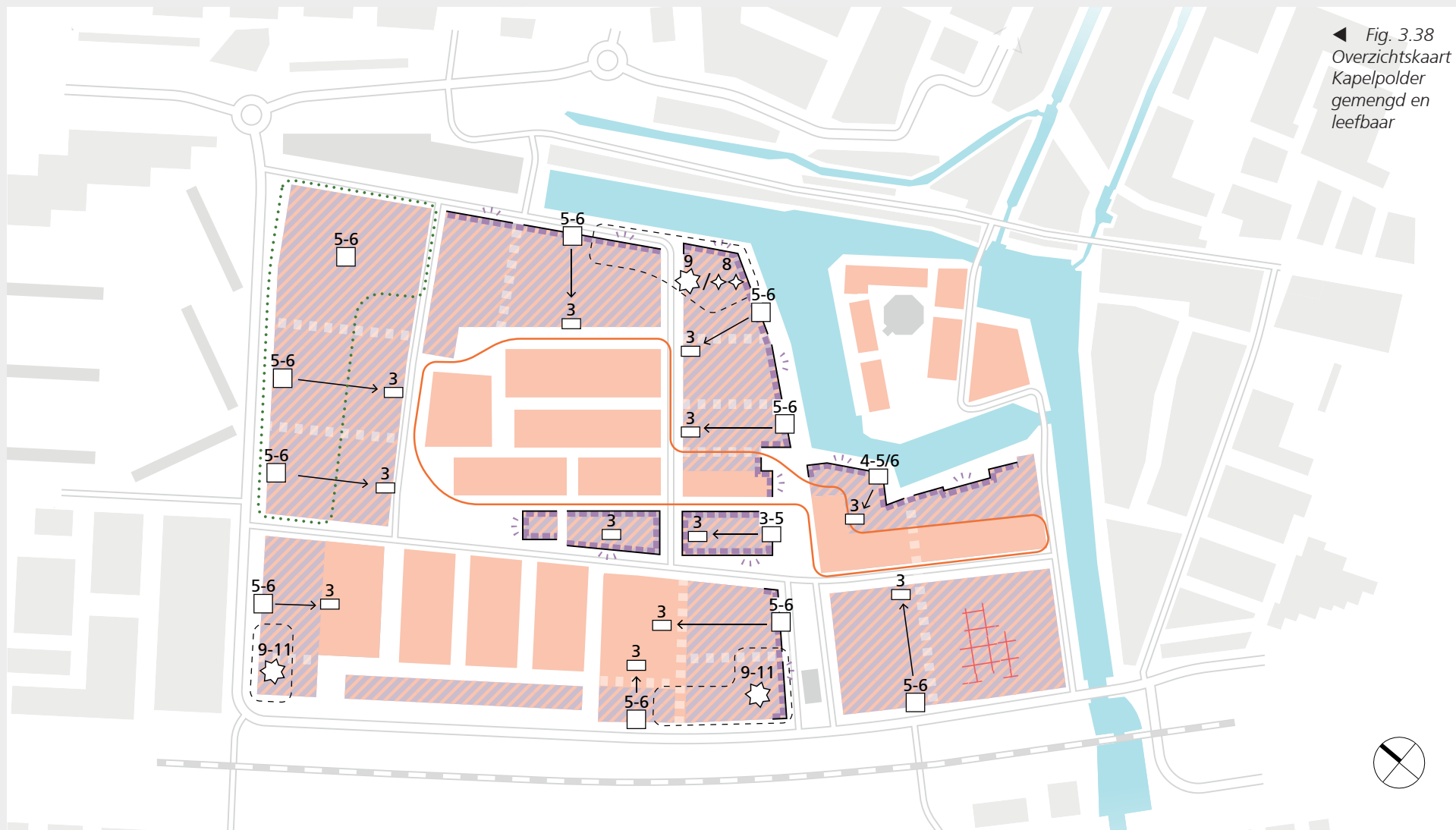


▲ Fig. 3.36 Collectieve voedseltuin met zitplekken (Spangen, Herman&Vermeulen).



▲ Fig. 3.37 Terras met picknicktafel (Kas&Co, Inbo).

◀ Fig. 3.38
Overzichtskaart
Kapelpolder
gemengd en
leefbaar



- | | |
|------------------------------|--|
| woongebied | zone hoogteaccent met max. bouwhoogte in bouwlagen (locatie n.t.b.) |
| woon- en werkgebied | zone 2x hoogteaccent van max. 8 lagen (i.p.v. 1x hoogteaccent noordpunt van 9 lagen, locatie n.t.b.) |
| levendige plinten + straten | tegenaan ondermijning |
| 't Stort (laagbouwzone) | onderzoekszone Mozartlaan 1 tot 2 bebouwingsaccenten max 8 tot 9 lagen |
| max. bouwhoogte in bouwlagen | |

* bij 3 laagse gebouwen is een vierde laag met setback of kap toegestaan, mits schaduwwerking op buurpercelen gegarandeerd is

250m



Kapelpolder gemengd en leefbaar

Kapelpolder is een levendige, gemengde wijk waar het fijn en veilig wonen is. Er is een divers aanbod van woningtypes met een groot aandeel in de betaalbare categorie. De bebouwing heeft een menselijke maat en bewoners voelen zich op hun gemak op straat en in hun woning.

Wanneer een aantal (grootschalige) bedrijven verdwijnen ontstaat er ruimte om Kapelpolder te transformeren en woningen en voorzieningen toe te voegen. De gebiedsvisie stuurt op een transformatie die een eigen-tijdse aansluiting krijgt bij het historische centrumstede-lijke woonmilieu van de binnenstad en de bestaande bebouwing in het gebied zelf. Omdat de maatschap-pelijke behoefte aan woningen en voorzieningen over 15 jaar weer anders kan zijn en de gemeente beperkt grondposities heeft, wordt een maximum woning-aantal in deze gebiedsvisie niet vastgelegd. Zo kan de visie voor langere tijd mee. Wel worden er per zone maximale bouwhoogten met enkele hoogteaccenten voorgeschreven. Samen met de uitgangspunten, spel-regels en opgaven uit de gebiedsvisie en vastgesteld beleid (zoals de nota parkeernormen 2022 of minimale woninggrootte uit de doelgroepenverordening) worden hiermee de stedenbouwkundige verschijningsvormen ingekaderd. Zeer hoge dichtheden of zeer hoge hoog-bouw zullen niet kunnen voorkomen.

Door de initiatiefnemer is binnen de kaders van de gebiedsvisie gestudeerd op de zone tussen de weste-lijke Havenkade/Heldringstraat-de werf de Haas, langs de Troelstrataat/Mackayplein tot aan de Industrieweg. Ingeschat wordt dat hier ca. 500 tot 800 woningen inclusief voorzieningen passen. Deze transformatie draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid van de wijk. Daarentegen blijft Kapelpolder wel een ge-mengd stedelijk gebied. De mix van wonen, werken en

voorzieningen is een van de belangrijkste kenmerken van het gebied en maakt het een verrassende, leven-dige stadswijk op meerdere momenten van de dag. De functiemenging wordt zorgvuldig ingepast. Bedrij-vigheid en voorzieningen hebben geen nadelig effect op het woongenot van de bewoners. Ook zijn er naast gebieden met reuring voldoende rustige zones.

Passend woningaanbod

Voor de beoogde woningtypen, betaalbaarheid van de woningen en doelgroepen in de wijk is de Verordening doelgroepen woningbouw Maassluis van toepassing.

Rekening houden met verkeerslawaaï

Op het gebied van verkeerslawaaï zullen er bij woningen grenzend aan de Industrieweg en Mozart-laan maatregelen moeten worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren. Dit kan door integratie van geluidsluwe gevels of door de afstand tot de weg te vergroten.

Sociale veiligheid en overgang openbaar-privé

Ogen op straat

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

Opgaven passend woningaanbod



Voldoende
betaalbare
woningen



Woningen voor
iedereen



Mix van
verschillende
woontypologieën

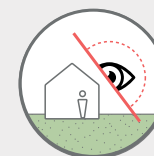
Spelregels passend woningaanbod



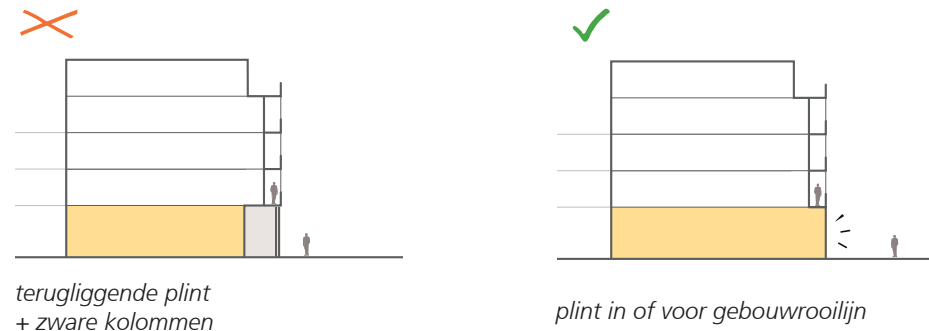
70% betaalbare
woningen



Iedere woning
heeft goede
bezonning



Iedere woning
heeft voldoende
privacy



▲ Fig. 3.39 Uitstraling gebouw naar openbare ruimte: gebouwplint met voorzieningen



▲ Fig. 3.40 Uitstraling gebouw naar openbare ruimte: parkeren

Voor de bewoners is privacy echter ook belangrijk, daarom wordt er bij de uitwerking van het gebouw-ontwerp gezocht naar de juiste balans tussen privacy en interactie. Veelvuldig gebruik van grote glasvlakken op de begane grond bij woningen leidt tot plakfolie en dichte gordijnen en zal daarom moeten worden gemeden. Voorbeelden van oplossingen die een goede buffer kunnen creëren zijn: toepassing van een overgangszone (zie alinea overgangszone p75) en het iets optillen van de woningen t.o.v. het maaiveld.

Voor bouwblokken met plintfuncties geldt dat de begane grond een minimale vrije hoogte heeft van 4,5 m. Ook dient veelvuldig gebruik van kolommen bij overstekken zoveel mogelijk gemeden te worden (fig 3.39).

Verscholen parkeervoorzieningen

Parkeeroplossingen zijn volledig verdiept, halfverdiept of liggen verscholen achter een woonprogramma/voorziening. Hierdoor ontstaan er geen blinde gevels aan de openbare ruimte (fig 3.40).

Geen terugliggende plint

De bebouwing heeft geen terugliggende plinten achter zware kolommen. Incidenteel kan er overstek voorkomen.

Herkenbare entrees

De entrees van woningen en voorzieningen zijn goed zichtbaar en herkenbaar. De entrees zijn toegankelijk voor iedereen. Ook voor mensen met een fysieke beperking. Appartementen op de begane grond hebben bij voorkeur individuele entrees naar de openbare ruimte.

Overgangszone van privé naar openbaar

Rondom bouwblokken is een overgangszone van privé naar openbaar van minstens 1 m. Dit kan bijvoorbeeld een groene strook, voortuintje, Delftse stoep of verhoogd element zijn (Fig. 3.41). De overgangszone maakt onderdeel uit van het uitgeefbare gebied.

Technische installaties

Installaties voor bijvoorbeeld luchtbehandeling, koeling en zonnepanelen en overige duurzaamheidsmaatregelen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp. Het heeft de voorkeur om deze uit het zicht te laten van het openbare gebied en worden in elk geval op architectonische wijze geïntegreerd in het gebouw.

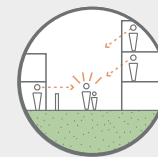


▲ Fig. 3.41 Voorbeelden van overgangszones van privé naar openbaar.



▲ Fig. 3.42 Overgangszones, ogen op straat en autoluwe gebieden vormen veilige speelomgevingen.

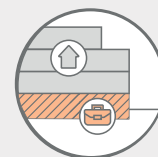
Opgaven veiligheid en leefbaarheid



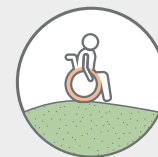
Verbeteren sociale veiligheid



Bebouwing heeft goede uitstraling naar openbare ruimte

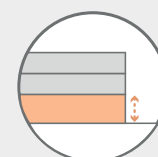


Een wijk waar men woont en werkt



toegankelijk voor iedereen

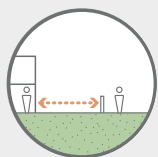
Spelregels veiligheid en leefbaarheid



minimale vrije hoogte van 4,5 meter bij plintfuncties



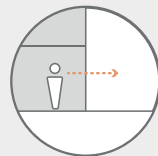
Goed zichtbare en herkenbare entrees



Overgangszones van privé naar openbaar



bewonersparkeren uit het zicht



Ogen op straat

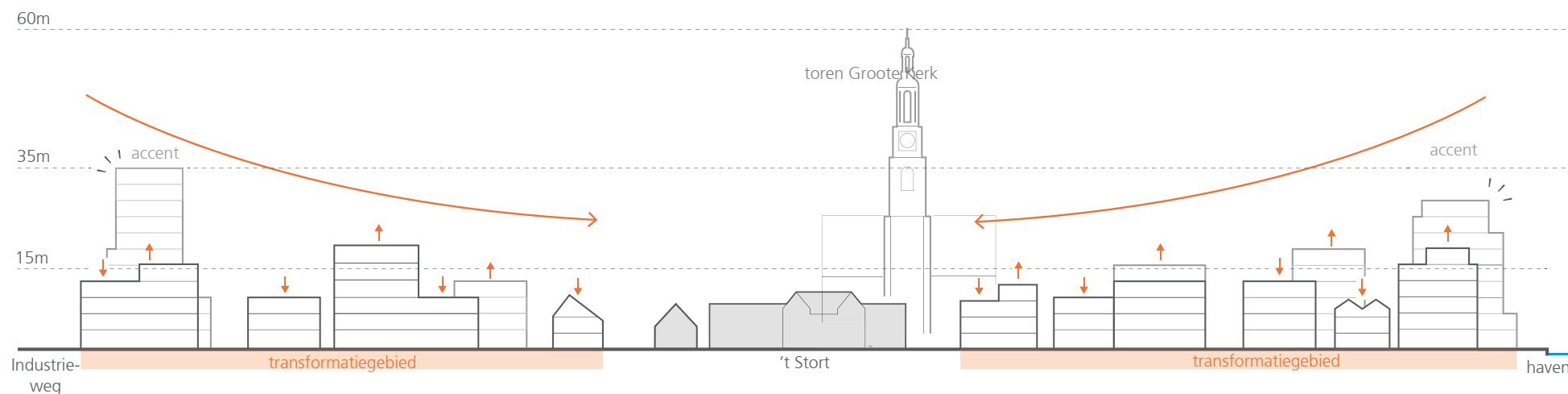
Menselijke maat en inpassing hoogteaccenten

Nieuwe ontwikkelingen bestaan uit samengestelde bouwblokken met gebouwen van verschillende korrelgroottes. Dit betekent dat de hoogte en lengte van de gebouwen onderling variëren. Dit zorgt voor een afwisselend karakter en draagt bij aan het bereiken van een menselijke maat terwijl de dichtheid toch hoog kan zijn.

Ondanks de variatie van korrelgroottes binnen het bouwblok is het de bedoeling dat de blokken helder afleesbaar blijven en de gebouwwormen verwantschap hebben met elkaar. Hoeken en kopse gevels van bijvoorbeeld bouwblokken en rijbebouwing worden op architectonisch wijze vormgegeven.

Afbouw in bouwhoogte

De maximale toegestane bouwhoogte is per zone vastgesteld en gerelateerd aan de omgeving. Aan de randen van de wijk, zoals aan de Industrieweg en de haven, is de maximale toegestane bouwhoogte het hoogst (ca. 5-6 bouwlagen). De bouwhoogte bouwt af richting de twee bestaande woonbuurtjes, waaronder 't Stort (ca. 3 bouwlagen). Dit is een geleidelijke overgang, waarin de bouwblokken in gemiddelde bouwhoogte afnemen, maar de gebouwen onderling nog wel in hoogte variëren.



▲ Fig. 3.43 De bebouwingshoogte in Kapelpolder bouwt af richting de twee bestaande woonbuurtjes: aan de randen van de wijk is de maximale toegestane bebouwingshoogte hoger (5-6 BL) dan in de buurt van 't Stort (3 BL). Deze afbouw loopt trapsgewijs af per bouwblok, maar niet per gebouw. Deze variëren onderling in hoogte. Bebouwing hoger dan 15 m heeft altijd een setback. In de wijk zijn drie zoekgebieden aangewezen voor hoogteaccenten (1 per gebied, uitzondering is de noordpunt van de maritieme zone waar i.p.v. 1 hoge, 2 lagere hoogteaccenten toegestaan zijn).



▲ Fig. 3.44 Voorbeeld van bouwblok met afwisseling in bouwhoogte en gebruik van setbacks.



▲ Fig. 3.45 Referentie van woningen met dezelfde aantal bouwlagen maar met verschillende uitdrukkingen. Dit zorgt voor een meer verticale/pandsgewijze uitstraling.

Hoogteaccenten

Er zijn drie zones aangewezen die ruimte bieden voor zorgvuldig geïntegreerde hoogteaccenten: de hoek Industrierweg-Mozartlaan, de hoek Mackayplein en de noordpunt Maritieme zone. Voor de hoek Industrierweg-Mozartlaan en de hoek Mackayplein geldt dat er een hoogteaccent per zone gebouwd kan worden met een maximale bouwhoogte van 9-11 bouwlagen. In de noordpunt van de Maritieme zone geldt een maximale bouwhoogte van 9 bouwlagen bij één hoogteaccent en 8 bouwlagen bij twee hoogteaccenten. Hoogteaccenten zijn slank vormgegeven, maken onderdeel uit van het bouwblok en liggen terug t.o.v. het lagere bouwdeel (fig 3.47).

Bij hogere bebouwing dient er voldoende aandacht te zijn voor de uitstraling richting de openbare ruimte, aangrenzende bebouwing, bezonning en windhinder.

Studiezone accenten Mozartlaan

Aan de westzijde van Kapelpolder, in de buurt van de Mozartlaan, kan in de vervolgfase onderzocht worden of het mogelijk is een of twee bebouwingsaccenten van maximaal 8 tot 9 bouwlagen toe te voegen. Deze zone is ook op de kaart (fig. 3.38) aangeduid.

In dit onderzoek spelen de ritmiek van de flats aan de westzijde van de Mozartlaan, de groene verbindingen tussen het Beethovenpark en Kapelpolder en de ruimtelijke samenhang van de bebouwing aan de oostzijde van de Mozartlaan zelf een leidende rol. Richting 't Stort wordt afgebouwd naar de maximale bouwhoogte van ca. 3 lagen.

Gebouwlengte

De maximale lengte/verschijningsvorm van een gebouw is 30-40 m. Hierdoor ontstaat er meer verticaliteit en afwisseling in het bouwblok en kan er een aantrekkelijkere leefomgeving ontstaan met meer oog voor de beleving vanuit de bewoner en/of wandelaar. De eenheden kunnen variëren in, hoogte, kleur, materiaal, gevelopeningen en/of accenten. Om een onrustig straatbeeld te voorkomen zijn ze wel in hun uitdrukking met elkaar afgestemd.

Setbacks

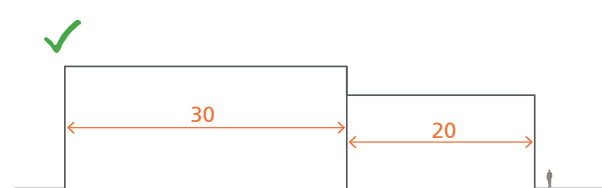
Bij gebouwen met een bouwhoogte boven de 15m wordt altijd een setback toegepast. De hoger gelegen verdieping(en) ligt/licgen dan terug van de rooilijn. Dit zorgt voor meer openheid en zonlichttoetreding in de openbare ruimte en voorkomt een massief gevelbeeld.

De setback vindt plaats binnen de eerste 15 meter hoogte van het gebouw. De verspringing is minimaal 2,5m.

Gebouwen kunnen worden afgedekt met een kap met een dakhelling tussen de 50° en 70°.



blok met gebouw langer dan 30-40m breed

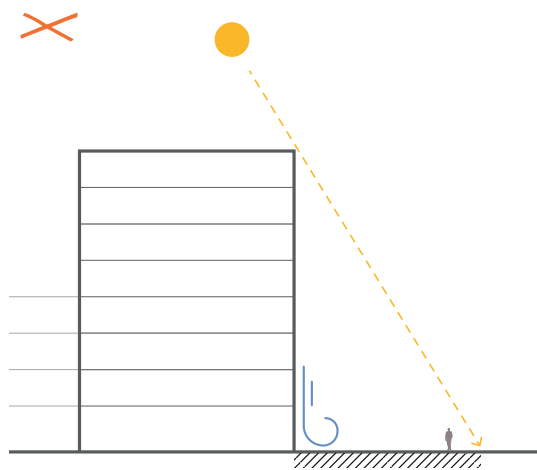


samengesteld blok van gebouwen met gemiddelde korrelgrootte

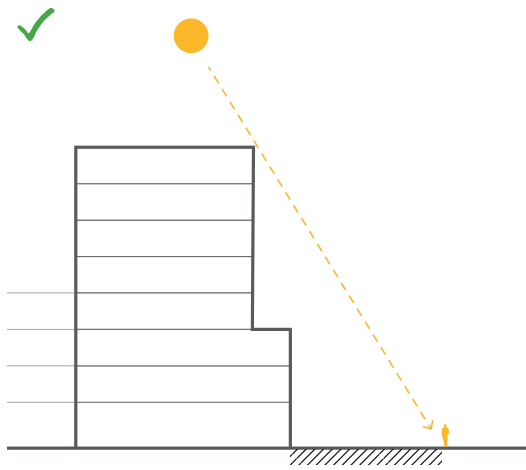


samengesteld blok van gebouwen met gemiddelde en kleine korrelgrootte

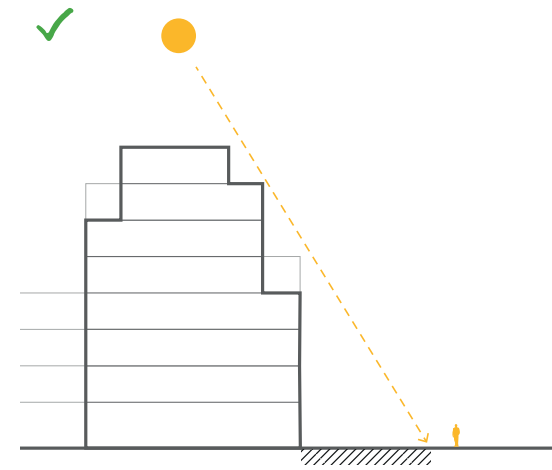
▲ Fig. 3.46 De maximale toegestane lengte/verschijningsvorm van een gebouw is 30-40m.



volledig in dezelfde rooilijn



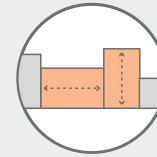
terugleggen hoger bouwdeel



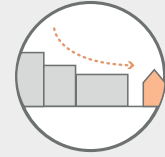
sculpturaal accent

▲ Fig. 3.47 Schematische dwarsdoorsnede inpassing hoogteaccenten.

Opgaven menselijke maat



Afwisseling van
korrelgroottes

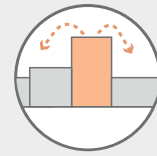


Bouwhoogte
sluit aan op
omgeving

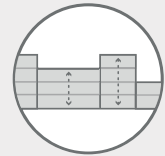


Respectvolle
omgang historische
bouwwerken

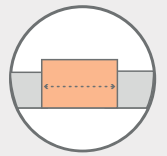
Spelregels menselijke maat



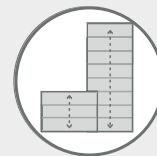
Zorgvuldig
geïntegreerde
hoogteaccenten



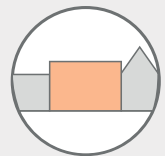
Gevarieerde
bouwhoogte



Max. korrelgrootte
van 30-40m breed



Bouwhoogte voldoet
aan max aangegeven
bouwhoogtes

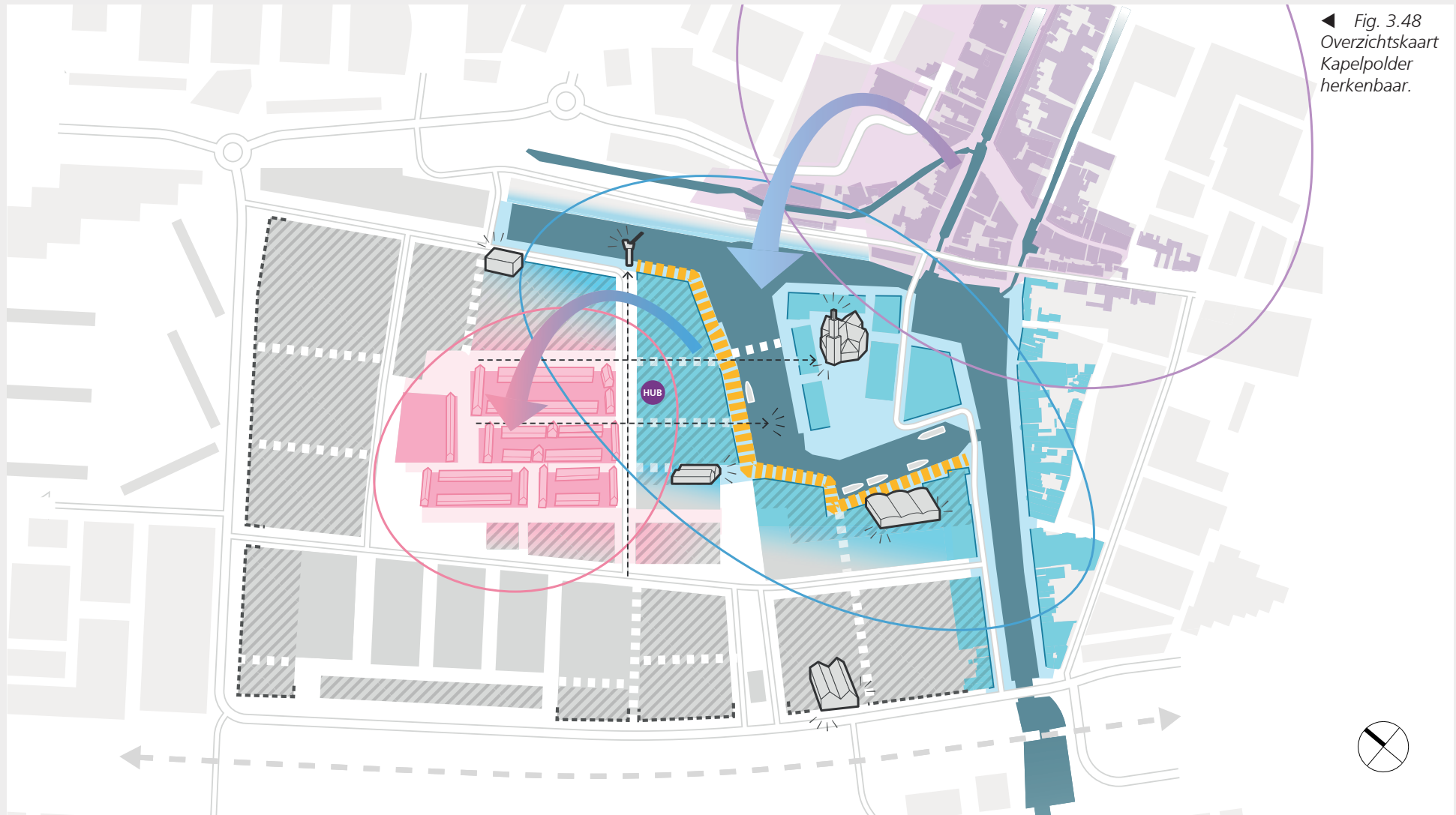


Helder afleesbare
bebouwing



Setback na 15m

◀ Fig. 3.48
Overzichtskaart
Kapelpolder
herkenbaar.



- Zone 't Stort
- Maritieme zone
- Historische zone
- beeldbepalend bouwwerk
- Behoud werken

- Zichtlijnen
- HUB Mobiliteitshub
- HUB Relatie met het centrum
- Herkenbare rand kapelpolder
- Mogelijkheid commerciële voorzieningen

250m

Kapelpolder herkenbaar

Met de vernieuwing en transformatie van Kapelpolder ontstaat er in Maassluis een veelzijdige, nieuwe stadswijk direct naast de historische binnenstad. Dit draagt bij aan de versterking van de vraag van voorzieningen in het centrum.

Sterke identiteit

Kapelpolder is een gevarieerde stadswijk met veel verschillende gezichten. Bij vernieuwing en transformatie wordt ingespeeld op de verscheidene herkenbare sferen die het woon- en werkgebied nu al rijk is.

Maritieme zone

Bij de transformatie van de zones langs de haven wordt ingespeeld op het maritieme karakter. De grootschalige havengerelateerde bedrijvigheid vertrekt, maar enkele beeldbepalende bouwwerken in dit gebied blijven. Zoals het warenhuis op de scheepswerf van De Haas, en de verderop gelegen loods op het terrein en de kraan aan het einde van de Heldringstraat. Deze stadsiconen dragen bij aan de herkenbaarheid en maritieme karakter van het gebied. De programmatische invulling van de her te gebruiken gebouwen staat nog open, maar kan bijvoorbeeld een collectieve voorziening, horeca en/of woningbouw zijn.

Nieuwbouw in deze zone sluit ook aan op het maritieme karakter. De intieme schaal van de binnenstad wordt doorgezet, gelijktijdig worden kleinschalige pandjes afgewisseld met pakhuizen en kloeki blokken. De architectuur heeft grote mate van variatie in gevelbeeld en verwijst naar het nautische en industriële verleden. Deze kan naar eigentijdse wijze worden vertaald (fig 3.49). Nieuwe ontwikkelingen gaan respectvol om met bestaande bebouwing/elementen, ook bouwhoogtes worden hierop afgestemd.

De sfeer van kade is stoer en robuust en de openheid van deze ruimte contrasteert met de relatief smalle straten die hier haaks op staan.

Zone 't Stort

Centraal in Kapelpolder ligt de vooroorlogse woonbuurt 't Stort. Een belangrijk uitgangspunt is dat het buurtgevoel van 't Stort behouden blijft en waar nodig versterkt wordt. Nieuwbouw in deze zone sluit in vormtaal, materiaal en schaal aan op de karakteristieke tuindorp-architectuur van de bestaande bebouwing.

Herkenbare wijkranden

De randen van de wijk geven een totaalbeeld van de veelzijdigheid dat Kapelpolder te bieden heeft. Er is een afwisseling in architectuurstijlen, bouwtypologieën, korrelgroottes en functies. Er zijn drie zones aangewezen die ruimte bieden voor zorgvuldig geïntegreerde hoogteaccenten: de hoek Industrieweg-Mozartlaan, de hoek Mackayplein en de noordpunt Maritieme zone. Hierbij geldt max één accent per zone en een bouwhoogte van ca. 24-28m. Deze hoogteaccenten vormen herkenningpunten van de wijk op stedelijk niveau.

Zichtlijnen en oriëntatiepunten

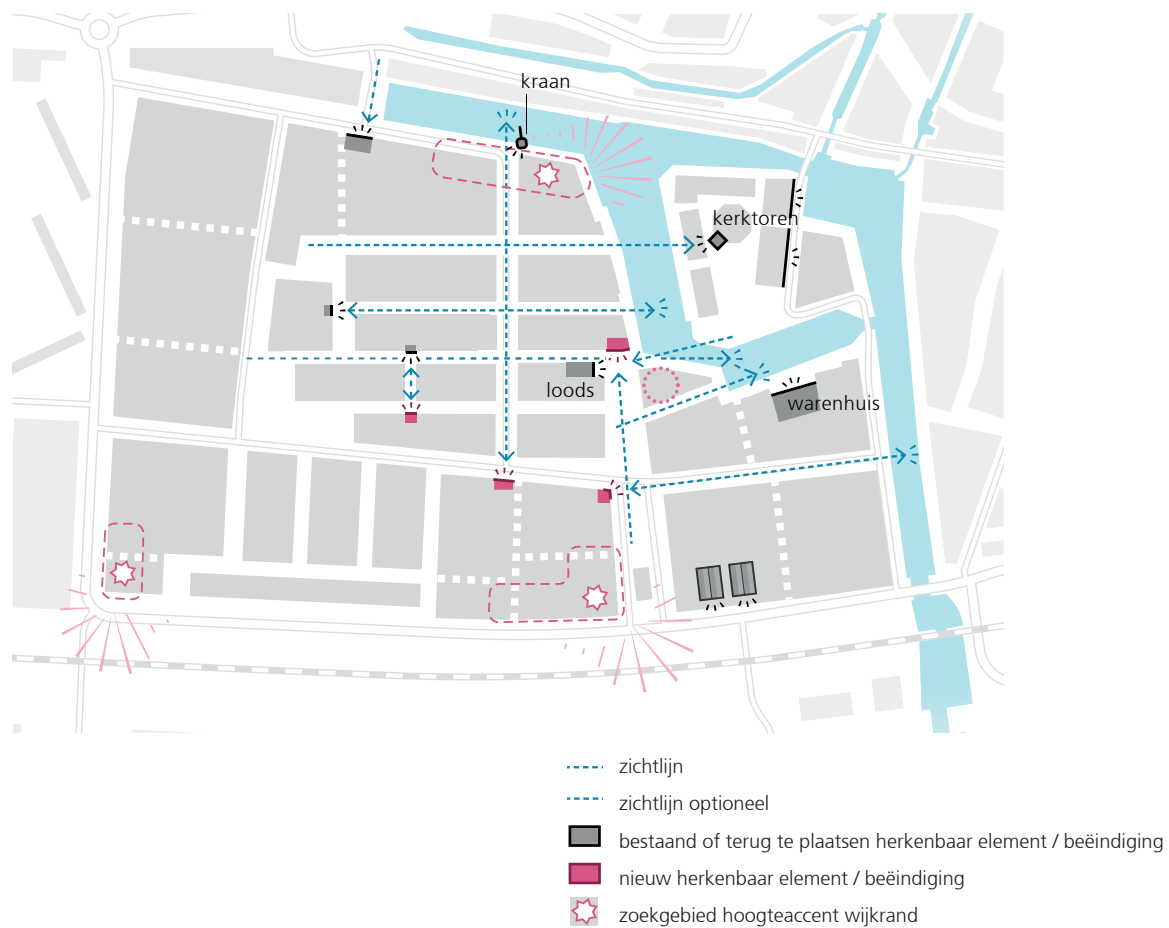
Kapelpolder heeft een samenhangende, hiërarchisch opgebouwde ruimtelijke structuur en bestaat uit een logisch opgebouwd raamwerk van lange assen, korte lijnen, open ruimtes, smalle straten en oriëntatiepunten. De toren van de Groote Kerk vormt een van de meest betekenisvolle markeringen van de wijk. Bij transformatie is het essentieel dat het zicht op de kerktoeren vanuit belangrijke verbindingen, zoals de G. Dirkzwagerstraat, behouden blijft.

Uitgangspunt bij de transformatie van de zone langs de haven is dat er nieuwe doorzichten ontstaan die in het verlengde liggen van de bestaande straten. Het maritieme karakter van de haven is hierdoor tot ver in de wijk merkbaar. Tegelijkertijd dient het zicht op de schepen als oriëntatiemiddel voor bewoners en bezoekers van Kapelpolder.

Op andere plekken is het juist essentieel om zichtlijnen kort te houden. Korte zichtlijnen dragen bij aan het intieme en verrassende karakter van Kapelpolder. Dit is terug te vinden in 't Stort, maar kan ook terug komen in nieuw te ontwikkelen buurten. De beëindigingen van deze zichtlijnen zijn stedenbouwkundig goed vormgegeven en vervullen een rol als oriëntatiepunt.



▲ Fig. 3.49 Architectuurreferenties maritieme zone (beelden: LEVS, Inbo, Joke Vos, VanderSalm).



▲ Fig. 3.50 Zichtlijnen, beeldbepalende bouwwerken en beëindigingen.



▲ Fig. 3.51 Bestaande elementen in de maritieme zone blijven.

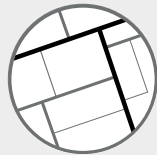
Opgaven identiteit



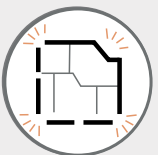
Respectvolle
omgang historische
bouwwerken



Herkenbare
buurten



Hierarchisch
opgebouwd
ruimtelijk raamwerk



Herkenbare
wijkranden

Spelregels identiteit



Doorzichten naar
de haven



Zicht op
beeldbepalende
bouwwerken



Architectuur en
stedenbouw sluit
aan bij de plek



Korte zichtlijnen
in woonstraten
en doorsteken

Gezonde economie

In Kapelpolder wordt gestreefd naar een goede balans tussen wonen en werken. Om functiemenging mogelijk te maken worden bedrijven met hoge milieucategorie verplaatst naar buiten de wijk. Er blijft echter genoeg ruimte voor kleine tot middelgrote bedrijvigheid die niet hinderlijk is voor de leefbaarheid van de wijk. Denk aan kleinschalige bedrijven, kantoren, commerciële voorzieningen zonder geur- en geluidshinder. Hierdoor blijft werkgelegenheid behouden, is het op meerdere tijdstippen op de dag levendig en gaat de oorspronkelijke en herkenbare 'arbeids'identiteit van de wijk niet verloren.



▲ Fig. 3.52 nieuwe bewoners dragen bij aan versterking van de vraag van voorzieningen in de binnenstad.

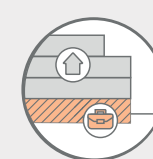
De nabijheid van voorzieningen in de historische binnenstad zorgt voor een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in de wijk. Andersom dragen de nieuwe woningen in Kapelpolder op hun beurt ook weer bij aan versterking van de vraag van voorzieningen in de binnenstad.

Wanneer de functie het toelaat wordt het vermengen van wonen en werken binnen hetzelfde gebouw(-blok) aangemoedigd. Denk hierbij aan werken aan huis, co-working units en maatschappelijke functies en/of horeca op de begane grond. Hierdoor ontstaan er levendige gebouwplinten.



▲ Fig. 3.53 ruimte voor voorzieningen in de plint van de woongebouwen.

Opgaven economie



Een wijk waar men woont en werkt



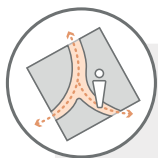
Gezonde wederzijdse relatie met de binnenstad

Spelregels economie



Levendige plinten

Overzicht opgaven



Doorwaadbare bouwblokken

Bouwblokken zijn d.m.v. informele paden en hoven goed doorwaadbaar voor voetgangers en zijn tegelijkertijd verbonden met de grotere wandelroutes in de wijk.



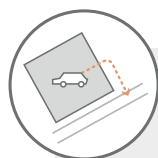
Autoluwe- en autovrije zones

De transformatiegebieden zijn altijd autoluw en bij voorkeur autovrij vormgegeven. Parkeervoorzieningen voor bewoners liggen uit het zicht binnen de bouwvelden.



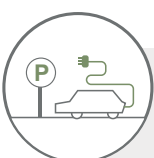
Aaneengesloten loop- en fietsverbindingen

Beweging wordt gestimuleerd. Er wordt ingezet op een fijnmazig systeem van aantrekkelijke en gevarieerde wandel- en fietsroutes.



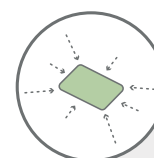
autoverkeer zo snel mogelijk de wijk uit

De wegenstructuur zijn zo vormgegeven dat bestemmingsverkeer zo snel mogelijk de wijk uit wordt geleid.



Dekkend netwerk voor elektrisch laden

Er zijn voldoende laadpunten voor elektrische vervoersmiddelen.



Groen voor iedereen bereikbaar

Het groen is voor iedereen bereikbaar en integraal verweven met de wandelroutes in de wijk.

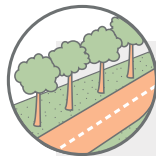


-  Kapelpolder bereikbaar
-  Kapelpolder klimaatbestendig
-  Kapelpolder gezond en sociaal
-  Kapelpolder gemengd en leefbaar
-  Kapelpolder herkenbaar



Robuuste, aaneengesochakelde groenstructuur

De groenstructuur is robuust en aaneengesloten.



Versterken bomenlanen

De bomenlanen worden versterkt, met name aan de randen van Kapelpolder.



Integratie natuurinclusieve elementen

In de bebouwing en buitenruimte worden maatregelen genomen die een volwaardig ecosysteem ondersteunen.



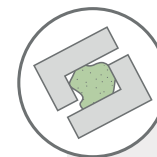
Biodiverse beplanting

De beplanting is gevarieerd in opbouw en soorten en draagt bij aan de biodiversiteit van de stad.



Kwaliteit openbare ruimte verbeteren

De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit om te verblijven.



Groene binnenterreinen

De binnenterreinen hebben een groene inrichting en bieden ruimte voor ontmoeting in semi-private sfeer.





Iedere straat kent groen

Elke straat heeft bomen en/of groen oppervlak.



Tegengaan hittestress

Ontwikkelingen dragen bij aan het tegengaan van hittestress.



Maassluis rainproof

Bij extreme neerslag wordt het water verzameld en via waterafvoerende straten naar waterbergende gebieden geleid.



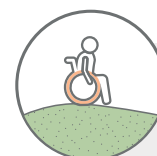
Aantrekkelijk vormgegeven langzaam verkeersroutes

Wandel- en fietsroutes in Kapelpolder zijn aantrekkelijk en groen vormgegeven.



Ruimte voor passende collectieve en maatschappelijke voorzieningen

In Kapelpolder wordt ruimte geboden aan een passende collectieve voorzieningen.



Toegankelijk voor iedereen

De openbare ruimte en de toegang tot gebouwen zijn toegankelijk voor iedereen. Ook voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking



-  Kapelpolder bereikbaar
-  Kapelpolder klimaatbestendig
-  Kapelpolder gezond en sociaal
-  Kapelpolder gemengd en leefbaar
-  Kapelpolder herkenbaar



Voldoende betaalbare woningen

Een groot deel van de nieuwe woningen valt binnen de betaalbare categorie.



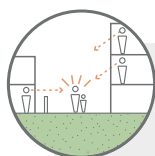
Woningen voor alle doelgroepen

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



Mix van verschillende woontypologieën

Kapelpolder kent een variatie aan woontypologieën, waaronder appartementen, studio's en grondgebonden woningen



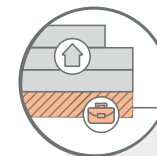
Verbeteren sociale veiligheid

De ontwikkelingen bevorderen de sociale veiligheid in de wijk.



Goede uitstraling naar de openbare ruimte

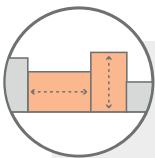
Er is goede interactie tussen het programma op de begane grond en de openbare ruimte.



Een wijk waar men woont en werkt

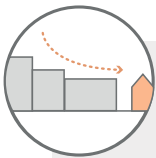
Kapelpolder is een gemengd stedelijk gebied met een zorgvuldige mix van wonen, werken en voorzieningen.





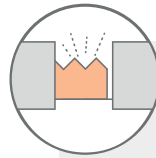
Afwisseling van korrelgroottes

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



Bouwhoogte sluit aan op omgeving

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



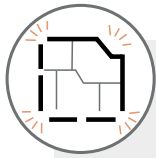
Respectvolle omgang historische bouwwerken

Ontwikkelingen zijn in vormgeving afgestemd op de historische bouwwerken in de wijk.



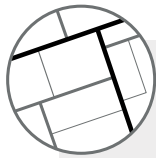
Herkenbare buurten

In de transformatiegebieden wordt ingespeeld op de verscheidene herkenbare sferen die het woon- en werkgebied nu al rijk is.



Herkenbare wijkranden

De randen van de wijk geven een totaalbeeld van de veelzijdigheid dat Kapelpolder te bieden heeft.



Hiërarchisch opgebouwd ruimtelijk raamwerk

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





Gezonde wederzijdse relatie met de binnenstad

De vernieuwing en transformatie van Kapelpolder draagt bij aan de versterking van voorzieningen in de binnenstad.





Maassluise Harmonie

De Notenkalk



4

Uitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat nader in op de uitgangspunten en spelregels waaraan nieuwe ontwikkelingen in Kapelpolder aan dienen te voldoen.

Uitgangspuntenkaart

In de uitgangspuntenkaart (pagina hiernaast) is te zien hoe de private ontwikkelingen ingepast worden in Kapelpolder. 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, de exacte positie en maatvoering daarvan is onderdeel van de uitwerking van de bouwvelden. De witte zones in deze kaart geven de openbare ruimtes weer. In deze zones is geen bebouwing toegestaan. Vanuit deze openbare ruimtes is ook aangegeven hoe de ontsluiting van parkeervoorzieningen bedacht is. Voor de bocht in de verbinding Electraweg-Helderingstraat geldt dat deze bij voorkeur recht doorgetrokken wordt, omdat daarmee efficiëntere bouwvelden ontstaan en een mooi doorzicht richting de Haven vanuit de Troelstraatweg. Als dit technisch niet mogelijk blijkt te zijn, is er een alternatieve kaart voor die zone beschikbaar.

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

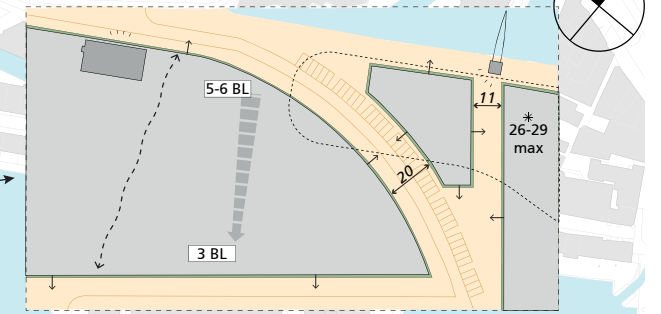
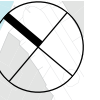
De lichtpaarse zone vertegenwoordigd 't Stort. In paragraaf 'Woonbuurt 't Stort' (p24-25) staan de kwaliteiten van deze buurt omschreven. De visie gaat ervanuit dat deze buurt grotendeels behouden blijft voor Kapelpolder en Maassluis. Ter hoogte van het Mackayplein voorziet de visie in de herstructurering van dit gebied. Hiervoor is de sloop van een aantal woningen noodzakelijk. Dit is benodigd om een groter samenhangend gebied te maken, waaronder een verbinding naar de nieuwe openbaar toegankelijke kade en de woningen langs de haven.

Ter hoogte van de Nijverheidstraat voorziet de visie in de ambitie van het afronden van de buurt. In de huidige situatie zijn hier 'achterkant'-situaties georiënteerd op het openbaar gebied. Mocht in de toekomst de wens ontstaan dit gebied aan te pakken dan liggen hier kansen om deze situatie aan te pakken met meer groen en een afgeronde buurt met rondom representatieve zijdes georiënteerd op de openbare ruimte.

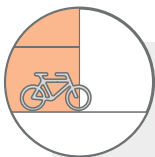
legenda

-  kavel transformatiegebied, incl. min. 1m overgangszone
-  bouwvlak, max. bebouwingscontour
-  't Stort
-  oriëntatie bebouwing
-  groene openbare ontmoetingsruimte (locatie n.t.b.)
-  openbare route (locatie n.t.b.) min 8 meter breed
-  brug langzaam verkeer (locatie n.t.b.)
-  beeldbepalend bouwwerk
-  her in te richten openbare ruimte
-  minimale afstand tussen kavels
-  speelse afbouw in bouwhoogte
-  maximale bouwhoogte in bouwlagen
-  maximale bouwhoogte hoogteaccent met zoekgebied
-  in overleg te slopen

variant behoud bocht Heldringstraat



Spelregels



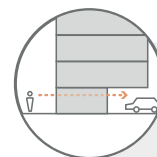
Gebouwde fietsvoorzieningen bij nieuwbouw

Elk bouwblok heeft een uitnodigend vormgegeven fietsparkeervoorziening.



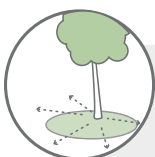
Fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers in de openbare ruimte

In de openbare ruimte zijn voldoende, goede en toegankelijke fietsparkeerplekken voor bezoekers.



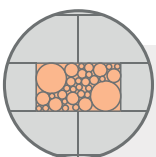
Autoparkeerplaatsen bewoners uit het zicht

Parkeeroplossingen zijn volledig verdiept, halfverdiept of liggen verscholen achter een woonprogramma/voorziening.



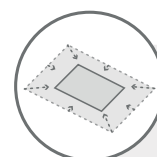
Voldoende vrije ruimte rondom bomen

Bomen hebben een boomspiegel welke voldoende ruimte biedt voor een gezonde groei.



Inbouwelement huisvesting dieren in elk gebouw

Elk gebouw heeft een inbouwelement voor huisvesting van dieren. Deze zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

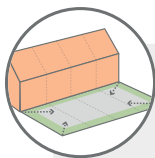


Reductie verharding: straten voldoen aan het min. opp. groen

Nieuwe straten bestaan voor minimaal 20% uit groen oppervlak. De vergroening in bestaande straten ook vastgesteld en afhankelijk per plek.



-  Kapelpolder bereikbaar
-  Kapelpolder klimaatbestendig
-  Kapelpolder gezond en sociaal
-  Kapelpolder gemengd en leefbaar
-  Kapelpolder herkenbaar



Minimaal 10% groenoppervlak op eigen terrein

Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat minimaal 10% van het eigen terrein bestaat uit groenoppervlak. Privé-tuinen en groene daken wijken af in de totaalberekening (zie pag 69).



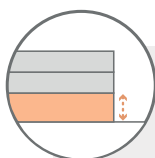
Optimale inrichting boomkroon-volumes: streven minimaal 40%

Optimale inrichting van boomkroon-volumes in openbare ruimte voor voldoende verkoeling tijdens warme dagen. Streven is minimaal 40% dekking.



Comfortabele zitmogelijkheden in de buitenruimte

In de buitenruimte en met name bij de ontmoetingsplekken zijn voldoende comfortabele zitmogelijkheden.



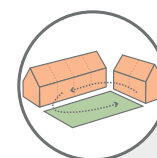
Minimale vrije hoogte bij plintfuncties is 4,5m

Voor bouwblokken met plintfuncties geldt dat de begane grond een minimale vrije hoogte heeft van 4,5 m.



Collectieve binnenruimtes bij appartementengebouwen

Elk appartementengebouw heeft collectieve binnenruimtes. Deze zijn bij voorkeur gekoppeld aan de collectieve buitenruimtes.



Minimaal 10% eigen terrein bestaat uit collectieve buitenruimte

Voor elke ontwikkeling geldt dat minimaal 10% van het eigen terrein bestaat uit collectieve buitenruimte. Deze zijn ook toegankelijk voor mindervaliden. Uitzondering zijn ontwikkelgebieden met een voornamelijk grondgebonden woonmilieu.





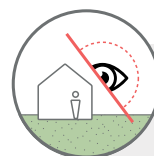
70% betaalbare woningen

Van de nieuw te ontwikkelen woningen valt 70% binnen de betaalbare categorie.



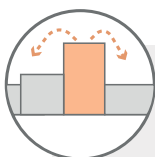
Iedere woning heeft goede bezonning

Iedere woning heeft een buitenruimte met goede bezonning.



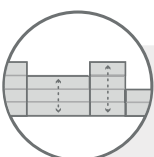
Iedere woning heeft voldoende privacy

Woningen hebben voldoende privacy. Bijv. door integratie overgangszone en/of iets optillen begane grond t.o.v. het maaiveld. Geen veelvuldig gebruik van grote glasvlakken op de begane grond.



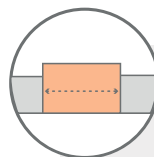
Zorgvuldig geïntegreerde hoogteaccenten

Hoogteaccenten zijn slank vormgegeven, maken onderdeel uit van het bouwblok en liggen terug t.o.v. de rooilijn. Er gaat aandacht naar de uitstraling richting de openbare ruimte, aangrenzende bebouwing, bezonning en windhinder.



Gevarieerde bouwhoogte

Gebouwen variëren onderling in bouwhoogte. Bij voorkeur 2 lagen of meer verschil.

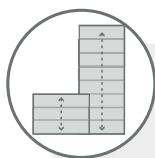


Maximale korrelgrootte van 30-40m breed

De maximale lengte/verschijningsvorm van een gebouw is 30-40m. De eenheden kunnen variëren in hoogte, kleur, materiaal, gevelopeningen en/of accenten.

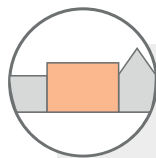


-  Kapelpolder bereikbaar
-  Kapelpolder klimaatbestendig
-  Kapelpolder gezond en sociaal
-  Kapelpolder gemengd en leefbaar
-  Kapelpolder herkenbaar



Bouwhoogte voldoet aan de max. aangegeven bouwhoogte

De maximale toegestane bouwhoogte is per zone vastgesteld. Er zijn drie zones aangewezen die ruimte bieden voor zorgvuldig geïntegreerde hoogteaccenten van max 24-28m hoog.



Helder afleesbare bebouwing

De blokken zijn helder afleesbaar en de gebouvvormen hebben verwantschap met elkaar. Ook in hun uitdrukking zijn de gebouwen met elkaar afgestemd.



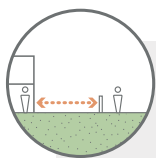
Setback na 15m

Bij gebouwen met een bouwhoogte boven de 15m wordt altijd een setback toegepast. De setback vindt plaats binnen de eerste 15m hoogte. De setback is min. 2,5m maar loopt op bij een bouwhoogte boven de 20m.



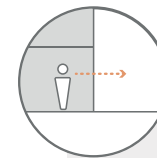
Goed zichtbare en herkenbare entrees

De entrees van woningen en voorzieningen zijn goed zichtbaar en herkenbaar vormgegeven.



Overgangszones van privé naar openbaar

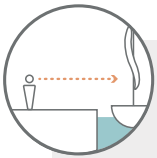
Rondom bouwblokken is een overgangszone van privé naar openbaar van minstens 1m. De overgangszone maakt onderdeel uit van het uitgeefbare gebied.



Ogen op straat

Alle gebouwen hebben woningen en/of levendige voorzieningen op de begane grond. Deze laag ligt op hetzelfde niveau als het maaiveld of maximaal 1,3m opgetild.





Doorzichten naar de haven

Bij transformatie langs de haven worden doorzichten gecreëerd vanuit de haven naar het midden van de wijk. Hierdoor is het maritieme karakter van de haven tot ver in de wijk merkbaar.



Zicht op beeldbepalende bouwwerken

Bij transformatie wordt er rekening gehouden met zichtlijnen richting beeldbepalende bouwwerken.



Architectuur en stedenbouw sluit aan bij de plek

De nieuwbouw sluit aan op de bestaande architectuur en stedenbouw op de omgeving.



Korte zichtlijnen in woonstraten en doorsteken

Er is een juiste balans tussen straten met lange zichtlijnen (o.a. richting de haven) en korte zichtlijnen (centraal in de wijk en in de bouwblokken).



Proces en kwaliteitsborging

Kwaliteitsborging heeft als doel dat de transformatie van Kapelpolder de omgevingskwaliteit krijgt zoals omschreven staat in de gebiedsvisie.

Kwaliteitsteam 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 na vaststelling van deze gebiedsvisie een beeldkwaliteitsplan op te stellen en een multidisciplinair kwaliteitsteam te installeren. Op basis van de ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden plannen getoetst op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. 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 Kapelpolder. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen aan de beeldkwaliteit van de architectuur en openbare ruimte. Beide stukken zijn nodig om plannen te toetsen tijdens de verschillende fasen van het ontwikkelproces. In de initiatieffase gaat het veelal over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en in de definitieve ontwerpfase gaat het over de architectuur van de gebouwen en inrichting van en materialen in de openbare ruimte. Plannen worden getoetst door een multidisciplinair

plinair kwaliteitsteam dat toeziet op het toetsen van plannen op kwaliteit in de verschillende fase van het proces. Het gaat hierbij om o.a. stedenbouw, landschap, architectuur, verkeer, inrichting openbare ruimte en ondergrond en beheer.

Vaste plek in het kwaliteitsteam is een gedelegeerde van de welstandscommissie en een door de gemeente toegewezen stedenbouwkundig supervisor of gemeentelijke stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Afhankelijk van de fase waar een ontwerp zich in bevind nemen adviseurs zoals een verkeersdeskundige of beheerder openbare ruimte deel aan het team.

Benadrukt wordt dat het kwaliteitsteam zich het recht voorbehoudt om een plan op zijn totaliteit te beoordelen. En zo kan bij een stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld ook altijd een goed leesbaar maatvast ontwerp van de openbare ruimte worden gevraagd waar alle noodzakelijk elementen in staan die nodig zijn voor het functioneren van het plan of bijvoorbeeld een parkeerbalans.

Indien ontwikkelende partijen alternatieve oplossingen voorstellen dan beoordeelt het kwaliteitsteam of deze oplossingen gelijkwaardig of beter zijn dan de in deze gebiedsvisie aangegeven spelregels.





5

Openbare ruimteatlas

In het ruimtelijk raamwerk onderscheiden we verschillende typen openbare ruimten. De openbare ruimteatlas verkent de mogelijke uitwerking van deze verschillende typen naar profielen, materialen en beplantingen.

Openbare ruimteatlas

De openbare ruimteatlas toont de diverse openbare ruimtes binnen Kapelpolder. Het ruimtelijk raamwerk laat de structuur van deze ruimtes zien, hoe deze met elkaar en met de omgeving verbonden zijn. De ruimtes vormen onder andere een groen netwerk geschikt voor recreatief gebruik en ter bevordering van de biodiversiteit van de stad.

Het ruimtelijk raamwerk wordt nader uitgelicht in een aantal profielen met de bijbehorende referentiebeelden voor materialen en beplanting. In de profielen is eerst de huidige situatie (boven) te zien en daarna wordt een voorbeeld van de nieuwe situatie getoond (onder). Hierin komen de ambities van de visie samen en zijn deze vertaald naar concrete aanpassingen. De profielen laten zien hoe de straten en openbare ruimtes klimaatbestendiger, leefbaarder en socialer worden.

De profielen zijn in de toekomst een stuk groener en kwalitatiever ingericht dan in de huidige situatie. De openbare ruimte is daardoor aantrekkelijk en verleidt tot een gezonde leefstijl (fietsen en lopen, wandelen). Daarnaast zijn er meer plekken voor ontmoeting, wat de sociale cohesie bevordert. Meer gevarieerd groen, meer bomen en een waterproof inrichting zorgen bovendien voor een gezonder leefklimaat met minder hittestress, meer biodiversiteit en gaan verdroging en wateroverlast tegen.

Robuuste en samenhangende groenstructuur

De bestaande groengebieden binnen de wijk worden versterkt en krijgen ieder een eigen herkenbare identiteit en functie. Daarnaast bevinden zich verspreid door de wijk kleinere groene ontmoetingsplekken in de ontwikkelgebieden. Al deze groenplekken zijn via groene routes verbonden tot een samenhangende groenstructuur die de hele wijk dooradert en met de omgeving verbindt.

Gelaagde opbouw beplanting

De beplanting bestaat uit verschillende lagen die zoveel mogelijk met elkaar gecombineerd zijn om een meerwaarde voor beeld en/of biodiversiteit te creëren:

- gazon: spelen en ruimtelijkheid creëren (Troelstrapark, Mackaypark, Arie Krijgsmanplantsoen)
 - bloemrijk gras: biodiversiteit ondersteunen en natuurbeleving in de stad brengen (bermen, oevers, ecozone langs Hoekse Lijn)
 - vaste planten: beeldkwaliteit en biodiversiteit (kade, groene routes, wadi's, Grotekerkplantsoen)
 - lage en hoge heesters: beschutting, afscherming, biodiversiteit (parken en plantsoenen, groene routes, Mozartlaan)
 - meerstammige bomen: beeld, biodiversiteit (parken en plantsoenen,
 - bomen: beeld, biodiversiteit, schaduw
- bomen 1e grootte: Industrieweg, Mozartlaan, kade en verder waar voldoende ruimte is voor een grote boom;

bomen 2e grootte: Troelstraweg, Elektraweg, Heldringstraat, parken en plantsoenen, groene ontmoetingsplekken;
bomen 3e grootte: smalle woonstraten, groene ontmoetingsplekken.

Bestrating en inrichtingselementen

Eenheid en samenhang in de bestrating en inrichtingselementen zorgen voor een rustige uitstraling van de openbare ruimte. Dat betekent o.a. dat overal dezelfde fietsparkeervoorzieningen worden toegepast en dat paaltjes terughoudend worden toegepast. De rustige basis biedt ruimte om bijzondere plekken te onderscheiden door het gebruik van afwijkende materialen en inrichtingselementen die aansluiten bij het karakter van de plek of straat. Zo onderscheidt de kade zich van de straten door de toepassing van b.v. granietkeien en bestaat het pad in de ecologische zone uit halfverharding.

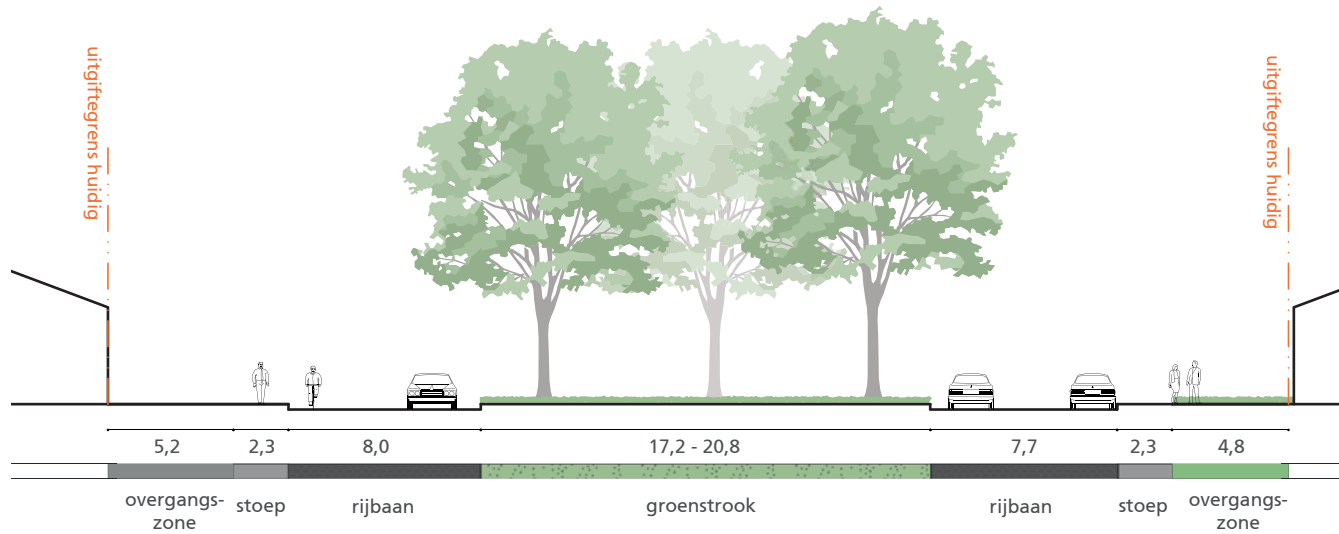
Ruimtelijk raamwerk



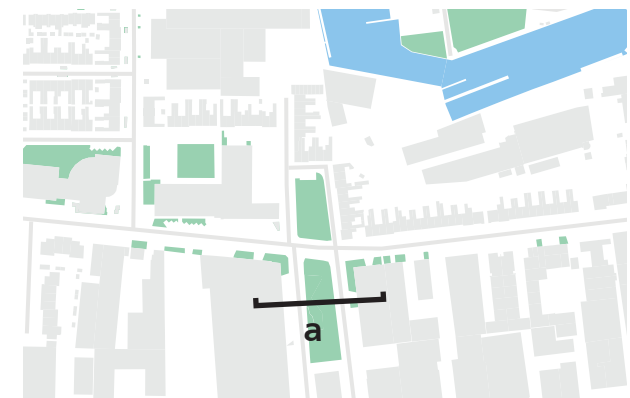
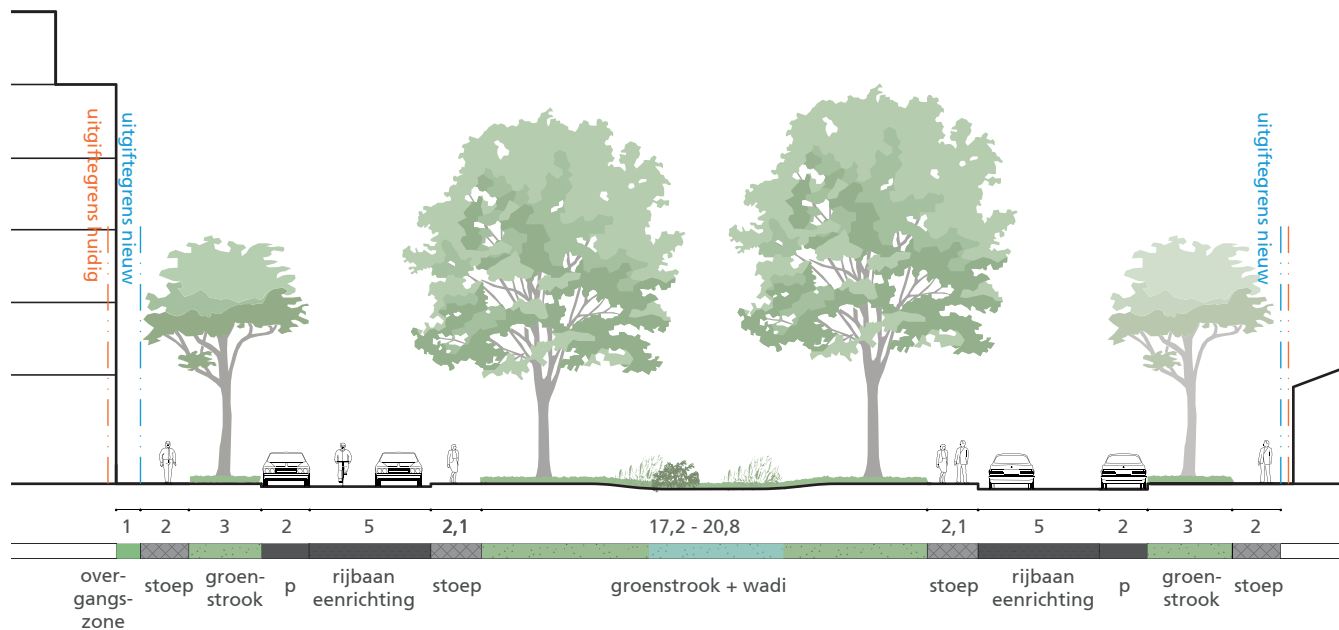
◀ Fig. 6.1 Ruimtelijk raamwerk

-  groene ontmoetingsruimtes op grote schaal
-  groene ontmoetingsruimtes op kleine schaal (locatie n.t.b.)
-  wandelkade met bomen
-  bomenrij
-  robuuste groene verbinding
-  looproute
-  nieuwe looproute (locatie n.t.b.)
-  drijvend eiland
-  getijdenatuur
-  ecologische verbinding

◀ Fig. 6.2 Profiel Mackayplein (a) bestaande situatie.



◀ Fig. 6.3 Profiel Mackayplein (a) voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.4 Plaatsaanduiding profiel Mackayplein (a).

sfeer/functie:

ruimtelijke entreezone, verblijfsgebied, waterberging en -inzijging;

beplanting:

aanwezige bomen in het noordelijk deel aangevuld met nieuwe bomen, gazon, beplante wadi

verharding:

Maassluise standaard

meubilair:

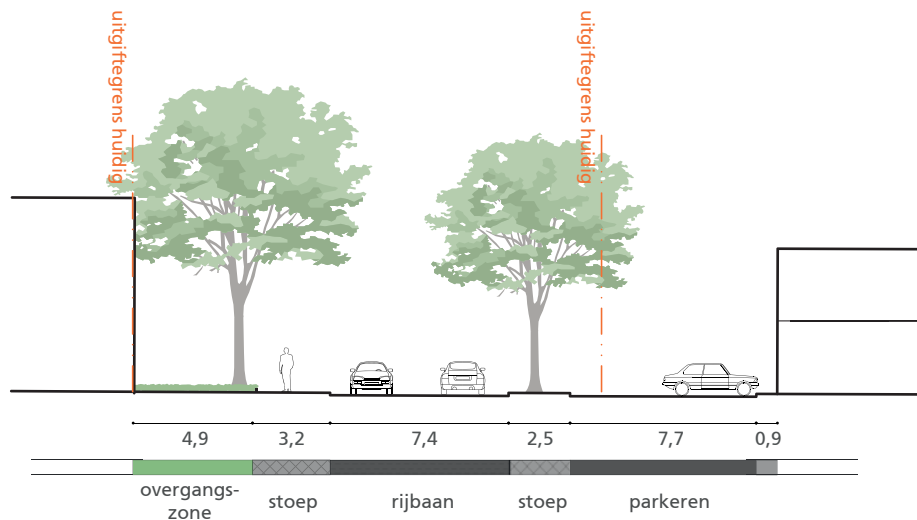
robuuste zitbank met parkuitstraling



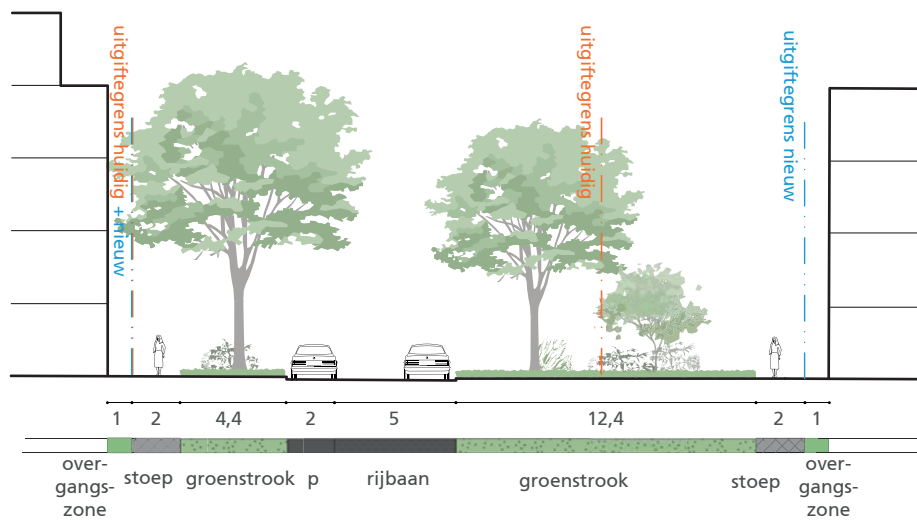
▲ Fig. 6.5a Beplante wadi.



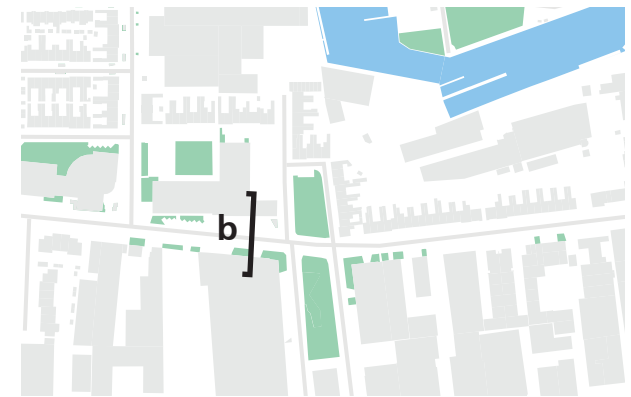
▲ Fig. 6.5b Robuuste zitbank.



◀ Fig. 6.6 Profiel Pieter Jelle Troelstraweg (b) bestaande situatie.



◀ Fig. 6.7 P.J. Troelstraweg na vergroening. Profiel laat situatie zien nadat de huidige bedrijvigheid in deze straat is vertrokken en woningen zijn gebouwd.



▲ Fig. 6.8 Plaatsaanduiding profiel Pieter Jelle Troelstraweg (b).

sfeer/functie:

buurtontsluitingweg, straat als groene verbinding, verblijfsplekken, onderdeel hoofdgroenstructuur;

beplanting:

aanwezige bomen aanvullen tot een gemengde bomenlaan, bomen zoveel mogelijk opnemen in plantvakken, plantvakken met lage sierheesters

verharding:

Maassluise standaard

meubilair:

robuuste zitbank met parkuitstraling, fietsnietjes



▲ Fig. 6.9a *Spiraea betulifolia* Tor (bron: Weston Nurseries).



▲ Fig. 6.9c *Diervilla splendens* (bron: Gardenia).

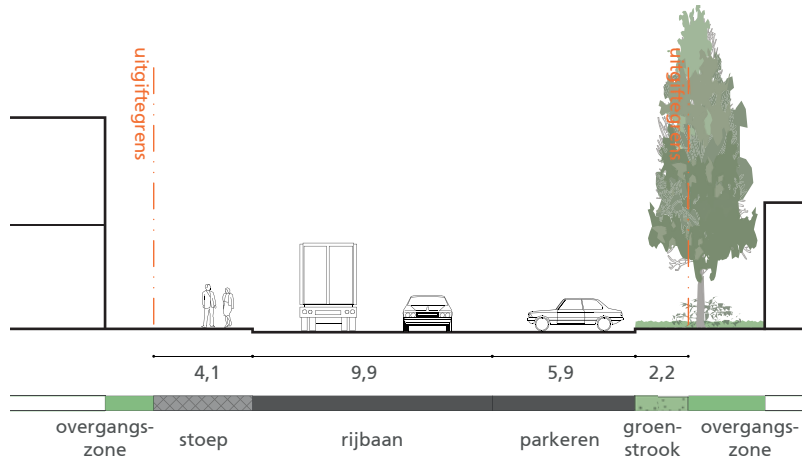


▲ Fig. 6.9b Fietsnietjes (bron: Metec).

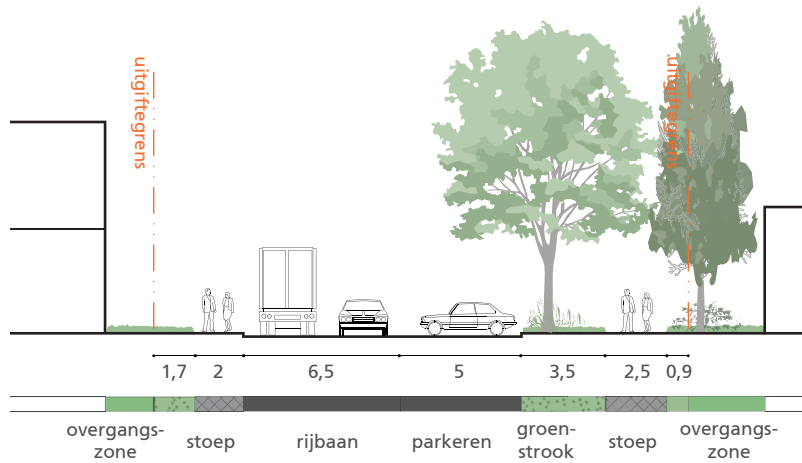


▲ Fig. 6.9d Robuuste zitbank.

◀ Fig. 6.10 Profiel Elektraweg (c) bestaande situatie.



◀ Fig. 6.11 Profiel Elektraweg (c) voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.12 Plaatsaanduiding profiel Elektraweg (c).

sfeer/functie:

buurtontsluitingsweg,

beplanting:

aanwezige bomen aanvullen tot een gemengde bomenlaan, aaneengesloten plantvakken met lage sierheesters;

verharding:

Maassluise standaard

meubilair:

robuuste zitbank met parkuitstraling

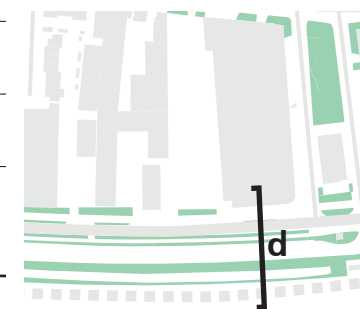
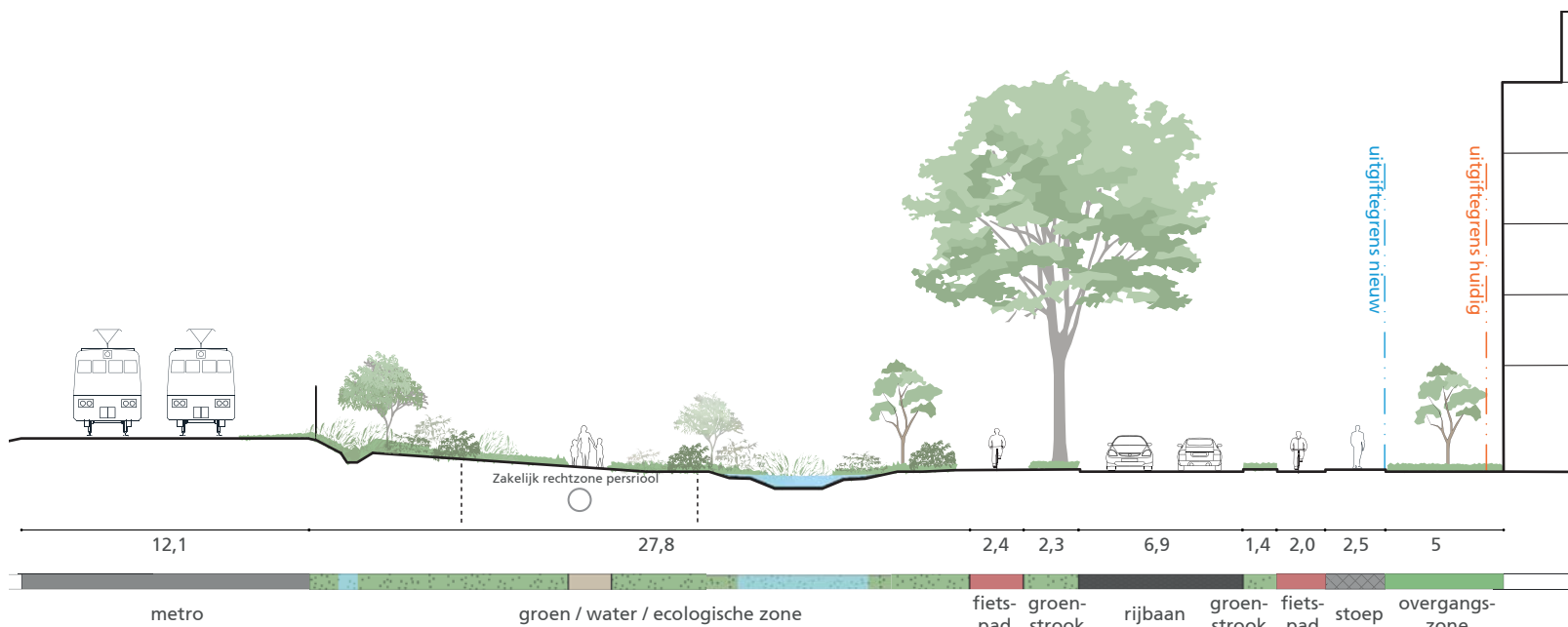
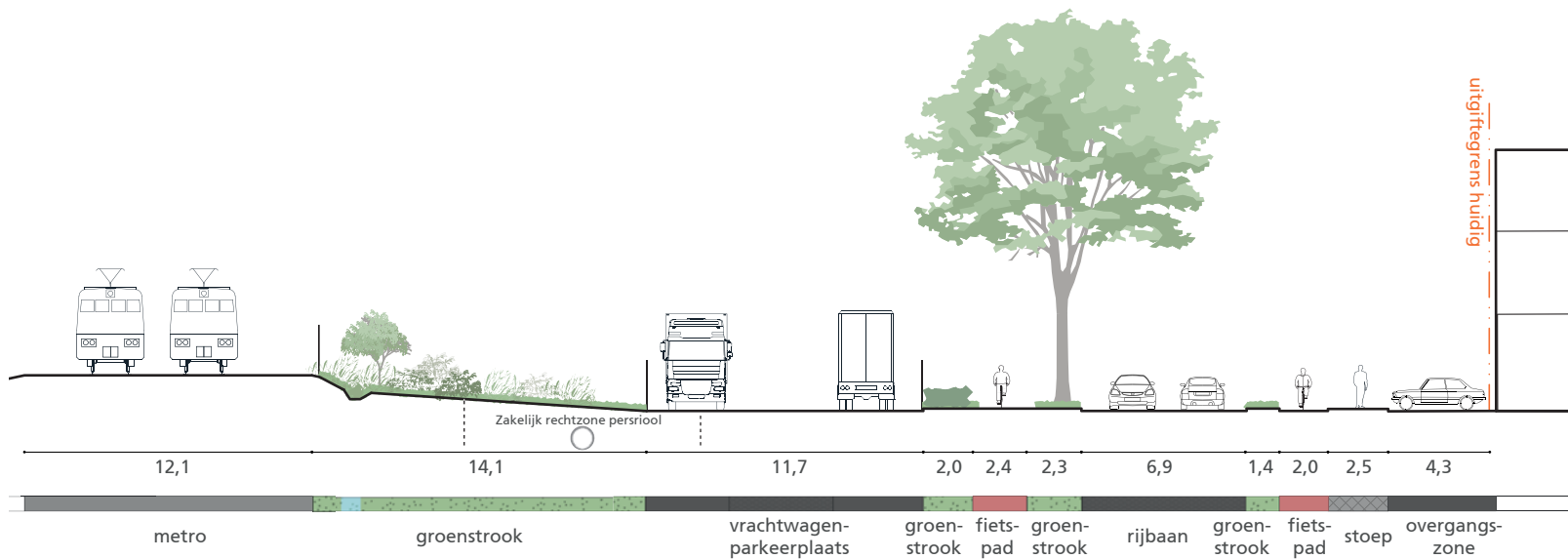


Fig. 6.15 Plaatsaanduiding profiel Industrieweg (d).

sfeer/functie:

ecologische verbingszone, waterberging;

beplanting:

inheems, nectar en pollen, hoogstam bomen en meerstammige bomen in losse groepen, heesters, bloemrijk gras, oever- en waterplanten;

verharding:

wandelpad in halfverharding

meubilair:

robuuste zitbanken met natuurlijke uitstraling



▲ Fig. 6.16a Pad halfverharding (bron: Ecodynamic).



▲ Fig. 6.16b Meerstammige inheemse bomen (bron: Ebben).

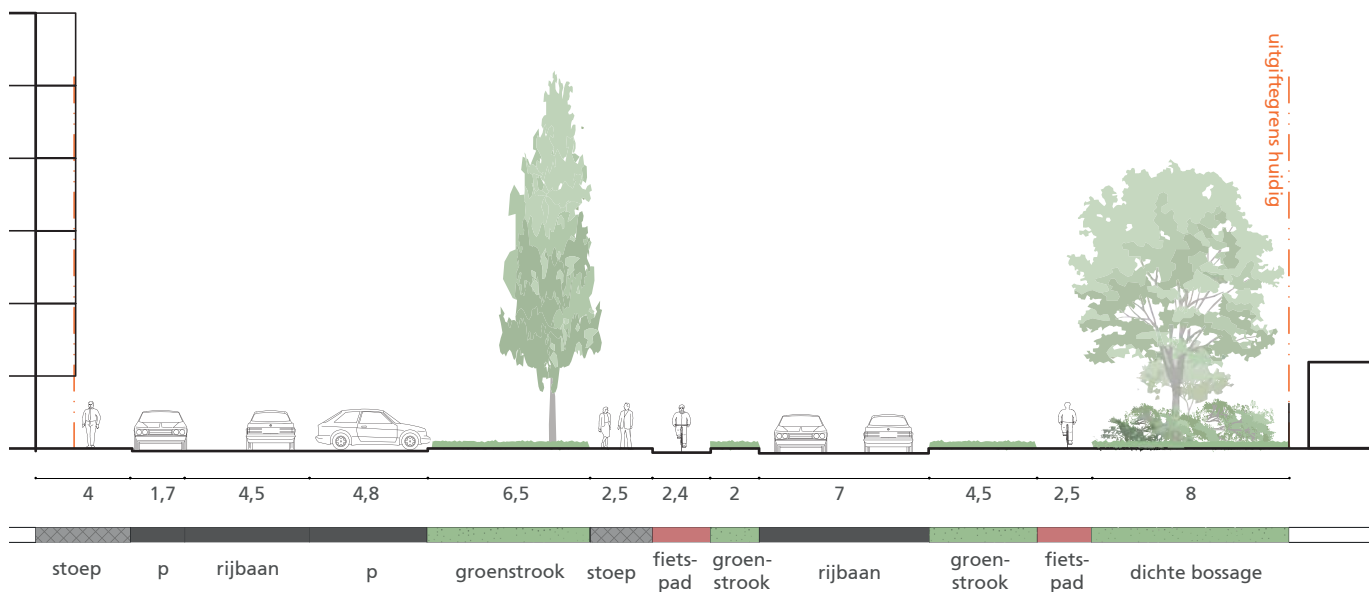


▲ Fig. 6.16c Robuuste zitbank.

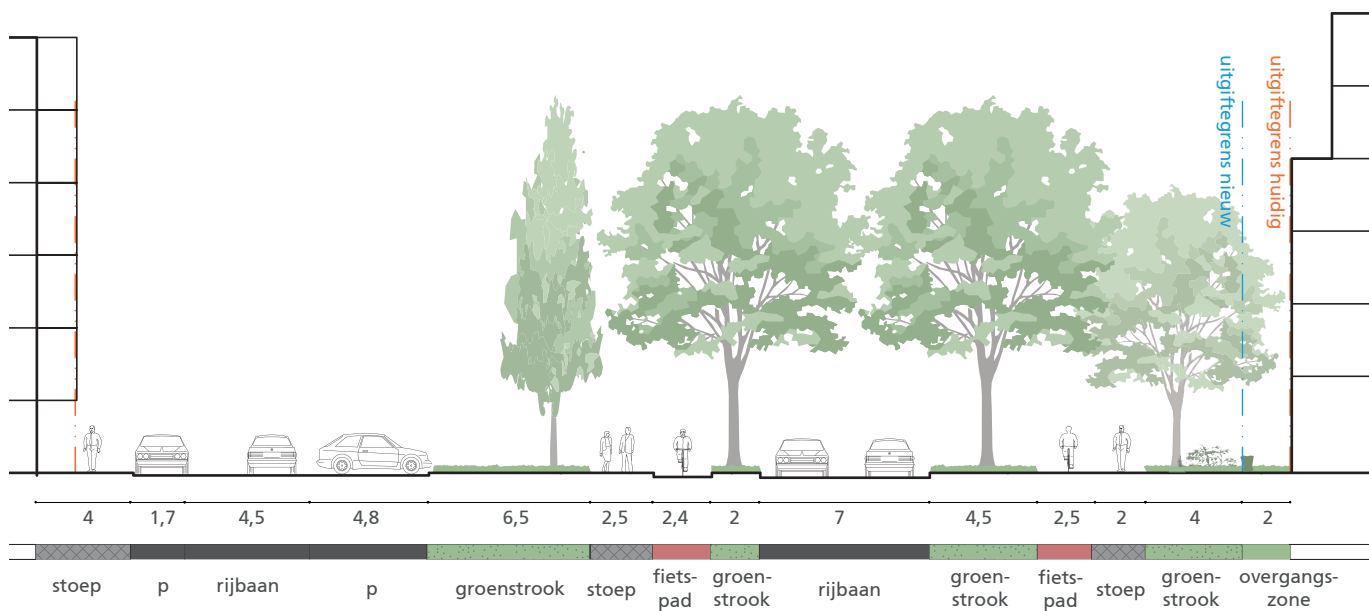


▲ Fig. 6.16d Ecologische zone (bron: Crujldthoeck).

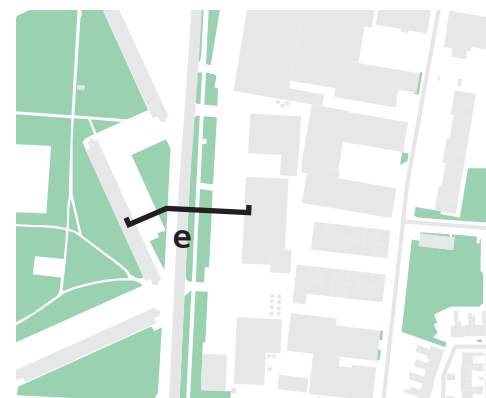




◀ Fig. 6.17 Profiel Mozartlaan (e) bestaande situatie.



◀ Fig. 6.18 Profiel Mozartlaan (e) voorbeeld nieuwe situatie lange termijn.



▲ Fig. 6.19 Plaatsaanduiding profiel Mozartlaan (e).

sfeer/functie:

wijkontsluiting met verbindende functie tussen Kapelpolder en Van Beethovenpark;

beplanting:

bomen aanvullen tot gemengde bomenlaan, bloemrijk grasbermen, langs oostzijde middelhoge heesters met doorzichten en losse boomgroepen;

verharding:

Maassluise standaard

meubilair:

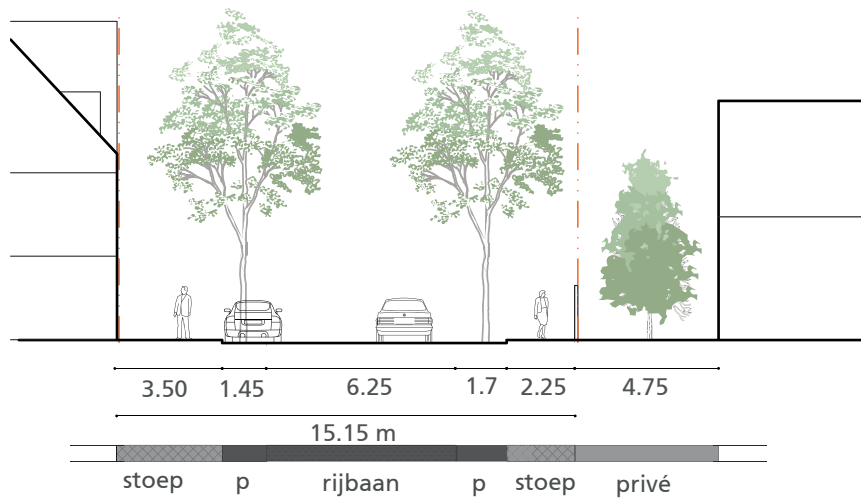
robuuste zitbanken langs voetpad aan oostzijde



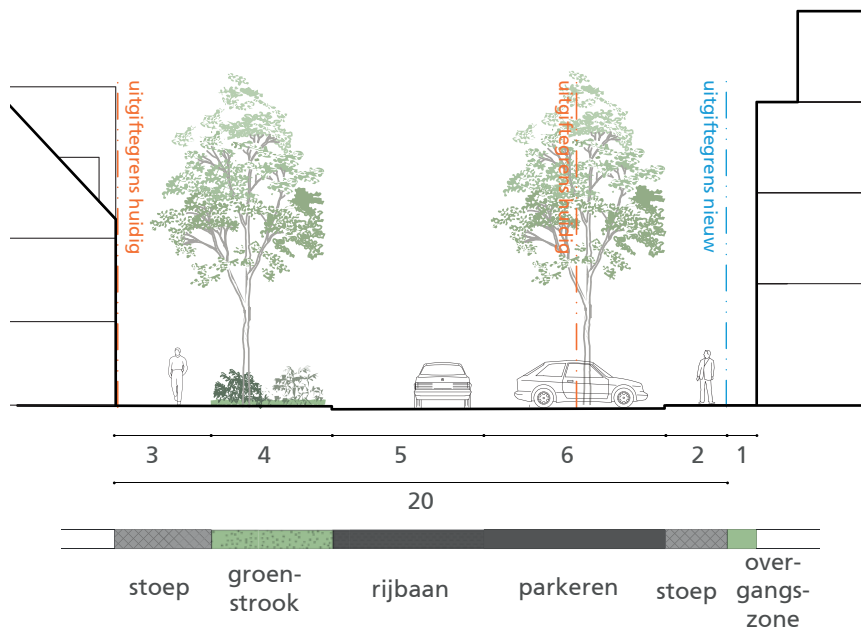
▲ Fig. 6.20a Bloemrijk gras (bron: Crujldthoeck).



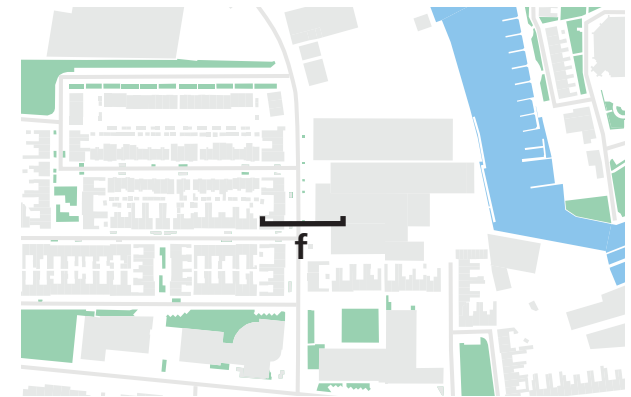
▲ Fig. 6.20b Robuuste zitbank.



◀ Fig. 6.21 Profiel Heldringstraat (f) bestaande situatie.



◀ Fig. 6.22 Profiel Heldringstraat (f) voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.23 Plaatsaanduiding profiel Heldringstraat (f).

sfeer/functie:

buurtontsluiting met haaksparkeren

beplanting:

gemengde bomenlaan, boomspiegels beplant met lage heesters;

verharding:

Maassluise standaard;

meubilair:

fietsnietjes.



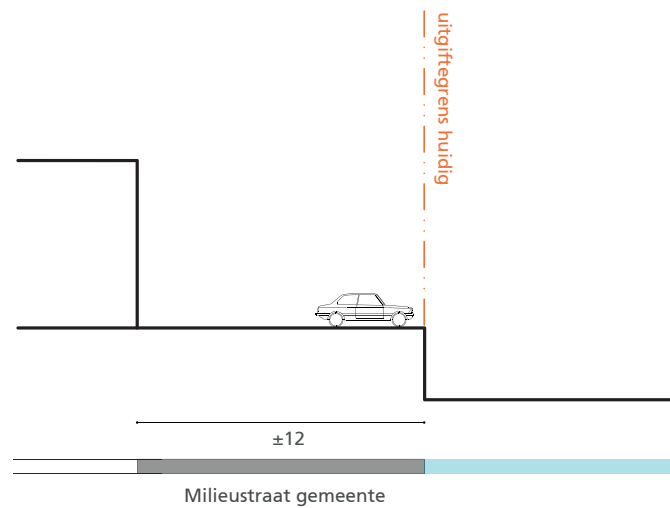
▲ Fig. 6.24a *Spiraea betulifolia* Tor (bron: Weston Nurseries).



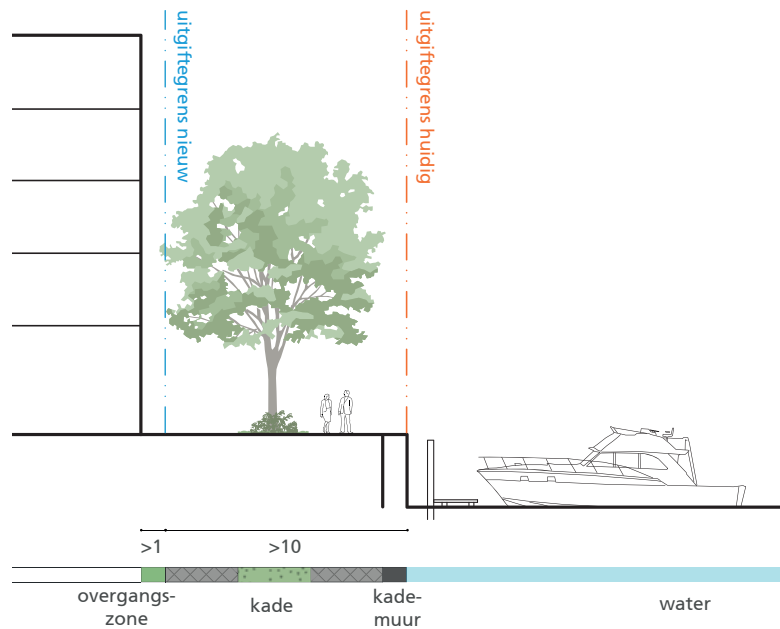
▲ Fig. 6.24b *Diervilla splendens* (bron: Gardenia).



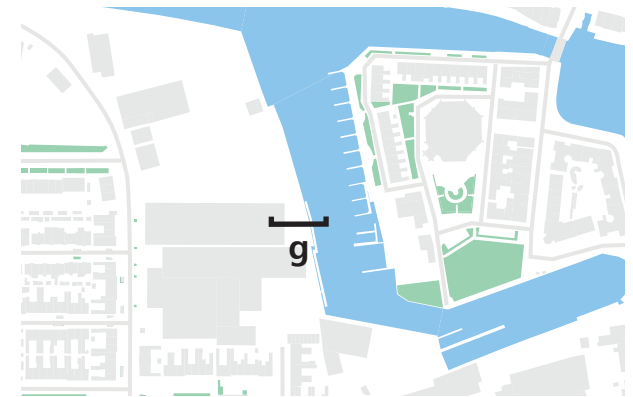
▲ Fig. 6.24c Fietsnietjes (bron: Metec).



◀ Fig. 6.25 Profiel Haven (g) bestaande situatie.



◀ Fig. 6.26 Profiel Haven (g) voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.27 Plaatsaanduiding profiel Haven (g).

sfeer/functie:

buurtontsluiting met langsparkeren, maritieme sfeer
aaneengesloten wandelkade;

beplanting:

aaneengesloten bomenrij op kade, vaste planten;

verharding:

b.v. granietkeien

meubilair:

robuuste zitbanken



▲ Fig. 6.28a Vaste planten (bron: vakblad Groen)



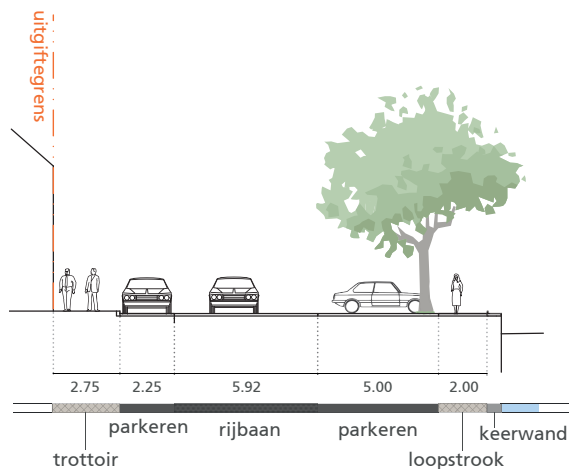
▲ Fig. 6.28b Kade met bomen (bron: Gemeente Breda)



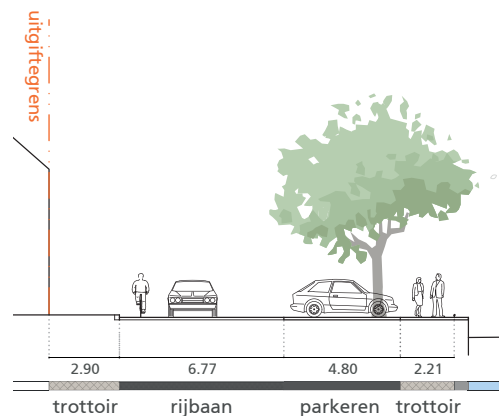
▲ Fig. 6.28c Granietkeien.



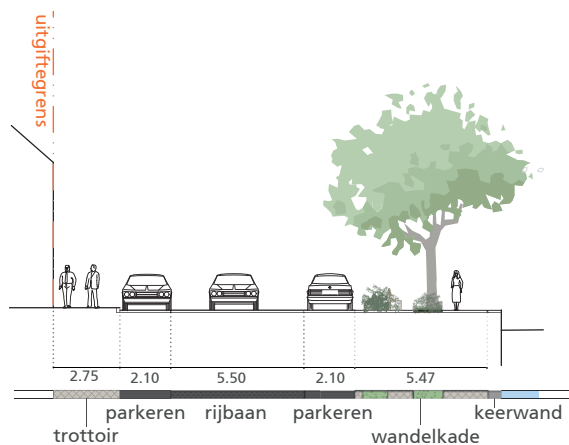
▲ Fig. 6.28d Robuuste zitbank.



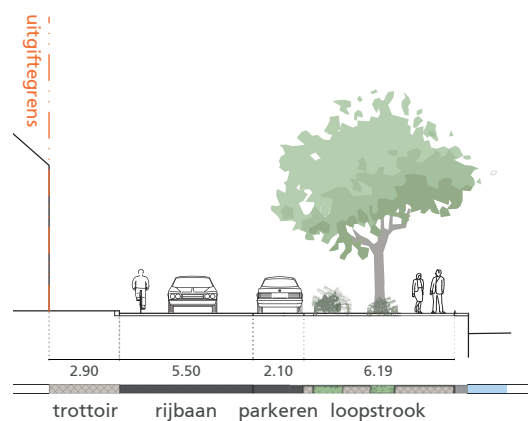
▲ Fig. 6.29 Profiel Govert van wijkade 7 (h) bestaande situatie



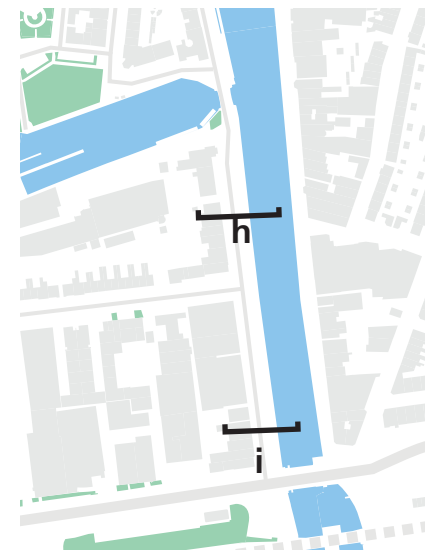
▲ Fig. 6.30 Profiel Govert van wijkade 13 (i) bestaande situatie



▲ Fig. 6.31 Profiel Govert van Wijkade 7 (h) voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.32 Profiel Govert van wijkade 13 (i) voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.33 plaatsaanduiding profiel Govert van Wijkade 7 (h). en 13 (i)

sfeer/functie:

buurtontsluiting met langsparkeren, maritieme sfeer
aaneengesloten wandelkade;

beplanting:

aaneengesloten bomenrij op kade;

verharding:

b.v. granietkeien

meubilair:

fietsnietjes, robuuste zitbanken



▲ Fig. 6.34b Kade met bomen (bron: Ontdek Groningen).



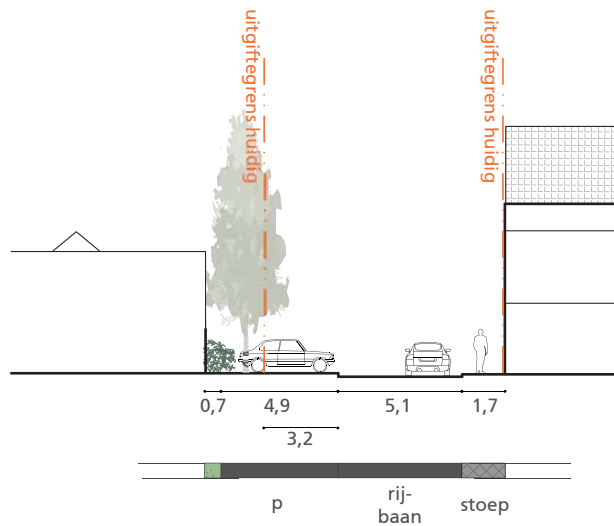
▲ Fig. 6.34c Granietkeien.



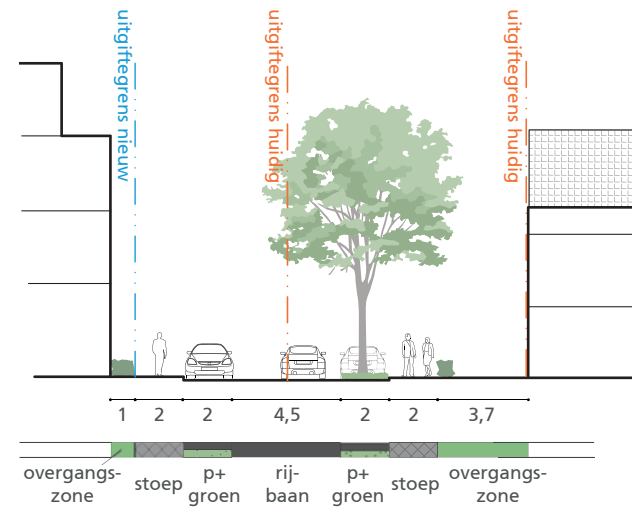
▲ Fig. 6.34a Fietsnietjes (bron: Metec).



▲ Fig. 6.34d Robuuste zitbank.



▲ Fig. 6.35 Profiel Talmastraat (j) bestaande situatie.



▲ Fig. 6.36 Profiel Talmastraat (j) voorbeeld toekomstige situatie.



▲ Fig. 6.37 Plaatsaanduiding profiel Talmastraat (j).

sfeer/functie:

woonstraat met langsparkeren;

beplanting:

bomen aanvullen tot gemengde rij;

verharding:

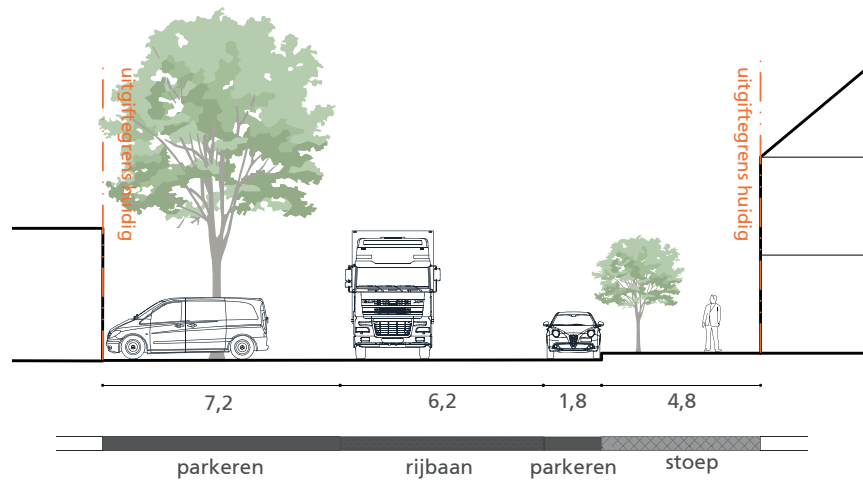
Maassluise standaard

meubilair:

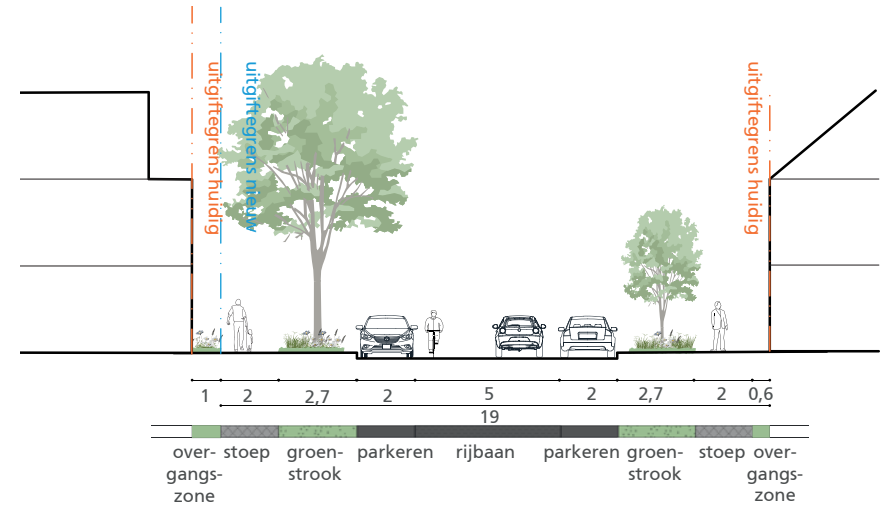
fietsnietjes



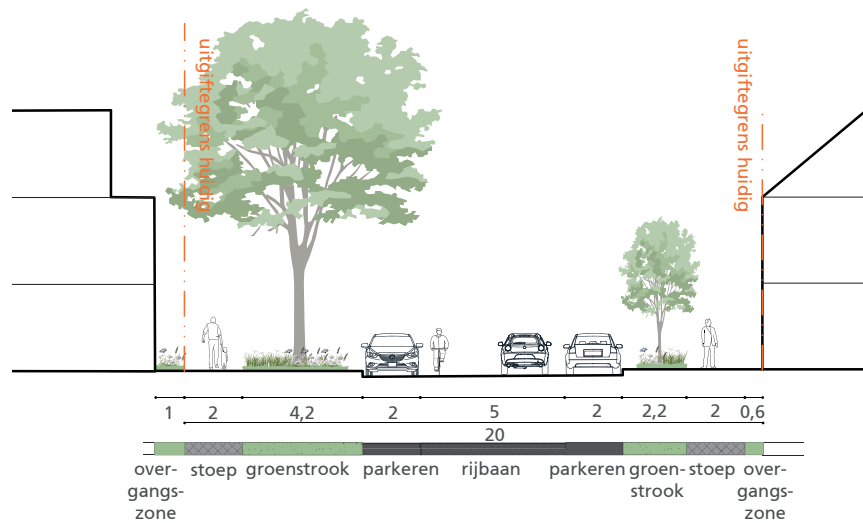
▲ Fig. 6.37b Fietsnietjes (bron: Metec).



▲ Fig. 6.38 Profiel Keucheniusstraat (k) bestaande situatie.



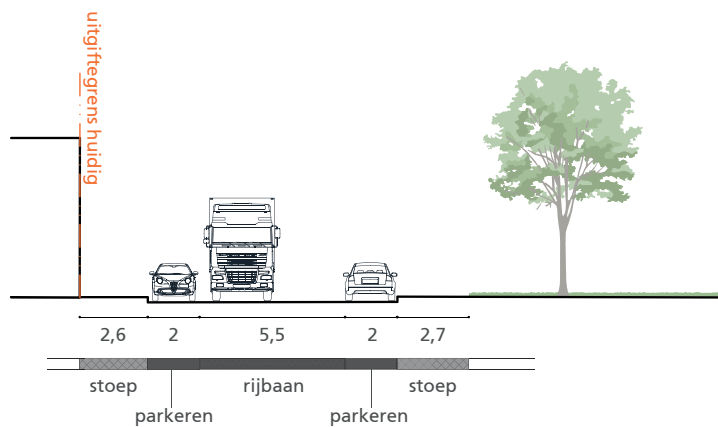
▲ Fig. 6.40 Variant profiel Keucheniusstraat (k) voorbeeld nieuwe situatie.



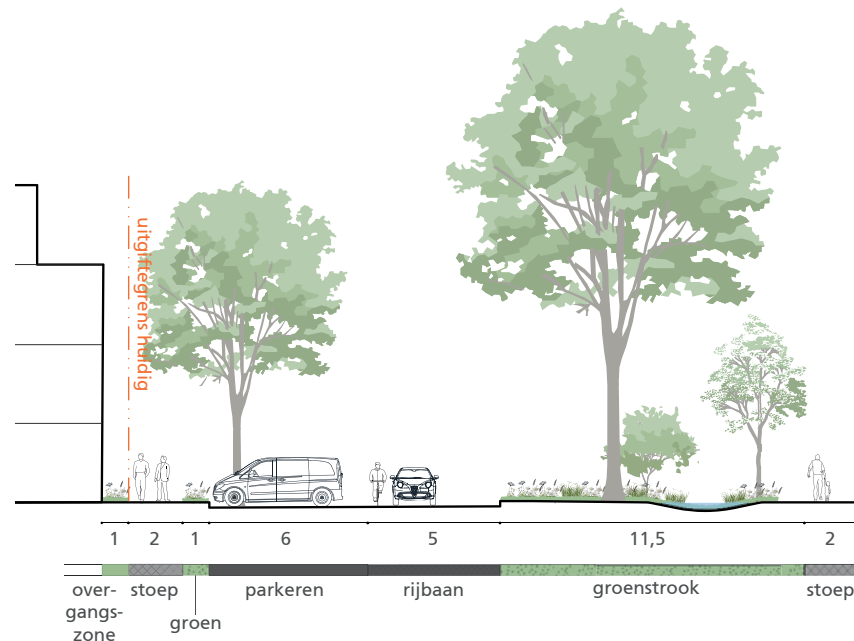
▲ Fig. 6.39 Profiel Keucheniusstraat (k) voorbeeld nieuwe situatie.



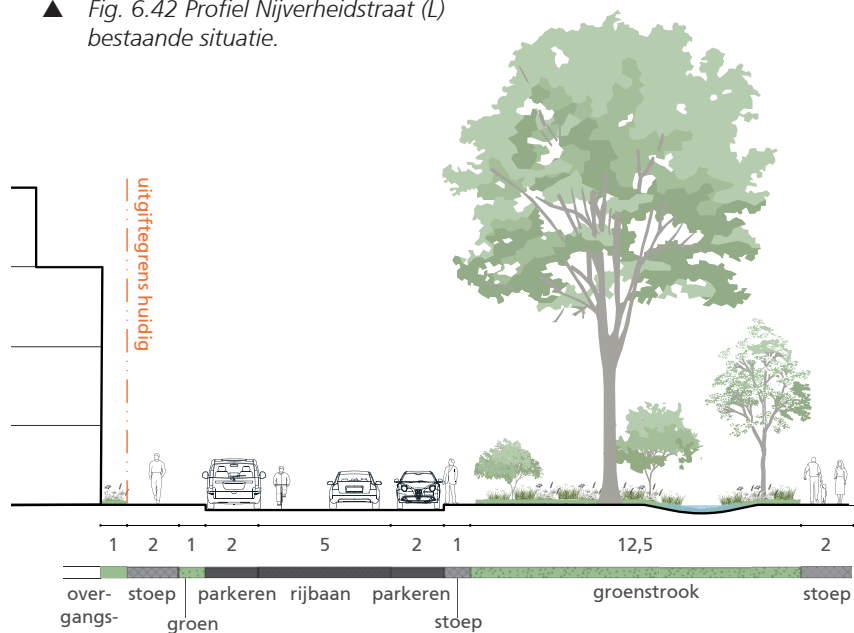
▲ Fig. 6.41 Plaatsaanduiding profiel Keucheniusstraat (k) .



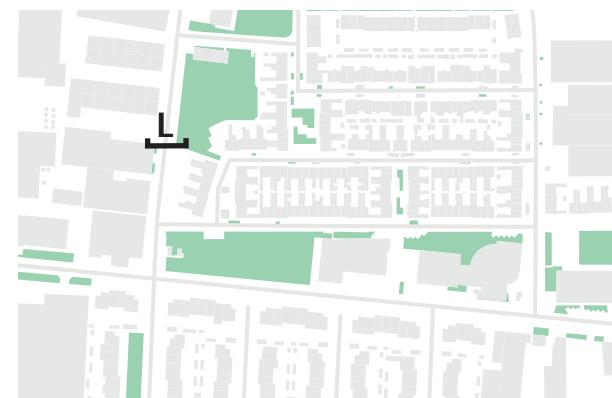
▲ Fig. 6.42 Profiel Nijverheidstraat (L) bestaande situatie.



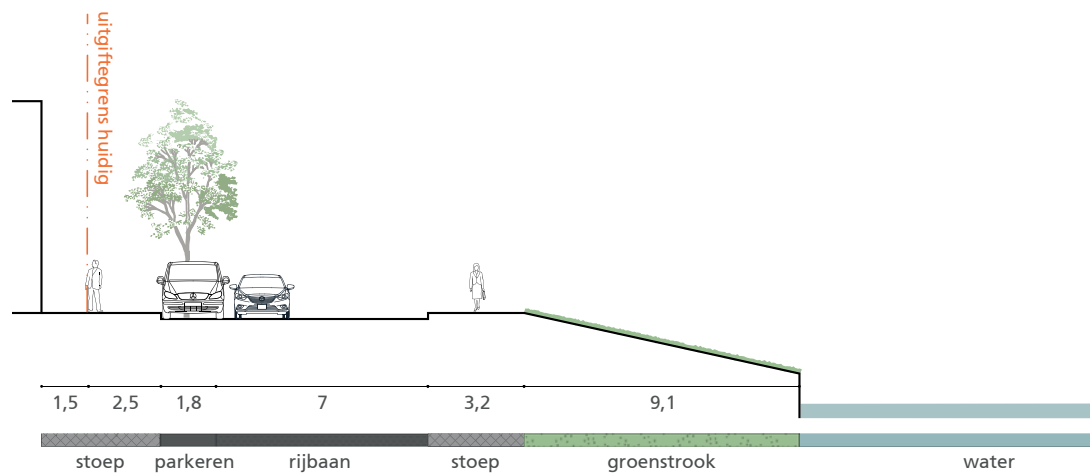
▲ Fig. 6.43 Profiel Nijverheidstraat (L) voorbeeld nieuwe situatie met haaksparkeren.



▲ Fig. 6.44 Profiel Nijverheidstraat (L) voorbeeld nieuwe situatie met aan twee zijden langsparkeren.



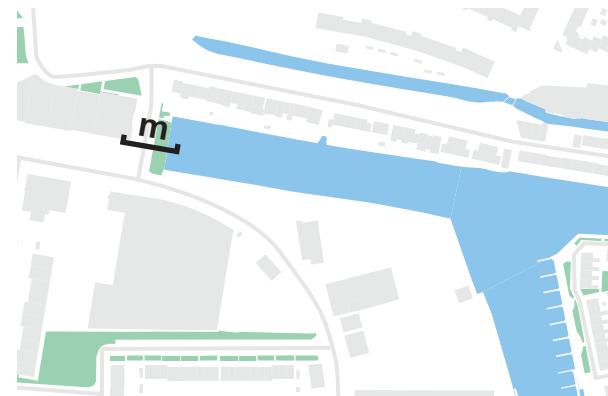
▲ Fig. 6.45 Plaatsaanduiding profiel Nijverheidstraat (L).



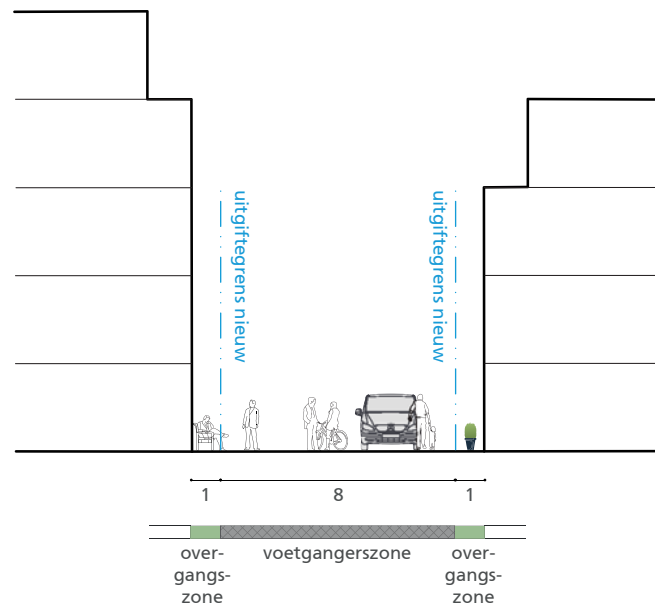
▲ Fig. 6.46 Profiel getijdennatuur (m)
bestaande situatie.



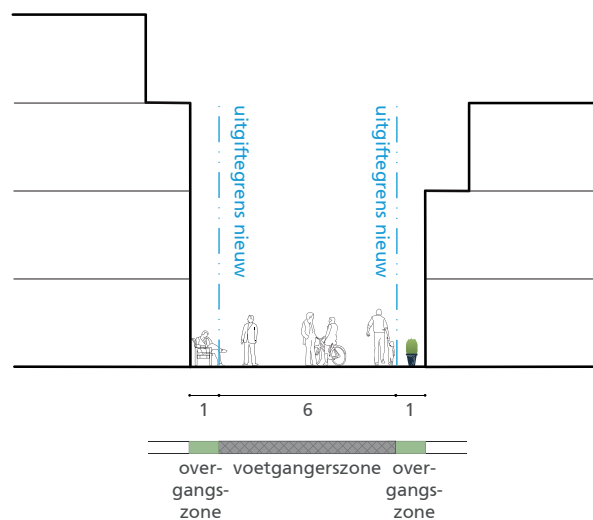
▲ Fig. 6.47 Profiel getijdennatuur (m)
voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.48 Plaatsaanduiding profiel getijdennatuur (m).



◀ Fig. 6.49 Principeprofiel korte woonstraat:
auto te gast (n).
Voorbeeld nieuwe situatie.



◀ Fig. 6.50 Principeprofiel korte voetgangersdoorsteek (n).
Voorbeeld nieuwe situatie.



▲ Fig. 6.51 Plaatsaanduiding profiel woonstraat (n).

