

Structuurvisie 2011-2025

Ontwerp, Toelichting Structuurvisie

30 augustus 2011



Projectnummer: 055600.13915.01

Versie: ontwerp

Datum: 30 augustus 2011

Opdrachtleider: drs D.J. Verhaak

Auteur(s): ing. J. Jansen, opgesteld in samenwerking met projectgroep Structuurvisie

In opdracht van gemeente Maassluis



Structuurvisie 2011-2025

Toelichting Structuurvisie 2011-2025

PlanMER bij Structuurvisie 2011-2025

De structuurvisie bestaat uit drie delen. In het eerste deel staat de visie en het uitvoeringsprogramma. Dit tweede deel geeft een nadere toelichting en meer gedetailleerde achtergrondinformatie. De milieutoets staat in het derde deel.

Inhoud

1	Beleidskader	5	3.5.	Sport, onderwijs en overige welzijnsvoorzieningen	31	6.3.	Groenstructuurplankaart	48
1.1.	Rijksbeleid	5	3.5.1.	Onderwijs en sport	31	6.4.	Beleidsuitgangspunten	48
1.2.	Zuid-Holland en Stadsregio	6	3.5.2.	Leisure	32	6.4.1.	Stedelijke groenstructuur	48
1.3.	Gemeentelijk beleidskader	11	3.5.3.	Winkels en overige voorzieningen	33	6.4.2.	Wijkgroenstructuur	49
2	Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur en visie op hoogbouw	13	4	Duurzame ruimtelijke ontwikkeling	35	6.4.3.	Overig groen	50
2.1.	Ruimtelijke analyse	13	4.1.	Duurzaam bouwen en wonen	35	6.5.	Actualisatie groenstructuurplan	50
2.2.	Identiteitsdragers	14	4.2.	Mobiliteit	36			
2.3.	Ruimtelijke kwaliteit	16	4.3.	Bedrijvigheid	36	Bijlage 1 Literatuuroverzicht		57
2.4.	Stedenbouwkundige opgaven	20	4.4.	Samenvatting duurzaamheidsaspecten ruimtelijke ontwikkeling	37			
3	Actualisering Programma Wonen Werken Welzijn 2011-2020, doorkijk 2025	21	5	Waterplan en watertoets	39			
3.1.	Inleiding	21	5.1.	Beschrijving gebied	39			
3.2.	Visie op de opgave	21	5.2.	Relevant waterbeleid	40			
3.3.	Wonen	22	5.3.	Ruimtelijke ontwikkeling	40			
3.3.1.	Kwalitatieve opgave	24	5.4.	Kansen en knelpunten per gebied	43			
3.3.2.	Huisvesting arbeidsmigranten	26	5.5.	Samenvatting opgaven vanuit water voor structuurvisie	46			
3.3.3.	Wonen met zorg / woonservicezones	26	6	Groenstructuur(plan)	47			
3.3.4.	Duurzaamheid	27	6.1.	Aanleiding	47			
3.4.	Werken	28	6.2.	Doel van het Groenstructuurplan	47			



1 Beleidskader

Op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn ruimtelijke beleidsdocumenten opgesteld met richtinggevende uitspraken. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het opstellen van de structuurvisie.

Van de belangrijkste ruimtelijk integrale nota's volgt hier een korte uiteenzetting van die onderwerpen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis van belang zijn of zullen worden. In principe past de structuurvisie binnen beleid van hogere overheden, tenzij daar expliciet van wordt afgeweken.

1.1. Rijksbeleid

Kaderstellend ruimtelijk beleid vanuit het Rijk is opgenomen in de Nota Ruimte (2006), de Structuurvisie Randstad 2040 (2008) en de in voorbereiding zijnde Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB Ruimte).

Nota Ruimte en AMvB Ruimte

Hoofddoelstelling van deze nota is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De beperkte beschikbare ruimte in Nederland maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Meer specifiek richt het beleid zich vooral op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die van belang zijn voor de gemeente Maassluis, zijn:

- een efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik;
- herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- verbreding van het woningaanbod en versterking van het culturele klimaat en de zakelijke dienstverlening (vooral van toepassing op Rotterdam en omgeving);
- de sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting;
- ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarde en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit.

AMvB Ruimte

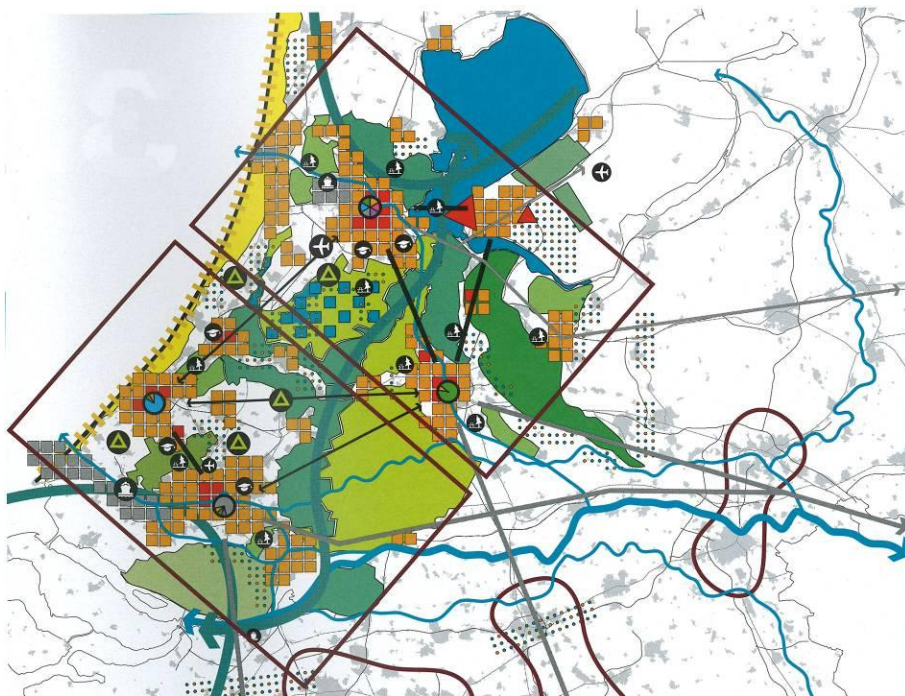
In de in voorbereiding zijnde AMvB ruimte worden die elementen van het ruimtelijk beleid opgenomen, waarop het Rijk wil sturen. In 2011 wordt een concrete,

bondige actualisatie van het ruimtelijke beleid in procedure gebracht. Deze actualisatie vervangt de Nota Ruimte. Hierbij maakt ze ook een aangepaste AMvB Ruimte.

Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft richting aan investeringen op het gebied van ruimte en infrastructuur met het doel om de Randstad te ontwikkelen tot een top regio in Europa. Deze structuurvisie is een verdere uitwerking van de Nota Ruimte.

Figuur 1.1 Ontwikkelingsperspectief Randstad 2040



De Structuurvisie Randstad 2040 is opgehangen aan de volgende leidende thema's:

1. Leven in een veilige klimaatbestendige en groenblauwe Delta
2. Kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood.
3. Wat internationaal is sterker maken.
4. Krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

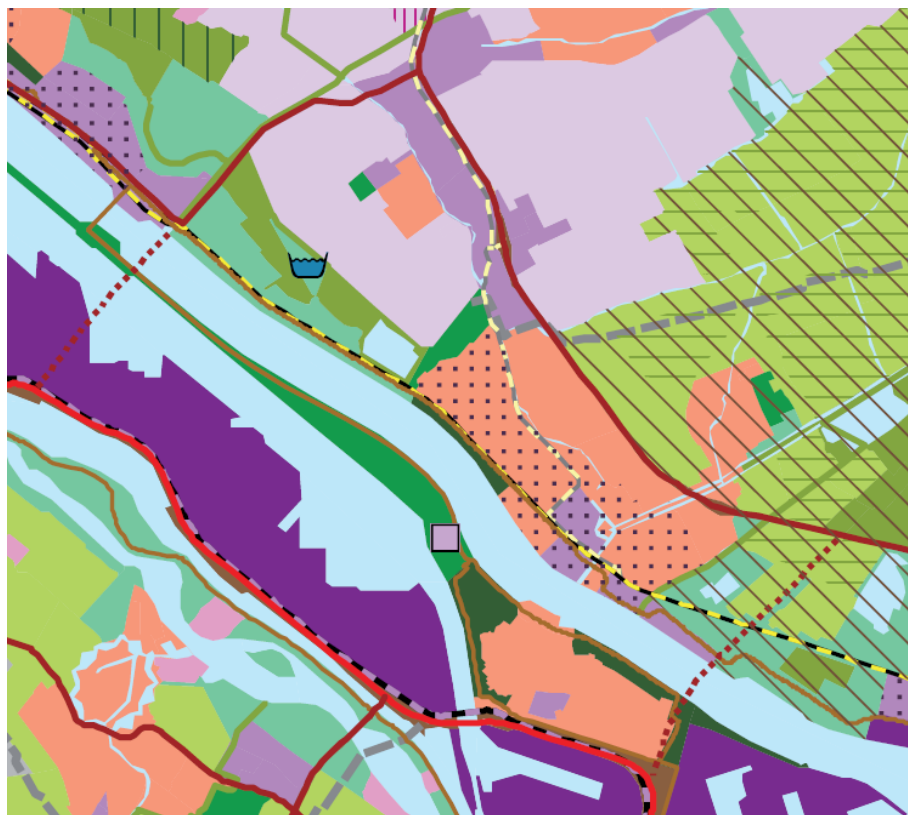
Veel projecten en initiatieven die bijdragen aan genoemde ambities zijn al in uitvoering of voorbereiding. In die zin is de structuurvisie geen startpunt van iets geheel nieuws. Om uitvoering te geven aan deze visie komt het kabinet dan ook niet met een nieuw en omvangrijk uitvoeringsprogramma.

1.2. Zuid-Holland en Stadsregio

Structuurvisie en Verordening Ruimte Zuid-Holland

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010) beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.



Figuur 1.2 Uitsnede functiekaart Provinciale structuurvisie

Legenda

- Stads- en dorpsgebied
- Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer
- Stedelijk groen
- Stedelijk groen buiten de contour
- Zoeklocatie stads- en dorpsgebied
- Zoeklocatie landelijk wonen
- Internationaal centrum
- Bovenregionaal centrum
- Regionaal centrum
- Toeristisch centrum
- Kenniscentrum
- Bedrijventerrein Mainport
- Bedrijventerrein
- Zoeklocatie bedrijventerrein
- Glastuinbouwbedrijfsgebied
- Glastuinbouwgebied
- Zoeklocatie glastuinbouwgebied
- Transformatiegebied
- Leidingenstraat
- Leidingenstrook
- (Inter)nationaal goederenspoor
- Hogesnelheidslijn

Zuidvleugelnet

- Stedenbaan
- Regionale railverbinding
- Regionale verbinding (voorlopig bus)

Wegennet

- (Inter)nationale wegverbinding
- (Boven)regionale wegverbinding
- Reservering wegverbinding
- Infrastructuur
- Luchthaven
- Water
- Provinciale vaarweg
- Zandmotor Delflandse Kust
- Studiezone kustuitbreiding
- Primaire waterkering
- Zoetwaterkanaal
- Zoeklocatie zoetwaterkanaal
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Waterbergingslocatie
- Stortplaats met overwegend recreatieve eindbestemming
- Provinciegrens
- Bebouwing buiten Zuid-Holland
- Infrastructuur buiten Zuid-Holland

- Agrarisch landschap - inspelen op bodemdaling
 - Agrarisch landschap - inspelen op verbinding stad-land
 - Agrarisch landschap - risico's op verzilting
 - Agrarisch landschap
 - Agrarisch landschap - bollenteelt
 - Compensatiegebied bollenteelt
 - Agrarisch landschap - boom- en sierteelt
 - Boom- en sierteeltgebied PCT-terrein
 - Provinciaal landschap
 - Recreatiegebied
 - Zoeklocatie recreatiegebied
 - Voorziening intensieve dagrecreatie
 - Zoeklocatie regiopark
 - Verblijfsrecreatiegebied
 - Zoeklocatie verblijfsrecreatiegebied
 - Belangrijk weidevogelgebied
- Ecologische Hoofdstructuur op hoofdlijnen
- Natuurgebied
 - Groene Ruggengraat (indicatief tracé)
 - Ecologische verbinding
 - Natura2000-gebied
 - Zoekgebied natuur

De kern Maassluis is in de structuurvisie grotendeels aangegeven als stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer: aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Het beleid is gericht op concentratie van verstedelijking binnen de bebouwingscontouren.

Het zuidelijk deel van de kern ligt in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet. Intensivering van stedelijke functies en concentratie van voorzieningen moet zoveel mogelijk plaatsvinden nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.

Provinciaal landschap

Het buitengebied van Maassluis is aangeduid als provinciaal landschap (Midden-Delfland). Gebiedsopgaven zijn:

- openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap waarborgen, gericht op verbrede landbouw, behoud natuurwaarden en sanering van verspreid glas;
- completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk in het Midden-Delflandgebied en naar omliggende steden, regioparken en provinciale landschappen (Delflandse kust, Groenblauwe Slinger, Wijk en Wouden, Bentwoud Rottemeren). Behoud van het waternetwerk en de lintenstructuur is hierbij richtinggevend;
- herinrichting van bestaande en ontwikkeling van nieuwe recreatiegebieden afstemmen op de actuele recreatieve vraag en de landschappelijke identiteit;
- uitwerking van een klimaatbestendig watersysteem;
- behouden en versterken van het OV-Panorama tussen Delft en Schiedam. Bescherming en versterking cultuurhistorische kwaliteiten (topgebied en kroonjuweel);

- inpassing van de A4 en de A13-16. Realisering en ontwikkeling van de A4 vindt plaats in het project Integrale Ontwikkeling Delft Schiedam. Voor de inpassing van de A13/A16 zijn procesafspraken gemaakt.

Zoekgebied nieuwe oeververbinding lange termijn

Voor de langere termijn gaat de provincie er van uit dat een nieuwe oeververbinding ten westen van Rotterdam nodig is. Hiervoor moeten de tracés voor de twee alternatieven Blankenburgtunnel en Oranjetunnel in de betrokken bestemmingsplannen vrijgehouden worden. Deze verbinding brengt de greenport Westland/Oostland dicht bij de haven. Zij biedt ook een ontsnappingsroute bij calamiteiten voor Voorne-Putten en Rozenburg en realiseert extra capaciteit voor personenvervoer over de weg in de Stadsregio Rotterdam. Omdat dit pas op lange termijn aan de orde kan komen, houdt de structuurvisie hier nu nog geen rekening mee.

Verordening Ruimte

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het bestemmingsplan: “Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.” De kern Maassluis valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren.

RR 2020

Het Ruimtelijk plan Regio Rotterdam (RR2020) heeft de volgende hoofddoelstellingen:

1. versterken van het groenblauwe raamwerk, ingebed in het omringende deltalandschap;
2. aansluiting op economische netwerken en gelijktijdige verbetering van de leefkwaliteit in de regio;
3. grotere diversiteit aan woon-, werk- en verblijfsgebieden en een verbeterde sociale diversiteit.

Met betrekking tot dit laatste zet de nota in op transformatie en herstructurering van bestaande woon- en werkmilieus. Ook een goed evenwicht tussen huur- en koopwoningen is daarbij van belang. Daarnaast moet er bij het ontwikkelen van woon- werkmilieus meer ingespeeld worden op specifieke kwaliteiten (rivieren, dynamiek van de haven, historische plekken, etc).

Maassluis is op de plankaart van RR2020 overwegend aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied. De locaties Het Balkon en Dijkpolder zijn opgenomen als te ontwikkelen stads- en dorpsgebied.

Enkele andere locaties langs de Nieuwe Waterweg (bedrijfsterrein Waterweg, De Kade en De Dijk) zijn opgenomen als potentieel herstructurerings- en transformatiegebied. Verder zijn een tweetal ecologische verbindingen aan gegeven (ter plaatse van Boonervliet en Westgaag).

Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP)

Midden-Delfland is een prachtig open veenweidegebied tussen Rotterdam en Den Haag. Maassluis neemt in het Midden-Delflandgebied een bijzondere positie in aan de Nieuwe Waterweg. Het is een topgebied en dat willen Maassluis en de omringende gemeenten graag zo houden.

Het LOP presenteert een streefbeeld en geen eindbeeld. Er wordt een gemeenschappelijke koers gegeven om nieuwe ontwikkelingen in de gewenste richting te sturen en werkt door in het ruimtelijk beleid.

Kwaliteiten van Midden-Delfland

Het eeuwenlange ontwikkelingsproces heeft het Midden – Delflandgebied een aantal bijzondere kwaliteiten meegegeven:

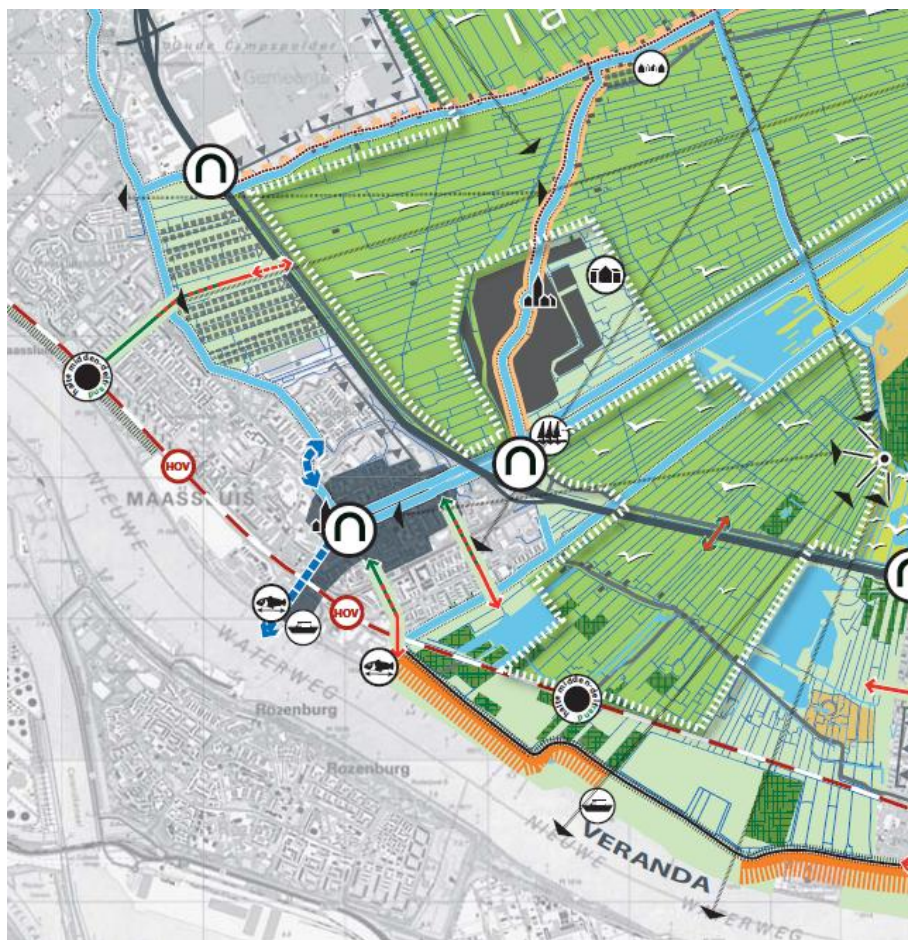
- Een cultuurhistorisch waardevol landschap;
- Een authentiek agrarisch landschap;
- Verre zichten;
- Prachtige dorpen;
- De stad als lijst van het landschap;
- Water als bindmiddel tussen stad en land;
- Weidevogels en natuur;
- Recreatiegebieden aan de randen.

De opgave

Nieuwe ontwikkelingen moeten zodanig geleid worden dat de zes kernkwaliteiten van het Midden - Delflandgebied in stand blijven en verder verrijkt en versterkt worden.

- De agrarische identiteit (koe in de wei)
- De openheid

- Het robuuste watersysteem
- De robuuste natuur
- De cultuurhistorische waarden
- De verbinding tussen stad en land



Figuur 1.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectief

Landschapontwikkelingsperspectief Midden - Delfland 2025

Om de zes kernkwaliteiten van Midden – Delfland in stand te houden, te verrijken en te versterken, wordt gestreefd naar:

- Versterken van het contrast land – stad;
- Versterking van de relaties met de bredere omgeving;
- Versterking van de relaties met de directe omgeving;
- Versterking van de kwaliteit van de randen;
- Zonering van het recreatief gebruik: stad – rand – land;
- Versterking van het agrarisch kerngebied;
- Versterking van het kerngebied weidevogels;
- Benutting van de kwaliteiten van het land als recreatief uitloopegebied;
- Benutting van de recreatieve potenties van het water.

RHOB convenant bedrijventerreinen (2010)

De komende tien jaar worden binnen de regio Rotterdam 22 bedrijventerreinen geherstructureerd. Het gaat in totaal om 1100 hectare in de periode 2009 tot 2020. Vijftien gemeenten, de provincie Zuid-Holland, Kamer van Koophandel en stadsregio Rotterdam hebben zich hieraan gecommitteerd middels de ondertekening van een gezamenlijk convenant.

In het convenant staan afspraken over de bestuurlijke samenwerking en de verdeling van menskracht en middelen. Van vrijblijvendheid is geen sprake; de partijen verplichten zichzelf middelen te reserveren voor de herstructurering en hebben dit ook vastgelegd in hun meerjarenbegrotingen. De 22 bedrijventerreinen komen aan de hand van een vooraf opgestelde faseringslijst aan de beurt.

De stadsregio zorgt dat het herstructureringsproces op gang komt en dat gemeenten van extra deskundigheid gebruik kunnen maken. Hiertoe is het Regi-

onaal Herstructurerings- en Ontwikkelingsbureau (RHOB) opgericht dat bij de stadsregio is ondergebracht. Hierin werken de regiogemeenten en betrokken partijen samen.

De te herstructureren bedrijven in Maassluis zijn:

- De Dijk (periode 2011-2013)
- De Kade en Kapelpolder (periode 2014-2020)

Nota Wervelender

In de Nota Wervelender is een aantal zoeklocaties voor windturbines aangegeven in Maassluis. Deze locaties zijn echter om verschillende redenen niet haalbaar gebleken. Er is in de gemeente Maassluis daarom geen plaats voor groot-schalige windturbineopstellingen. De gemeente is wel voorstander van kleinschalige oplossingen waarbij energie voor eigen gebruik wordt geproduceerd (bijvoorbeeld op daken), waarbij afgestemd moet worden met de (woon)omgeving.

1.3. Gemeentelijk beleidskader

De gemeente beschikt over een groot aantal beleidsstukken dat input is voor deze structuurvisie. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van deze relevante beleidsstukken, waar we korthedshalve naar verwijzen. De onderstaande rapporten zijn in het bijzonder van betekenis voor de structuurvisie.

Ruimtelijke gebiedsvisie (2006)

In het kader van de Ruimtelijke Gebiedsvisie is een aantal majeure besluiten over de richting van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis genomen. Deze vormen uitgangspunt voor de voorliggende structuurvisie.

Programma Wonen, Werken, Welzijn (actualisatie 2011)

Het Programma Wonen, Werken, Welzijn is in 2011 geactualiseerd en is gehanteerd als uitgangspunt voor de structuurvisie. De kernpunten hieruit zijn in de Structuurvisie, hoofdstuk 2 weergegeven. Hiermee is het Integraal Stedelijk Functieprogramma (ISF) voor de structuurvisie beschikbaar.

Wegenstructuurvisie (2011)

Hierin is gekeken welke knelpunten te verwachten zijn op het wegennet in en rondom Maassluis. Tevens is gekeken naar oplossingen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de effecten op de wegenstructuur bij een bevolking van circa 31.000 inwoners (conform de Primos-prognose), in de studie aangeduid als scenario 2 en de effecten op de wegenstructuur als alle projecten in Maassluis gerealiseerd zijn (uitgaande van circa 35.000 inwoners), in de studie aangeduid als scenario 1. De voorgestelde maatregelen zijn beschreven in de structuurvisie.

Concept Archeologisch beleid (in voorbereiding 2011)

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat er zich in de grond bevindt. Er bestaat wel een rapport uit 2003, maar een actuele stand van zaken ontbreekt. Hiervoor zijn grondboringen uitgevoerd, waardoor Maassluis straks een actuele kaart heeft met alle belangrijke archeologische gegevens. Het inventarisatie-rapport dient als basis voor een actueel archeologisch beleid.



2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur en visie op hoogbouw

Maassluis is een stad in beweging. De historische kern aan de Maas is in een relatief snel tempo uitgebreid tot de huidige stad Maassluis aan de Nieuwe Waterweg. Maassluis is een aantrekkelijke stad om in te wonen, werken en recreëren in een dynamische omgeving. Omgeven door het Midden-Delflandgebied, aan de Nieuwe Waterweg en uitstekend ontsloten op het infrastructuurele netwerk.

De ontwikkeling van Maassluis is een continu proces. Een gemeentelijke structuurvisie geeft sturing aan dit proces door uit te gaan van de huidige kwaliteiten van Maassluis en deze als vertrekpunt te nemen in de toekomstige ontwikkelingen.

2.1. Ruimtelijke analyse

Door de jaren heen is Maassluis gegroeid als een zogeheten 'bandstad'. Waar de huidige historische binnenstad eeuwenlang het brandpunt was van Maassluis, hebben planmatige uitbreidingen ervoor gezorgd dat de stad zich is gaan concentreren rond meerdere centra: Steendijkpolder, Koningshoek, Palet en de historische binnenstad.

Koningshoek is daarnaast het hoofdwinkelcentrum terwijl de historische binnenstad aantrekkelijk is voor bewoners en dagtoeristen uit de regio.

De contouren van Maassluis zijn het gevolg van de ligging tussen de Rijksweg A20 en De Nieuwe Waterweg. Hierdoor is een stad ontstaan die grotendeels valt te lezen als parallelle lagen vanaf de Nieuwe Waterweg. Ten oosten van de haven is de verkaveling loodrecht op de dijk bepalend voor de structuur. De parallelle structuur is ontstaan door de ophogingen en planmatige uitbreidingen waardoor de cultuurhistorische onderlegger als context deels verloren is gegaan.

Het groen is in Maassluis een essentieel structurerend element. De groene ruimtes binden onderdelen van de stad aan elkaar. In (her)ontwikkelingen is veel aandacht voor het benutten en versterken van de aanwezige groenstructuur. De verschillende planmatige stedenbouwkundige verkavelingen liggen allemaal aan het groen en verkrijgen hierdoor samenhang.

De kaart van Maassluis laat duidelijk zien hoe de toekomstige stad - de stad van vandaag - werd gezien. Er is duidelijk gekozen voor een afbakening van de stad. Aan de randen staat hoogbouw en de Koningshoek is duidelijk als cen-

trum geprojecteerd. Echter, door de jaren heen is inbreuk gedaan op de stedenbouwkundige structuur en op diverse plaatsen is een wat vormloos karakter ontstaan. Dit is goed te zien rondom de Koningshoek waar het winkelcentrum klem is komen te liggen tussen laagbouwbuurten.

De hoogbouw aan de randen benut de potentie van de locaties als uitzichtpunten. Veelal stamt de hoogbouw uit een periode dat er vooral productie gemaakt moest worden op de woningmarkt. Maassluis heeft dan ook veel hoogbouw uit de categorie hoog en breed met weinig oog voor de stedenbouwkundige inpassing.

In infrastructurele zin is de hoofdstructuur duidelijk. Maassluis is goed ontsloten vanaf de hoofdontsluiting. Echter, qua uitstraling mist de hoofdstructuur soms stedelijke randen van maat en schaal horende bij een stadsprofiel. In plaats van stedelijker te worden richting het centrum, leidt de route langs bedrijfsloodsen en achterkanten. Maassluis heeft hier een kans om te werken aan het imago van met name de Laan 1940-45 en de Industrieweg.

2.2. Identiteitsdragers

Om te kunnen sturen op kwaliteit is de identiteit van de stad belangrijk. De identiteitsdragers zijn leidende factoren in de ontwikkeling van de stad en bepalen mede het imago van de stad.

Het gezicht van Maassluis wordt ruimtelijk en functioneel bepaald door vijf identiteitsdragers die voor een groot deel leidend zijn in de kwaliteit van Maassluis. De kwaliteit van Maassluis wordt erkend door de bewoners waarbij de

stad wordt omschreven als: ‘woonstad in het groen omgeven door werkgelegenheid’.

De vijf identiteitdragers van Maassluis zijn: twee centra, Nieuwe Waterweg, het Midden-Delflandgebied, Rijksweg A20 en de groene woonstad.

Twee centra

De historische binnenstad en het winkelcentrum De Koningshoek vormen, met elk hun eigen betekenis, twee belangrijke magneten van de stad. Eén met accent op funshoppen en het ander met een accent op functioneel shoppen. De binnenstad wordt gekoesterd en waar nodig en mogelijk wordt de uitstraling verbeterd.

Koningshoek is gedateerd en zal op termijn herontwikkeld worden. Hier ligt een taak om een modern winkelcentrum te realiseren dat goed is ingepast in een aantrekkelijk stadshart waar het ook prettig wonen en recreëren is. Een herontwikkeling is noodzakelijk om het voorzieningenaanbod op peil te houden en heeft directe consequenties voor de ontwikkeling van de verschillende nieuwe woningbouwlocaties – het aanbod moet uitgebreid worden. Op de huidige locatie zal Koningshoek ruimtelijk goed moeten worden ingepast in de bestaande groenstructuur waarbij bereikbaarheid en zichtbaarheid cruciaal zijn. Door intensivering van de ruimte en goede parkeeroplossingen wordt de kwaliteit van de openbare ruimte opgeschroefd.

Nieuwe Waterweg

De Nieuwe Waterweg is voelbaar in Maassluis. De enorme schepen laten af en toe de schaal en omvang van de regio zien. Dit is een kwaliteit die onlosmakelijk is verbonden aan Maassluis.

In meerdere opzichten is de Nieuwe Waterweg van grote betekenis: historisch, topografisch en recreatief. Al wordt de laatste mogelijkheid nog te weinig benut. Maassluis zal de potentie beter gaan benutten door in te zetten op bereikbaarheid van de oever en door functies toe te voegen die interessant zijn aan de Nieuwe Waterweg. Functies die gebruik maken van de kwaliteit van de locatie. De gemeente zal maximaal inzetten op publieke toegankelijkheid bij de ontwikkellocaties De Kade en De Dijk zodat dit woon- en werkomgevingen worden die een meerwaarde krijgen voor stad.

Midden-Delfland

Maassluis heeft het agrarische buitengebied van Midden-Delfland als voortuin. Door goede routes door Midden-Delfland en de omliggende steden vervult het gebied een zeer belangrijke vooral recreatieve en economische functie.

Maassluis is als stad in Midden-Delfland mede verantwoordelijk voor het beleid voor deze groene omgeving. Via de gebiedsvisie en het Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) wordt gestuurd op een mooi en vitaal Midden-Delfland: voortuin van het stedelijke gebied met een eigen bestaansrecht. Maassluis wil inzetten op het versterken van de verbindende structuren van de stad naar het omliggende buitengebied. Dit betekent goede langzaamverkeersroutes die de stad verweven met het Midden-Delfland en meer informatie om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten. De dijkroute van de Weverskade is als lange lijn een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding door de stad.

Rijksweg A20

De A20 is de belangrijkste verkeersader naar Maassluis en biedt de stad de kans zich te presenteren aan de regio. Een mogelijkheid die thans onvoldoende wordt benut. Maassluis zal aandacht moeten schenken aan de entrees van de stad en aan de presentatie richting A20. De ontwikkeling van Dijkpolder zal een enorme impact hebben op het imago van de stad. Maassluis kan zich hier nog nadrukkelijker profileren als een duurzame groene gemeente in de regio Rotterdam.

Groene woonstad

Maassluis is primair een stad met goede voorzieningen waar je prettig en omringd door het groen kunt wonen. Echter het groen staat in een stedelijke omgeving altijd onder druk door gewenste bouwontwikkelingen. Een standvastige houding tegenover de kwaliteit van de openbare ruimte is een vereiste.

In de stad zelf spelen de open groene ruimtes en routes een cruciale rol in de verbinding van de stad. Versterken en bevorderen van de langzaamverkeersverbindingen en de collectieve en maatschappelijke functies in en aan deze route is gewenst. De groenzones door Maassluis hebben een structurerende werking dankzij de maat, schaal en continuïteit ervan. Het is belangrijk alle vormen van versnippering tegen te gaan om de actieve recreatieve waarde van groen te maximaliseren en het beheer ervan te garanderen. Daarnaast zal er in Maassluis meer en meer vanuit duurzaamheid moeten worden gedacht. De gemeente geeft het goede voorbeeld door de gemeentelijke gebouwen duurzaam te realiseren met het oog op de toekomst en de milieudoelstellingen die het zichzelf oplegt.

2.3. Ruimtelijke kwaliteit

Toekomstige ontwikkelingen in Maassluis moeten een meerwaarde bieden voor de stad. Kwaliteit staat altijd voorop. Kwaliteit is te halen uit zowel de bebouwde en onbebouwde omgeving alsmede het aanbod aan sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen.

De aantrekkelijkheid van wonen in Maassluis wordt bepaald door de aanwezige kwaliteit en de waarde die gehecht wordt aan het behouden of verbeteren van deze kwaliteit. Het behoud hiervan heeft consequenties voor toekomstige ontwikkelingen. Stapeling van functies kan hierbij ondersteunend zijn aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Door aan te geven waar intensivering is gewenst en waar niet, kan worden gestuurd op de vestigingsplaatsen voor hoogbouw. Hoogbouw kan op de juiste plaats structurerend werken en een verrijking betekenen voor de stad. Daarnaast voorziet hoogbouw in de vraag naar woonaanbod voor specifieke doelgroepen die kiezen voor stedelijk wonen met uitzicht.

De plekken die zich aandienen voor hoogbouw hebben direct te maken met de identiteit van de stad en de kwaliteiten van de plek.

Het fenomeen hoogbouw dient zich in vele vormen aan. Een blik op Maassluis toont een verscheidenheid aan types op die soms goed en soms minder goed zijn ingepast.

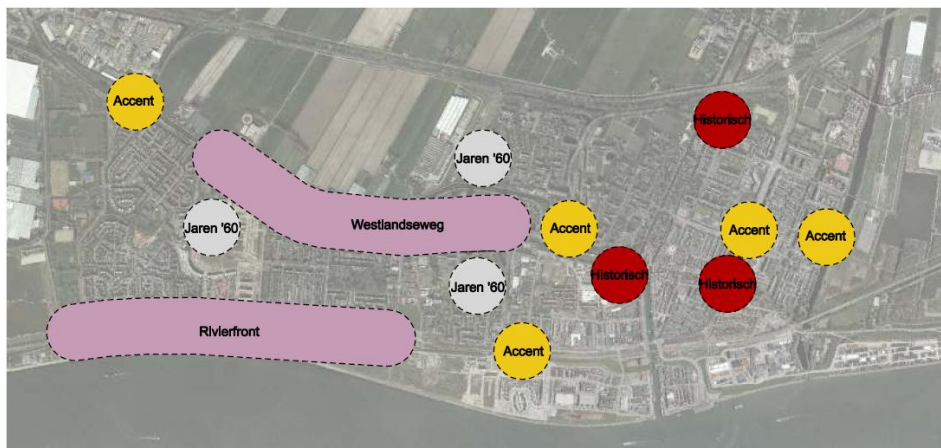


Figuur 7.1 Huidige hoogbouwlocaties in Maassluis

Figuur 7.1 toont de plekken en gebieden waar nu hoogbouw staat in Maassluis.

Hoogbouw is een relatief begrip en zegt meer over de samenhang en schaalverschil met de omgeving. Voor de hoogbouwvisie van Maassluis is uitgegaan van 7 lagen en hoger. Hierbij is 7 lagen de Maassluis maat vanaf waar wordt gesproken over hoogbouw.

De nummering 1 t/m 7 komt overeen met een categorisering van de gebruikte hoogbouwvormen en het ruimtelijk effect ervan, die later in dit hoofdstuk worden toegelicht.



Figuur 7.2 Verband tussen de huidige hoogbouwlocaties in Maassluis

Figuur 7.2 geeft een meer geordend beeld van hoogbouw in Maassluis en toont de functionele betekenis van de meeste hoogbouwlocaties. Er zijn 2 duidelijke zones te herkennen langs de Nieuwe Waterweg en de Westlandseweg/Maasdijk. Daarnaast staat veel hoogbouw bij (sub)centra of langs hoofdinfrastructuur. Enkele locaties zijn beter te kenmerken als de stedenbouwkundige vormtaal uit de jaren '60 en '70 en dienen verder geen structurerend doel.

Er is een duidelijke zonering te onderscheiden waar hoogbouw is gesitueerd: de randen van de stad, op plekken van infrastructurele betekenis en als markering van een locatie, bijvoorbeeld een centrum.



Figuur 7.3 Hoogbouwvisie 2025

Figuur 7.3 geeft de hoogbouwvisie weer voor Maassluis de komende jaren. Door de realisatie van Het Balkon wordt vormgegeven aan een echt rivierfront en de metamorfose van de Burgemeesterswijk resulteert in een mix aan woonvormen waarbij hoogbouw ondersteunend is aan de structuur van Maassluis. Door voort te borduren op de huidige context kan Maassluis zich een houding aannemen ten aanzien van hoogbouw.

De volgende locaties zijn wenselijke vestigingsplaatsen voor hoogbouw:

- Langs de Nieuwe Waterweg.
- Langs de Westlandseweg tot aan rotonde Rozenlaan.
- De (sub)centra.
- De stadsentrees.

Langs de Nieuwe Waterweg

Maassluis benut de maat en schaal van de Nieuwe Waterweg en bouwt aan een rivierfront. Door de bouw van Het Balkon wordt het rivierfront al stedelijker. De Dijk en De Kade zijn ook aangemerkt als locaties waar hoogbouw mogelijk is.

Een rivierfront wordt niet alleen gemaakt door hoogbouw 'aan het water'. Ook hoogbouw in de schil erachter, aan het spoor draagt bij aan een rivierfront.

Westlandseweg

Hoogbouw aan de Westlandseweg past binnen de stedenbouwkundige context van deze oprijlaan van de stad en wordt geconsolideerd. Het masterplan van de Burgemeesterswijk voorziet in hoogbouw langs de Westlandseweg en ook de ontwikkeling van De Vloot-Schutsluis versterkt deze route en accentueert het centrum.

(Sub)Centra

De drie centra in Maassluis zijn thans vestigingsplaatsen voor hoogbouw en uitbreiding van het aanbod is mogelijk wanneer ontwikkelingen daar aanleiding voor geven.

Stadsentrees

Vanaf de Maasdijk wordt de entree tot Maassluis geaccentueerd met een bescheiden hoogteaccent. Vanaf de Laan 1940-1945 is het wenselijk om deze entree ook stedenbouwkundig meer stevigheid mee te geven. Hoogbouw zou ook hier een middel kunnen zijn om deze laan te versterken als entree, als oprijlaan van Maassluis.

Het is ook belangrijk om kritisch te kijken naar huidige hoogbouwlocaties die misschien niet zo vanzelfsprekend zijn in de toekomst, ingeval transformatie aan de orde zou komen. De herstructurering van de Burgemeesterswijk is een voorbeeld van hoe een hoogbouwwijk kan transformeren naar een meer gewilde laagbouwwijk. Stapeling moet altijd een middel zijn voor kwalitatieve impulsen. Er is aandacht voor gebouwde parkeervoorzieningen, goed uitgewerkte plintoplossing en architectonische aanhechting met de omgeving.

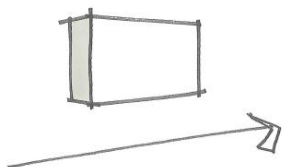
Buiten de gedefinieerde hoogbouwzones is nieuwe hoogbouw in principe niet wenselijk en huidige hoogbouwgebieden die niet zijn opgenomen als toekomstige hoogbouwgebieden worden niet verder uitgebreid.

De historische binnenstad blijft vrij van enige vorm van hoogbouw en het silhouet van de historische binnenstad, vanaf de Nieuwe Waterweg en vanuit het Midden Delfland, zal zoveel mogelijk beschermd worden

Hieronder een overzicht en beschrijving van de 7 gebruikte vormen van hoogbouw in Maassluis. De getallen komen overeen met die op de kaart van figuur 7.1.



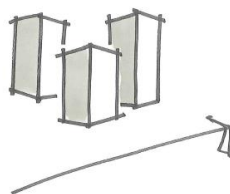
1 - Een toren op een plint. Markeert een plek en voegt zich in de laagbouwwijk. Werkt als een baken. Vormt een accent in een gevelwand.



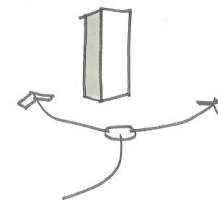
2 - Een autonoom volume. Begeleidt een route en scheidt 2 werelden van elkaar af. Vaak met een duidelijke voor- en achterkantgevel en omgeven door veel parkeren. Vraagt veel ruimte en laat zich moeilijk inpassen.



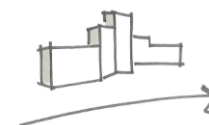
3 - Accenten in een begeleidende wand. Markeert de entree naar een plek van betekenis. Uitwerking van de plint hangt af van de schaal van de verbinding.



4 - Een reeks of clustering van hoogbouw die functioneert als een ensemble. Markeert als ensemble een bredere zone van betekenis of bijvoorbeeld een stadsrand. De woningen genieten van het ruime uitzicht over land of water.



5 - Solitaire toren, een baken. Door maat en schaalverschil ten opzichte van de omgeving markeert deze een locatie, bijvoorbeeld een belangrijk infrastructureel kruispunt.



6 - Een groot volume dat zich door een gelaagde opbouw voegt in haar omgeving. Bijna een onopvallende, organische vorm van hoogbouw dat laag begint en opwerkt naar een piek.



7 - Historische hoogbouw. Een kerk of molen. Van oudsher beeldbepalend voor het silhouet van de stad.

2.4. Stedenbouwkundige opgaven

Delen van Maassluis staan voor herstructureringsopgaven. Een begin is al gemaakt in de Burgemeesterswijk. Het monotone bestand aan galerijflats is vervangen door een meer gevarieerd aanbod in woningen waarbij hoogbouw effectief is ingezet als drager van een nieuwe structuur en de groenstructuur een impuls heeft gekregen.

Door de ontwikkeling van Het Balkon benut Maassluis steeds beter haar ligging aan de Nieuwe Waterweg. Dit resulteert in een aantrekkelijk woonmilieu waarbij hoogbouw is ingezet om te profiteren van het fantastische uitzicht vanuit Maassluis over het dynamische havengebied.

Sluispolder-West zal eveneens worden onderzocht als herstructureringslocatie. Het doel is negatieve sociaal maatschappelijke ontwikkelingen voor te blijven door tijdig problemen te herkennen en aan te pakken.

Transformatie van bedrijventerreinen gaat een belangrijke rol spelen binnen Maassluis. Door de groei van de stad door de jaren, liggen er opgaven voor de huidige bedrijvenlocaties die middenin de stad zijn komen te liggen. Maassluis wil een groene woonstad zijn met voldoende werkgelegenheid en heeft met Kapelpolder en De Kade twee locaties om deze wensen te integreren. Met zijn ligging aan de haven van Maassluis heeft Kapelpolder veel potentie om een gevarieerd woon- en werkmilieu te realiseren met een duidelijke relatie met de historische binnenstad en aanwezige havengebonden elementen. Hierbij biedt de directe link met de hoofdontsluiting van Maassluis kansen voor voorzieningen op stadsniveau.

De Kade en de ernaast gelegen locatie De Dijk zijn van een andere orde. Door de maat en schaal van de plek is het hier mogelijk verder vorm te geven aan het rivierfront zoals dat gedaan is bij het Balkon. De opgave zal ook zijn het waterfront voor iedereen toegankelijk en aantrekkelijk te maken door ook recreatieve functies toe te voegen.

Om het voor Maassluizers en toekomstige bewoners aantrekkelijk te maken in Maassluis te wonen is een goed voorzieningenniveau essentieel. De Koningshoek raakt gedateerd en zal herontwikkeld moeten worden tot een modern winkelcentrum met de voorzieningen die horen bij een stad als Maassluis. Essentieel is een goede ruimtelijke inpassing van alle elementen op een complexe locatie zodat er een stadscentrum komt van allure.

Met alle voorzieningen op peil kan Maassluis actief werken aan het verder differentiëren van het woningaanbod door Dijkpolder te ontwikkelen als een groene woonwijk met een rijk aanbod aan grondgebonden laagbouwwoningen. Dijkpolder biedt daarnaast de uitdaging om op grote schaal duurzaamheid toe te passen en zo het imago van Maassluis als ecologisch verantwoorde stad te presenteren.

3 Actualisering Programma Wonen Werken Welzijn 2011-2020, doorkijk 2025

3.1. Inleiding

De raad heeft in maart 2009 het Programma Wonen Werken Welzijn vastgesteld. In dit programma zijn aanbevelingen gedaan ten aanzien van: meer gedifferentieerd bouwen mede door verschillen in woonmilieus verder te benadrukken, meer zeggenschap woonconsument, centrale regie op het programma, verbetering van voorzieningen en openbare ruimte alsmede de monitoring van woningbouwontwikkelingen en marketing.

Inmiddels zijn we in 2011 aanbeland, en is er in de tussenliggende periode het nodige gebeurd.

3.2. Visie op de opgave

Op diverse fronten en in diverse ontwikkelingen is er de afgelopen jaren geïnvesteerd in de gemeente Maassluis. Woningbouwontwikkelingen als Het Balkon, Vloot-Schutsluis, maar ook de herstructurering van de Burgemeesterswijk hebben ertoe bijgedragen dat de positie van een aantal buurten is verbeterd, de kwaliteit van het woningaanbod is verbreed en versterkt en daarmee de algehele tevredenheid van de inwoners van Maassluis is toegenomen.

Was er jarenlang sprake van een vertrekoverschot, in de afgelopen twee jaar is dit omgeslagen in een vestigingsoverschot. Ook op economisch gebied is er een ander gebeurd. Er zijn arbeidsplaatsen en bedrijven in de industriële sector en bouwsector verloren gegaan, maar daar zijn arbeidsplaatsen in andere sectoren voor terug gekomen (zoals in de zorgsector), waardoor per saldo het aantal arbeidsplaatsen licht is toegenomen. Op het terrein van onderwijs en welzijn, zijn er nieuwe ontwikkelingen geweest zoals de komst van een basisschool in Het Balkon en een nieuwe MFA in West.

Voor de komende jaren zijn er tal van ambities op het gebied van wonen, werken en welzijn geformuleerd. Realistische ambities, die ertoe zullen bijdragen dat Maassluis zich verder kwalitatief versterkt en daarmee ook haar regionale positie verstevigt.

Diverse woningbouwontwikkelingen zijn verschillend in type woonmilieu, in programmering en in beoogde doelgroepen die hier zullen wonen. Publieke en private voorzieningen, zoals een nieuwe basisschool, een MFA en/of een nieuwe sportvoorziening, dragen bij aan de aantrekkelijkheid van deze ontwikkelingen. Dit alles leidt tot een meer gevarieerd woningaanbod in de gemeente Maassluis, met onderscheidende buurten en wijken. De ingeslagen weg van de afgelopen drie, vier jaar moet worden voortgezet om de successen van de

afgelopen jaren te continueren. Doorpakken is het devies en dus niet stilvallen, waarbij de kwaliteit van ontwikkelingen leidend is boven de kwantiteit.

Bij het afronden van onderscheidende woonmilieus in de Burgemeesterswijk, Het Balkon en Vloot-Schutsluis alsmede het opstarten van het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus in Dijkpolder en Sluispolder-West/Binnenstad, zal het bewaken van deze kwaliteit en diversiteit in (woning)aanbod centraal staan. Daarbij zal een optimale relatie met andere gewenste functies (zoals bepaalde maatschappelijke voorzieningen), die soms mede als kwaliteitsdrager van een ontwikkeling kunnen dienen, worden nagestreefd.

Ontwikkelingen in onder andere Dijkpolder, De Dijk en Kapelpolder zullen de werkgelegenheid in Maassluis verstevigen, uitbreiding van het winkelcentrum Koningshoek zal de aantrekkelijkheid van Maassluis verder vergroten, naast het

behoud van relevante sportvoorzieningen en culturele voorzieningen als het Koningshof, Theater Schuurkerk, de bibliotheek en enkele musea.

3.3. Wonen

Kwantitatieve opgave: afronding lopende ontwikkelingen, opstart nieuwe ontwikkelingen

Om tegemoet te komen aan de behoeften van de inwoners van Maassluis (zoals bijvoorbeeld onlangs gemeten in het Woon2009 onderzoek) en om te blijven voorzien in de kwantitatieve huisvestingsbehoefte op basis van de demografische ontwikkeling van deze gemeente (en regio) is een gestage uitbreiding van de woningvoorraad wenselijk.

Diverse bevolkingsprognoses (CBS, PRIMOS) geven aan dat het inwonertal van Maassluis de eerstkomende drie decennia blijft groeien, om mogelijk pas in het tijdvak 2040-2050 (conform landelijke trend) licht te gaan dalen.

Gebied	Woonmilieu	Programma	totaal
Burgemeesterswijk, fase 2 en 3	Suburbaan grondgebonden	Vnl. grondgebonden, accenten stapeling	Ca. 500
Vloot-Schutsluis, 2e fase	Suburbaan compact	Appartementen met zorg en dienstverl.	Ca. 50
Het Balkon	Suburbaan grondgebonden, rivierzone	Vnl. grondgebonden, stapeling langs water	Ca. 500
Station West/Koningshoek	Suburbaan compact	Appartementen (evt. mer zorg)	Ca. 100
Dijkpolder	Suburbaan exclusief grondgebonden	Vnl. grondgebonden (ca. 90%)	Ca. 1.750
De Kade	Suburbaan, wonen & werken, rivierzone	Mix van gestapeld en grondgebonden	Ca. 600
Sluispolder-West/ Binnenstad	Suburbaan grondgebonden	Accent op grondgebonden woningen	Ca. 500
Noordrand		Accent op appartementen in hofjes, bij parkjes	
Zuidrand	Stedelijk rustig		
Totaal nieuwbouw (bruto)			Ca. 4.000
Onttrekkingen			Ca. 1.000
Netto uitbreiding			Ca. 3.000

*) Sluispolder-West/Binnenstad: incl. kleinere locaties als Brouwerijstraat en Noorddijk/Geerkade

*) Onttrekkingen: 2x250 in Burgemeesterswijk en 500 in Sluis West/Binnenstad

*) Burgemeesterswijk fase 3 na 2020

Tabel 3.1 Indicatieve programmacapaciteit, verschillende locaties, gemeente Maassluis

Bron: inventarisatie gemeentelijke projecten, 2011

De gemeente Maassluis wil een aantal ontwikkelingen afronden, waaronder De Burgemeesterswijk en Het Balkon en een aantal nieuwe ontwikkelingen opstarten, waaronder Dijkpolder. Totaal gaat het om een indicatieve programma-capaciteit van circa 4.000 woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een sloopprogramma van circa 1.000 woningen, waardoor de netto-uitbreiding circa 3.000 woningen betreft.

Thans telt de gemeente Maassluis ruim 31.900 inwoners. De verwachting is dat dit inwonertal de komende 10 jaar tussen de 32.000 en 33.000 personen zal blijven, mede afhankelijk van de nieuwbouw en sloop van woningen. In de gemeente staan thans 14.459 woningen, waardoor de gemiddelde woningbezetting 2,21 inwoners per woning bedraagt. De verwachting is dat het aantal huishoudens in genoemde periode met circa 1.500 zal toenemen. Om daarvoor voldoende woningen te hebben zullen er jaarlijks in Maassluis ca. 100 woningen bij moeten komen.

Focus op bepaalde ontwikkelingen in de periode tot 2020

De gemeente Maassluis en relevante stakeholders als de Maasdelta Groep zien een belangrijke opgave in de kwalitatieve opgave van de bestaande buurten, zoals de Burgemeesterswijk en Sluispolder-West/Binnenstad. Daarnaast is toevoeging van kwalitatief betere woningen in de koop- en huursector van belang om inwoners uit Maassluis ook de mogelijkheid te bieden om een zekere wooncarrière binnen Maassluis te doorlopen alsook woningzoekenden uit de regio hier een plek te bieden. Dit gebeurt momenteel bijvoorbeeld in ontwikkelingen als Het Balkon en de Burgemeesterswijk.

Om het voorzieningenniveau op peil te houden, om de leefbaarheid en veiligheid in bestaande wijken voldoende te borgen, om een aantrekkelijke woonplaats te blijven.

In het raadsbesluit van 11 januari 2011 is de programma-ambitie van een aantal stedelijke ontwikkelingsprojecten helder geformuleerd.

2010-2015

1. *Doorgaan met grote projecten: Balkon, Burgemeesterswijk, Vloot/Schutsluis en De Dijk*
2. *Doorgaan met kleine projecten: Noorddijk/Geerkade, Brouwerijstraat, Industrieweg 14*
3. *Openstaan voor particulier initiatief zodra marktkansen zich voordoen (Station-West, Kapelpolder, Kade) en voorbereidingen treffen voor de start van Dijkpolder, Koningshoek en Sluispolder-West/Binnenstad.*

2015-2020

1. *Doorgaan met grote projecten: Balkon en Burgemeesterswijk alsmede realisatie van Sluispolder-West/Binnenstad*
2. *Eerste realisatie van woningen in de grote projecten: Dijkpolder en Koningshoek*
3. *Openstaan voor particulier initiatief projecten zodra marktkansen zich voordoen (Station-West, Kapelpolder, Kade, e.d.)*

In deze programma-ambitie is rekening gehouden met de afspraken met de Maasdelta Groep in het Convenant MIP (Maatschappelijk Investerings Programma, d.d. 17 december 2008). In het MIP is ten aanzien van de herstructurering van de Burgemeesterswijk en de gewenste opwaardering van Sluispolder-West/Binnenstad een en ander ook vastgelegd. Daarnaast staan beide opgaven in het Ondernemingsplan 2011-2015 van de Maasdelta Groep verwoord. Inmiddels is duidelijk geworden dat de eerste woningen in Dijkpolder al aan het eind van de periode 2010-2015 worden gerealiseerd.

Fase 3 van Burgemeesterswijk zal na 2020 worden gerealiseerd.

3.3.1. Kwalitatieve opgave

Differentiatie in woonmilieus en programma's als inzet

In de afgelopen jaren is de woningmarkt duidelijk veranderd van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt.

Vraagsturing is een relatief nieuw fenomeen in de Nederlandse woningmarkt. Tot voor kort was de markt voor woningen, namelijk aanbodgestuurd. Tijdens de woningnood van na de Tweede Wereldoorlog was er meer vraag dan aanbod van woningen (algemeen tekort). Later, in de afgelopen twee decennia veranderde dat beeld doordat er alleen van bepaalde typen, met name van eengezinswoningen, meer vraag was dan aanbod (specifiek tekort). Er was tegelijk een overschot aan goedkope huurflats (meer aanbod dan vraag). In die periode was de markt voor nieuwe woningen aanbodgeoriënteerd: vooraf werd bepaald dat er 30% sociale woningbouw en 70% marktwoningbouw zou komen. Marktwoningbouw was afzet- en opbrengstgeoriënteerd: ontwikkelaars bouwden dat wat het makkelijkst verkocht en de hoogste opbrengsten genereerde.

Inmiddels, anno 2011, is het beeld complexer. Het is verder gefragmenteerd naar gewenste en minder gewenste woonmilieus, woningtypen en prijsklassen. Zo is er lokaal en regionaal bijvoorbeeld een tekort aan duurdere grondgebonden woningen (2-1 kap, vrijstaand) in een exclusief woonmilieu. In het boekwerk Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam: “op weg naar een gezonde woningmarkt”, is te zien dat dit exclusieve woonmilieu met name in de Dijkpolder mogelijk is. Centraal in dit boekwerk staan de gewenste woonmilieus, als aanvulling op en/of kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Mede ter nadere uitwerking van de aanbevelingen uit het Programma Wonen Werken Welzijn (raadsbesluit maart 2009): centrale regie op het programma, prioriteiten stellen; verbetering voorzieningen en openbare ruimte, meer zeggenschap woonconsument, meer gedifferentieerd bouwen, monitoring woningbouwontwikkelingen en marketing, zijn vanuit de gemeente drie rollen bij vraagsturing van belang.

Dit is in de eerste plaats om te zorgen dat bestaande wijken en buurten toekomstwaarde hebben en dat nieuwbouw aanvullend is. Het beeld van Maassluis met te verbeteren bestaande woonmilieus (wijken) en nieuwe toe te voegen woonmilieus, zoals weergegeven in het genoemde Verstedelijkingsscenario en in het Programma Wonen Werken Welzijn, is gevormd op basis van niet alleen woonwensen uit bijvoorbeeld het WOON 2009 of de afzetverwachtingen van projectontwikkelaars. Er is ook inzicht in de bestaande voorraad, in de lokale en regionale vraag op (middel) lange termijn en in trends/leefstijlen op de woningmarkt. In de afspraken met marktpartijen en ontwikkelaars wordt sinds kort nadrukkelijk stil gestaan bij het na te streven woonmilieu.

In de tweede plaats is de rol van de gemeente om de specifieke vraag van woningzoekenden binnen het kader van het gewenste woonmilieu, door de ontwikkelaar zelf in kaart te laten brengen. Anders dan vroeger gebeurt dit steeds vaker actief door de ontwikkelaar nog voordat zij een verkavelingsplan/bouwplan in concept hebben. Het gewenste woonmilieu geeft dan de hoofdrichting aan, waarbinnen afhankelijk van de actuele vraag van de in dat project geïnteresseerde woningzoekenden de woningtypen en prijsklassen nader worden gedefinieerd.

Woonmilieu *)	Suburbaan exclusief	Suburbaan grondgebonden / water	Stedelijk rustig	Suburbaan grondgebonden / groen
Aspect	Exclusieve groene stadrand	Watermilieu	Comfortabel binnenstedelijk	Groene Stadswijk
Locatie(s)	Dijkpolder	Het Balkon / De Kade	Zuidelijk deel Binnenstad/Sluispolder-West	Burgemeesterswijk en deel Sluispolder-West
Dichtheid	15-25 wo/ha	>35 wo/ha	>50 wo/ha	35-45 wo/ha
-Stapeleng %	Max. 20%	Minimaal 50%	Minimaal 65%	Max. 40%
% Sociaal (huur en koop) **)	Ca. 25%	<30%	>35%	<45%
Appartement compact < € 200.000 / hr & kp	5-10%	15-20%	30-35%	20-25%
Appartement gemiddeld € 200-300.000	2,5 - 5%	25-30%	30%	10%
Appartement ruim > € 300.000,-	2,5 - 5%	10-15%	20%	5-10%
Eengezins starterswon. < 200.000/ hr & kp	15-20%	10%	5-10%	15%
Eengezins rij/stadswoning 200-300.000	10%	5%	10-15%	10%
Eengezins geschakeld >300.000	10-15%	10-15%	0%	20%
Eengezins 2-1 kap > 350.000	20-25%	5-10%	0%	5-10%
Eengezins vrijstaand > 400.000	20-25%	5%	0%	<5%
Werken aan huis mogelijk	Min. 10%	Min. 15%	Min. 10%	Beperkt
Kwaliteitsdragers	Watergangen Slootjes/groen Concentratie voorz. Ruimere opzet Grotere kavels	Waterfront Wandel- en fietsroutes	Architectuur Inrichting openbare ruimte Binnenterreinen	Park Woonservice Ruimte voor spelen

Het is van belang om te blijven vasthouden aan de kwaliteit van het gekozen woonmilieu. Dat kan betekenen dat een locatie daarvoor vanzelf 'in de wacht' komt, als de concrete vraag tijdelijk ontbreekt. Het is belangrijk om de gekozen woonmilieus te bewaken en niet mee te gaan in de eventuele wens om woningtypen te bouwen, die daarvan afwijken en makkelijker af te zetten zijn. Meer van het zelfde bouwen van wat er in de woningvoorraad al is, levert nadelen op voor de verkoopbaarheid van de bestaande woningen.

Ten derde kan vraagsturing vanuit de rol van de gemeente betekenen dat *qua woonmilieu & vraag kansrijke projecten versterkt worden met (extra) gemeentelijke investeringen in openbare ruimte en in voorzieningen*.

Het werken met onderscheidende woonmilieus biedt zowel lokaal als regionaal houvast om meer variatie in type locaties aan te bieden als in de woonprogramma's die daar bij horen. Voor een aantal grotere locaties is daarbij nagegaan wat het betreffende woonmilieu kan zijn en wat dit programmatisch betekent in termen van dichtheid, programma en gewenste openbare ruimte. Voor de terminologie van woonmilieus is aangesloten bij de Stadsregio, aan deze woonmilieutyping zijn echter een aantal (locatie)specifieke kenmerken toegevoegd.

Tabel 3.2 Programma indicatie verschillende nieuwe woonmilieus, gemeente Maassluis

*) woonmilieu-indeling volgens SRR Verstedelijkingsscenario 2020

**) sociale huur < € 652 (prijspeil 2011)/ sociale koop: < € 220.000 (prijspeil 2011)

Ruimtelijk betekent dit dat in bepaalde nieuwbouwprojecten bijvoorbeeld 40-45% sociaal is opgenomen en in andere projecten wat minder, om zo ook recht te doen aan de realisatie van onderscheidende woonmilieus.

In het Coalitieakkoord 2010-2014 'De Uitdaging', naar een sociaal, solide en duurzaam Maassluis, is aangegeven dat de gemeente Maassluis streeft naar gemengde wijken in termen van koop en huur en in termen van prijsklassen. De ambitie is daarbij om in de verschillende wijken minimaal 33% sociale woningbouw te hebben.

In de situatie anno 2011 blijken alle wijken ruimschoots aan dit beeld te voldoen. Gemeente Maassluis kent momenteel 43% sociaal woningbezit, waarvan een deel niet meer aansluit bij de wensen van de aandachtsgroepen van beleid.

In de nieuwbouwplannen, is vooralsnog ca. 1/3 sociale huur en sociale koop, gereserveerd. De herstructureringsplannen gaan van de sloop van circa 1.000 woningen uit (voornamelijk gestapelde sociale woningbouw, in suburbane compacte woonmilieus waaraan regionaal en lokaal een overschot aan is). Samen met de thans aanwezige voorraad, blijft de gemeente Maassluis, dus ook op termijn een gemeente waar een breed publiek kan wonen: jong en oud, aandachtsgroep (ca.33%, inkomen beneden € 33.614, peildatum 2011) maar ook de wat beter bedeelenden. Indicatief kan 35% tot 40% dan als sociale voorraad worden aangemerkt, hetgeen ruim voldoende is en past bij de aard, schaal en functie van deze gemeente.

3.3.2. Huisvesting arbeidsmigranten

Met de toetreding van een aantal Europese landen aan de EU, heeft de arbeidsmigratie een vlucht genomen. De toestroom van arbeiders uit onder andere Oost-Europa is groot. Deze komen onder andere te werken in de bouw, in de akkerbouw- en tuinbouw, in sectoren waar in Nederland sprake is van een tekort aan personeel.

De komende decennia, zal mede in het licht van de vergrijzing, de schaarste op de Nederlandse arbeidsmarkt verder oplopen. Instroom van arbeidsmigranten is dan ook niet meer weg te denken.

In de Rotterdamse regio is de vraag naar deze groep mensen groot. Met de realisatie van de Tweede Maasvlakte, de uitbreiding van o.a. de A15, de genomen activiteiten in de Rotterdamse haven (mede als gevolg van een sterk groeiende export, o.a. door de sterke groei van de handel met China en andere Aziatische landen) wordt een grote toestroom van werknemers verwacht die een aantal jaren in de Randstad zullen werken. Dit betreft zowel hoger (zoals expats) als lager opgeleid personeel. Deze werknemers vragen om huisvesting. In de Rotterdamse regio wordt gezocht naar oplossingen voor dit vraagstuk. Gemeente Maassluis en de Maasdelta Groep, zijn bereid om een deel van deze huisvestingsbehoefte op te lossen, onder andere in de vorm van verhuur op basis van de Leegstandswet (bijvoorbeeld complexen die op termijn, vaak binnen 5 jaar, worden gesloopt). Daarnaast zijn complexen aan te wijzen die aan reguliere consumenten moeilijker verhuurbaar zijn, maar die (mogelijk met geringe aanpassingen) voor arbeidsmigranten nog uitstekend kunnen voldoen.. Van belang is echter wel een adequaat toezicht op het gebruik en beheer van deze complexen (met huismeesters), zodat tijdig kan worden ingegrepen wanneer er sprake is van overlastsituaties. Mogelijk zal een aantal complexen in Sluispolder daarvoor worden bestemd.

3.3.3. Wonen met zorg / woonservicezones

Het begrip woonservicezone is een ontwikkelingsconcept voor een wijk waarin een verhoogd zorgniveau aanwezig is en waar bewoners, ondanks een grotere zorgvraag, in de thuissituatie kunnen blijven wonen en waarbinnen een pakket aan (zorg)diensten gegarandeerd wordt. Het concept is integraal en legt ver-

bindingen tussen ruimtelijke ordening, wonen, zorg en welzijn. Het gaat om het realiseren van een (fysiek) bereikbaar pakket van zorg en diensten.

Idealiter kent een woonservicezone een gedifferentieerd woningaanbod, voor verschillende leeftijdsgroepen en met een verschillende zorgvraag. Er zijn winkels, er is een vorm van dienstverlening beschikbaar (via indicatie of door zelf in te kopen) en er is een samenhangend pakket van wonen, welzijn, zorg en dienstverlening. Een aantal woningen staat in directe verbinding met een zorgsteunpunt van waaruit intensieve begeleiding en zorg geboden kan worden. Er is een centrum voor ontmoeting (voor eventueel een brede leeftijdsgroep), informatie-uitwisseling, contact. Op verzoek van klanten kan 24-uurs zorg aan huis worden geleverd.

Aangezien ook Maassluis de komende decennia te maken krijgt met vergrijzing en mensen met een functiebeperking, zal steeds meer rekening moeten worden gehouden met de uiteenlopende wensen en leefstijlen alsmede verschillende (financiële) mogelijkheden van deze mensen.

Het aantal 55-plussers in Maassluis zal tot 2030 met ruim 4.000 personen (waarvan bijna de helft 75-plussers) toenemen. Vormen van verzorgd wonen (een woonsituatie waarbij een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt) zijn in Maassluis op termijn onvoldoende aanwezig (extra vraag van 350 woningen tot 2030) evenals overige geschikte woningen (zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen, zoals aangepaste woningen, nultredenwoningen, overige ouderenwoningen), waar een extra vraag van circa 800 tot het jaar 2030 wordt gecijferd.

In Maassluis zijn twee woonservicezones in ontwikkeling, in West en Midden Maassluis. Door de nieuwbouw van Vloot-Schutsluis in Koningshoek met circa 4.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen (waaronder zorg- en dienstverlening), wordt hier in combinatie met de reeds aanwezige medische voorzieningen een stevige basis gelegd voor een kwalitatief hoogwaardige woonservicezone.

In West vormt de vernieuwing van Driemaashave (met o.a. een brasserie) in combinatie met de realisatie van fase 3a (met 1.500 m² ten behoeve van maatschappelijke functies) en de reeds gerealiseerde MFA West, interessante aanknopingspunten voor de vorming van een tweede woonservicezone.

3.3.4. Duurzaamheid

De regiogemeenten in stadsregio Rotterdam en de hier werkzame woningcorporaties hebben ambities vastgesteld als het gaat om het verminderen van de CO₂ uitstoot door energiebesparende maatregelen in de huursector. Zowel gemeenten als woningcorporaties erkennen het brede belang van energiebesparende maatregelen die o.a. is beschreven in het Verstedelijkingsscenario 2010-2020. Gemeenten en woningcorporaties zien kansen om op dit gebied met elkaar samen te werken en willen hun ambities verder concreet maken in samenwerkingafspraken op het gebied van energie. De stadsregio faciliteert de regiogemeenten en woningcorporaties bij het vormgeven van hun gezamenlijke ambities. Er zal jaarlijks ingezet worden op minimaal 2% CO₂ besparing in de sociale huursector, zoals geformuleerd in het Verstedelijkingsscenario 2020-Regio Rotterdam ("Op weg naar een gezonde woningmarkt") van juli 2010.

Op projectbasis zal met overige marktpartijen ook afspraken op het gebied van duurzaamheid worden gemaakt.

3.4. Werken

De kaders en ambities op het gebied van werken, zoals die in het Programma Wonen Werken Welzijn (maart 2009) door de raad zijn vastgesteld, zijn nog steeds van kracht. Deze zijn mede gebaseerd op de Integrale Economische Beleidsnota Maassluis (IEBM, 2006).

Kwantitatieve opgave

Als ambitie is verwoord dat er tot 2015 zo'n 500 fte plaatsen bij zullen moeten komen (om 6.800 arbeidsplaatsen te hebben), en tot 2025 zo'n 1.300 plaatsen.

Ondanks de kredietcrisis en de prognoses met betrekking de ontwikkeling van de werkgelegenheid, zijn de bedrijven in de gemeente Maassluis er in geslaagd om de hoeveelheid banen hier verder uit te breiden. Van daling van de werkgelegenheid was dus geen sprake.

De gemeente Maassluis is thans circa 130 arbeidsplaatsen verwijderd van de doelstelling om in 2015 minimaal 6.800 arbeidsplaatsen binnen haar gemeentegrenzen te hebben.

Het aantal vestigingen is in 2010 wat gedaald, waardoor er gemiddeld meer personen bij één bedrijf werken.

De komende jaren wordt een netto-groei van ruim 700 arbeidplaatsen niet uitgesloten, waarmee de beoogde ambities op het gebied van werkgelegenheid op koers liggen.

Tabel 3.3 Ontwikkeling aantal banen en aantal vestigingen in Maassluis, 2006-2010

Jaar	Werkzame personen *)	Aantal vestigingen
2006	6460	940
2007	6430	930
2008	6440	970
2009	6630	1050
2010	6670	1020

Bron: LISA

**) Persoon die betaalde activiteiten verricht op of vanuit de vestiging: meewerkende eigenaar (directie, bedrijfshoofd), meewerkend gezinslid, zelfstandige beroepsbeoefenaar en/of werknemer. Uitzendkrachten zijn werknemers en worden meegeteld in het totaal aantal werkzame personen.*

Kwalitatieve opgave

De gemeente Maassluis heeft de ambitie om de komende jaren nog wat te groeien in termen van het aantal inwoners en daarmee ook het aantal woningen en aanwezige voorzieningen alsmede de werkgelegenheid.

Maassluis hoort niet alleen een mooie woonplaats te zijn, maar ook een vitale woonplaats te zijn. Juist de aanwezigheid van werkgelegenheid brengt dynamiek en levendigheid met zich mee, waardoor een gemeente prettig kan functioneren.

Er ligt daarmee een opgave voor de komende jaren besloten om zowel kwantitatief als kwalitatief een 'gezonde' economie binnen Maassluis te bewerkstelligen.

De gemeente Maassluis zet daarbij in op een verbreding van de werkgelegenheidsstructuur, voor diverse opleidingsniveaus en zowel voor fulltime als parttime arbeidskrachten.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid, is mede afhankelijk van een aantal factoren, waaronder conjuncturele ontwikkelingen, externe ontwikkelingen als schaalvergroting en verdienstelijking, regelgeving, de beschikbaarheid van werklocaties en de aantrekkelijkheid van gemeente Maassluis als vestigingsplaats ten opzichte van andere gemeenten en regio's in de Randstad.

Verwacht wordt dat de trend van meer werkgelegenheid in de zorg- en wellness sector en maatschappelijke dienstverlening verder voortzet, mede als gevolg van de veroudering van de Nederlandse bevolking en de trend dat steeds meer mensen over vrije tijd beschikken.

Verder zal de zakelijke dienstverlening nog aan terrein winnen, evenals het fenomeen 'werken aan huis' door onder andere personen in de meer creatieve beroepen (zoals fotograaf, schrijvers, journalist) maar ook door adviseurs, accountants, IT-specialisten, kappers, pedicures en dergelijke.

De komende jaren staat er het een en ander te gebeuren binnen Maassluis, waaronder de transformatie van een deel van Dijkpolder tot voornamelijk woongebied. De Lely Agri groep heeft te kennen gegeven om met Lely Industries in Maassluis te blijven en het bedrijf (als hoofdvestiging) hier aanzienlijk uit te breiden, waardoor er uiteindelijk circa 700 arbeidsplaatsen op deze locatie aanwezig zullen zijn. Nu zijn betreft het circa 300 arbeidsplaatsen.

Ook een locatie als De Kade en De Dijk krijgt een andere bestemming c.q. andere eigenaren. De Kade wordt mogelijk een woon- en werkgebied (in tabel 3.4 is daarmee nog geen rekening gehouden) en in De Dijk zullen representatieve bedrijven zich vestigen.

In Kapelpolder zal de woonfunctie vooralsnog worden geconsolideerd, temeer omdat een aantal milieutechnisch moeilijk verplaatsbare bedrijven de eerstkomende (minimaal tien) jaar zullen blijven.

Thans leeft de gedachte om de noordrand van Kapelpolder te transformeren naar grootschalige perifere detailhandel (bijv. de autobranche).

Er zal worden ingezet op herstructurering van dit gebied (samen met De Dijk), waarvoor ook regionaal afspraken zijn gemaakt (RHOB) en bepaalde subsidies vanuit de Provincie Zuid-Holland beschikbaar zijn gesteld; daarvoor moeten de bedrijven en gemeenten zelf ook het nodige investeren. Temeer omdat Kapelpolder tot één van de beste bedrijvent gebieden in de regio wordt gerekend (rapport KvK, Maatschappelijke Waarde bedrijventerreinen, 2007).

Tabel 3.4 Indicatieve uitbreiding werkgelegenheid Maassluis, perspectief 2020

Veranderingen werkgelegenheid in Maassluis tot 2020	Totaal uitbreiding	Totaal krimp	Netto uitbreiding
Koningshoek/Componistenbuurt	130	0	130
Dijkpolder	450	0	450
Kapelpolder	25	-190	-165
De Dijk	40	0	40
De Kade	125	0	125
Overig Maassluis	275	-110	165
Ontwikkeling tot 2020	1045	-300	745

*) In Kapelpolder is er sprake van vermindering van het aantal arbeidsplaatsen vanwege de krimp in de industriële sector, omdat in het bijzonder zwaardere milieucategorieën hier op termijn onvoldoende perspectief hebben en omdat nog geen rekening is gehouden met ontwikkelingen in Kapelpolder Noord. De ambitie is een toename van werkgelegenheid in Kapelpolder-Noord.

In de tabel 3.4 wordt nog geen rekening gehouden met de komst van perifere grootschalige detailhandel. In de industriële sector is sprake van een verdergaande krimp, temeer omdat zwaardere milieucategorieën (4 en hoger) hier op termijn geen bestaansrecht c.q. uitbreidingsmogelijkheden meer hebben.

Geografisch gezien, zal er vooral in Dijkpolder en Koningshoek sprake zijn van een toename van de werkgelegenheid.

De opwaardering en gedeeltelijke uitbreiding van Koningshoek (incl. Vloot-Schutsluis) zal een groei van het aantal arbeidsplaatsen met zich mee brengen van rond 130 arbeidplaatsen in verschillende branches.

Door de veroudering van de bevolking zal het aantal arbeidsplaatsen in de zorgsector gestaag blijven groeien, mede in de totstandkoming van een aantal woonservicezones in Maassluis.

Door genoemde ontwikkelingen op het gebied van de werkgelegenheid en geplande woningbouw zal de behoefte aan meer (zakelijke) dienstverlening, horeca, detailhandel, leisure en welzijnvoorzieningen toenemen en zal ook een groei van het aantal arbeidsplaatsen in het onderwijs (en buitenschoolse opvang en kinderopvang) in Dijkpolder en Het Balkon aan de orde zijn.

In diverse gebieden, waaronder Dijkpolder, zal de mogelijkheid worden geboden om aan huis te werken. Door de bouw van woonwerkwoningen, alsmede ruimere woningen waarin ook een beroep aan huis kan worden uitgevoerd, wordt gestimuleerd dat er ook meer vanaf de thuissituatie kan worden gewerkt. Dit heeft een positief effect op de verkeersmobiliteit (vooral in de spitsuren) en daarmee ook op het milieu en dringt de uitgaande pendel terug.

Verder wordt onderzocht of er voor (startende) ondernemers behoefte is aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar ondernemers een ruimte kunnen huren (kan-

toor- en/of bedrijfsruimte). Locaties als De Kade en Kapelpolder lenen zich hier voor.

Voor de periode tot 2020 wordt een groei van zo'n 1000 nieuwe arbeidsplaatsen niet uitgesloten, maar zal ook een 300-tal arbeidsplaatsen verloren gaan, mede als gevolg van functieverandering en/of de trend dat bepaalde bedrijven niet meer op de huidige locatie kunnen voortbestaan. De netto uitbreiding bedraagt dan circa 700 arbeidsplaatsen. Dit zou betekenen dat in 2020 bijna 7.400 arbeidplaatsen in Maassluis aanwezig zijn.

Voor het jaar 2025 is de ambitie om 7.500 arbeidsplaatsen binnen Maassluis te hebben. Dit zou betekenen dat vanaf 2020 nog zo'n 100 arbeidsplaatsen erbij zouden moeten komen.

Wanneer op locaties als De Kade en in Kapelpolder voor de eerder genoemde werkfuncties wordt gekozen, dan lijkt deze ambitie realiseerbaar te zijn.

Er wordt een krimp in met name de traditionele industriële sector (zwaardere milieucategorieën) en Transport/Communicatie verwacht, waarbij vooral een aantal grotere ondernemingen zal vertrekken en een aantal nieuwe, kleinere en schonere bedrijven zich zal vestigen.

De gemeente Maassluis heeft niet de beschikking over voldoende uitbreidingsruimte om alle sectoren te laten groeien. Gezien de schaarse (en daardoor ook duurdere) ruimte, is het dan ook een logische ontwikkeling dat de meer arbeidsintensieve sectoren terrein winnen en dat de meer arbeidsextensieve sectoren (zoals logistiek en transport) naar vestigingsplaatsen verdwijnen waar meer ruimte is en derhalve ook lagere m2-prijzen gelden.

De meer grootschalige industrie (vooral ook de zogeheten HMC industrie) zal op termijn naar locaties, zoals bijvoorbeeld de noordrand van de Hoeksche Waard, Het Westland en Zuidplaspolder, uitwijken om daar uiteindelijk goed te kunnen functioneren en geen overlast voor de omgeving te vormen.

Thans vormen Handel en Industrie de belangrijkste economieën binnen Maassluis (ruim 40%) en richting 2025 zal nog steeds 1 op de 3 arbeidsplaatsen in deze sectoren zijn.

3.5. Sport, onderwijs en overige welzijnsvoorzieningen

3.5.1. Onderwijs en sport

Maassluis kent thans op een 14-tal locaties basisonderwijs met bijhorende voorzieningen als een gymzaal of sporthal. Verder kent Maassluis een aantal sportparken en sportcomplexen en ook een zwembad.

Door de gestage groei van het inwonertal de komende jaren, mede door de bouw van een aantal nieuwe buurten, zoals Het Balkon en Dijkpolder, zal er behoefte zijn aan (vervangende) nieuwe basisscholen, peuterspeelzalen, kinderopvang en sportaccommodaties. De bouw van een 6-klassige basisschool in Het Balkon (met buitenschoolse opvang) is reeds een feit, alsmede de 16-klassige basisschool De Westhoek in West-Maassluis. Verder zal als gevolg van veroudering van de bestaande complexen, er regelmatig behoefte zijn aan vervanging van bestaande gebouwen. In het accommodatiebeleid van de gemeente Maassluis wordt rekening gehouden met de volgende plannen.

Tabel 3.5 Accommodatiebeleid Maassluis

		Sluispolder oost	Sluispolder West / Binnenstad	Dijkpolder	Burgemeesterswijk
Basisschool	uitbreiding			2016-2020	
	vervanging		2011-2015		
Buitenruimte/schoolplein	uitbreiding		2011-2015	2016-2020	
Sportaccommodaties	uitbreiding	2011-2015*)		2016-2020	
Kinderopvang/BSO	uitbreiding			2016-2020	
Wijkwelzijnsvoorzieningen	uitbreiding			2016-2020	2016-2020

*) mogelijke sportaccommodatie, op initiatief van verenigingen, gemeente faciliterende rol

Bron: gemeente Maassluis

Voor de jeugd in Maassluis in de verschillende leeftijdsklassen, zullen er voldoende mogelijkheden moeten zijn om zich te ontwikkelen en te ontplooiën. Naast de mogelijkheid van buitenschoolse opvang (met tal van activiteiten) is er in Maassluis gelukkig het nodige aanwezig, mede in samenwerking met de Maasdelta Groep.

Behalve genoemde sportvoorzieningen (en bijhorende sportverenigingen) zullen er bijvoorbeeld in de openbare ruimte voldoende speelmogelijkheden moeten zijn. Een en ander is vastgelegd in het Maatschappelijk Investerings Programma wonen en leven in Maassluis (najaar 2008), waaronder de uitvoering van het Speelruimteplan, samen met de Maasdelta Groep.

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen (zoals Het Balkon, Burgemeesterswijk, Dijkpolder) wordt dit onderwerp altijd in meegenomen en in het kader van de nieuwe WRO en de nieuwe Grondexploitatiewet zijn hier nadere eisen met marktpartijen aan te stellen.

Culturele voorzieningen als de bibliotheek, Koningshof (inclusief Muziekcentrum), Schuurkerk en het Gemeentemuseum dragen bij aan de educatieve ontwikkeling. Deze voorzieningen zouden verder benut kunnen worden (mede door onderlinge samenwerking) voor activiteiten voor jong en oud. De realisering van een aantal buurtcentra (zoals bijvoorbeeld Skills) biedt verder mogelijkheden voor ontmoeting en activiteit.

3.5.2. Leisure

De gemeente Maassluis kent thans reeds de nodige sportvoorzieningen, waaronder een zwembad, voet- en hockeyvelden, tennisbanen, squash en verschillende zalen waarin kan worden gesport.

Met de voorgenomen woningbouwontwikkelingen ontstaat er aanvullende ruimte voor leisurevoorzieningen.

Denk daarbij aan:

- commerciële fitness (bijvoorbeeld in de omgeving van Koningshoek);
- wellness voorzieningen (De Dijk);
- een bijzondere voorziening zoals een klimwand;
- promotie van bijzondere sporten (ook via onderwijs);
- bijzondere functies langs de Waterweg alsmede aantrekkelijke wandel-/joggingroutes langs het water;
- De Dijk, De Kade, het Hoofd, Het Balkon zouden intern aan elkaar gekoppeld moeten worden door middel van langzaam verkeer routes, waardoor er ook relaties tussen de buurten aan de Waterweg ontstaan, bijvoorbeeld ook om langs de Waterweg te kunnen fietsen, hond uit te laten, hard te lopen etc.; een fietsbrug bij de Buitenhaven is reeds gepland; het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg zou wat meer in groen verhuuld kunnen worden om voor de aangrenzende woongebieden een aantrekkelijkere uitstraling te hebben;

- beperkte uitbreiding van ligplaatsen in de binnenhaven voor passanten zou de aantrekkelijkheid voor het wonen en verblijven in Maassluis verder vergroten en zou ook de komst van een hotel nabij het water mogelijk maken;
- het Kerkeiland in relatie tot Havenkom en Stadhuiskade zou meer tot een bijzonder 'cultuureiland' kunnen worden bestempeld met kleinschalige musea, zoals de Kuiperij, in combinatie met horeca en galeries en ambachtswinkels; beperkt uitbreiding van ligplaatsen zou hier zeer goed passen bijvoorbeeld aan de zijde van Kapelpolder (bijv. ook herbestemming gemeentewerf), hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroot (door vergroting van het gebied en door interessante functionele relaties te leggen).

In de bestaande wijken zou meer aandacht moeten zijn voor zowel de opgroeiende jeugd alsmede de toename van het aantal ouderen.

In dat kader is de komst van de volgende zaken gewenst, zoals:

- Cruyff Court (zoals in de Componistenbuurt), deze is reeds gerealiseerd.
- Opwaardering van parken als Burgemeesterspark (Vrijheidspark), dit is thans in uitvoering.
- Wandelroutes en fietsroutes door Maassluis en omgeving.
- Gevarieerd aanbod in eet- en drinkgelegenheden in zowel de Binnenstad als in Koningshoek.

Op cultureel gebied is er behoefte aan verbreding van het aanbod. Andere functies zijn: toneel, dans, muziek, bioscoop.

3.5.3. Winkels en overige voorzieningen

Mede in relatie tot de groei van het inwonertal is er behoefte aan voldoende voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften.

Koningshoek en de Binnenstad zijn hierin leidend, waarbij Koningshoek vooral ook bedoeld is voor de dagelijkse levensbehoeften alsmede de aanwezigheid van een aantal winkelketens, terwijl in de Binnenstad relatief meer kledingwinkels, kunstzaken, galerieën, boekhandels, juweliers, antiekzaken en dergelijke geconcentreerd zijn. Met de geplande herstructurering in Sluispolder-West/Binnenstad, zal een deel van de Binnenstad een revitalisering ondergaan, waarbij de aantrekkelijkheid verder zal worden vergroot.

Winkelcentrum Koningshoek zal de komende jaren een transformatie ingaan waarbij zal worden ingezet op een eigentijds centrum met enkele supermarkten, een Hema en andere dagelijkse food- en non-food winkels. Het aantal m² vloeroppervlakte zal worden uitgebreid. Op basis van het vastgestelde DPO en de geactualiseerde notitie uit 2008 is er voldoende draagvlak voor het beoogde totaalprogramma.

Ook de bibliotheek is hier in het multifunctionele centrum Koningshof gevestigd. Het belang van behoud van voldoende parkeergelegenheid is daarbij groot, aangezien dit thans inwoners uit Maassluis, maar ook voor inwoners uit de regio één van de aantrekkelijke kenmerken van dit gebied is.

Het winkelcentrum van Steendijkpolder blijft een wijkvoorziening. Dit centrum heeft in 2010/2011 een facelift ondergaan, waardoor het centrum inmiddels weer aanzienlijk beter functioneert. De nieuwbouw in Burgemeesterswijk zal uiteindelijk voor nieuw publiek zorgen.

In fase 3a van de Burgemeesterswijk zal de Maasdelta Groep circa 1.500 m² aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals voor diverse buurtver-

enigingen reserveren. Deze ruimte (of een deel ervan) kan flexibel worden ingezet, afhankelijk van de vraag die op een bepaald moment vanuit de omgeving leeft.

Het Palet in Sluispolder-Oost zal eveneens een opwaardering moeten krijgen, ook dit centrum moet als een wijksteunpunt worden gezien in relatie tot het aanbod in Koningshoek en de Binnenstad.

Mede gezien de vergrijzing van de bevolking is er behoefte aan meer medische steunpunten in verschillende wijken. Dit kan uitstekend worden gecombineerd met de *woonservicezones* zoals die voor het westen, midden en oosten van Maassluis gedefinieerd zijn: Vloot/Schutsluis, Burgemeesterswijk/Steendijkpolder en Binnenstad/Sluispolder-West.

4 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Maassluis kiest voor een duurzame toekomst, waarbij economische, ecologische en sociale belangen met elkaar in evenwicht zijn. Keuzes die nu gemaakt worden, mogen daarbij niet ten koste gaan van de mogelijkheden voor welvaart van toekomstige generaties. Er moet bewust worden omgesprongen met de schaarse ruimte en hulpbronnen. Uitgangspunten waar Maassluis op inzet in het streven naar een duurzame toekomst zijn:

- het creëren van een vitale en aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- een schone bodem, lucht en water;
- klimaatbestendigheid;
- duurzame energie;
- gebiedseigen ruimtelijke ontwerpen;
- het koppelen van publieke en private investeringen voor een hoger maatschappelijk rendement.

4.1. Duurzaam bouwen en wonen

Schone energie

Maassluis streeft er naar om in 2050 een CO₂-neutrale stad te zijn; de CO₂-emissies ten gevolge van het energieverbruik in de stad moeten worden gemi-

nimaliseerd en op jaarbasis volledig worden gecompenseerd. De gemeente Maassluis neemt de kabinetsdoelstellingen voor CO₂-reductie over: In 2020 een CO₂-reductie van minimaal 30% ten opzichte van 1990 en 20% duurzame energie in 2020.

Dit kan door in de stad het energieverbruik te minimaliseren en door een hoeveelheid schone energie op te wekken. Aangezien het opwekken van duurzame energie in sterke mate aan innovatie onderhevig is zijn alle vormen van duurzame opwekking in beginsel mogelijk. Vooralsnog lijken windenergie, zonne-energie en geothermie (aardwarmte en warmte-koude-opslag (WKO)) kansrijk. Door nader onderzoek naar vorm en locatie van duurzame energiebronnen moet de technische, financiële en milieukundige haalbaarheid worden aangetoond. Het realiseren van duurzame energie kan de gemeente niet alleen, maar zal gezamenlijk met de regio en marktpartijen plaatsvinden.

Duurzaam bouwen

De gemeente zet bij alle bouwprojecten in op collectieve warmte- en koudelevering door middel van warmte-koude opslag of gelijkwaardige CO₂ uitstoot. De gemeente ziet dit als haar bijdrage aan de landelijke Kyoto-doelstelling.

Eventueel resterende CO₂-uitstoot kan worden gecompenseerd door middel van investeringen in CO₂-reductie projecten buiten de gemeentegrenzen, maar dit is uiteraard een laatste redmiddel.

Om CO₂-neutraal te worden willen we dat er voor woningen, winkels en andere voorzieningen minder energie nodig is: daarom bouwen we met het oog op de toekomst. We richten ons op energiezuinige gebouwen en willen steeds meer gebruik maken van duurzame energie en duurzame materialen.

Efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan door dubbel/meervoudig ruimtegebruik juichen we toe. Dit kan bijvoorbeeld door realisatie van parkeren, terrassen of zonnecollectoren op het dak.

Duurzaam wonen

Duurzaam wonen omvat feitelijk alle activiteiten van inwoners van Maassluis; energieverbruik, afvalscheiding, klussen en verbouwen, tuinieren en mobiliteit. Veel zaken gaan door regulering vanuit de rijksoverheid of door het bedrijfsleven al automatisch milieuvriendelijk. Glas-, papier- en plasticinzameling zijn ingeburgerd, doe het zelf zaken verkopen FSC-hout en supermarkten verkopen in toenemende mate biologische producten.

Bijna ongemerkt is er dus al het één en ander veranderd maar er kan nog veel meer gebeuren. Bewust bezig zijn met duurzame materialen, beperken van het eigen afval, milieuvriendelijk tuinieren, vaker de fiets pakken (ook goed voor de gezondheid) zijn enkele thema's die mensen zonder moeite in hun dagelijks leven kunnen integreren.

4.2. Mobiliteit

Ondanks een groeiend aantal inwoners in de komende jaren mag mobiliteit niet tot milieuproblemen gaan leiden in Maassluis. Daarom streven wij naar duurzame oplossingen: de luchtkwaliteit en het akoestisch milieu mogen niet verslechteren maar dienen juist te verbeteren. Geluidbelasting als gevolg van wegverkeer moet minimaal binnen de wettelijke normen blijven. De CO₂-uitstoot door vervoersmiddelen dient te worden teruggedrongen.

Het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer moet door het scheppen van een gunstige infrastructuur worden bevorderd.

De voorzieningen zoals die zijn genoemd in de Fietsbeleidsnota Maassluis 2010-2014 en Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland alsmede de geplande ombouw van de Hoekse Lijn tot een hoogwaardige lightrailverbinding met het metronet van Rotterdam leveren een forse bijdrage aan de duurzame mobiliteit.

4.3. Bedrijvigheid

Maassluis is een stad, met en te midden van bedrijvigheid. De industriële activiteiten 'van de overkant' zijn altijd zichtbaar en soms ook in negatieve zin (geuroverlast, luchtkwaliteit) merkbaar. De bedrijvigheid in Maassluis zelf bestaat nauwelijks uit zware categorieën bedrijven. Bovendien wil de gemeente schone bedrijvigheid in de stad verder stimuleren. Dat betekent dat wij in overleg treden met ondernemers en samen met hen zoeken naar manieren om meer bedrijven volgens de principes van het duurzaam ondernemen te laten werken. Duurzaam Ondernemen houdt in dat er bij alle bedrijfsbeslissingen zowel een hoger bedrijfsrendement wordt nagestreefd, als dat de kansen wor-

den benut voor een beter milieu en voor meer welzijn van de medewerkers en de maatschappij. Het gaat om activiteiten die een stap verder gaan dan waar toe de wet verplicht; vanuit maatschappelijke betrokkenheid en een toekomstgerichte visie.

Ook willen wij op nieuwe en herin te richten bedrijventerreinen alleen bedrijven situeren die willen deelnemen aan de opzet van parkmanagement.

4.4. Samenvatting duurzaamheidsaspecten ruimtelijke ontwikkeling

De duurzaamheidsaspecten en aandachtspunten voor de structuurvisie zijn als volgt samen te vatten.

- toekomstgericht te bouwen (levensloopbestendig, vraaggericht en passende voorzieningen voor nu en in de toekomst);
- intensief en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren;
- samen met bewoners, investeerders en andere betrokken partijen te werken aan versterking van de woon- en leefomgeving;
- ruimtelijke en cultuurhistorische waarden en identiteitsdragers als richtinggevende ontwerpprincipes te hanteren;
- de groen- en waterstructuur te versterken ter verbetering van recreatiemogelijkheden, ecologie en het kunnen opvangen van effecten van klimaatverandering;
- het stimuleren van openbaar vervoer en langzaamverkeer om (auto) verkeersbewegingen, geluidhinder en uitstoot ten gevolge van verkeer tegen te gaan;
- samen met partijen te komen tot energiebesparing door het stimuleren van maatregelen daartoe in bestaande situaties en nieuwe ontwikkelingen;

- energiebesparing door energie-uitwisseling (gebruik de restwarmte van je burens);
- kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie.

5 Waterplan en watertoets

Maassluis is rond 1340 als nederzetting ontstaan bij een sluis tussen de Noordzee en Rotterdam. Deze stad aan de Nieuwe Waterweg was een thuishaven voor vissers en later ook voor slepers en loodsen. In het centrum ligt de haven. Ondanks de van oudsher sterke band met water, is bij de aanleg van de uitbreidingswijken de relatie afgenomen. Vaarten en kleinere watergangen zijn gedempt en afval- en hemelwater vanaf het verharde oppervlak zijn in de loop van de tijd steeds meer ondergronds afgevoerd via een gemengd rioleringsstelsel. In een aantal polders vindt overstortbemaling plaats, waarbij de Dijkpolder en de Sluispolder bij hevige regenval rechtstreeks het rioolwater afvoeren naar de Nieuwe Waterweg. De lager gelegen delen van Maassluis betreffen “gewone” poldergebieden, zoals de Steendijkpolder in het oosten en de Aalkeet Binnen- en Buitenpolders in het westen. Deze polders wateren via hoofdwatergangen en poldergemalen af op het Delflandse boezemwaterstelsel.

5.1. Beschrijving gebied

In de gemeente Maassluis zijn waterkundig de volgende gebieden te onderscheiden:

- de landelijke polders met verspreide bebouwing (het nu nog landelijke deel van de Dijkpolder, Foppenpolder, Aalkeet-Binnenpolder, Aalkeet-Buitenpolder);
- de bebouwde Sluispolder waarin de oude kern ligt, Steendijkpolder-Noord en de Dijkpolder;
- het hoger gelegen gebied: Maassluis-West, Kapelpolder en Steendijkpolder Zuid;
- de boezemwateren (De Nieuwe Watering, Vlieten, Boonervliet, Zuidbuurt);
- buitenwater (Havenarm en haven oude centrum).

In Maassluis ligt ook een deel van een zogenaamd waterlichaam vanuit de Kaderrichtlijn Water, namelijk ‘de Westboezem’. Deze bestaat uit de Nieuwe Water, de Noord-Vliet en de Boonervliet.

Aan de zuidkant wordt de gemeente begrensd door de Nieuwe Waterweg, ten westen door de Schenkeldijk, noordelijk door de Rijksweg A20 en in het oosten door de gemeentegrens met Vlaardingen.

5.2. Relevant waterbeleid

Voor het benutten van kansen en het oplossen van de aanwezige knelpunten in het watersysteem van Maassluis is Europees en Rijksbeleid van invloed, zoals het Nationaal Waterplan, de Beleidslijn grote rivieren en de Waterwet. Hierbij moet uitgegaan worden van de voorkeursvolgorden voor waterkwaliteit (schoonhouden-scheiden-zuiveren) en kwantiteit (vasthouden-bergen-afvoeren).

De beleidslijn voert op de Nieuwe Waterweg het stroomvoerende regiem.

In verschillende nota's en structuurplannen hebben provincie, Hoogheemraadschap en gemeente een doorvertaling van dit beleid gemaakt naar de specifieke situatie van Maassluis. In het Waterplan Maassluis 2008-2015 is een lijst opgenomen van het relevante beleid. Twee beleidsstukken verdienen hier extra aandacht. Te weten de Europese Kader-richtlijn Water die zich vooral richt op verbetering van de waterkwaliteit. Hier dient ruimte voor de te worden reservert als dat mogelijk is. Daarnaast is aandacht nodig voor het waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw. Hierin wordt bepaald dat bij (her)ontwikkelingen ruimte wordt gereserveerd voor water. Dit gebeurt aan de hand van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Controle-instrument voor dit beleid is de watertoets die later ter sprake komt.

5.3. Ruimtelijke ontwikkeling

Water en ruimtelijke ontwikkeling: watertoets

In de nabije toekomst wordt een groot deel van Maassluis verder ontwikkeld, waarbij er behoorlijke aantallen nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden. Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is een verplichte watertoets in het leven geroepen. In de watertoets komen verschillende waterthema's aan de orde, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Waterkwantiteit en kwaliteit

Bij herstructurering moet waterberging worden gerealiseerd om bij te dragen aan de waterbergingsopgave van het betreffende peilgebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten tevens worden getoetst aan de NBW-normen (wateropgave Nationaal Bestuursakkoord Water). Het streven is om in nieuwe situaties verharde oppervlakken (bestrating en daken) waar mogelijk niet aan te koppelen op de vuilwaterriolering, zodat schoon hemelwater zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd en het overstorten van vuilrioolwater voorkomen wordt.

Waterkeringen

Door Maassluis loopt een aantal waterkeringen, zowel de primaire rivierwaterkering als secundaire boezemwaterkeringen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid betreffende waterkeringen vastgelegd in het Beheersplan Waterkeringen. De algemene beleidsregels waterkeringen komen hiervoor in de plaats en de Keur en de Legger spelen ook een belangrijke rol.

De keur is vastgesteld. De beleidsregel Medegebruik Delflandsedijk en de Legger Delflandsedijk zijn in 2011 vastgesteld.

De duurzame bescherming tegen overstroming van het achterland staat centraal. Om duurzame veiligheid te kunnen blijven garanderen heeft de waterkering ruimte nodig. Delfland is dan ook doende met een aantal kadeverbeteringsprojecten in Maassluis (Zuidbuurt, Boonervliet), waar extra ruimte nodig is rond de kade om deze weer aan de norm te laten voldoen. Aanvullend op het beheerplan is de herziene beleidsregel Niet Bouwen op Veendijken geschreven. Tot slot heeft Delfland de Keur, waarin gebods- en verbodsbepalingen zijn opgenomen voor werkzaamheden rond en in de keurzones van de waterkeringen.

Het is van belang voor de bescherming van de waterkeringen dat in bestemmingsplannen conform de Handreiking Watertoets van het Hoogheemraadschap van Delfland waterkeringen en de betreffende kern- en beschermingszones uit de Keur primair worden bestemd als waterkering.

Afvalwaterketen

De gemeente heeft in het waterplan de wens kenbaar gemaakt in 2025 25% van de oppervlakte van de gemeente afgekoppeld te hebben van de riolering en het afgekoppelde hemelwater te lozen op het oppervlaktewater. Daarnaast zeggen Delfland en de gemeente toe de overstortbemaling af te bouwen. Hiervoor is compenserende waterberging nodig, de verantwoordelijkheid voor de realisatie hiervan ligt bij de gemeente. Gedurende de planperiode worden schadelijke overstorten van de afvalwaterketen op oppervlaktewater door middel van samenwerking tussen Delfland en gemeente teruggedrongen. Lopende samenwerkingsverbanden hiertoe zijn: de optimalisatiestudie afvalwatersysteem (OAS) Maassluis, de OAS De Groote Lucht en Meten in de afvalwaterketen. Door deze samenwerking hopen Delfland en gemeente tegen zo laag

mogelijke maatschappelijke kosten een zo groot mogelijk besparing voor milieu en middelen te realiseren.

Inrichting van nieuwe oppervlaktewater

Dit traject vraagt aandacht voor een (kind-)veilige inrichting van waterbergingslocaties. Zo is het belangrijk dat geen geïsoleerde of doodlopende watergangen met risicovolle oevers worden gerealiseerd.

Grondwater

Met de 'Wet gemeentelijke watertaken' (zie vorige paragraaf) is tevens de wetgeving voor gemeentelijke grondwatertaken gewijzigd. Op hoofdlijnen liggen de gedeelde verantwoordelijkheden voor de grondwaterzorg als volgt. De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de afvoer van 'overtollig' grondwater/neerslagwater (eventueel via een drainagesysteem), de gemeente heeft de plicht bij het niet aanwezig zijn van oppervlaktewater dit overtollige grondwater/neerslagwater te ontvangen en te transporteren, waarbij de waterbeheerder vervolgens dit grondwater/neerslagwater dient te ontvangen in nabijgelegen oppervlaktewater.

De gemeentelijke taken zijn in de wet vastgelegd als een 'zorgplicht', dus ook voor grondwater. Dat betekent dat de gemeente niet wettelijk verplicht is om alles zelf te doen. De gemeente kan een derde partij inschakelen voor de inzameling, het transport en de verwerking van de verschillende waterstromen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet neemt Delfland het regionale grondwaterbeheer over van de provincie.

Kort samengevat moet de gemeente maatregelen treffen in het openbaar gemeentelijke gebied om structureel nadelige gevolgen, bij bijvoorbeeld werken in de openbare ruimte, van de grondwaterstand voor de bestemming van de

grond zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze plicht heeft de gemeente voor zover die maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoort.

Bij nieuw te realiseren bebouwing streeft de gemeente Maassluis ernaar om nadelige gevolgen van grondwater al in de ontwikkelingsfase te voorkomen. In de bestemmingsfase wordt de noodzaak van maatregelen onderkend op basis van locatiekeuze, inrichting van het watersysteem, de bepaling van het bouwpeil en de bouwwijze (evt. kruipruimteloos bouwen) uitvoeringswijze en eventuele maatregelen om extreme grondwaterstanden te voorkomen. Tevens moet daarbij het doorbreken van kleiafsluitende lagen worden voorkomen of er moeten compenserende maatregelen worden getroffen. Ook verbreking van stroombanen naar het oppervlaktewater door diepe en grootschalige gebouwen moet worden gecompenseerd zodat het achterliggende perceel een gelijkwaardige afwatering en afvoer naar het oppervlaktewater blijft behouden.

Bij de watertoets moet bij nieuwe ontwikkelingen worden onderzocht of de nieuwe functie ook past binnen de functiegeschiktheid voor grondwater.

Kaderrichtlijn Water

Het doel van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is dat alle EU-lidstaten adequate maatregelen nemen om de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater te verbeteren. Delfland heeft samen met gemeenten waterkwaliteitsdoelen opgesteld. Deze doelstellingen zijn opgenomen in het Stroomgebiedsbeheersplan Rijn-West. In 2015 moeten de gestelde doelen gehaald zijn. Onder voorwaarden is het mogelijk om uitstel aan te vragen.

De waterkwaliteitsdoelstelling van de kaderrichtlijn voor oppervlaktewater is tweeledig:

- Het bereiken van een 'goede ecologische toestand' (of 'goed ecologisch potentieel'). Deze doelstelling is van toepassing op oppervlaktewaterlichamen, dat wil zeggen wateren van een "aanzienlijke omvang".
- Het bereiken van een 'goede chemische toestand'.

Concreet brengt de gemeente het aantal overstorten op het oppervlaktewater zover mogelijk terug. Daarnaast worden nog niet op het rioleringsnet aangesloten woningen op de riolering aangesloten. Tot slot verleent de gemeente ruimtelijk-planologische medewerking aan het Hoogheemraadschap bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers, zoals bij de Boonervliet en de Westgaag.

Na 2025

Met het oog op de toekomst is het belangrijk voldoende ruimte te laten aan water en waterkeringen. Dit geldt in het bijzonder voor bebouwing in het buitendijkse gebied langs de Nieuwe Waterweg. Door de verandering van het klimaat is het mogelijk dat in de toekomst andere eisen worden gesteld aan de waterkeringen. Het verdient aanbeveling daar nu al ruimte voor te reserveren om te voorkomen dat in de maatschappelijke lasten voor bescherming tegen het water in de toekomst torenhoog worden. Het Hoogheemraadschap (beheerder van de waterkeringen) heeft daartoe de wens uitgesproken deze gebieden bij voorkeur groen in te richten.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de wateropgave in de toekomst verandert. Door de toenemende verdichting van de bebouwing neemt de druk op het afwateringssysteem toe. Het is aan te bevelen daarom nu al ruimte te reserveren om in de toekomst een zwaardere wateropgave te kunnen faciliteren.

5.4. Kansen en knelpunten per gebied

Maassluis-West

Het hoge gedeelte van Maassluis omvat van noord naar zuid de volgende wijken: een deel van de Steendijkpolder zuid, de Burgemeesterswijk, de Vogelbuurt, Koningshoek, de Componistenbuurt, de Kapelpolder en de Taanschuurpolder. Dit hoge gedeelte watert, anders dan de omliggende polders, vrij af. Deels via het gemengde rioolstelsel en deels op buitenwater via de overstort (vrij verval) op de Geer.

Ondanks de hoge ligging is er sprake van wateroverlast doordat het water op onverhard terrein zoals parken en plantsoenen niet altijd snel genoeg weg kan. Dit wordt veroorzaakt door de slecht drainerende werking van de bodem en het grote aandeel verhard oppervlak in combinatie met de krappe dimensionering van het riool. Daarnaast zorgen lokale laagtes in het maaiveld in het gebied voor onvoldoende afwatering naar een rioolput. Aan de Merellaan is een bergbezinkbassin met een inhoud van 3.700 m³ gerealiseerd om wateroverlast door overstorten (o.a. Steendijkpolder-Noord) te voorkomen en de waterkwaliteit van de Haven ter hoogte van de Noordgeer te verbeteren. Daarnaast wordt als integrale oplossingsrichting gekeken naar de mogelijkheid van een bergings- en transportstrook van de Burgemeesterswijk naar de haven. Door het hemelwater grootschalig af te koppelen en via deze transportstrook te leiden verbeterd de doorspoeling en daarmee de waterkwaliteit van de haven. Tot slot dient i.v.m. de veiligheid de beschermingszone van de primaire waterkering in het bestemmingsplan te worden opgenomen, zodanig dat dijkversterking op lange termijn mogelijk blijft.

Buitendijks gebied

Voor de veiligheid op lange tot zeer lange termijn is het belangrijk dat in het buitendijks gebied rekening wordt gehouden met de primaire waterkering. Hierdoor dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijks gebied zodanig te worden gebouwd dat dijkversterking op lange termijn mogelijk blijft. Tevens dient het aantal oversteken van ontsluitingswegen over de waterkering zo laag mogelijk te blijven om overstromingsrisico's niet te vergroten. In het buitendijksgebied zijn geen eisen voor de waterberging, maar wel ten aanzien van de veiligheid tegen overstroming. Het gebied bevindt zich immers buitendijks, buiten de bescherming van de primaire waterkering, en zijn hierdoor niet beschermd tegen overstromingen bij hoge rivierwaterstanden (bij sluiting van de Maeslantkering).

De gemeente betreft het (watertoets)advies van het Hoogheemraadschap van Delfland en Rijkswaterstaat bij buitendijkse ontwikkelingen.

Tot slot mag er niet gebouwd worden binnen de keur en beschermingszone van de waterkering zonder toestemming van het Hoogheemraadschap van Delfland.



Legenda

Items uitvoeringsprogramma

• maatregelnr. uitvoeringsprogr.

--- watertransportsysteem

— Kwartelsingel

— natuurvriendelijke oever

— onderzoek wateroverlast

— afkoppelen bij herstructurering

Bebouwing

— bebouwing

— kas/warenhuis

Infrastructuur

— hoofdweg

— regionale weg

— lokale weg

— ged. verhard / onverhard

— fietspad

— overige weg of straat

Grondgebruik

— loofbos

— bouwland

— weiland

— overig gebruik

Water

— water

0 500 1,000 Meter



H0085 01-07-08 DR

Steendijkpolder

In het noordwesten van Maassluis ligt de Steendijkpolder. In deze polder ligt de wijk Steendijkpolder-Noord en een deel van de wijk Steendijkpolder-Zuid. Er loopt een aantal watergangen door de wijk die met elkaar in verbinding staan en door middel van duikers een soort van ring vormen. De huizenblokken grenzen aan het water, soms met de straatkant en soms met de tuinen.

In de Steendijkpolder dient de waterkwaliteit te verbeterd te worden. Dit zal gebeuren door de overstorten zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast kan door het afkoppelen van delen van de wijk de doorspoeling van de watergang te verbeteren. Nadere maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren zullen in het kader van het waterplan worden onderzocht.

In dat verband is ook van belang dat invulling wordt gegeven aan de ecologische verbindingsverbindingszone aan de noordrand van de gemeente.

Dijkpolder

Binnen de gemeente Maassluis ligt het zuidwestelijke deel van de Dijkpolder. De ene helft van de polder bestaat uit de woonwijken Bomendal, Bloemenbuurt en Vertobuurt. Het zuidelijke deel van de Vertobuurt omvat een deel van de binnenstad waar vanaf de 18^{de} eeuw de huizen dicht op elkaar zijn gebouwd. De andere helft van de polder is nu nog agrarisch gebied, maar de plannen om hier woningbouw te realiseren zijn volop in ontwikkeling. Momenteel is er een verbinding tussen het landelijke Dijkpoldergebied onder de A20 en het stedelijke gebied van de Dijkpolder (de gebieden zijn gescheiden door een stuw in de watergang langs de A20). De watergang in het groengebied langs de Esdoorn/Wegedoorn aan de noordwestzijde van het stedelijk gebied is doodlopend.

In het bebouwde deel van de Dijkpolder is een bergingstekort van 1,4 ha. Deze wordt aangepakt door een waterhuishoudkundige maatregel in het waterplan.

Bij de ontwikkeling van het onbebouwde deel van de Dijkpolder moeten de nieuwe ontwikkelingen voorzien in de eigen waterbergingsopgave en afvoer conform richtlijnen van het Waterschap en het waterplan.

Sluispolder

De Sluispolder ligt geheel binnen de gemeente Maassluis, op een hoekje ten noorden van de A20 na. De polder grenst aan de Vlieten en bestaat uit de woonwijken Sluispolder-Oost, Sluispolder-West en de Binnenstad. In de Binnenstad ligt geen water en zijn de huizen vrij dicht op elkaar gebouwd. In Sluispolder-West liggen drie vijvers en in Sluispolder-Oost ligt een aantal langgerekte watergangen. De tuinen die grenzen aan het Wipperspark zijn verzakt door de venige ondergrond en lopen daardoor het risico te inunderen.

In het waterplan is de wateropgave met NW-berekeningen voor de Sluispolder nader bepaald (inclusief het effect van autonoom afkoppelen); daaruit blijkt de Sluispolder geen wateropgave te hebben. Wel is het mogelijk dat, gezien de lage ligging van de tuinen, na 2015 wel een opgave ontstaat. Ook zijn effecten van verder verdichting en het afkoppelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet in de berekeningen van het waterplan opgenomen.

Het streefbeeld voor het water in de Sluispolder is om het waterbergingstekort te combineren met de ruimtelijke kwaliteit van open water voor de leefomgeving. Hierbij wordt gedacht aan het opknappen van het Wipperspark en het concreet betrekken van open water in een vroeg stadium van nieuwbouwplannen. Dit uit zich in de oplossingsrichting om enerzijds bestaande waterpartijen in het Wipperspark aan de rand van de wijk te gebruiken om water te bergen en anderzijds nieuw water te realiseren in Sluispolder-West. In het kader van de Kaderrichtlijn water worden nabij de Sluispolder natuurvriendelijke oevers gerealiseerd in de Noord- en Middelvliet.

Landelijk gebied

De gemeente Maassluis wordt in het oosten begrensd door landelijk gebied. Een hoek van de Foppenpolder, een deel van de Aalkeet-Binnenpolder en een deel van de Aalkeet-Buitenpolder horen bij de gemeente Maassluis. Uit het waterplan blijkt dat alle drie landelijke polders (relatief kleine) waterbergings-tekorten hebben. Als oplossingsrichting wordt hiervoor uit het oogpunt van kosteneffectiviteit vooral gedacht aan het overeenkomen van zogenaamde 'blauwe diensten' met perceelseigenaren (compensatieregeling voor wateroverlast). Gemeente en Delfland willen voor de ruimtelijke invulling van de blauwe diensten ook aanhaken bij het Landschaps Ontwikkelingsperspectief (LOP), dat is opgesteld met de buurgemeenten.

Foppenpolder

Deze hoek van de Foppenpolder maakt onderdeel uit van de groenblauwe slinger. Daarnaast is een ongeveer de helft van de Foppenpolder (waaronder de Boonervliet) onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Aan alle oppervlaktewater is de ecologische functie toegekend, waarbij het oppervlaktewater 'biologisch gezond' dient te zijn. Tevens is aan vrijwel alle wateren van enige omvang de functie viswater toegekend.

De technische analyse heeft hier een waterbergingsstekort van 0,12 ha bepaald. Daarnaast is er door de huidige inrichting geen oevervegetatie mogelijk.

Aalkeet-Binnenpolder

Net zoals de Foppenpolder is een groot deel van de Aalkeet-Binnenpolder onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de Aalkeet-Binnenpolder wordt een tweetal KWR-maatregelen gepland:

- langs de Boonervliet natuurvriendelijke oever;

- gemalen in de Foppenpolder, de Aalkeet-Binnen en Buitenpolder passeerbaar maken voor aal.

Aalkeet-Buitenpolder

De Aalkeet-Buitenpolder bestaat voornamelijk uit grasland en polderslootjes. Net als in de Aalkeet-Binnenpolder spelen hier analoge knelpunten op het gebied van waterkwaliteit. De hoge voedselrijkdom wordt veroorzaakt door de landbouw in het gebied. Bij gemaal Zaayer is in principe een kans aanwezig voor het verbeteren van de vismigratie tussen de Nieuwe Waterweg en de Boonervliet.

5.5. Samenvatting opgaven vanuit water voor structuurvisie

De belangrijkste opgaven vanuit het thema water voor de structuurvisie zijn als volgt samen te vatten.

- In de planvorming voor de (her)ontwikkelingsgebieden voldoende waterberging realiseren.
- Afkoppelen van schoon hemelwater.
- Gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen.
- Integreren ecologische verbindingszone langs Boonervliet en Westgaag;
- Integreren van voorgenomen infiltratie-berging-transportstrook.
- Integreren van groen-blauwe strook door het centrum van Maassluis.

6 Groenstructuur(plan)

Het Groenstructuurplan is in 2001 vastgesteld. Dit plan geeft aan welk groen behoort tot de stedelijke- en de wijk groenstructuur (het groene raamwerk/ de basis) van Maassluis. Elke vijf jaar dient de kaart behorende bij het groenstructuurplan te worden aangepast vanwege nieuwe stedelijke ontwikkelingen/ herstructurering. Zowel de stedelijke- als de wijkgroenstructuur zijn daardoor beschermd tegen mogelijke aantastingen door bijv. stedelijke verdichting, conform de verder in dit rapport beschreven beleidsuitgangspunten.

Op de bijbehorende Groenstructuurplankaart (als onderdeel van het Groenstructuurplan) zijn de ontwikkelingen die tot en met 2004 bekend waren verwerkt. Deze kaart wordt de komende tijd geactualiseerd, met het LOP als belangrijke basis (zie paragraaf 9.6). Daarnaast is het streven de bestaande groenstructuur te versterken door ontbrekende schakels te realiseren. Hier-voor is in de structuurvisiekaart op hoofdlijnen een aanzet gegeven.

6.1. Aanleiding

In het Programma op Hoofdzaken 1998-2002 en het beleidsplan 1999-2002 is er aandacht gevraagd voor de kwaliteit en de omvang van het openbaar groen, nu en in de toekomst, alsmede voor de wijze van uitgifte van het zgn. snipper-

groen. Een en ander is aanleiding geweest tot het opstellen en vaststellen van het groenstructuurplan Maassluis in 2001.

Het plan biedt handvaten bij stedenbouwkundige ontwikkelingen, bij functie-verandering en groenuitgifte, en dient ter toetsing en als randvoorwaarde te worden geraadpleegd bij ontwikkelingen in de openbare buitenruimte.

6.2. Doel van het Groenstructuurplan

Bij het groenstructuurplan staat een kwalitatieve benadering voorop. De hoofddoelstelling van dit plan, dat zich uitsluitend richt op het stedelijk gebied, is behoud en versterking van belangrijke groenelementen op stedelijk- en wijk-niveau, ofwel het groene raamwerk. Deze doelstelling wordt uitgewerkt in twee delen; in de groenvisie en in actieplannen. Het doel van de groenvisie is het vaststellen van het groen dat behoort tot de stedelijke groenstructuur en de wijkgroenstructuur en op welke wijze met dit groen omgegaan moet worden, slechts bij zwaarwegende argumenten, en na goedkeuring door de raad, kan hiervan afgeweken worden.

Het doel van het tweede deel, de actieplannen, is het concretiseren van de groenvisie en het groenbeleid tot maatregelen en acties. Deze acties zijn niet bindend, ze moeten gezien worden als aanbevelingen of suggesties. Zij moeten nader uitgewerkt worden (financieel en ruimtelijk) zodat besluitvorming op afzonderlijke punten kan plaatsvinden.

De vaststelling van de stedelijke groenstructuur en de wijkgroenstructuur is vertrekpunt voor het uitgiftebeleid snippergroen. Dit beleid heeft betrekking op het groen dat niet behoort tot de structuur op stedelijk- en wijkniveau. De mogelijkheden voor het uitgiftebeleid staan in de separate 'Notitie snippergroenbeleid 2008'.

6.3. Groenstructuurplankaart

De stedelijke groenstructuur is in een donkergroene kleur op kaart aangegeven. Daarnaast is het groen met openbaar karakter dat voor bewoners en bezoekers van belang is voor de herkenbaarheid en leesbaarheid van de stad opgenomen op de kaart. Deze gebieden moeten voldoen aan de criteria continuïteit, herkenbaarheid, samenhang en openbaar karakter. Daar waar knelpunten optreden is dit in rood aangegeven.

De wijkgroenstructuur is in lichtgroen op kaart aangegeven. Dit groen moet bijdragen aan de herkenbaarheid van de wijkindeling. Knelpunten in de structuur staan in rood aangegeven.

Groen dat niet in eigendom is van de gemeente, maar wel onderdeel is van het groene raamwerk is gearceerd weergegeven in twee kleuren, donkergroen voor groen op stedelijk niveau en lichtgroen voor groen op wijkniveau.

Gebieden waar stedelijke ontwikkelingen te verwachten zijn en waarvan de toekomstige invulling nog onbekend is, zijn in een grijze kleur aangegeven. In deze gebieden staat met pijlen aangegeven, waar aantakking op het groene raamwerk mogelijk en wenselijk is. De grijze vlakken zijn gebieden waarvan in maart 2009 bekend was dat er ontwikkelingen te verwachten zijn. In de loop der tijd zullen meer gebieden in ontwikkeling komen. Het groen dat van minder belang is voor de stad of de wijken is niet op de kaart aangegeven.

6.4. Beleidsuitgangspunten

Voor de verschillende onderdelen van het raamwerk en het overige groen gelden andere uitgangspunten als het gaat om kwaliteit, uitgifte en functieverandering.

Hierna worden de algemene uitgangspunten aangegeven. Deze uitgangspunten worden per onderdeel waar nodig nader uitgewerkt.

6.4.1. Stedelijke groenstructuur

Tot de stedelijke groenstructuur behoort het groen dat op het niveau van Maassluis voor de herkenbaarheid van de structuur van de stad als geheel, essentieel is. De continuïteit (in beeld en gebruik) in doorgaande lijnen die de

verschillende delen van de stad met elkaar verbinden, staat daarbij centraal. Hoofdzak is behoud en versterking van de stedelijke groenstructuur.

Behouden

Uitgangspunt is handhaving en versterking van de stedelijke groenstructuur. Functieverandering van het groen dat behoort tot de stedelijke groenstructuur is behoudens zwaarwegende redenen niet mogelijk. Uitgifte van groen dat behoort tot de stedelijke groenstructuur is niet mogelijk en is op dit moment nergens het geval.

Beschermen

Groen uit de stedelijke structuur dat in eigendom is van derden moet beschermd worden tegen functieveranderingen. Dit kan via het bestemmingsplan of door randvoorwaarden aan te geven voor eventuele Wro-procedures.

Versterken

Waar nodig moet de kwaliteit van het groen in de stedelijke groenstructuur verbeterd worden. Bij kwaliteitsverbetering moet aan de volgende punten aandacht worden besteed:

- Streven naar hoge kwaliteit voor de structuurlijnen. Kwaliteitscriteria hiervoor zijn: continuïteit doorgaand, herkenbaar, structureel, aangekleed en verzorgd.
- Streven naar hoge kwaliteit voor groengebieden. Kwaliteitscriteria hiervoor zijn, wanneer ze een functie hebben in de ordening van de stad of een wijk: doorgaand, structureel, verzorgd, eenheid, variatie / afwisseling, aantrekkelijkheid en voldoende schaalgrootte. Kwaliteitscriteria bij gebruiksgroen zijn: veiligheid, aantrekkelijkheid, spreiding, gebruiksvriendelijk, comfort.

Ontwikkelen

Groen in nieuwe wijken of in herstructureringsgebieden moet gehecht worden aan het groene raamwerk en zoveel mogelijk een openbaar karakter krijgen. Dit is een wens vanuit de groenvisie, andere vakdisciplines (stedenbouw, verkeer) wordt gevraagd zoveel mogelijk rekening te houden met deze wens bij uitwerking van sectorale plannen.

6.4.2. Wijkgroenstructuur

Ook op het niveau van de wijk is een groenstructuur aanwezig, die uitsluitend een functie heeft voor de wijk. Tot de wijkgroenstructuur wordt groen gerekend dat bijdraagt aan de herkenbaarheid van de indeling van de wijk.

Behouden

Uitgangspunt is handhaving en versterking van de wijkgroenstructuur. Bij functieverandering van (delen van) een wijk kan het groen wat niet behoort tot de stedelijke groenstructuur eventueel en onder voorwaarden een andere functie krijgen. De herkenbaarheid van de (nieuwe of bestaande) indeling van de wijk moet bij functieverandering gegarandeerd worden. Tevens mogen de samenhang en de gebruikswaarde van het groen voor de wijk als geheel niet worden aangetast. De totale kwaliteit van het wijkgroen mag niet verminderen.

Uitgifte van groen dat behoort tot de wijkgroenstructuur is niet mogelijk.

Beschermen

Groen uit de wijkstructuur dat in eigendom is van derden moet beschermd worden tegen functieveranderingen, dit kan via het bestemmingsplan of door randvoorwaarden aan te geven voor eventuele Wro-procedures.

Versterken

Waar nodig moet de kwaliteit van het groen in de wijkgroenstructuur verbeterd worden. Bij kwaliteitsverbetering moet aan de volgende punten aandacht worden besteed:

Streven naar hoge kwaliteit voor de structuurlijnen. Kwaliteitscriteria hiervoor zijn: continuïteit doorgaand, herkenbaar, structureel, aangekleed, verzorgd
Streven naar hoge kwaliteit voor groengebieden. Kwaliteitscriteria zijn hiervoor wanneer ze een functie hebben in de ordening van de stad of een wijk: doorgaand, structureel, eenheid, variatie / afwisseling, aantrekkelijkheid. Kwaliteitscriteria bij gebruiksgroen zijn: veiligheid, aantrekkelijkheid, spreiding, gebruiksvriendelijkheid, comfort.

Ontwikkelen

Groen in nieuwe wijken of in herstructureringsgebieden moet gehecht worden aan het raamwerk en zoveel mogelijk een openbaar karakter krijgen. Dit is een wens vanuit de groenvisie, andere sectoren (stedenbouw, verkeer) wordt gevraagd zoveel mogelijk rekening te houden met deze wens bij uitwerking van sectorale plannen.

6.4.3. Overig groen

Het overige groen in de stad is van minder belang. Behoud van het openbaar karakter van dit groen is minder essentieel. Dit groen mag een functieverandering ondergaan of mag uitgegeven worden. Hiervoor gelden criteria die verwoord zijn in de 'Notitie snippergroenbeleid 2008'.

6.5. Actualisatie groenstructuurplan

Het groenstructuurplan zal de komende tijd worden geactualiseerd.

Een belangrijke onderlegger voor het buitengebied van Maassluis is het Landschapsontwikkelingsperspectief. Voor de binnenstedelijke groenstructuur wordt ingezet op het realiseren van enkele ontbrekende schakels. Deze zijn over het algemeen gekoppeld aan de ontwikkelingslocaties.

In 1977 werd de reconstructiewet Midden-Delfland van kracht. Doel hiervan was het gebied open en groen te houden, verrommeling te stoppen en verstedelijking tegen te gaan. Nu na bijna 30 jaar is de reconstructie van het Midden-Delflandgebied voltooid. Dit betekent echter niet dat het gebied af is. Midden-Delfland is een landschap volop in ontwikkeling. Het Midden-Delfland behoort tot het grondgebied van de gemeenten Midden-Delfland, Delft, Maassluis, Rotterdam-Overschie, Schiedam en Vlaardingen.

Het LOP is een concretisering van de zeven thema's uit de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 (2005). Het LOP presenteert een streefbeeld en geen eindbeeld. Er wordt een gemeenschappelijke koers gegeven om nieuwe ontwikkelingen in de gewenste richting te sturen en werkt door in het ruimtelijk beleid en het beleid van de Hof van Delflandraad.

Historische ontwikkeling

Het landschap van Midden-Delfland maakte de afgelopen honderd jaar een stormachtige ontwikkeling door. De verhouding tussen stad en land draaide volledig om. Van steden en dorpen in het land naar land in de stad. Het gebied is vooral in de tweede helft van de vorige eeuw in snel tempo versteend en verglaasd. Het hart van het gebied is echter uitzonderlijk gaaf gebleven. Het

Midden-Delflandgebied is de groene binnentuin van de Zuidvleugel van de Randstad geworden.

Kwaliteiten van Midden-Delfland

Het eeuwenlange ontwikkelingsproces heeft het Midden – Delflandgebied een aantal bijzondere kwaliteiten meegegeven:

- Een cultuurhistorisch waardevol landschap
- Een authentiek agrarisch landschap
- Verre zichten
- Prachtige dorpen
- De stad als lijst van het landschap
- Water als bindmiddel tussen stad en land
- Weidevogels en natuur
- Recreatiegebieden aan de randen

De opgave

Nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op het landschap. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid en opgave deze ontwikkelingen zodanig te geleiden dat wij de zes kernkwaliteiten van het Midden - Delflandgebied in stand kunnen houden en verder kunnen verrijken en versterken.

- De agrarische identiteit (koe in de wei)
- De openheid
- Het robuuste watersysteem
- De robuuste natuur
- De cultuurhistorische waarden
- De verbinding tussen stad en land

Landschapontwikkelingsperspectief Midden - Delfland 2025

Om de zes kernkwaliteiten van Midden – Delfland in stand te houden, te verrijken en te versterken, streven we naar:

Versterken van het contrast land – stad

In het Midden – Delflandgebied staan behoud van de openheid en versterking van de (ruimtelijke, agrarische, ecologische en recreatieve) kwaliteit van de open ruimte centraal. Hier is geen ruimte voor verdere verstedelijking en verdichting. De relatieve stilte die hier nog heerst, zullen wij bewaren.

Versterking van de relaties met de bredere omgeving

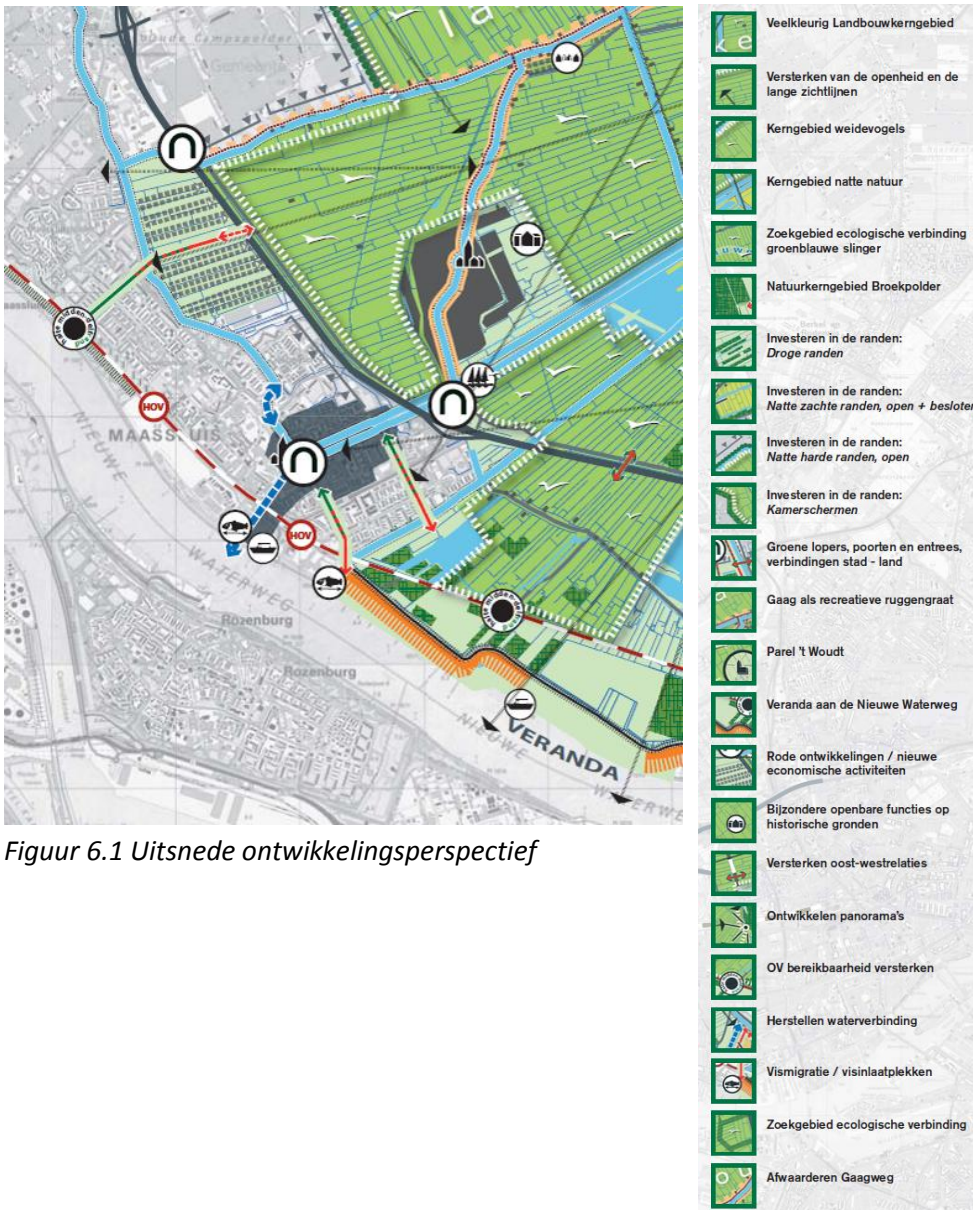
Maassluis richt het vizier van Midden-Delfland opnieuw naar de Nieuwe Waterweg door de ontwikkeling van een veranda.

Versterking van de relaties met de directe omgeving

Als verbinding tussen stad en land ontwikkelen we groenblauwe vingers die vanuit de stedelijke centra tot in het hart van Midden-Delfland reiken. Wandel- en fietspaden sluiten we op deze groenblauwe vingers aan, met herkenbare en zichtbare entrees naar het land.

Versterking van de kwaliteit van de randen

Een aantal zorgvuldig gecomposeerde doorzichten op het hoogstedelijke silhouet wordt afgewisseld met groene randen die de stad aan het zich onttrekken. Op bewust gekozen overgangen van stad naar land combineren we intensievere vormen van recreatie met natuurontwikkeling en waterberging.



Figuur 6.1 Uitsnede ontwikkelingsperspectief

Zonering van het recreatief gebruik: stad – rand – land

In de stad scheppen we ruimte voor stedelijke, meer dagelijkse vormen van recreatie. Aan de rand van de stad maken we ruimte voor intensievere vormen van recreatie die een groter ruimtebeslag vergen: van speelwei tot klimbos. In het landelijk gebied creëren we mogelijkheden voor recreatie die gericht is op de beleving van de natuur en landschap, al wandelend of fietsend of vanaf het water.

Versterking van het agrarisch kerngebied

In het agrarisch kerngebied leggen we het primaat bij de landbouw en in het bijzonder bij de melkveehouderij. Hier leggen we het accent op:

- Behoud van openheid
- Optimaliseren van de agrarische productieomstandigheden
- Creëren van mogelijkheden voor verbreding op de erven
- Versterking van de kwaliteit van de randen
- Opheffen en voorkomen van met name de oost-west barrières
- Sanering van niet-duurzame, verspreidliggende glastuinbouw

Versterking van het kerngebied weidevogels

De aanduiding agrarisch kerngebied gaat samen met de aanduiding kerngebied weidevogels. We zullen agrariërs stimuleren om het leefgebied van de weidevogels in stand te houden door aangepast weidebeheer, slootkantononderhoud en aangepaste bemesting.

Benutting van de kwaliteiten van het land als recreatief uitlooptgebied

Wij stimuleren de ontwikkeling van nevenactiviteiten van agrariërs daar waar ze aansluiten op het karakter van het Midden-Delflandgebied. Wij ontsluiten het Midden-Delflandgebied met een goed ontwikkeld fiets- en wandelpaden-

netwerk, dat vanuit herkenbare, goed gemarkeerde punten het landschap inloopt.

Benutting van de recreatieve potenties van het water

Wij versterken de recreatieve waarde van het water door oude historische watergangen te herstellen en nieuwe verbindingen aan te leggen om rond te kunnen varen. Op unieke punten en bij openbare functies creëren we mogelijkheden voor aanlegsteigers. Wij maken het gebied toegankelijker door bestaande havens uit te breiden en nieuwe havens aan te leggen.

Dijkpolder

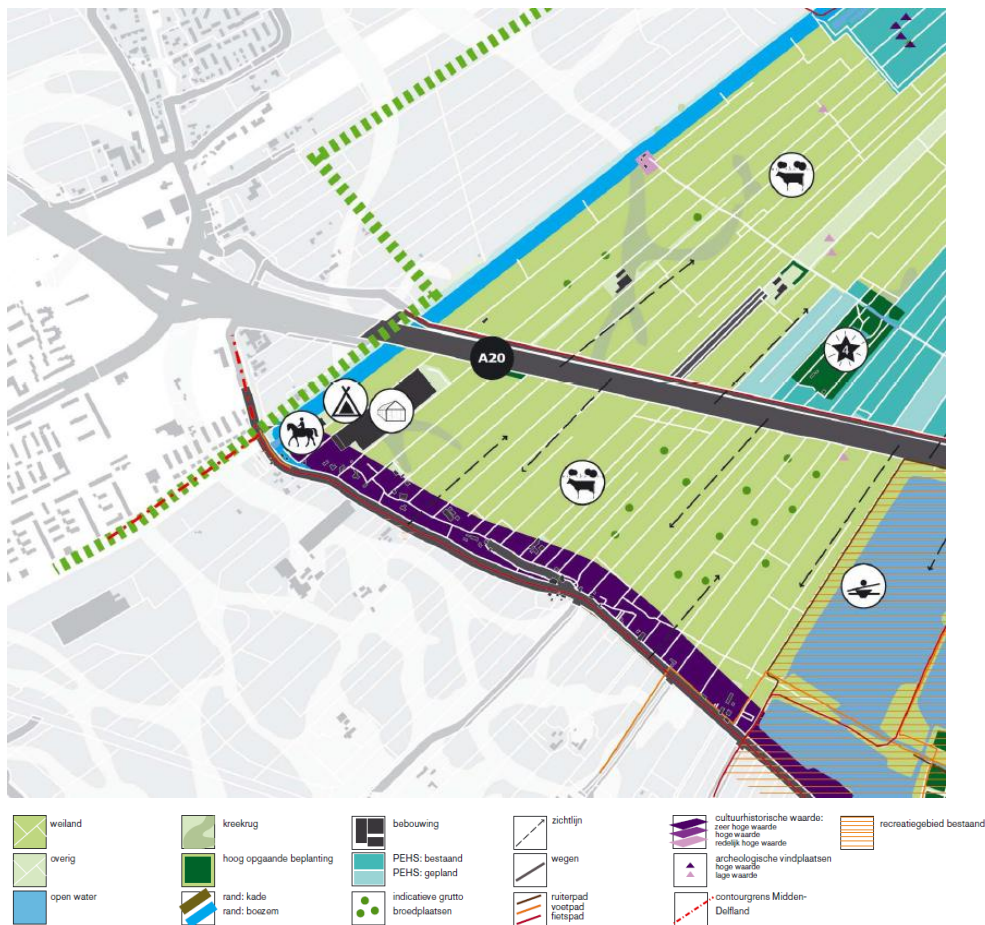
Cultuurhistorisch gezien een zeer waardevolle polder met de gave Weverskade en een eenduidige west-oost gerichte oorspronkelijke verkaveling van langwerpige kavels.

In toekomstige ontwikkelingen is het verkavelingspatroon richtinggevend en wordt de Weverskade respectvol ingepast. Daarnaast heeft de Dijkpolder de taak om aan waterberging bij te dragen. Ter bevordering van de doorkruisbaarheid is het streven om te zoeken naar een mogelijkheid om een extra langzaamverkeerverbinding te realiseren vanuit de Schipluiden, Dijkpolder richting de Nieuwe Waterweg.

Waar mogelijk worden nieuwe waterverbindingen ontwikkeld om de doorvaarbaarheid van Maassluis te bevorderen. Het streven uit het LOP is om de Westgaag af te waarderen om sluipverkeer tegen te gaan en te ontwikkelen tot een weg met een landelijk karakter met laanbeplanting van streekeigen knotbeplanting.



Figuur 6.2 Dijkpolder



Figuur 6.3 Aalkeet Buitenpolder

Aalkeet Buitenpolder

Deze polder ligt binnen het grondgebied van Maassluis, Vlaardingen en Midden-Delfland. Het Maassluise grondgebied wordt voornamelijk gebruikt voor de extensieve (melk-)veehouderij en recreatie. In het gebied ligt het cultuurhistorisch waardevolle lint van de Zuidbuurt met monumentale boerderijen.

De extensieve veehouderij in het Maassluise deel van de polder wordt het liefst behouden.

Het streven is om te zoeken naar een langzaamverkeersverbinding onderdoor de A20 om de barrièrewerking van de A20 te doorbreken.

De Boonervliet blijft bevaarbaar voor kano's en fluisterboten en verder is er een waterbergingsopgave in het agrarisch gebied.

De ambitie is er om verspreid liggend glas te saneren waarbij kleinschalige rode ontwikkelingen mogelijk zijn ter compensatie mits de karakteristieke erf-inrichting wordt gerespecteerd.

Bestaande paardhouderij kan de huidige activiteiten, op basis van hun bestaande rechten, blijven continueren, zonder uitbreidingsmogelijkheden. Op de langere termijn zijn paardenhouderijen niet gewenst.

Aalkeet Binnenpolder

Belangrijke polder voor de uitloop van Maassluizers en Vlaardingers met een deels gave noord-zuid georiënteerde waaivormige verkaveling. Door de doorsnijding door het spoor en de aanplant van bosopstanden heeft de polder een andere sfeer dan andere polders door opgesloten ruimtes.

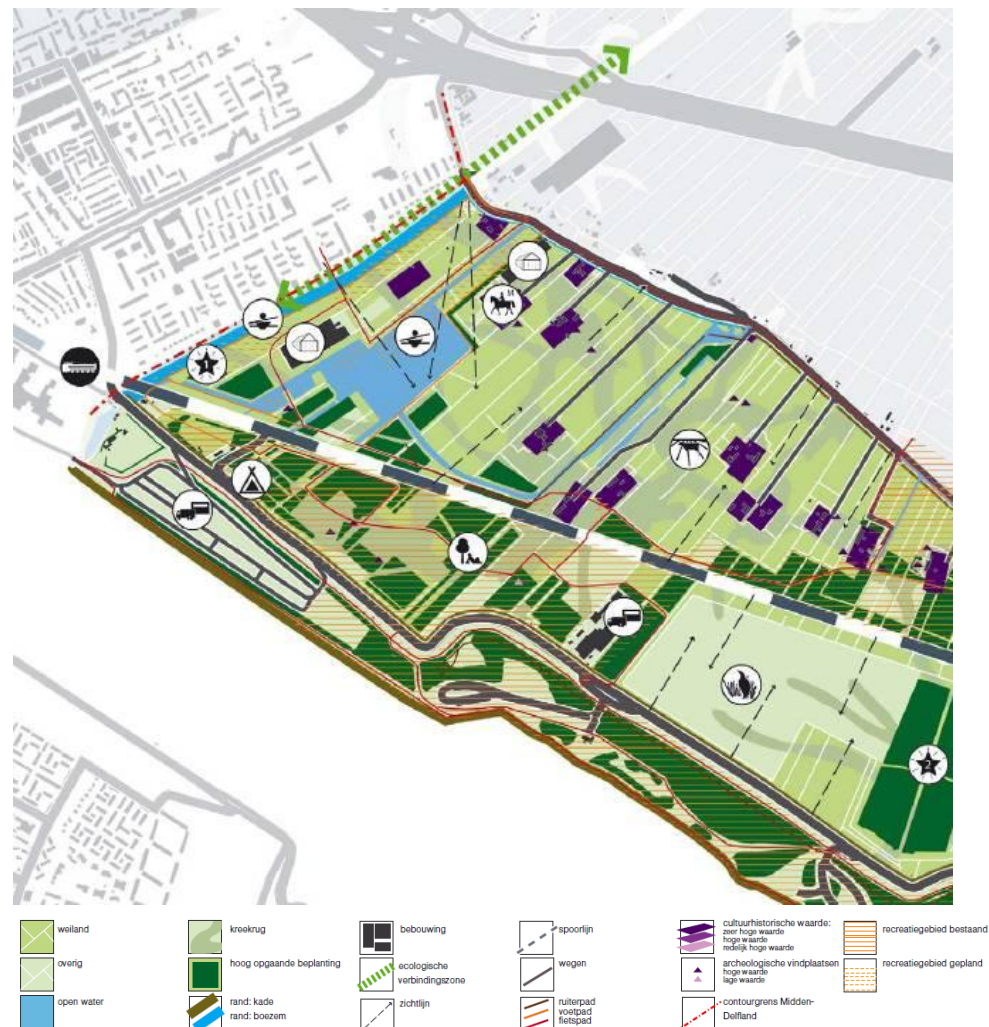
De polder heeft vooral een extensieve recreatieve functie met een uitgebreide recreatieve routestructuur. Rondom de Boonerplas zijn diverse recreatieve mogelijkheden zoals, kanovaren, paardrijden en wielrennen.

De polder behoudt zijn status als agrarisch kerngebied en de recreatieve functies worden versterkt aan de stadsrand. Hier geeft Maassluis vorm aan een zogenaamde 'stad-land' verbinding vanuit de polder richting Vermeerlaan en richting Sluispolder.

Glasopstanden zullen verdwijnen en rondom de plas zullen de recreatieve mogelijkheden worden versterkt. De standsrand wordt intensiever benut als directe uitloop voor Maassluizers.

Ontbrekende schakels Groenstructuur

Gekoppeld aan een aantal ontwikkelingsprojecten wordt de binnenstedelijke groenstructuur versterkt. Het gaat hierbij om groene verbindingen door Dijkpolder, langs Koningshoek en door de Kapelpolder.



Figuur 6.4 Aalkeet Binnenpolder

Bijlage 1 Literatuuroverzicht

- Nota ruimte, ministeries VROM, LNV, Wen W en EZ (2006)
- Structuurvisie Randstad 2040, ministerie van VROM (2008)
- Ruimtelijk Plan Regio Rijnmond (RR 2020), Stadsregio Rotterdam (2005)
- Provinciale Structuurvisie, Visie op Zuid-Holland (2010)
- Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025, uitgave gemeente Midden-Delfland (2005)
- Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland(2010)
- RHOB convenant bedrijventerreinen (2010)
- Nota Wervelender (2010)
- Programma op Hoofdzaken, gemeente Maassluis (2006)
- Ruimtelijke Gebiedsvisie Maassluis, gemeente Maassluis (2006)
- Gemeenteatlas Maassluis 2007, Oostveen (2007)
- Notitie toekomstperspectief bestaande buurten in Maassluis, Ecorys-vastgoed, Mimi Stevens (2008)
- Maatschappelijk Investeringsprogramma wonen en leven in Maassluis, gemeente Maassluis, Stichting Maasdelta Groep (2008)
- Burgemeesterswijk Maassluis, Masterplan, BGSV (2002)
- Integrale Economische Beleidsnota Maassluis, Ecorys Nederland BV (april 2006)
- Evaluatie Economische Beleidsnota, gemeente Maassluis (2009)
- Havenbeleid Maassluis, Ecorys (2006)
- Beleidsvisie Woonservicezones (2008)
- Woonservicezones aan de Nieuwe Waterweg, ontwerpprogramma, Laaglandadvies (2007)
- Accommodatiebeleid Welzijn, Onderwijs, Sport Maassluis, eindrapportage, Hopman Andres Consultants (2007)
- Structuurvisie Detailhandel gemeente Maassluis, BRO (2005)
- Actualisatie DPO, eindrapportage, BRO (2008)
- Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025, (2010)
- Groenstructuurplan, gemeente Maassluis (2001)
- Milieubeleidsplan 2008-2011, gemeente Maassluis (2008)
- Waterplan Maassluis, gemeente Maassluis en Hoogheemraadschap van Delfland (2008)
- Archeologische verwachtingskaart Maassluis, Vlaardings Archeologisch Kantoor (2003)
- Nota Recreatie Maassluis, gemeente Maassluis (2008)
- Projectdocument Winkelcentrum Steendijkpolder, gemeente Maassluis (2006)
- Projectdocument De Kade en De Dijk (2008)
- Projectdocument Sluispolder-West/Binnenstad (2009)
- Nieuwe Kansen voor de Kade (2010)
- Fietsbeleidsnota Maassluis 2010-2014 (2010)
- Regionaal Verkeers- en VervoersPlan stadsregio Rotterdam 2003-2020 (2003)

