

**Welkom bij de startbijeenkomst van de  
participatie Maassluis West**

24 april 2024, 19.30 - 21.00 uur

Theater Koningshof

DE  
SE  
LECT  
IE

# Programma van de avond

Welkom	Jaap van Oeveren	Projectleider
Waarom & tot nu toe	Sjoerd Kuiper	Wethouder
Concept gebiedsvisie Maassluis West	Matthijs de Deckere	Stedenbouwkundige
Participatieplan	Gerben van den Hurk	Participatieleider
Vragen aan Sjoerd, Matthijs, Gerben	Gerben	
Afsluiting	Gerben	
Aanmelden voor de werkgroep	Gerben	

# Waarom een gebiedsontwikkeling Maassluis West?

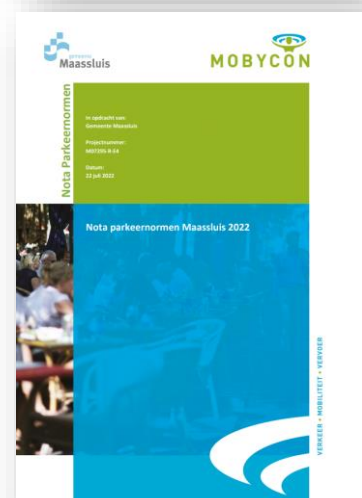
- Woningnood; behoefte aan betaalbare woningen:
  - Starters, senioren, woningen voor mensen met een verstandelijke beperking, leraar, kassière, verpleegster en politieagent
  - Sociale huur, betaalbare koop, middeldure huur en koop
- Woningvoorraad; doorstroming bevorderen
- Sportzaal ter vervanging Parkietstraat en Haydnlaan
- Klimaatadaptatie, groen & biodiversiteit, sociale veiligheid en duurzame mobiliteit
- Locatie ligt direct naast metrostation
- Deze locatie is door de gemeenteraad aangewezen voor ontwikkeling
- En de ontwikkeling past in een lange lijn van planvorming voor dit gebied, plannen gaan terug tot de jaren 50 en 60.

# Concept gebiedsvisie Maassluis West

DE  
SE  
LECT  
IE

# Toelichting totstandkoming gebiedsvisie

- Stadsontwikkeling Maassluis in historisch perspectief
- Programma integrale duurzame stadsontwikkeling
- Visievorming



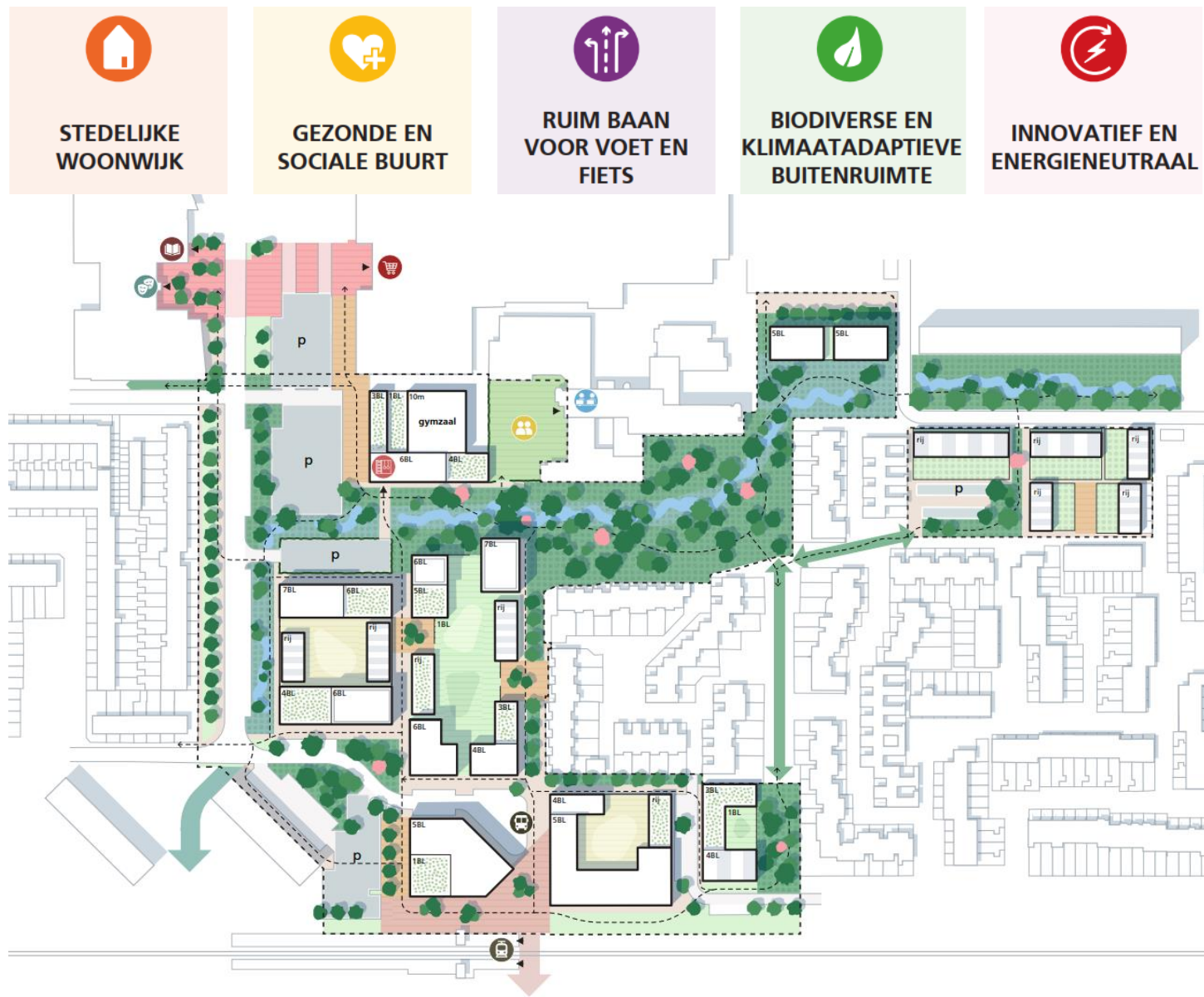


Fig 63. Ruimtelijke structuur van stedenbouwkundig model Stegen en Pleinen

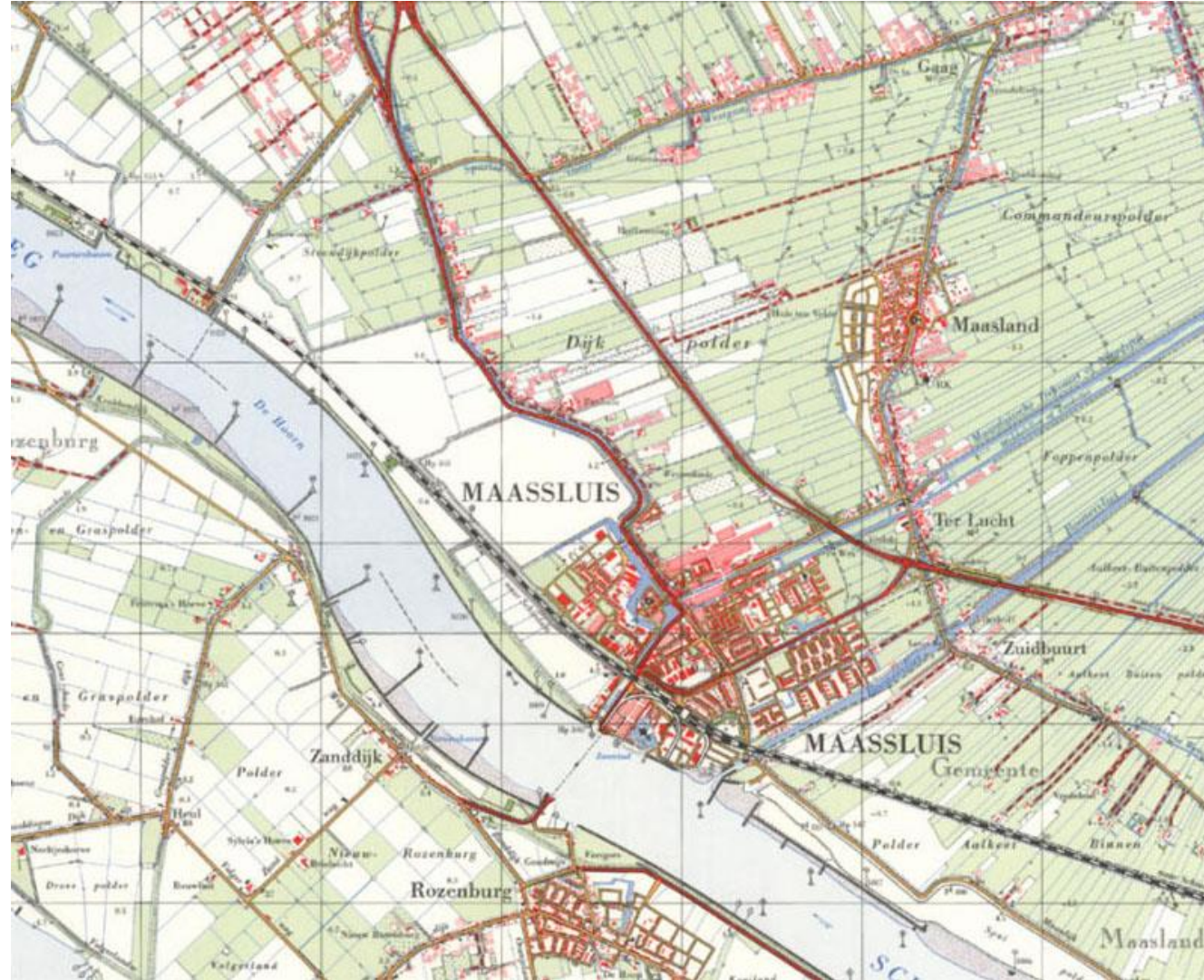
1900



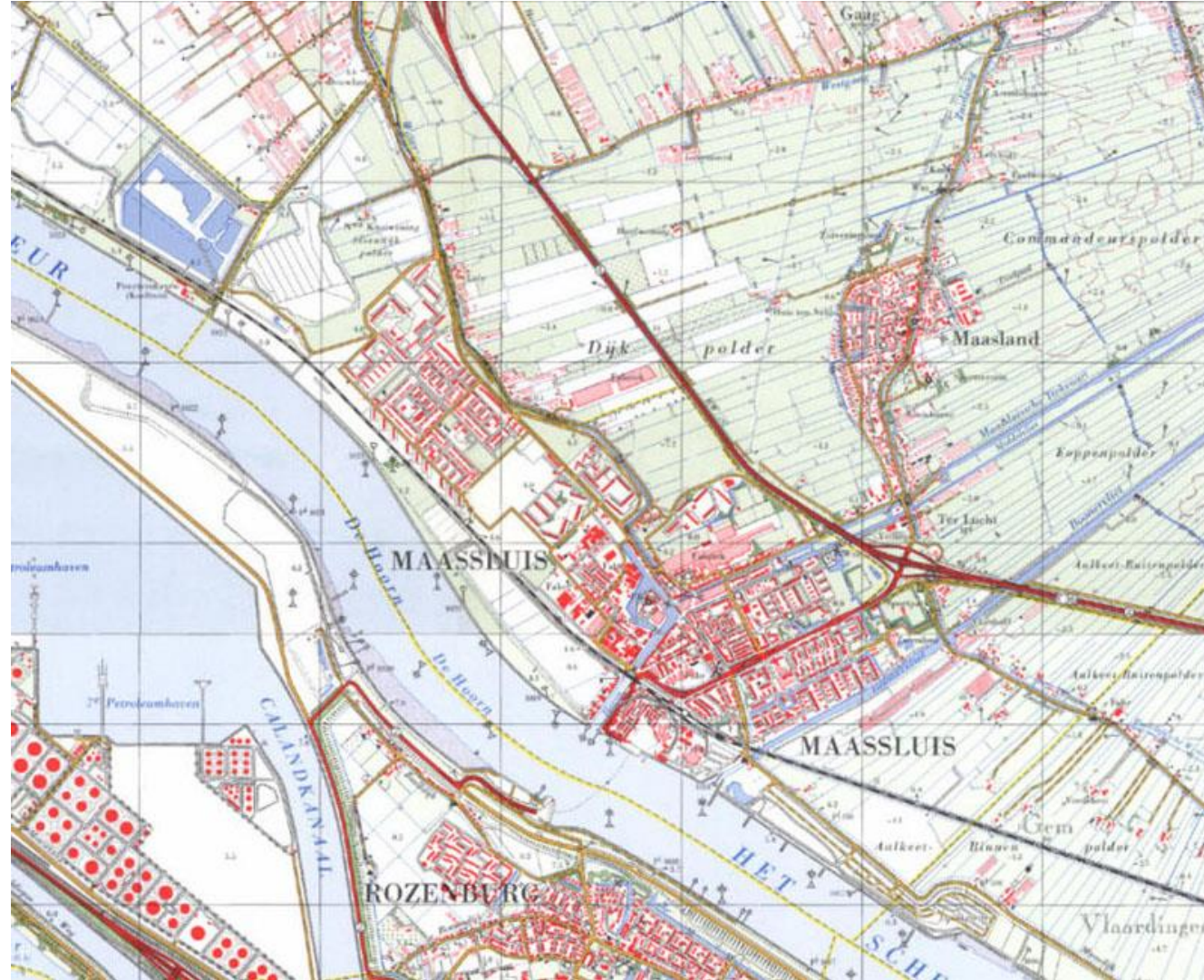
1950



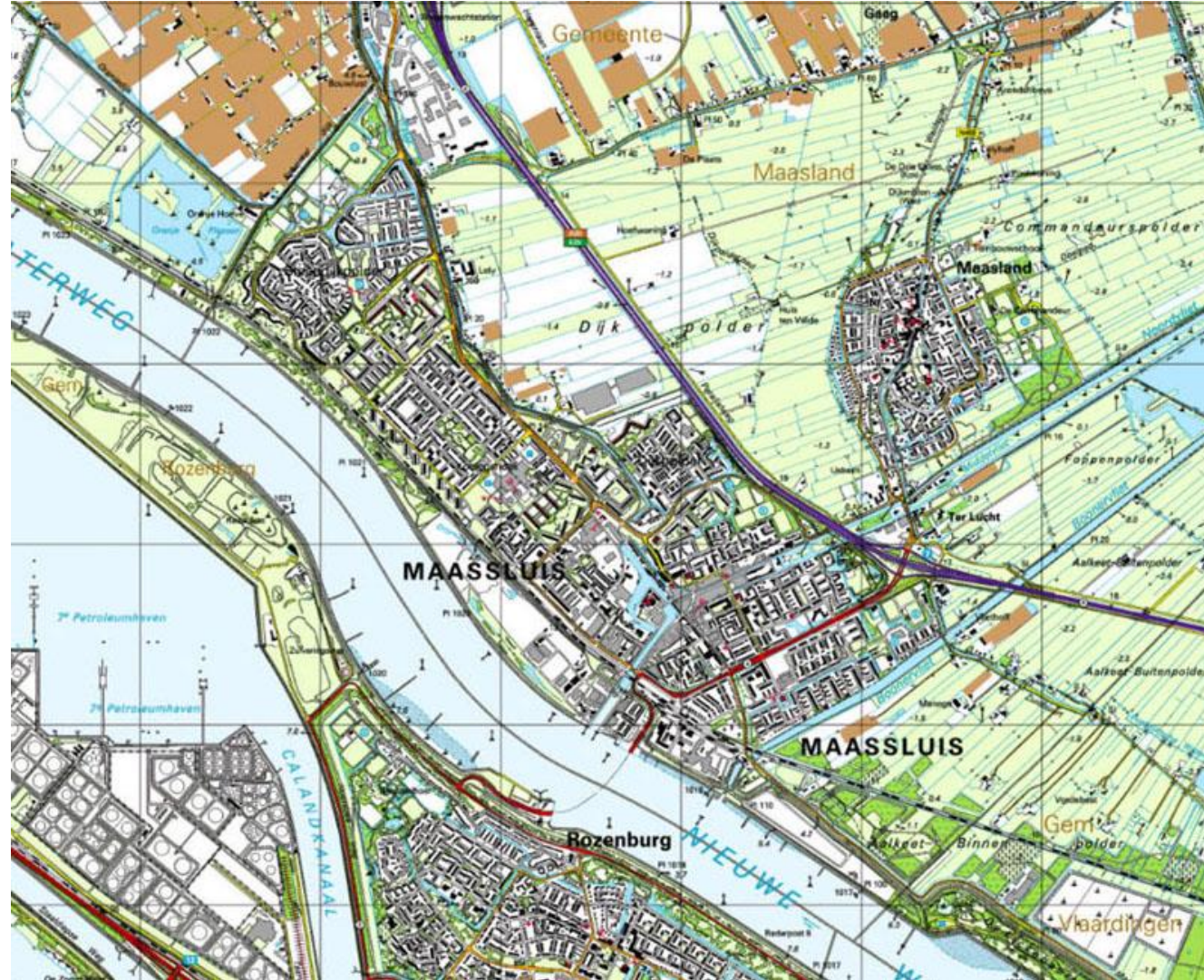
1965



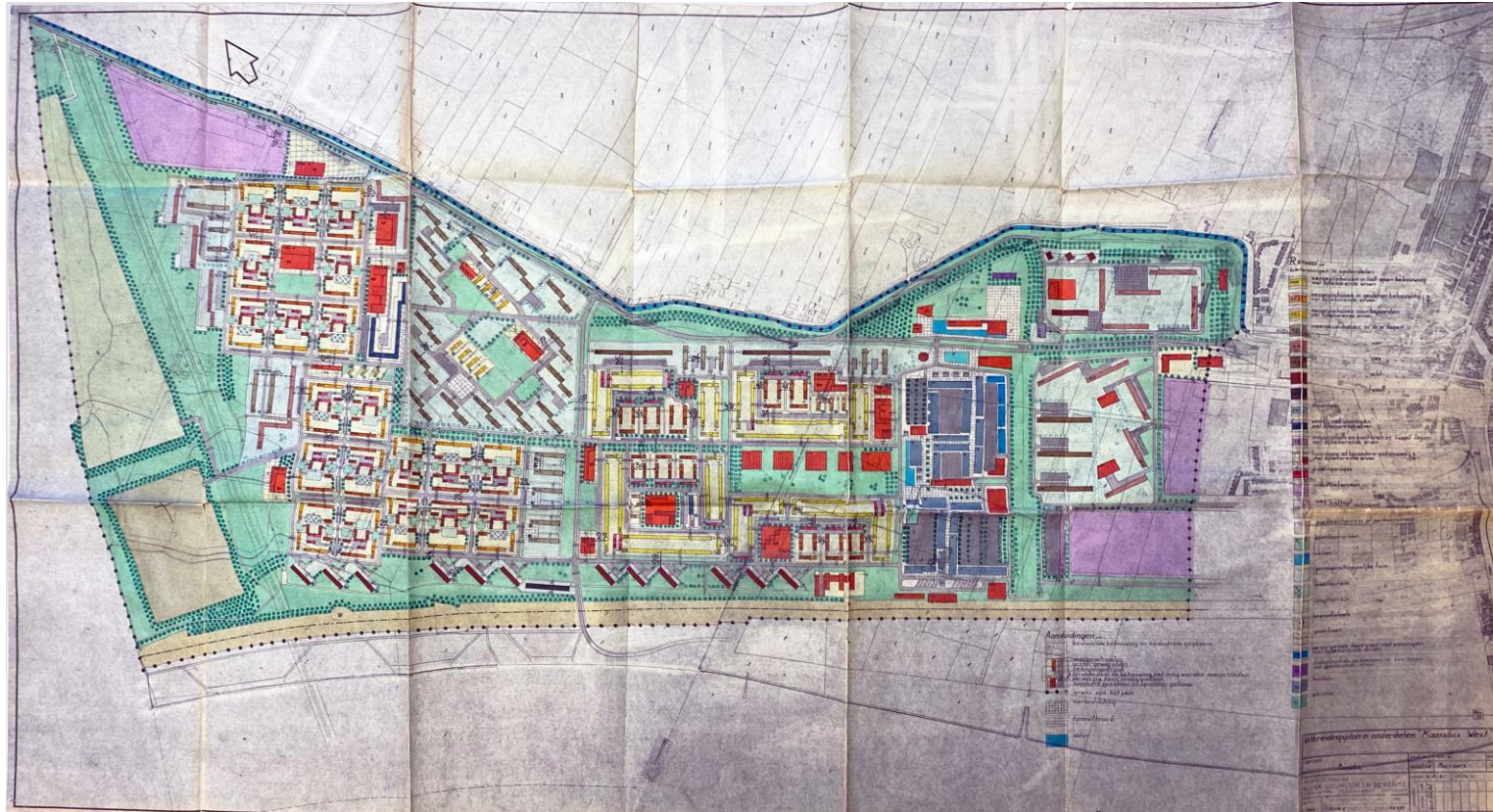
1980



2000

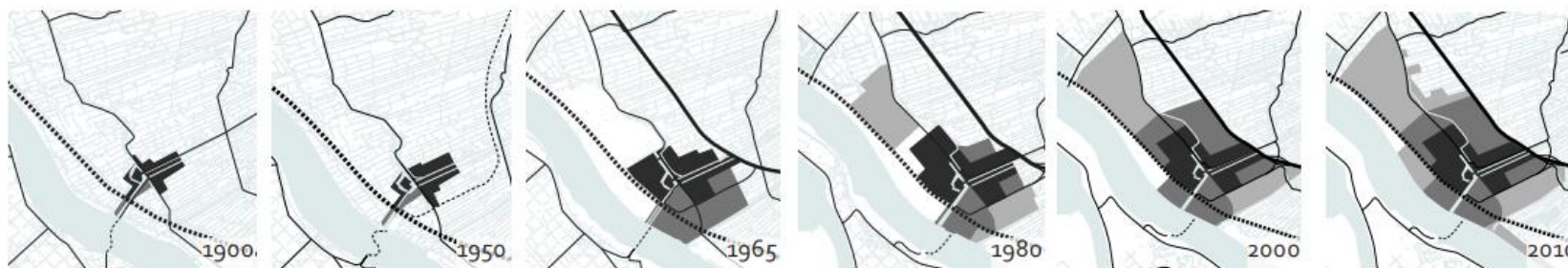
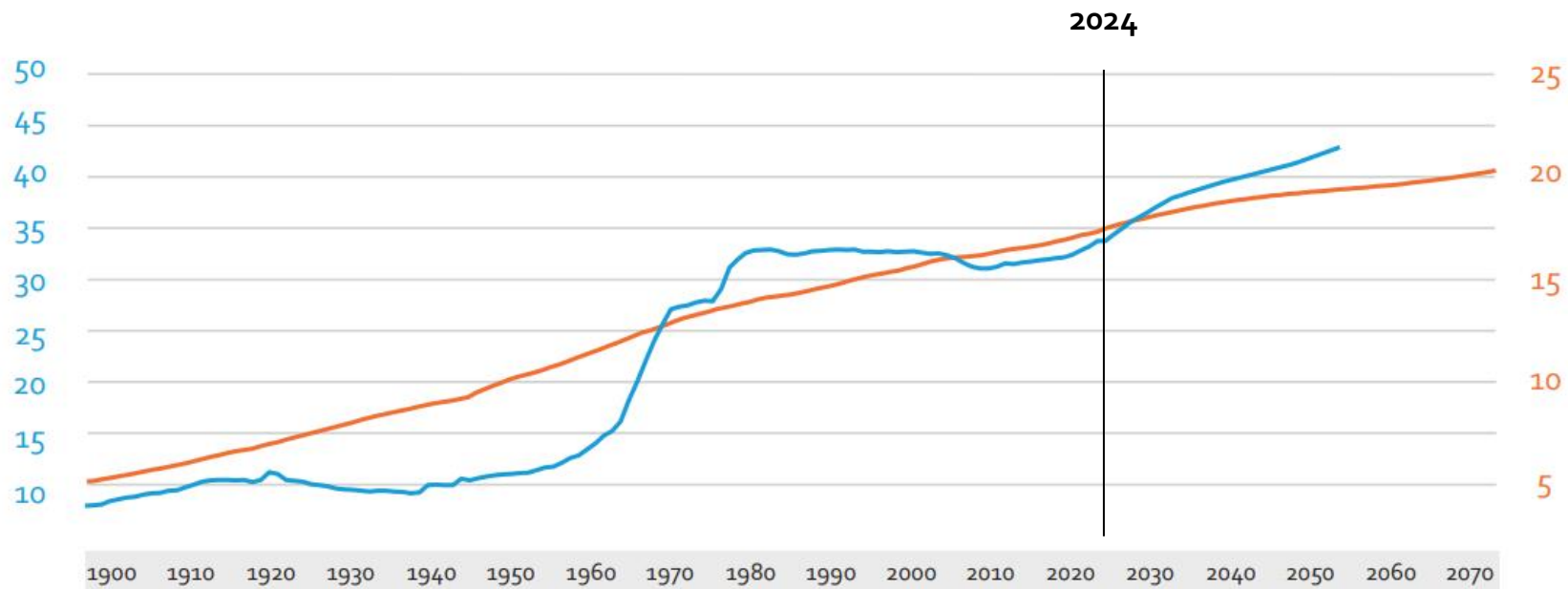


## Uitbreidingsplan Maassluis West (1961)



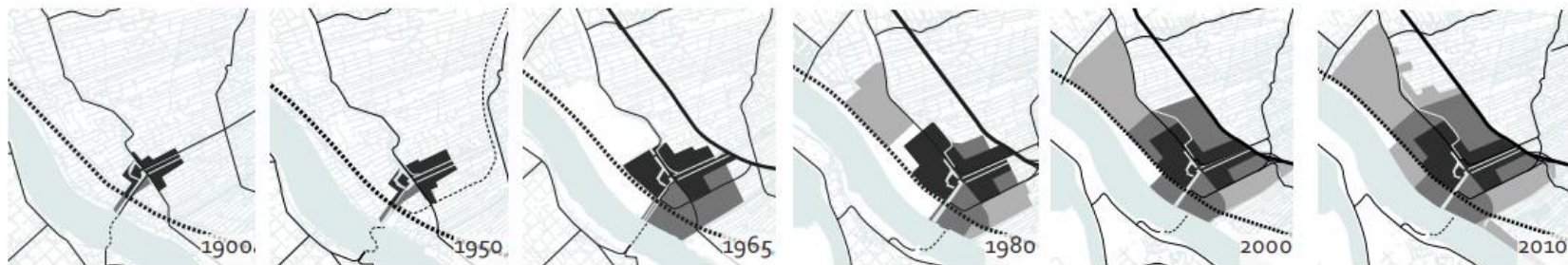
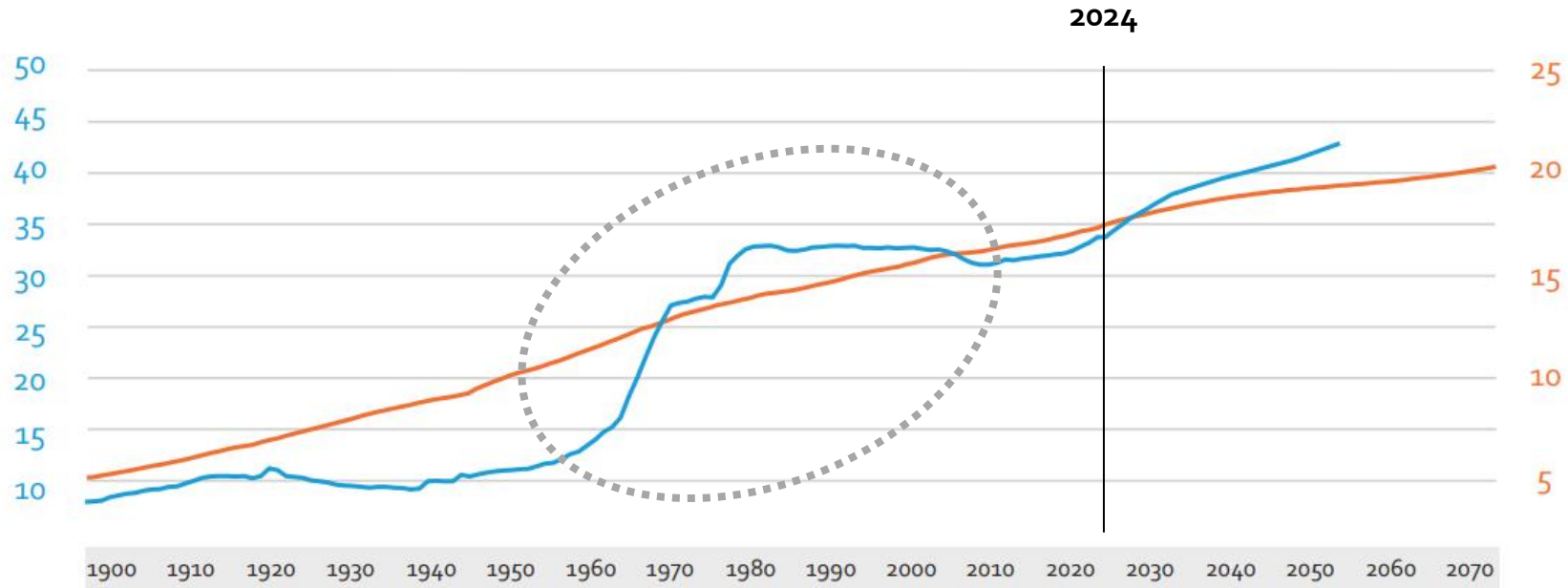
AANTAL INWONERS  
MAASSLUIS (X 1.000)

AANTAL INWONERS  
NEDERLAND (X MLN.)



AANTAL INWONERS  
MAASSLUIS (X 1.000)

AANTAL INWONERS  
NEDERLAND (X MLN.)

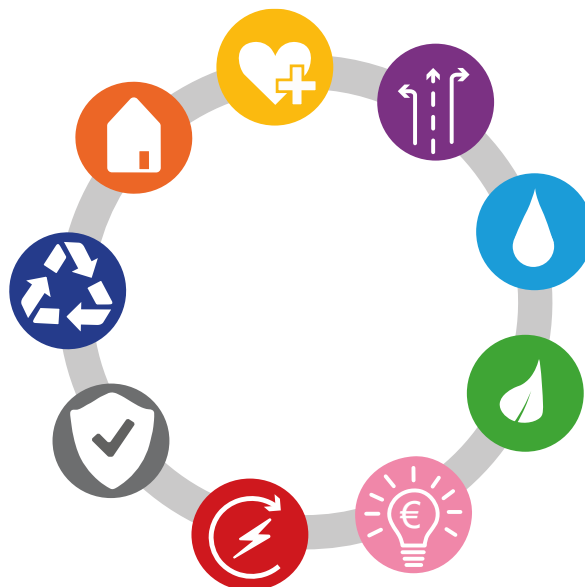


## Een gebalanceerde groei van Maassluis

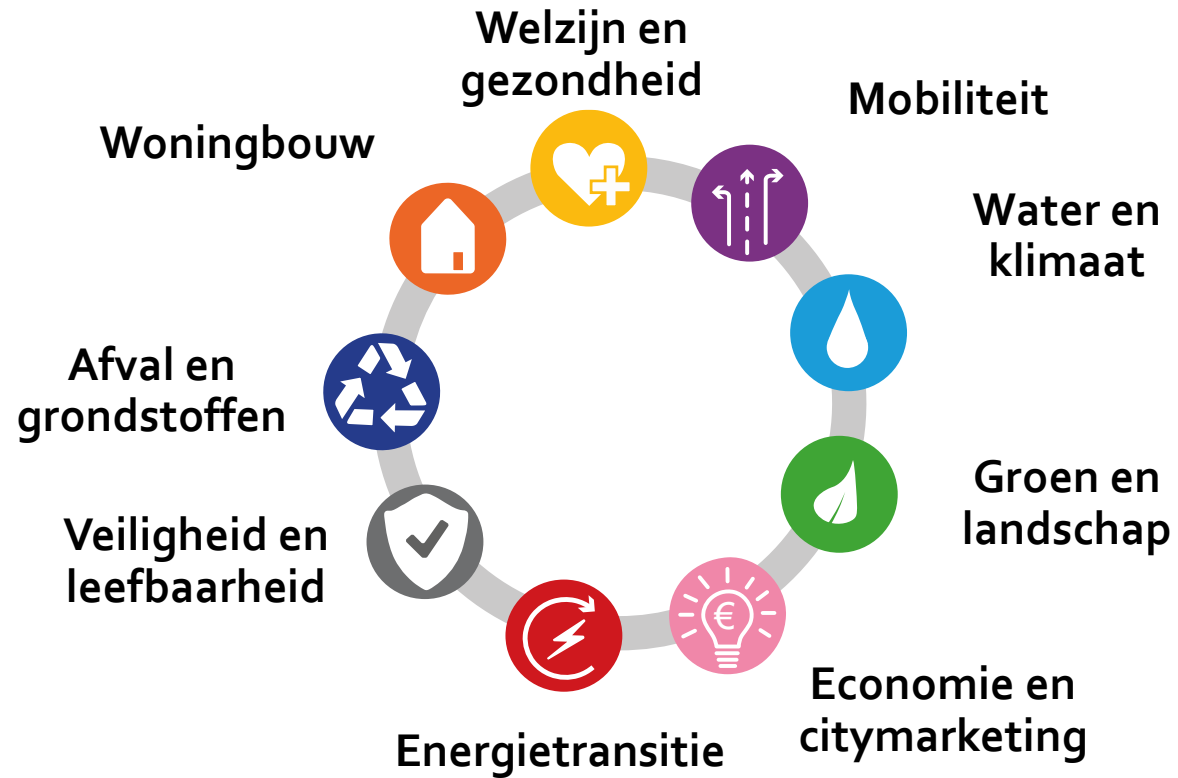
- De landelijke woningbouwopgaven speelt ook in Maassluis
- Ook Maassluis met forse tekorten aan woningen, voor alle doelgroepen, met name in de betaalbare en gemiddelde prijsklassen
- Tegelijkertijd spelen vele andere thema's en is de ruimte in Maassluis beperkt
- Aalkeetpolder blijft landelijk gebied

# Programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling

Balans en integratie tussen thema's



# Programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling



# Programma Integrale Duurzame Stadsontwikkeling

## De ruimtelijke opgaven van het programma

### 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

#### 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 de samenwerking bedrijf / onderwijs.

#### Energietransitie

- Mogelijke warmtesystemen 2030 - 2050

- Nieuw in coalitieakkoord
- Zowel vastgesteld beleid als opgenomen in coalitieakkoord





Te creëren groen verbindingen



Te creëren groen  
verbindingen

Samenvoegen  
binnensport-  
accommodaties

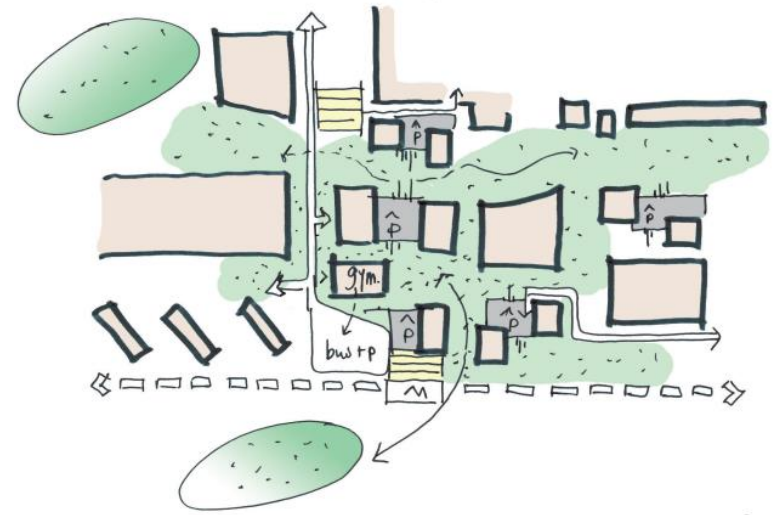
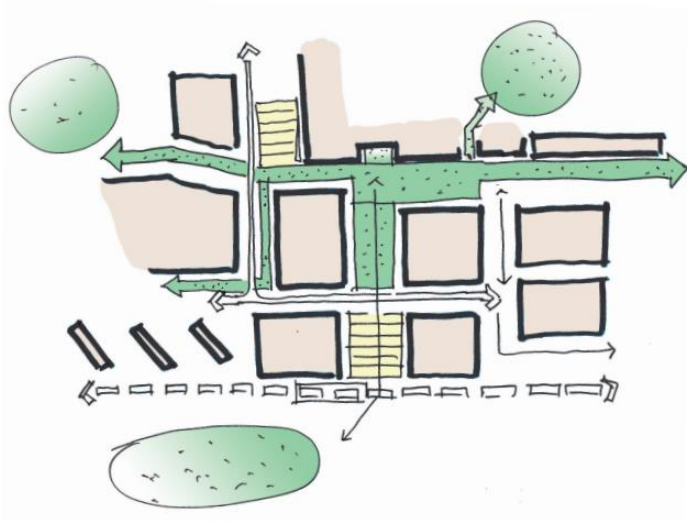
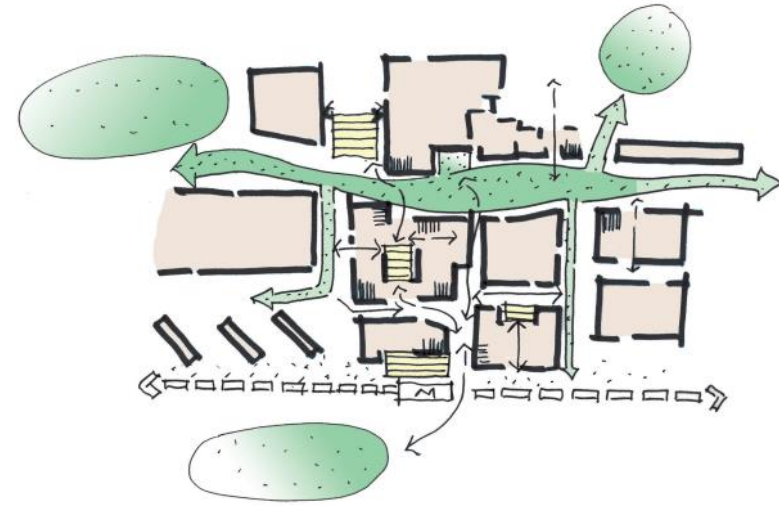
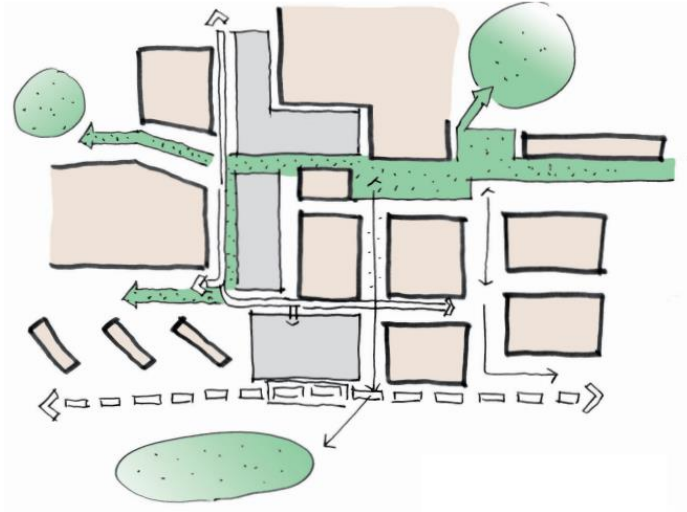


**Hoe kom je nu van beleidsmatige  
doelstellingen tot realisatie?**

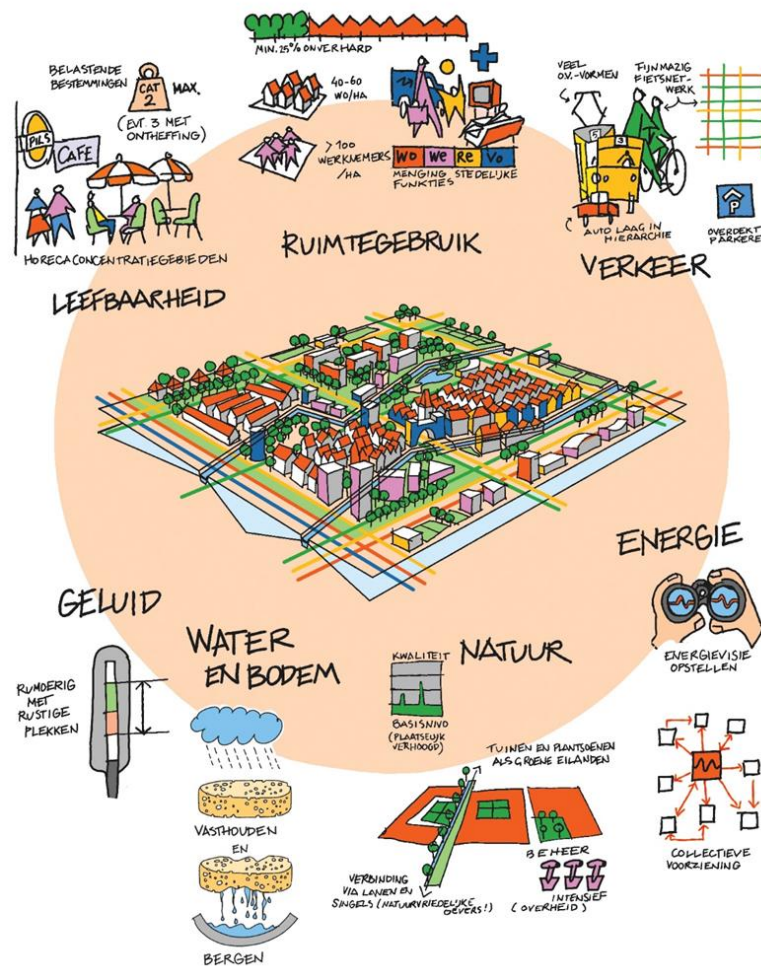
**Van abstract naar concreet?**

## Ontwerpend onderzoek

- Door middel van ontwerpen wordt onderzocht hoe maatschappelijke opgaven en beleidsdoelstellingen vertalen naar een concreet ontwerp



Een gebiedsvisie  
maakt de ruimtelijke  
vertaling naar  
concrete  
uitgangspunten voor  
een gebied.





## STEDELIJKE WOONWIJK

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

Maassluis 'brede'opgaven:  
**wonen**  
veiligheid & leefbaarheid



## GEZONDE EN SOCIALE BUURT

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

Maassluis 'brede'opgave:  
**welzijn & gezondheid**



## RUIM BAAN VOOR VOET EN FIETS

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

Maassluis 'brede'opgave:  
**mobiliteit**



## BIODIVERSE EN KLIMAATADAPTIEVE BUITENRUIMTE

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

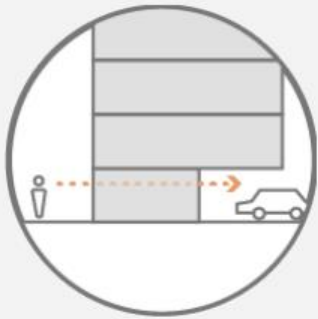
Maassluis 'brede'opgaven:  
**groen & landschap**  
**water & klimaat**



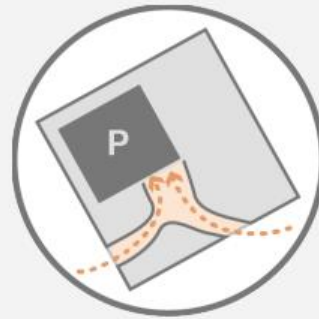
## INNOVATIEF EN ENERGIENEUTRAAL

Met de woningbouwontwikkeling in Maassluis West ontstaan kansen voor een innovatief energienetwerk. De woningen worden energieneutraal ontwikkeld en aangesloten op een collectief energiesysteem dat twee stroomrichtingen mogelijk maakt. In verdere uitwerking wordt gekeken naar de invulling van het energiesysteem.

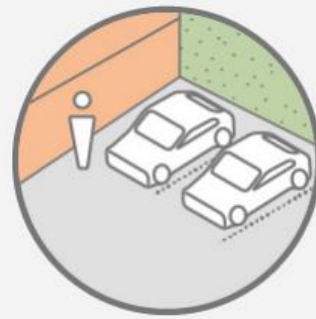
Maassluis 'brede'opgave:  
**energietransitie**



Parkeren uit het zicht



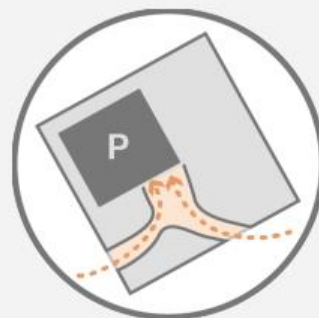
Garage krijgt korte  
aanrijroute



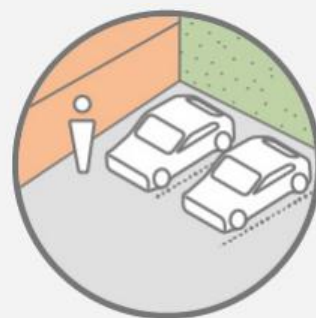
Minimaal parkeren  
op maaveld



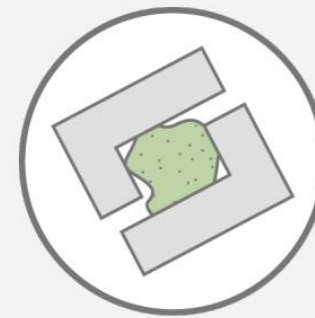
Parkeren uit het zicht



Garage krijgt korte  
aanrijroute



Minimaal parkeren  
op maaiveld



**Groene collectieve  
binnenterreinen**

Referentie Eindhoven 'Bosrijk'



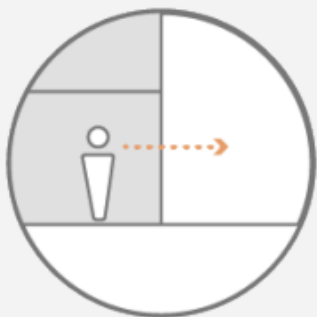


Woningbouw

Parkeren

Klimaatadaptatie

Biodiversiteit



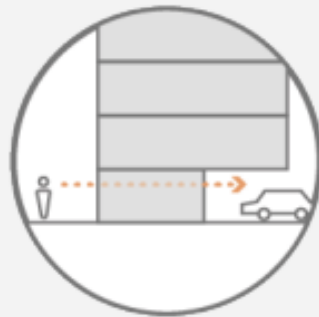
### Ogen op straat

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



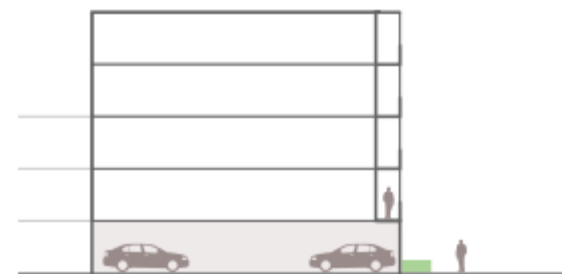
### Alzijdige bouwvelden

Rondom de bouwvelden zijn geen achterzijdjes om onzure stegen en andere onveilige plekken te voorkomen.

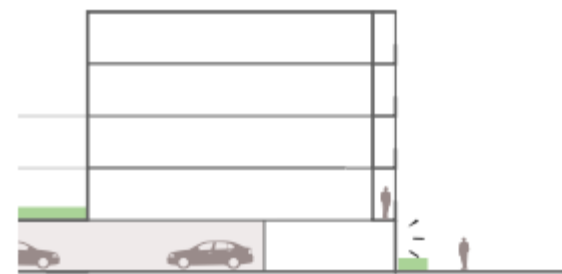


### Parkeren uit het zicht

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



zichtbare gebouwde parkeeroplossing op maaiveldniveau



verscholen gebouwde parkeeroplossing op maaiveldniveau

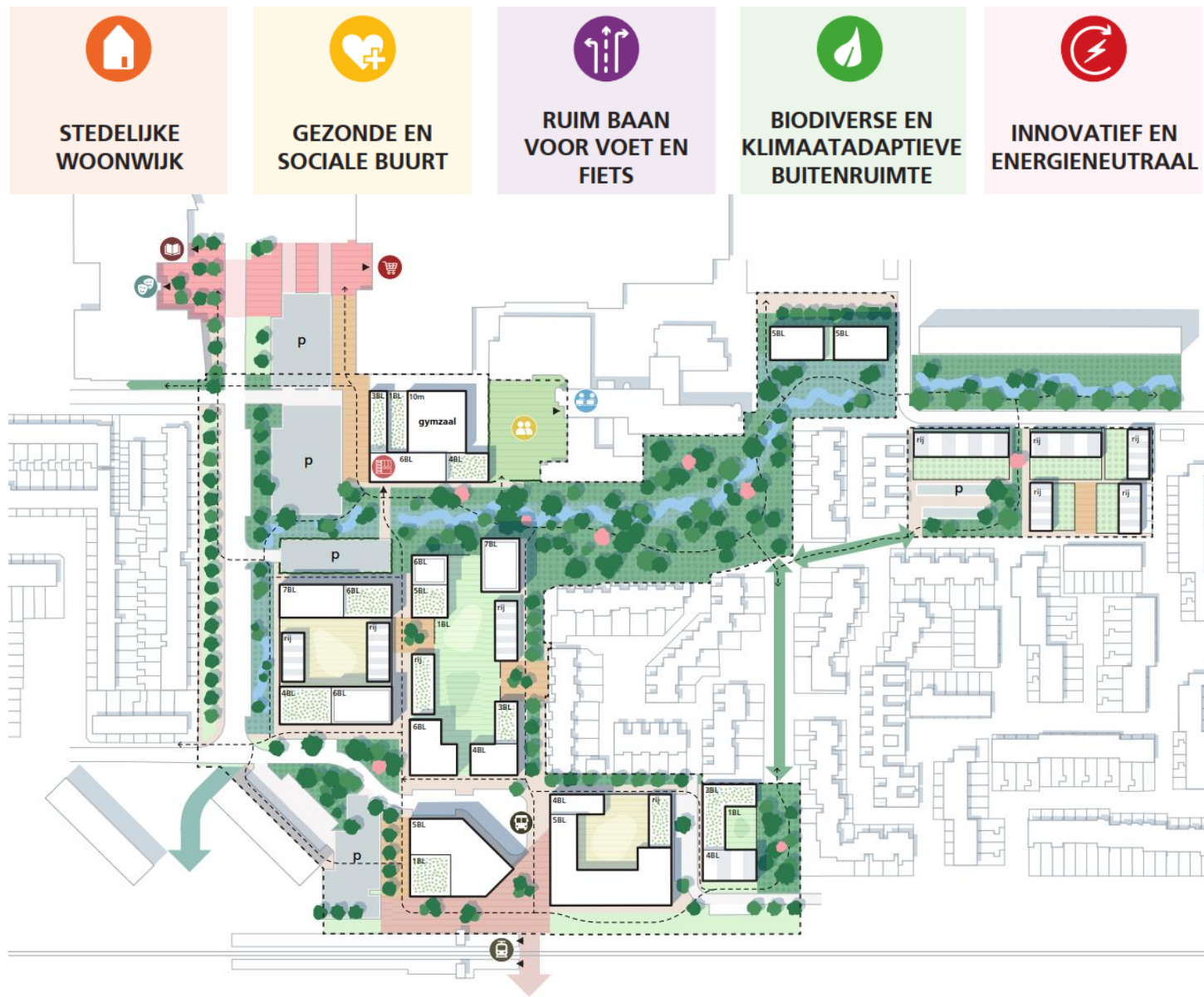
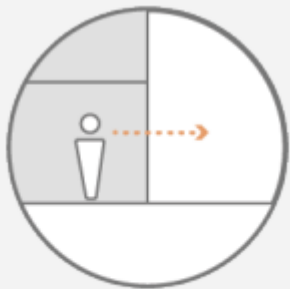


Fig 63. Ruimtelijke structuur van stedenbouwkundig model Stegen en Pleinen



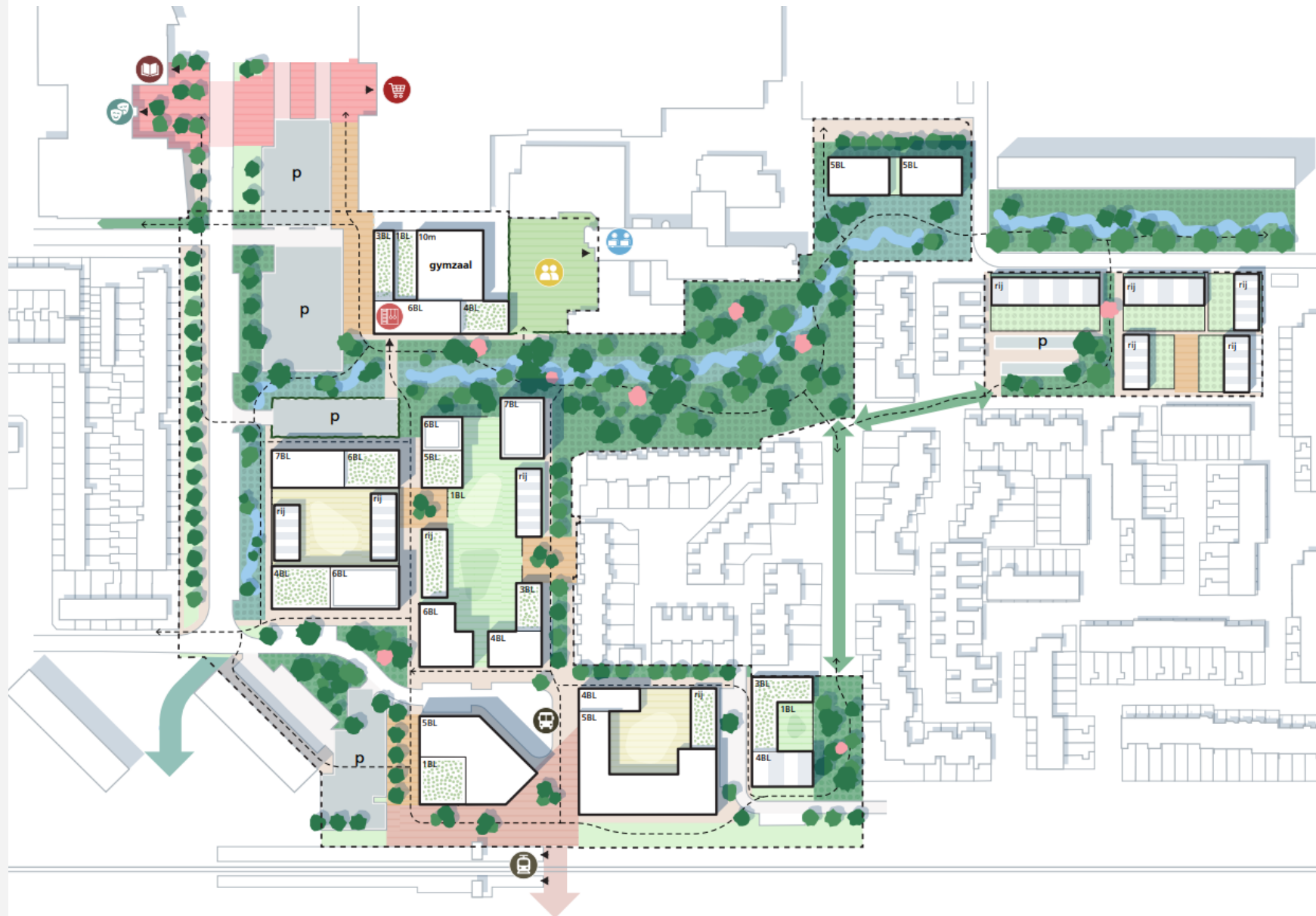
Mix van woningtypes



Ogen op straat



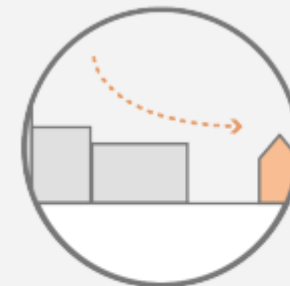
Alzijdige bouwvelden



Robuuste,  
aaneengeschakelde  
groenstructuur



Groene collectieve  
binnenterreinen

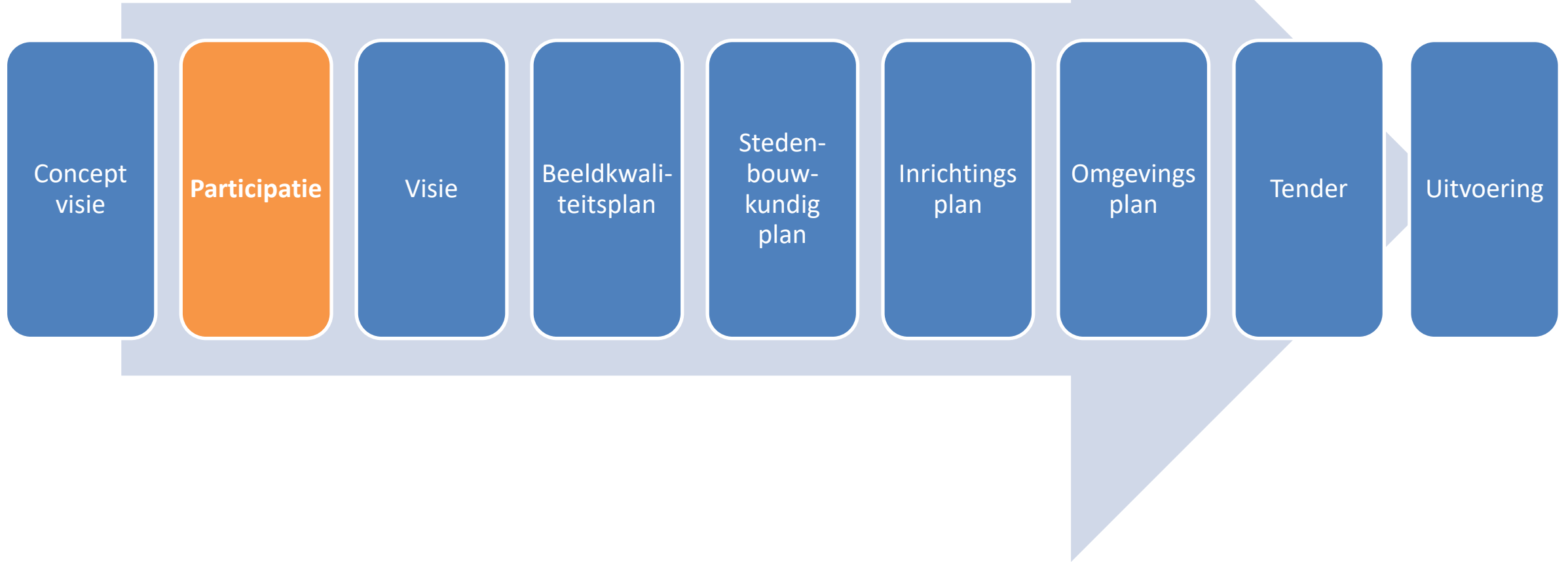


Bouwhoogte aansluiten

**Een gebiedsvisie is geen gedetailleerd plan**



# Hoe ziet het hele proces er uit?



**Participatie**

DE  
SE  
LECT  
IE

# Waar gaat de participatie dan over?

Niet over:

- Wat gaan we doen met de aangewezen percelen
- Of er woningen komen of niet

Wel over:

- Hoe kunnen we de opgave zo goed mogelijk inpassen in de omgeving?

## Participatie met wie?

- Breed: alle Maassluizers
- Partijen in en om station Maassluis West, zoals omwonenden, winkeliers, winkelend publiek, gebruikers van de voorzieningen in het gebied, reizigers
- Toekomstige bewoners en gebruikers, specifiek starters, senioren en andere woningzoekenden

**Hoe willen we dat doen?**

## De werkgroep

- Mix van (toekomstige) bewoners en specialisten van de gemeente
- Vanuit gemeente: stedenbouwkundige, projectmanager, medewerker participatie, betreffende beleidsadviseur
- Gespreksleiding door De Selectie
- Brede vertegenwoordiging
- 15 tot 20 personen
- Drie inhoudelijke verdiepende bijeenkomsten en een bijeenkomst om samen te voegen
- Indien nodig extra bijeenkomsten

# Thema 1

## Leefomgeving

- Wonen - 'Stedelijke woonwijk'
- Welzijn - 'Gezonde en sociale buurt'

# Thema 2

## Bereikbaarheid en parkeren

- Mobiliteit - 'Ruim baan voor voet en fiets'

# Thema 3

## Groen en klimaat

- Groen, water en klimaat - 'Biodiverse en klimaatadaptieve buitenruimte'
- Energietransitie - 'Innovatief en energieneutraal'

## De opbrengst van de werkgroep

- Is de input voor de aangepaste versie van de gebiedsvisie
- Wethouder doet voorstel over de openstaande punten
- Aangepaste versie van de visie wordt gemaakt
- Aangepaste versie presenteren we aan u, punten op de 'i'
- Daarna biedt het college de nieuwe visie aan de raad aan. De raad stelt de gebiedsvisie vast
- Dan pas concrete(re) invulling plan

## Daarnaast

- Straatinterviews: gezinnen, jongeren, ouderen, mensen met migratieachtergrond
- Mogelijkheid om online mee te praten
- Informatie over de voortgang via nieuwsbrief

# Hoe stellen we de werkgroep samen?



# Hoe stellen we de werkgroep samen?

- U kunt zich opgeven na deze bijeenkomst
- We inventariseren en brengen mensen uit dezelfde buurt met elkaar in contact
- Vertegenwoordigers per omliggende buurt
- Omwonenden aanvullen met:
  - Toekomstige bewoners
  - Winkeliers
  - Specialisten gemeente
- Werkgroep wordt uitgebreid met onafhankelijk deskundigen

## Planning:

- 28 mei sessie 'leefomgeving'
- 11 juni sessie 'bereikbaarheid'
- 25 juni sessie 'groen en klimaat'
- Begin juli samenvoegbijeenkomst
  
- Na de zomer weer bijeenkomst als deze

Vragen uit de zaal

DE  
SE  
LECT  
IE

**BEDANKT VOOR UW KOMST!**

DE  
SE  
LECT  
IE