

# Structuurvisie 2011-2025

## Ontwerp

30 augustus 2011



Projectnummer: 055600.13915.01

Versie: ontwerp

Datum: 30 augustus 2011

Opdrachtleader: 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 dit eerste deel staat de visie en het uitvoeringsprogramma. Het tweede deel geeft een nadere toelichting en meer gedetailleerde achtergrondinformatie. De milieutoets staat in het derde deel.

# Inhoud

|          |                                                        |           |          |                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  | 4.1.     | Dijkpolder                                     | 33        |
| <b>2</b> | <b>Visie</b>                                           | <b>9</b>  | 4.2.     | Centrumgebied Koningshoek                      | 35        |
|          | 2.1. Positionering                                     | 9         | 4.3.     | De Kade                                        | 36        |
|          | 2.2. Duurzaamheid                                      | 10        | 4.4.     | De Dijk                                        | 37        |
|          | 2.3. Ruimtelijke visie en ontwikkelingen               | 11        | 4.5.     | Kapelpolder                                    | 38        |
|          |                                                        |           | 4.6.     | Sluispolder-West/Binnenstad                    | 39        |
|          |                                                        |           | 4.7.     | Kleinere locaties                              | 40        |
| <b>3</b> | <b>Integraal stedelijk functieprogramma</b>            | <b>19</b> | <b>5</b> | <b>Samenvatting en conclusie PlanMER</b>       | <b>41</b> |
|          | 3.1. Inleiding                                         | 19        | 5.1.     | PlanMER-plicht voor structuurvisie             |           |
|          | 3.2. Wonen                                             | 19        |          | Maassluis                                      | 41        |
|          | 3.2.1. Kwalitatieve opgave                             | 19        | 5.2.     | Procedure                                      | 41        |
|          | 3.2.2. Kwantitatieve opgave                            | 20        | 5.3.     | Sectorale analyses                             | 41        |
|          | 3.2.3. Wonen met zorg en woonservicezones              | 21        | 5.4.     | Conclusie                                      | 45        |
|          | 3.2.4. Duurzaam wonen                                  | 22        | <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid en uitvoeringsprogramma</b> | <b>47</b> |
|          | 3.3. Werken                                            | 22        | 6.1.     | Samen bouwen aan een vitale stad               | 47        |
|          | 3.4. Sport, onderwijs en overige voorzieningen         | 25        | 6.2.     | Financieel                                     | 48        |
|          | 3.5. Verkeersstructuur                                 | 27        | 6.3.     | Voorzieningen                                  | 48        |
|          | 3.6. Groenstructuur                                    | 29        | 6.4.     | Economische haalbaarheid in de praktijk        | 51        |
|          | 3.7. Waterstructuur                                    | 30        | 6.5.     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid               | 53        |
| <b>4</b> | <b>Ontwikkelingsprogramma en ontwikkelingslocaties</b> | <b>33</b> |          |                                                |           |







# 1 Inleiding

## Missie: Sociaal, solide en duurzaam

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. De sociale samenhang is groot en de menselijke maat is nog aanwezig. De gemeente is trots op haar historische binnenstad en op het maritieme verleden, waaraan de stad haar identiteit ontleent. Maassluis zet zich in voor de toekomst. Door de economische crisis zijn er nu ingrijpende maatregelen nodig. Er moeten keuzes worden gemaakt. Centraal hierbij staat het behoud van de kwaliteit van de stad voor wonen en werken.

## Kwaliteit

De kwaliteit van de stad moet behouden blijven. Daarom moet er door zowel de gemeente als andere partijen geïnvesteerd worden in voorzieningen, onder meer op het gebied van winkelen, wonen en zorg.

## Ontwikkelingen

De ontwikkeling van de wijken, zoals Het Balkon en de Burgemeesterswijk en het invoeren van woonservicezones op drie plaatsen in de stad, moet doorgaan. Bij de ontwikkelingen in de stad is duurzaamheid een belangrijk thema. De missie en centrale leidraad voor de structuurvisie is daarom:

***Sociaal, solide en duurzaam. Keuzes maken voor een goede toekomst.***

## Waarom een structuurvisie?

In het najaar van 2008 heeft het gemeentebestuur besloten een structuurvisie op te laten stellen. Directe aanleiding is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening die gemeenten verplicht een structuurvisie op te stellen. De structuurvisie wordt door de wetgever gezien als een essentieel instrument voor een gemeente om haar eigen visie

op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied te verwoorden.

De structuurvisie is het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. Deze aansturing geldt zowel voor de bestuurlijke programma's die gericht zijn op de "harde" kant van de stedelijke ontwikkeling, als voor ontwikkelingen die georiënteerd zijn op de zorg voor de samenleving. In beide gevallen gaat het vooral om functies met een *ruimtelijke vertaling*. De visie nodigt marktpartijen uit tot samenwerking. De gemeente kan de ambities immers niet alleen waarmaken.

De structuurvisie vormt daarmee een belangrijk kader voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.



### Gedeelde ambitie

Maassluis heeft veel ruimtelijke kwaliteiten en potenties. Door gebruik te maken van haar identiteitsdragers kan het imago en de ruimtelijke kwaliteit van Maassluis in positieve zin worden versterkt.

Bij de totstandkoming van de structuurvisie worden inwoners en maatschappelijke organisaties geïnformeerd en geconsulteerd. Wanneer gemeente, burgers en externe initiatiefnemers dezelfde taal spreken, kan de stad zich zo ontwikkelen dat elke stap voortkomt uit een gedeelde ambitie.

### Uitgangspunten structuurvisie

De structuurvisie gaat uit van bestendinging van succesvol gebleken beleid, dat waar nodig is geactualiseerd en in regionaal perspectief is geplaatst. De basis voor de structuurvisie is de Gebiedsvisie die in 2007 is vastgesteld. De hierin opgenomen projecten zijn nog steeds actueel. In deze structuurvisie zijn alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen samengebracht en is de ruimtelijke visie, het programma, de milieuaspecten en de uitvoerbaarheid toegelicht. De structuurvisie vormt het integrale beleidskader voor de ontwikkelingen in Maassluis en is tevens de basis voor kostenverhaal.



## Planhorizon

De structuurvisie heeft een planhorizon tot 2025 met een doorkijk naar de verdere toekomst.

## Werkproces en stappenplan

Het totstandkomingsproces van de structuurvisie kent vier fasen:

- Voorontwerpstructuurvisie;
- Ontwerpstructuurvisie;
- Terinzagelegging;
- Vaststelling structuurvisie.

In de voorontwerpfase zijn de belangrijkste stakeholders, zoals het bedrijfsleven en de woningbouwcorporatie Maasdelta geconsulteerd. Het voorontwerp wordt voorgelegd aan de maatschappelijke organisaties en gerepresenteerd aan de inwoners. Het ontwerp van de structuurvisie wordt ter inzage gelegd voor zienswijzen. De uiteindelijke structuurvisie wordt vastgesteld door de Raad.

## Opbouw/Leeswijzer

De structuurvisie bestaat uit drie delen.

**Dit eerste deel** vormt de kern van de structuurvisie.

**Het tweede deel bevat** een nadere toelichting en onderbouwing op een aantal ruimtelijke thema's,

een analyse en onderbouwing van de stedenbouwkundige opgaven in Maassluis (inclusief een visie op hoogbouw), duurzaamheid, de waterparagraaf met watertoets en de groenstructuur, waaronder het Groenstructuurplan.

Het derde deel bevat de PlanMER, die integraal onderdeel uitmaakt van de structuurvisie. Hierin worden de met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangende relevante milieuaspecten en effecten behandeld.

**De Structuurvisie 2011-2025** is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 staan de hoofdlijnen van de ruimtelijke visie. De hierin opgenomen Visiekaart geeft het globale streefbeeld voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis. De beoogde ontwikkelingen worden beknopt toegelicht. Het stedelijk functieprogramma is beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat nader in op uitgangspunten en randvoorwaarden van de beoogde ontwikkelingslocaties.

Hoofdstuk 5 bevat de conclusies van het PlanMER. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties / projecten en op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## Identiteitsdragers Maassluis





## 2 Visie

### 2.1. Positionering

#### Ligging

Maassluis is een kleinschalige, groene en goed bereikbare gemeente. Met een historische binnenstad met een zichtbaar maritiem verleden. Uniek gelegen tussen het groene Midden-Delfland aan de ene kant en de Nieuwe Waterweg aan de andere kant. Een vitale stad waar mensen met plezier wonen en werken. De stad maakt deel uit van de stadsregio Rotterdam en grenst aan het Westland. Maassluis heeft sterke functionele woon-werkrelaties met de werkgebieden in de regio en breder met de zuidvleugel van de Randstad.

#### Sociaal-economische ontwikkeling

De stad heeft in de naoorlogse periode een snelle groei doorgemaakt van 13.000 inwoners in 1960 naar circa 28.000 inwoners in het begin van de zeventiger jaren. Sindsdien is sprake van een meer

geleidelijke ontwikkeling. De laatste jaren is een steeds zwaarder accent komen te liggen op opgeven in de sfeer van kwaliteitsverbetering en herstructurering van woon-, werk- en centrumgebieden.

In 2011 telt Maassluis bijna 32.000 inwoners, wonend in ruim 14.000 woningen in een gevarieerde huishoudensamenstelling.

De gemeente gaat voor de periode tot 2025 uit van een beperkte bevolkingsgroei tot 32.000 à 33.000 inwoners. De toekomstige demografische ontwikkeling wordt beïnvloed door autonome factoren (ontgroening en vergrijzing) en door de omvang en samenstelling van de toekomstige woningbouwprogramma's.

In economisch opzicht is het karakter van Maassluis in de loop der jaren sterk veranderd. De nadruk is meer komen te liggen op verzorgende werkgelegenheid.





De totale werkgelegenheid in Maassluis bedraagt momenteel bijna 6.700 arbeidsplaatsen. Het merendeel van deze werkgelegenheid, circa 4.000 arbeidsplaatsen, bevindt zich in de sectoren handel, horeca en overige dienstverlening.

### Ruimtelijke identiteitsdragers

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 stad kan worden omschreven als 'woonstad in het groen omgeven door werkgelegenheid'. De vijf identiteitsdragers van Maassluis zijn (zie figuur identiteitsdragers op blz 8):

- De *twee centra* historische binnenstad en centrum Koningshoek, met elk hun eigen karakter; twee belangrijke magneten van de stad.
- De *Nieuwe Waterweg* die de schaal van de regio laat zien en de haven als historisch element en toeristische trekker;
- Het *Midden-Delflandgebied* als groene voor-  
tuin met een belangrijke recreatieve en economische functie;
- De *A20* vormt samen met de *spoorlijn* Hoek van Holland-Rotterdam een snelle verbinding met Rotterdam, het Westland en Hoek van Holland.

- De *groene woonstad*; de groene ruimten en routes hebben een structurerende werking dankzij de maat, schaal en continuïteit ervan en zijn van groot belang voor de beleving en leefbaarheid van de stad;

## 2.2. Duurzaamheid

### 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.



Om deze uitgangspunten te verwezenlijken zet Maassluis in op duurzame ruimtelijke ontwikkeling, door:

- 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.

### Schone energie

Maassluis wil in 2050 een CO2 neutrale gemeente worden door beperking van energiegebruik en het gebruik van groene energie. Om dit te bereiken zet de gemeente in op het faciliteren en stimuleren van duurzame energie, bestaande uit een combinatie van verschillende duurzame energiebronnen. Aangezien het opwekken van duurzame energie in sterke mate aan innovatie onderhevig is zijn alle vormen van duurzame opwekking in beginsel mogelijk. Vooral nog 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.

### Projecten

De Dijkpolder biedt samen met de Burgemeesterswijk, De Dijk en De Kade kansen om toekomstgericht en duurzaam te bouwen en een bijdrage te leveren aan het streven om in 2050 CO2-

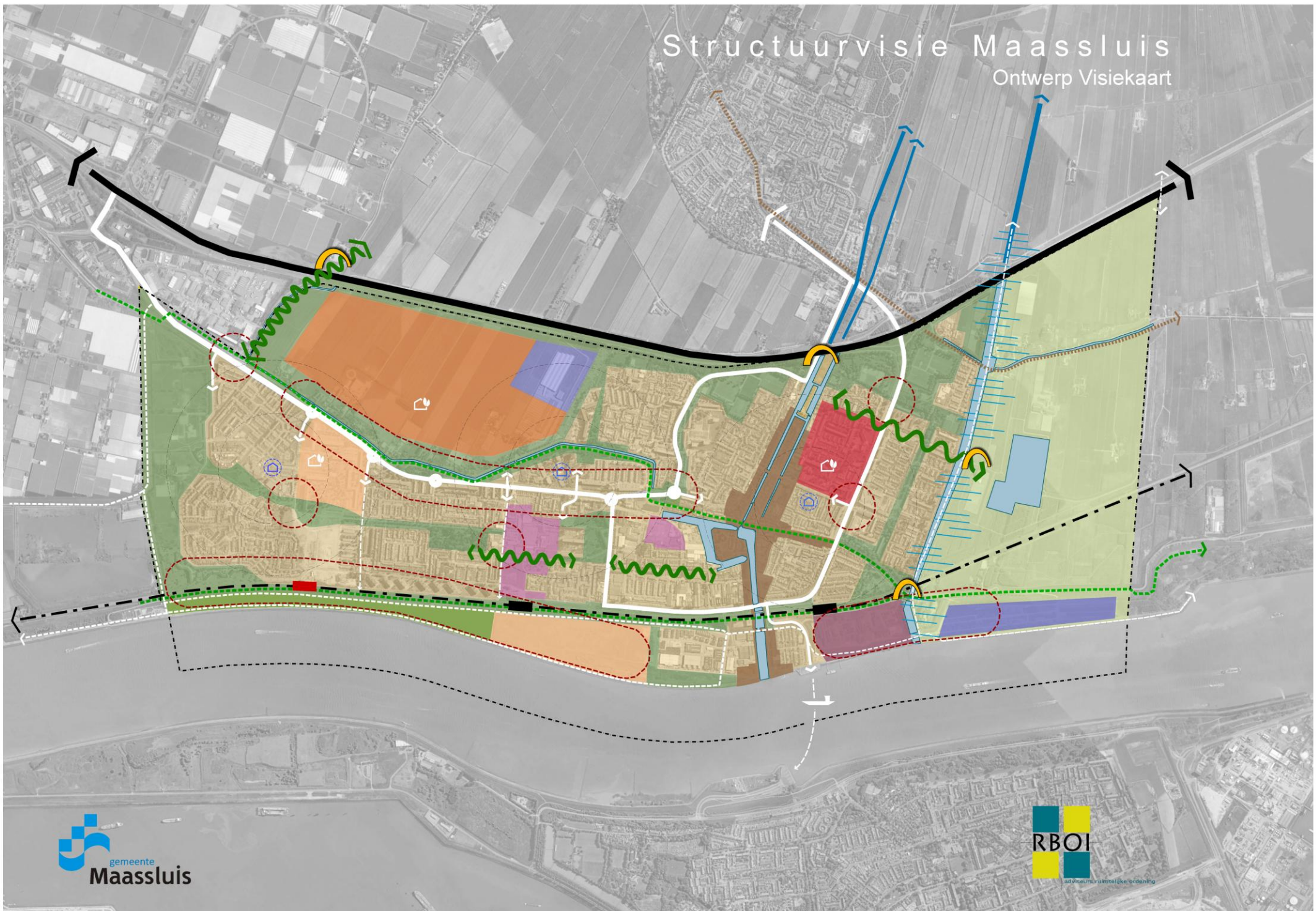
neutraal te zijn. In de Dijkpolder wordt voor reductie van CO2 aangesloten op het Rotterdam Climate Initiative. Daarnaast maakt de gemeente zich sterk voor energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw.

## 2.3. Ruimtelijke visie en ontwikkelingen

Een deel van de ruimtelijke visie krijgt zijn uitwerking in ruimtelijke ontwikkelingen die al in gang zijn gezet of in voorbereiding zijn (Binnenstad, Sluispolder-West, Balkon, Burgemeesterswijk, Dijkpolder, “kleinere locaties”, Woonservicezones, De Dijk, Uitbreiding Lely, De Kade en Kapelpolder). Deze ontwikkelingen worden hier kort benoemd en verder toegelicht in hoofdstuk 4. Het overige deel van de ruimtelijke visie is meer van algemene aard en zal mogelijk in deze planperiode binnen de betreffende beleidsterreinen of op te starten ontwikkelingen verder uitgewerkt worden. De ruimtelijke identiteitsdragers, de ruimtelijke visies en de ruimtelijke ontwikkelingen van hoofdstuk 2 (en 4) en het integraal stedelijk functieprogramma van hoofdstuk 3 vormen samen de structuurvisie. De verbeelding van de visie staat op pagina 12. De elementen op de visiekaart worden hierna kort toegelicht.

# Structuurvisie Maassluis

Ontwerp Visiekaart





# Legenda

|                                                                                     |                                                                       |                                                                                       |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Versterken historische Binnenstad                                     |    | Intensiveren recreatie langs de Waterweg                  |
|    | Herstructurering Sluispolder-West                                     |    | Ontwikkelen bedrijventerrein De Dijk                      |
|    | Afronden woningbouwontwikkeling Het Balkon en Burgemeesterswijk       |    | Uitbreiden bedrijfslocatie Lely                           |
|    | Ontwikkeling woongebied Dijkpolder                                    |    | Uitwerking woonwerkgebied De Kade                         |
|    | Benutten kansen duurzaam bouwen                                       |    | Uitwerking herstructureringsopgave Kapelpolder            |
|    | Ontwikkelen Woonservicezones                                          |    | Ombouw Hoekse Lijn naar hoogwaardige Lightrail verbinding |
|    | Vernieuwing Koningshoek tot modern functioneel centrumgebied          |    | Nieuw station                                             |
|    | Hoogbouwzones                                                         |                                                                                       | Overige aanduidingen op de kaart                          |
|   | Behoud en versterken poorten tussen stad en buitengebied              |    | <i>Bestaand stedelijk gebied</i>                          |
|  | Versterking van dijken en ruimtelijke groenstructuren                 |    | <i>Water</i>                                              |
|  | Versterken langzaamverkeersverbindingen                               |   | <i>A20 / Hoofdinfrastructuur</i>                          |
|  | Landschappelijk-recreatieve inrichting van buitengebied Aalkeetpolder |  | <i>Veerverbinding Rozenburg</i>                           |
|  | Behoud ecologische verbinding Boonervliet                             |  | <i>Gemeentegrens</i>                                      |
|                                                                                     |                                                                       |  | <i>Historisch lint</i>                                    |



### Versterken historische Binnenstad

Een belangrijke opgave is om de attractiviteit en vitaliteit van de historische Binnenstad te versterken en de toeristische potenties meer te benutten. De haven van Maassluis maakt hier deel van uit. Inzet voor Binnenstad is vitalisering in brede zin: economisch, toeristisch, sociaal-cultureel en ruimtelijk.

### Herstructurering Sluispolder-West

De inzet voor Sluispolder-West is kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het deels verouderde woningbezit en de woonomgeving en de realisatie van een woonservicezone. Bijzonder aandachtspunt is de PC Hooftlaan die onderdeel vormt van de hoofdwegenstructuur en een prominente toegangsroute is van en in belangrijke mate structurbepalend is voor de Binnenstad.

### Afronden woningbouwontwikkeling Het Balkon en Burgemeesterswijk

Nieuwe Maassluise wijken zoals Het Balkon en de vernieuwde Burgemeesterswijk staan model voor de Maassluise ambitie en bepalen mede de richting voor de toekomst. Het Balkon benut de potentie van de oeverlocatie voor een gemengd woonmilieu in een dynamische setting, terwijl de Burgemeesterswijk middels het stedenbouwkun-

dig plan de groene hoofdstructuur van de stad versterkt en gebruik maakt van duurzame energie. Deze herstructurering wordt voortgezet met als inzet vernieuwing en een meer gedifferentieerd woningaanbod.

### Ontwikkeling woongebied Dijkpolder

Het project Dijkpolder betreft de ontwikkeling van groot nieuw woongebied tussen Maasdijk en A20 met een groene afscherming van de A20.

De Dijkpolder biedt bij uitstek de kans om een woonmilieu toe te voegen dat tot nu toe in de stad sterk ondervertegenwoordigd is: een groen woonmilieu in een lage dichtheid. De bedrijfslocatie van Lely wordt afgezoomd met kleinschalige bedrijfsfuncties. In het zuidoostelijk deel (aan de Weverskade) wordt onderzocht of dit ook voor wonen geschikt is.

### Ontwikkeling kleinere locaties

Binnen Maassluis zijn er regelmatig kleinere ontwikkelingen, zoals de Brouwerijstraat en Noorddijk-Geerkade.

Het uitgangspunt is medewerking te verlenen aan dergelijke ontwikkelingen mits deze binnen de ruimtelijke visie passen en aansluiten bij het stedelijk functieprogramma.



### Benutten kansen duurzaam bouwen

De Dijkpolder biedt samen met de Burgemeesterswijk, De Dijk en De Kade kansen om toekomstgericht en duurzaam te bouwen en een bijdrage te leveren aan het streven om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

### Ontwikkelen Woonservicezones

Eén van de maatschappelijke opgaven hangt samen met demografische trends (meer ouderen) en een veranderde vraag naar wonen, welzijn en zorg.

De maatschappelijke vraag naar wonen en dienstverlening op maat en een veilige woonomgeving vertaalt zich naar een ruimtelijke opgave. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling is de keuze om verspreid over de stad een drietal woonservicezones te maken als onderdeel van een gewone wijk: Vloot / Schutsluis, Burgemeesterswijk / Steendijkpolder (DrieMaasHave) en Sluispolder-West.

Deze woonservicezones dragen bij aan aantrekkelijk wonen en werken voor iedereen.

De ontwikkeling van de drie woonservicezones in Maassluis vraagt om een integrale aanpak. Per woonservicezone wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin wordt in overleg met de betrokken partijen bepaald welke voorzieningen in

het gebied gerealiseerd moeten worden om de kwaliteit van leven van de diverse groepen inwoners te kunnen garanderen.

### Vernieuwing Koningshoek tot modern functioneel centrumgebied

De opgave voor het centrumgebied Koningshoek is erop gericht om een eigentijds comfortabel winkelcentrum te realiseren in een aantrekkelijke omgeving waar gewoond en gerecreëerd wordt. Het gebied omvat het winkelcentrum, het grasveld aan de Uiverlaan en de Chopinlocatie.

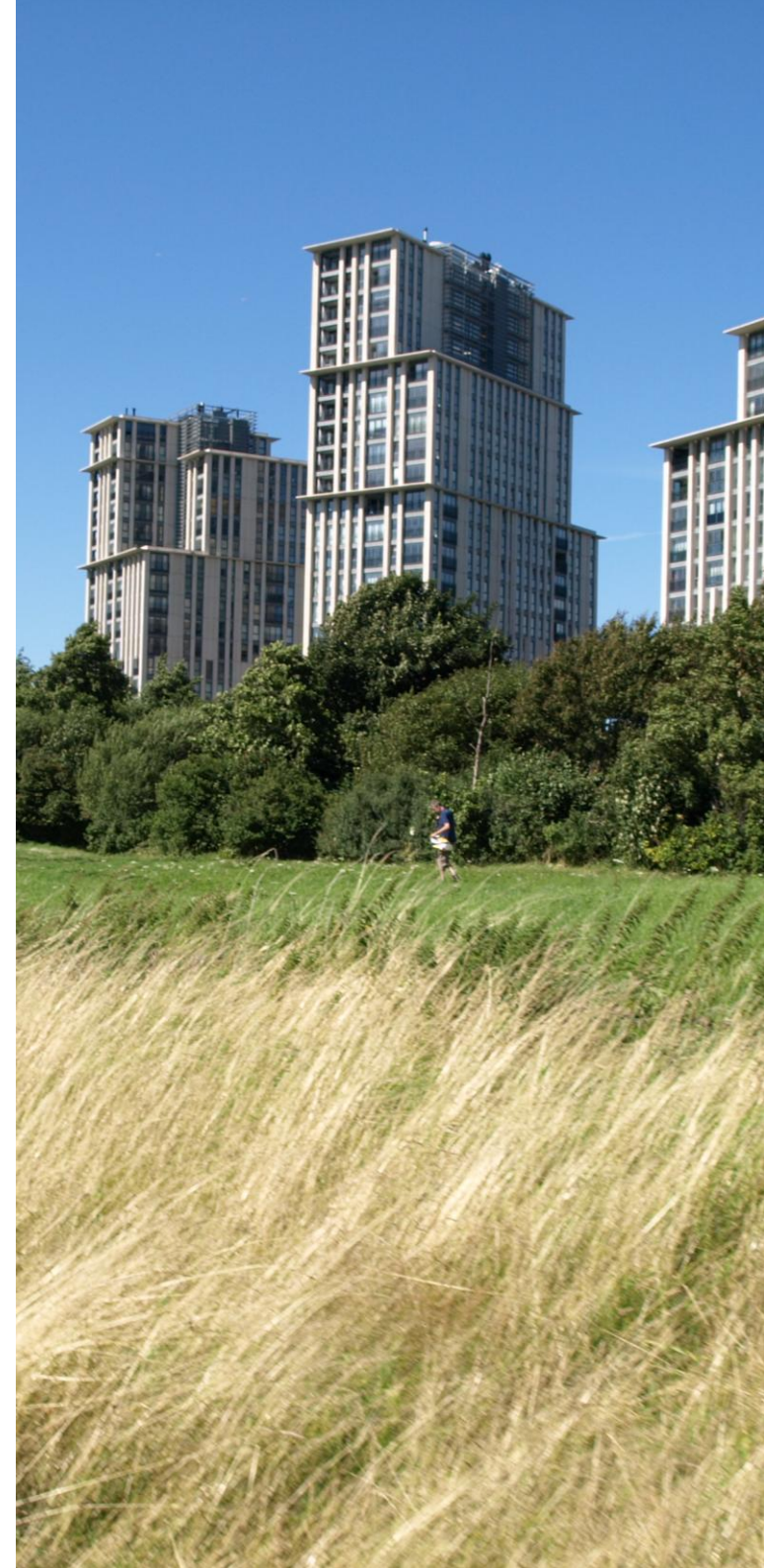
### Hoogbouwzones

In het ruimtelijk structuurbeeld mag een visie op hoogbouw niet ontbreken. Hoogbouw bepaalt mede de stedenbouwkundige structuren, kwaliteiten en de beleving van de stad. Op de juiste plekken kan het een verrijking van de stad betekenen, terwijl andere locaties ongeschikt zijn.

De visiekaart geeft de plekken en zones aan waar hoogbouw positief kan werken.

De groene openbare ruimte wordt ervaren als een belangrijke kwaliteit. De druk op de fysieke ruimte maakt meervoudig ruimtegebruik in geval van verdichting tot een bijzonder aandachtspunt.

De hoogbouwvisie is nader toegelicht in hoofdstuk 2 van de Toelichting.





### Hoofdentrees Maassluis versterken

De Westlandseweg en de Laan 1940-45 zijn de belangrijkste entrees van Maassluis. Beide routes zijn daardoor sterk imagobepalend. Deze hebben echter niet de uitstraling van een hoofdentree. Versterking van die uitstraling is wenselijk.

### Behoud en versterken poorten tussen stad en buitengebied

Een belangrijke opgave is het versterken van de verbindende structuren van de stad naar het omliggende buitengebied. Dat betekent versterking van de verwevenheid en verbindingen van de stad met het Midden-Delflandgebied.

Belangrijke verbindende elementen tussen stad en het Midden-Delflandgebied zijn:

- de Noordvliet en Zuidvliet en de ook in ecologisch opzicht interessante verbinding via de Boonervliet;
- de nog nader vorm te geven relatie Midden-Delflandgebied en Dijkpolder;
- de groenstructuur Sluispolder Oost en Aalkeetpolder (ter plaatse van Vermeerlaan).

### Versterking van dijken en ruimtelijke groenstructuren

Het groen en cultuurhistorie staan hoog op de agenda zowel regionaal als gemeentelijk.

Transformatie en verdichtingsopgaven worden benut om cultuurhistorische en of groenstructuren te versterken en indicatief aangegeven ontbrekende schakels te realiseren, in het bijzonder:

- de centrale groenstructuur van Steendijkpolder naar Haven/Binnenstad;
- de Groene route gekoppeld aan Oleanderpark en Kastanjedal, die een voortzetting moet krijgen in het nieuwe woongebied Dijkpolder;
- de Maasdijk, Noorddijk, Zuiddijk, Vlaardingsdijk en Delflandsedijk;
- de Weverskade die als lange lijn een belangrijke recreatieve en groene verbinding is door de stad.

Water, waterberging en natuurvriendelijke oevers maken waar mogelijk onderdeel uit van de ontwerp-opgave. Bestaande structuren zoals de groenstructuur moeten robuuster worden en zo gaan functioneren dat de stad als geheel er kwaliteit aan ontleent.

### Versterken langzaamverkeersverbindingen

Het streven is de (langzaam verkeers)verbindingen met de omliggende groene recreatieve gebieden te versterken: Boonerlucht, Midden-Delflandgebied en Oranje Buitenpolder. Tevens wil de gemeente de recreatieve (fiets)routes door en langs de stad optimaliseren,



waaronder fietsroutes langs de Nieuwe Waterweg, Westlandseweg, Weverskade en een route vanuit de Dijkpolder naar het Midden-Delflandgebied. Het gebruik van water als (recreatief) vaarwater wordt toegejuicht.

### **Landschappelijk-recreatieve inrichting van buitengebied Aalkeetpolder**

Het Maassluise grondgebied van de Aalkeet Buitenspolder wordt voornamelijk gebruikt voor extensieve (melk-)veehouderij en recreatie. In het gebied ligt het cultuurhistorisch waardevolle lint van de Zuidbuurt met enkele monumentale boerderijen.

De extensieve veehouderij in het Maassluise deel van de polder wordt behouden. Het is een belangrijke functie voor het karakter van het gebied en een van de economische dragers.

Het streven is om de mogelijkheden te onderzoeken voor een langzaam-verkeersverbinding tussen de delen ten noorden en ten zuiden van de A20.

De Boonervliet blijft bevaarbaar voor kano's en fluisterboten.

De ambitie is om verspreid liggende kassen te samentrekken waarbij kleinschalige gebouwde ontwikkelingen mogelijk zijn ter compensatie mits de karakteristieke erfinrichting wordt gerespecteerd.

De bestaande manege en paardenhouderij kunnen de huidige activiteiten, op basis van bestaande rechten, blijven continueren.

De Aalkeet Binnenspolder is een belangrijke polder voor recreatie dicht bij huis van Maassluizers en Vlaardingers. De polder heeft vooral een extensieve recreatieve functie met een uitgebreide recreatieve routestructuur. De gemeente streeft ernaar de recreatieve mogelijkheden rondom de Boonervliet te versterken. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan kanovaren, paardrijden, fietsen en ondersteunende horeca.

Ook is de Aalkeetpolder een mogelijke locatie voor de realisatie van een natuurspeelplaats.

De polder behoudt zijn status als agrarisch gebied en de recreatieve functies worden versterkt aan de stadsrand. Hier geeft Maassluis vorm aan zogenaamde 'stad-land' verbindingen vanuit de polder richting Prinses Julianalaan, Vermeerlaan en Korte buurt - Zuidbuurt.

### **Behoud ecologische verbinding Boonervliet**

De in ecologisch opzicht interessante verbinding via de Boonervliet wordt behouden in combinatie met een recreatieve verbinding.





### **Intensiveren recreatie langs de Nieuwe Waterweg**

Door een verbeterde inrichting van het Sterrenbos langs de Nieuwe Waterweg, wordt intensiever gebruik gestimuleerd. Het gaat hierbij onder andere om de mogelijke aanleg van een natuurspeelplaats en de verbetering van de langzaamverkeersroute en wandelpaden.

### **Ontwikkelen bedrijventerrein De Dijk**

De Dijk wordt ontwikkeld tot werkgelegenheidslocatie in landschappelijke setting. Tevens wordt op deze locatie de nieuwe begraafplaats gerealiseerd.

### **Herontwikkeling bedrijfslocatie Lely**

In het oostelijk deel van Dijkpolder vindt herontwikkeling plaats van de fabriekslocatie van Lely. De ontwikkeling gaat uit van uitbreiding van het huidige bedrijf door de bouw van een nieuwe productiehal en bedrijfsgebonden kantoorruimte.

### **Uitwerking woonwerkgebied De Kade**

Het streven is De Kade integraal te herontwikkelen naar wonen, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke en recreatieve functies in relatie tot het stationsgebied. De locatie biedt mogelijk kansen voor de realisatie van een transferium.

### **Uitwerking herstructureringsopgave Kapelpolder**

Uitgangspunt voor Kapelpolder is uitgifte van de beschikbare gronden met het oog op versterking van de werkgelegenheid in combinatie met afrondende woningbouw.

### **Ombouw Hoekse Lijn naar hoogwaardige lightrailverbinding**

Ombouw van de Hoekse Lijn naar een hoogwaardige lightrailverbinding met aansluiting op het metronet van Rotterdam en de bouw van een extra halte bij de wijk Steendijkpolder.

### **Overige aanduidingen op de kaart**

Om de leesbaarheid van de visiekaart te vergroten is een beperkt aantal bestaande lijnen en verbindingen aangegeven:

*Bestaand stedelijk gebied: beheer en onderhoud (openbare ruimte) bestaande woon- en werkgebieden*  
*Water/Nieuwe Waterweg*

*A20 / Hoofdinfrastructuur*

*Historisch lint*

*Veerverbinding Rozenburg*

*Gemeentegrens*



## 3 Integraal stedelijk functieprogramma

### 3.1. Inleiding

De raad heeft in maart 2009 het Programma Wonen, Werken, Welzijn vastgesteld. Dit programma beschrijft de noodzaak om te komen tot:

- 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 en
- monitoring van woningbouwontwikkelingen en marketing.

Het integrale stedelijk functieprogramma van deze visie vervangt het geactualiseerde Programma Wonen, Werken, Welzijn (sport, onderwijs en overige welzijnsvoorzieningen) uit 2009 en is aangevuld met de onderdelen verkeer, groen en water.

### 3.2. Wonen

#### 3.2.1. Kwalitatieve opgave

##### Aansluiten op de vraag

De huidige woningmarkt is meer een vragersmarkt dan een aanbiedersmarkt. De gemeentelijke (en stadsregionale) opgave daarbij is het organiseren van wat “vraagsturing” wordt genoemd, om de kwalitatieve woningbouwopgave te realiseren.

Mede ter nadere uitwerking van de aanbevelingen uit het Programma Wonen Werken Welzijn: 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:

1. Te zorgen dat bestaande wijken en buurten toekomstwaarde hebben en dat nieuwbouw aanvullend is.
2. De specifieke vraag van woningzoekenden binnen het kader van het gewenste woonmilieu, door de ontwikkelaar, waar mogelijk met potentiële kopers/huurders zelf in kaart te laten brengen. Het is van belang om te blijven vasthouden aan de kwaliteit van het gekozen woonmilieu.
3. Qua woonmilieu en vraag kansrijke projecten versterken met (extra) gemeentelijke investeringen in openbare ruimte en in voorzieningen.

##### Differentiatie in woonmilieus

In “Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam, op weg naar een gezonde woningmarkt” staan de gewenste woonmilieus in de regio beschreven, als aanvulling op en kwalitatieve verbe-

tering van de bestaande woningvoorraad. Zo is bijvoorbeeld geconcludeerd dat er lokaal en regionaal een tekort is aan duurdere, grondgebonden woningen (2-kappers, vrijstaand) in een exclusief woonmilieu. Dit woonmilieu, zo stelt het verstedelijkingsscenario, kan vooral in de Dijkpolder-Maassluis gerealiseerd worden.

Het werken met onderscheidende woonmilieus biedt zowel lokaal als regionaal houvast om meer variatie in type locaties aan te bieden. De locaties kunnen bijvoorbeeld onderscheidend zijn in dichtheid, programma, hoeveelheid sociale woningbouw en omvang en aard van de openbare ruimte.

Maassluis streeft binnen deze woonmilieus naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen. Volgens het coalitieakkoord 2010-2014 “De Uitdaging” moet bij nieuwbouwprojecten gemiddeld een derde deel in de sociale huur of goedkope koopsector gerealiseerd worden.

Momenteel is in Maassluis 43% van het woningbestand sociaal woningbezit. Zowel in Maassluis als de regio is er binnen dit sociaal woningbezit een overschot in het suburbane compacte woonmilieu. Dit leidt tot herstructureringsplannen met de sloop van circa 1000 woningen.

Samen met de aanwezige voorraad blijft Maassluis, dus ook op termijn een gemeente waar een breed publiek kan wonen, jong en oud, met lagere en in toenemende mate ook met hogere inkomens.

### 3.2.2. Kwantitatieve opgave

Naast de uitgebreide kwalitatieve opgave blijft er ook een kwantitatieve woningbouwopgave voor Maassluis. Dit is te herleiden uit het onderzoek Woon2009, demografische ontwikkelingen van Maassluis en de regio en recente bevolkingsprognoses (CBS, PRIMOS).

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 programmacapaciteit van circa 4.000 woningen. De indicatieve woningaantallen per ontwikkelingslocatie zijn weergegeven in tabel 3.1.

**Tabel 3.1** *Indicatieve programmacapaciteit, verschillende locaties, gemeente Maassluis. Bron: inventarisatie gemeentelijke projecten (2011) en raadsbesluit Programma-ambitie stedelijke ontwikkeling (2011)*

| 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 dienstverlening      | 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 Noordrand | Suburbaan grondgebonden               | Accent op grondgebonden woningen               | Ca. 500          |
| Zuidrand                               | Stedelijk rustig                      | Accent op appartementen in hofjes, bij parkjes |                  |
| <b>Totaal nieuwbouw (bruto)</b>        |                                       |                                                | <b>Ca. 4.000</b> |
| <b>Onttrekkingen</b>                   |                                       |                                                | <b>Ca. 1.000</b> |
| <b>Netto uitbreiding</b>               |                                       |                                                | <b>Ca. 3.000</b> |

\*) 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



Daarbij wordt rekening gehouden met een sloop-programma van circa 1.000 woningen, waardoor de mogelijke netto-uitbreiding circa 3.000 woningen betreft. De indicatieve programmacapaciteit is voor de gebieden die al meer zijn uitgewerkt minder indicatief dan de gebieden die later worden opgepakt.

De gemeente Maassluis telt bijna 32.000 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 ruim 14.000 woningen dus de gemiddelde woningbezetting is circa 2,2 inwoners per woning. De verwachting is dat het aantal huishoudens in genoemde periode met circa 1.500 zal toenemen. De gemeente streeft daarom naar een netto-uitbreiding van minimaal 100 woningen per jaar. Over de woningbouwtaak worden er afspraken gemaakt met de stadsregio. Afhankelijk van de marktontwikkeling kan dit minder of meer zijn. Op korte termijn is de verwachting dat de woninguitbreiding wat lager zal zijn. Het resterende programma wordt op de langere termijn gerealiseerd.

### Focus op bepaalde ontwikkelingen in de periode tot 2020

In het raadsbesluit van 11 januari 2011 is de programma-ambitie van een aantal stedelijke ontwikkelingsprojecten bepaald:

#### 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, december 2008).

Afhankelijk van de kansen en ontwikkelingen in de markt kan de planning variëren.

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.

### 3.2.3. Wonen met zorg en woonservicezones

In Maassluis is blijvende aandacht voor 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) evenals overige geschikte woningen (zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen). Levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt.

Het begrip *woonservicezone* is een ontwikkelingsconcept voor een wijk waarin een verhoogd zorgniveau aanwezig is en waar ouder wordende 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 verbanden tussen ruimtelijke ordening, wonen, zorg en welzijn. Het gaat om het realiseren van een (fysiek) bereikbaar pakket van zorg en diensten.

Maassluis krijgt drie woonservicezones, in West, Midden en Oost Maassluis. Door de nieuwbouw van Vloot-Schutsluis met maatschappelijke voorzieningen (waaronder zorg- en dienstverlening), wordt hier, in combinatie met de aanwezige zorgvoorzieningen, een stevige basis gelegd voor een kwalitatief hoogwaardige woonservicezone.

In West vormt de vernieuwing van Driemaashave, in combinatie met de realisatie van maatschappelijke functies en de gerealiseerde Multifunctionele Accommodatie, interessante aanknopingspunten voor de vorming van een tweede woonservicezone.

In het oostelijk deel van Maassluis is binnen de herstructureringsopgave van Sluispolder-West een woonservicezone voorzien.

### 3.2.4. Duurzaam wonen

De regiogemeenten in stadsregio Rotterdam en de hier werkzame woningcorporaties hebben ambities vastgesteld als het gaat om het verminderen van de CO<sub>2</sub> 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 Verstedelijkingscenario 2010-2020. Gemeenten en woningcorporaties zien kansen om op dit gebied met elkaar samen te werken en willen hun ambities verder concreet maken in samenwerkingsovereenkomsten 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% CO<sub>2</sub> besparing in de sociale huursector, zoals geformuleerd in het Verstedelijkingscenario 2020-Regio Rotterdam ("Op weg naar een gezonde woningmarkt") van juli 2010. Op projectbasis zullen met overige marktpartijen ook afspraken op het gebied van duurzaamheid worden gemaakt.

## 3.3. Werken

### Kwalitatieve opgave

Maassluis moet niet alleen een mooie woonplaats, maar ook een vitale woonplaats zijn. Juist de aanwezigheid van werkgelegenheid brengt dynamiek en levendigheid met zich mee, waardoor een gemeente goed kan functioneren. De opgave is om zowel kwantitatief als kwalitatief een 'ge-

zonde' 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 Lely Agri groep heeft te kennen gegeven om met Lely Industries in Maassluis te blijven en het bedrijf (als hoofdvestiging) te herontwikkelen, waardoor het aantal arbeidsplaatsen sterk zal toenemen.

De locaties De Kade en De Dijk krijgen een andere bestemming. De Kade wordt mogelijk een woon- en werkgebied en in De Dijk kunnen nieuwe bedrijven zich vestigen. Doelgroepen voor De Dijk zijn bedrijven die de lokale en regionale markt bedienen met een maximale milieucategorie van 3.1. De kavelgrootte is flexibel met een ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup>.

Kapelpolder is ook een gemengd terrein voor lokaal en regionaal opererende bedrijven. In Kapelpolder is in de noordrand ruimte om de werkfunctie te versterken. De braakliggende gronden worden versneld uitgegeven ten behoeve van werkgelegenheid en voor afrondende woonbebouwing.



De uitbreiding van Koningshoek en het servicecentrum (Vloot-Schutsluis) zal eveneens groei van het aantal arbeidsplaatsen met zich mee brengen in verschillende branches.

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

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

De gemeente wil aan huis gebonden beroepen in principe toestaan (dienstverlenende beroepen in een woning door een bewoner uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is). Bij andere typen beroepen en bedrijven aan huis zal een afweging gemaakt worden of dat inpasbaar is qua verkeer, parkeren en andere relevante aspecten.

Door de bouw van woonwerkwoningen en ruime woningen waarin ook een beroep aan huis kan

worden uitgevoerd, wordt thuiswerken gestimuleerd.

Verder wordt onderzocht of er voor (startende) ondernemers behoefte is aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar ondernemers een ruimte kunnen huren (kantoor- en/of bedrijfsruimte). Locaties als De Kade, De Dijk en Kapelpolder lenen zich hier voor.

#### Kwantitatieve opgave

De gemeente biedt ruimte voor uitbreiding van werkgelegenheid waar mogelijk. De ambitie voor groei van werkgelegenheid is vooral ingegeven door de realistische mogelijkheden binnen de gemeente.

Het is de ambitie van de gemeente dat er tot 2015 zo'n 130 fte plaatsen bij komen (6.800 arbeidsplaatsen totaal) en tot 2025 zo'n 850 plaatsen (ca. 7.500 totaal).

Voor de periode tot 2020 wordt een netto-groei van ruim 700 arbeidplaatsen verwacht, waarmee de beoogde ambities op het gebied van werkgelegenheid op koers liggen (zie tabel 3.2). De uitbreiding van werkgelegenheid is deels bepaald door cijfers over bestaande werkgelegenheid te extrapoleren en deels op basis van nog te realiseren programma.





**Tabel 3.2 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               |

Tot 2020 wordt een groei van zo'n 1000 nieuwe arbeidsplaatsen niet uitgesloten, maar zullen ook 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 dat er 7.500 arbeidsplaatsen zijn binnen Maassluis.

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

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 schone-re 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 arbeids-extensieve sectoren (zoals logistiek en transport) naar vestigingsplaatsen verdwijnen waar meer ruimte is.

De meer grootschalige industrie zal op termijn naar locaties, zoals bijvoorbeeld de Zuidvleugel, het Westland en de Zuidplaspolder uitwijken. Anno 2011 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.



### 3.4. Sport, onderwijs en overige voorzieningen

#### Onderwijs en sport

Maassluis heeft 14 scholen voor basisonderwijs met bijhorende voorzieningen als een gymzaal of sporthal en in een aantal gevallen ook een voorziening voor kinderopvang of peuterspeelzaal en 2 scholen voor voortgezet onderwijs. Verder kent Maassluis een aantal gemeentelijke sportparken en sportcomplexen en een zwembad.

Door de lichte groei van het inwonertal de komende jaren en de wenselijkheid van nieuwe scholen in nieuwe buurten (zoals De Dijkpolder), zal er behoefte zijn aan (vervangende) nieuwe basisscholen, peuterspeelzalen, kinderopvang en binnensportaccommodaties (zie tabel 3.3). Vanwege de huidige overcapaciteit aan onderwijsruimten zal er een herbezinning moeten plaatsvinden op de verdeling van onderwijsruimten over de stad. Capaciteit kan verplaatst worden naar andere delen in Maassluis, of ingezet worden voor andere ontwikkelingen. Er zal worden ingezet op een optimaal gebruik van bestaande voorzieningen.

Bepalend zal o.a. zijn de ruimtelijke spreiding in relatie tot de leerlingenconcentraties, de kwaliteit van de onderwijsaccommodaties en de mogelijkheden voor medegebruik of ander gebruik.

Gelet op de beperkte groei van de bevolking is de verwachting dat het huidige aanbod van de buitensportaccommodaties voldoende is om de behoefte op te kunnen vangen.

In het accommodatiebeleid van de gemeente Maassluis wordt voor de komende jaren indicatief rekening gehouden met de ontwikkeling van de plannen, zoals weergegeven in tabel 3.3.

**Tabel 3.3** *Indicatief programma sport, onderwijs en overige voorzieningen*

|                           |             | Sluispolder<br>oost | Sluispolder<br>West / Binnen-<br>stad | Dijkpolder | Burgemees-<br>terswijk | Overig Maas-<br>sluis |
|---------------------------|-------------|---------------------|---------------------------------------|------------|------------------------|-----------------------|
| Basisschool               | uitbreiding |                     |                                       | 2016-2020  |                        |                       |
|                           | vervanging  |                     |                                       |            |                        |                       |
| Buitenruimte/schoolplein  |             |                     |                                       | 2016-2020  |                        |                       |
| Binnensportaccommodaties  | uitbreiding | 2011-2015*)         |                                       | 2016-2020  |                        |                       |
|                           | vervanging  |                     | 2011-2015                             |            |                        | 2015-2020             |
| Kinderopvang/BSO          | uitbreiding |                     |                                       | 2016-2020  |                        |                       |
| Wijkwelzijnsvoorzieningen | uitbreiding |                     |                                       | 2016-2020  | 2016-2020              |                       |

\* De gemeente neemt bij de realisatie van de ze voorziening een faciliterende rol aan. Derden zullen voor realisatie het initiatief moeten nemen.

#### Overige voorzieningen

Voor de jeugd in Maassluis in de verschillende leeftijdsklassen, zullen er voldoende mogelijkheden moeten zijn om zich te ontwikkelen en te ontplooien. Behalve mogelijkheden voor sport 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 aandacht besteed aan het realiseren van voldoende speelruimte.

De huidige culturele voorzieningen dragen bij aan de culturele en educatieve ontwikkeling. De aanwezigheid van deze voorziening staat onder druk wegens de noodzakelijke gemeentelijke bezuinigingen en knelpunten in de exploitatie. Deze voorzieningen zouden optimaler benut kunnen worden (mede door onderlinge samenwerking) voor activiteiten voor jong en oud.

De realisering van een wijkwelzijnsvoorzieningen biedt verder mogelijkheden voor ontmoeting en activiteit. In de Burgemeesterswijk wordt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Deze ruimte (of een deel ervan) kan flexibel worden ingezet, afhankelijk van de vraag die op een bepaald moment vanuit de omgeving leeft.

Mede gezien de vergrijzing van de bevolking is er behoefte aan meer medische en/of zorgsteunpunten 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.

### Leisure

De gemeente Maassluis heeft de nodige gemeentelijke sportvoorzieningen, waaronder een zwembad, voet- en hockeyvelden, tennisbanen en verschillende zalen waarin kan worden gesport. Aanvullend verzorgen de marktpartijen eveneens een aanbod, zoals o.a. sportscholen, squash en tennis.

Met de voorgenomen woningbouwontwikkelingen ontstaat er aanvullende ruimte voor vraag naar leisurevoorzieningen. Deze zullen door de marktpartijen ontwikkeld moeten worden en kunnen heel divers zijn, zoals fitness, wellness voorzieningen en bijzondere sportvoorzieningen. Recreatieve ontwikkelingen vergroten de leefbaarheid voor de inwoners en de aantrekkelijkheid van de stad. Aandacht moet er zijn voor bijzondere functies langs de Waterweg alsmede vaarroutes en wandel-, hardloop- en fietsroutes langs het water, in de stad en in groengebieden. Een gevarieerd aanbod in eet- en drinkgelegenheden in zowel de Binnenstad als in Koningshoek vergroot de aantrekkelijkheid eveneens.

De aantrekkelijkheid van de binnenstad kan verder worden vergroot door het Kerkeiland in relatie tot Havenkom en Stadhuiskade een specifiek ka-

rakter te geven. Bijvoorbeeld bestempelen als een bijzonder 'cultureiland'.

### Winkels

Maassluis kent vier winkelgebieden die alle vier voor de algemene dagelijkse levensbehoeften een wijkfunctie hebben. Koningshoek en de Binnenstad hebben daarnaast een bovenwijkse functie. In de voorgenomen ontwikkelingen voor Centrumgebied Koningshoek en Binnenstad zullen deze functies worden versterkt. Koningshoek zal zich hierbij kunnen ontwikkelen als koopcentrum waar ook de grote landelijke winkelketens zich thuis voelen. De Binnenstad zal met haar speciaalzaken, horeca en cultuur meer de toeristisch-recreatieve kwaliteiten kunnen uitbouwen. Op basis van het vastgestelde DPO en de geactualiseerde notitie uit 2008 is er voldoende draagvlak voor het beoogde totaalprogramma.

Het Palet in Sluispolder-Oost en het winkelcentrum van Steendijkpolder zijn wijkvoorzieningen. Steendijkpolder heeft in de afgelopen twee jaar een facelift ondergaan, waardoor het centrum inmiddels weer aanzienlijk beter functioneert. De nieuwbouw in Burgemeesterswijk zal uiteindelijk voor nieuw publiek zorgen.



### 3.5. Verkeersstructuur

#### Snelverkeer

##### Hoofdwegenstructuur Maassluis

Maassluis heeft een wegenstructuurvisie opgesteld. 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 in twee scenario's: een laag en een hoog bevolkingsscenario.

##### Knelpunten wegenstructuur Maassluis

###### Externe ontsluiting

In beide scenario's ontstaan er doorstromingsknelpunten bij de aansluitingen 6 en 7 van de A20 (gelegen buiten het grond gebied van Maassluis). Niet zozeer de aansluitingen zelf vormen een knelpunt maar de kruispunten op de toeleidende wegen.

Bij aansluiting 6 van de A20 (Coldenhove) vormt het kruispunt Coldenhovelaan (N220) / Aartsdijkweg / Maasdijk het knelpunt.

De overige kruispunten vanaf aansluiting 6 via de Coldenhovelaan en de Westlandseweg tot aan de Mozartlaan kunnen het verkeer goed verwerken mits het kruispunt Dr. A. Schweitzerdreef met de

Maasdijk wordt voorzien van een verkeersregelingstallatie.

Bij aansluiting 7 van de A20 (Maasland) vormt het complexe bajonet kruispunt in Maasland van de Oude Veiling naar de Maassluiseweg en de Koningin Julianaweg het grootste knelpunt. Om ook in de toekomstige situatie de verkeersafwikkeling te kunnen garanderen is de bajonet kruispunt een belangrijk aandachtspunt.

###### Interne ontsluiting

Er zijn geen grote knelpunten te verwachten ten aanzien van de doorstroming binnen Maassluis. Ten aanzien van de verkeersveiligheid is het Havenplein een aandachtspunt. Binnen Maassluis zijn hier in 2009 de meeste slachtofferongevallen geregistreerd.

##### Infrastructurele maatregelen

###### Externe ontsluiting

Voor de kruispunten rond de aansluitingen 6 en 7 van de A20 zijn maatregelen denkbaar om de knelpunten op te lossen.



Voor de knelpunten bij het kruispunt Coldenhove-  
laan (N220) / Aartsdijkweg / Maasdijk zijn oplos-  
singen denkbaar in de vorm van:

- aanleg van een rijstrook (verandering opstel-  
stroken);
- verandering van de fietsroutes;
- verplaatsing van de bushalte.

Voor de knelpunten bij het kruispunt van de Oude  
Veiling naar de Maassluiseweg en de Koningin Ju-  
lianaweg zijn oplossingen denkbaar in de vorm  
van:

- een aangepaste vormgeving en de plaatsing  
van een verkeersregelinstantie;
  - de aanleg van een aparte brug voor fietsers.
- Tevens kunnen maatregelen worden genomen om  
het verkeer bij de Oude Veiling structureel terug  
te brengen. Daarbij kan worden gedacht aan:
- downgraden N468 tussen Maasland en Delft  
via Schipluiden na aanleg A4;
  - de toepassing van dynamisch verkeersmana-  
gementsmaatregelen voor het verkeer vanaf  
de A20 uit Vlaardingen;
  - aanvullende circulatiemaatregelen in de kern  
Maasland.

### *Interne ontsluiting*

Het wegennet binnen Maassluis kent geen grote  
knelpunten op wegvakken. Uitbreidingen in de  
vorm van nieuwe infrastructuur zijn niet nodig. Op  
de Laan 1940- 1945 functioneren de kruispunten  
met een VRI nu en in de toekomst goed.

Op het Havenplein zijn maatregelen nodig om de  
verkeersveiligheid te verbeteren.

Het gebied Dijkpolder zal aangetakt worden op  
zowel de Westlandseweg als de Maasdijk. In de  
eerste ontwikkelingsfase zal op het kruispunt  
Westlandseweg – Uiverlaan aangetakt worden,  
hiertoe zijn extra opstelstroken nodig op dit kruis-  
punt. Bij een verdere ontwikkeling van Dijkpolder  
zal door middel van een nieuw kruispunt op de  
Maasdijk aangetakt worden. Daarbij kan de be-  
staande aansluiting van de Westgaag op de Maas-  
dijk vervallen als het verkeer, dat nu van deze  
aansluiting gebruik maakt, wordt geleid via de  
nieuwe aansluiting.

### **Langzaam verkeer**

Voor het lokale langzaam verkeer is met de Fiets-  
beleidsnota Maassluis 2010-2014 een routestruc-  
tuur vastgesteld. De structuur is voor een groot  
deel samenvallend met andere structuren (ver-  
blijfsgebieden, verkeersaders, hoofdgroenstruc-  
tuur).

De fietsinfrastructuur is opgebouwd uit een sa-  
menstel van drie structuren, te weten het Hoofd-  
net, het Ontsluitend net en het Recreatienet.

Belangrijke aspecten voor de langzaam verkeers-  
structuur zijn de directheid (fijnmazig, waar moge-  
lijk kortsluitverbindingen, vrijliggende paden in  
twee richtingen berijdbaar), het comfort (vlak,  
breed, voorrang) en de veiligheid (vrijliggend, ver-  
licht, rotondes, bromfietzers op de rijbaan).

Ontbrekende schakels in deze structuur zijn:

- de verbinding Burgemeesterswijk - rivieroe-  
ver;
- de verbinding via een te bouwen brug over de  
keersluis;
- een directe verbinding tussen Koningshoek en  
Het Balkon;
- een directe verbinding tussen de tunnel  
Maaspoort en de Nieuwe Waterweg;
- een directe verbinding tussen Koningshoek en  
de aansluiting Mozartlaan-Westlandseweg.

### Openbaar vervoer

Als de Hoekse Lijn wordt omgebouwd tot een hoogwaardige lightrailverbinding met het metro-net van Rotterdam zal ook het busvervoer in Maassluis veranderen. Het busvervoer zal dan minder gericht zijn op verbinding met Vlaardingen en Schiedam en meer op het bedienen van de lokale vraag. Tevens zal de bus de verbinding met de Hoekse Lijn moeten verzorgen.

Daarnaast zal door de bouw van een extra halte Steendijkpolder de ontsluiting van Maassluis via de Hoekse Lijn aanzienlijk worden verbeterd.

Voor deze extra halte zal de buitenruimte eveneens moeten worden aangepast om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en stallingsgelegenheid voor fietsen.

De ontwikkeling van de Dijkpolder vraagt een goede bereikbaarheid met openbaar-vervoer naar de verschillende voorzieningen binnen de stad en de Hoekse Lijn.

### Maatregelen / voorzieningen

Ten aanzien van verkeer streeft de gemeente naar de realisatie van de volgende voorzieningen en maatregelen (zie ook uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 6):

- Fietsverbinding Nieuwe Waterweg;

- Laan 1940-1945-Bilderdijklaan-Vermeerlaan;
- Laan 1940-1945-P.C. Hooftlaan-Mesdaglaan;
- Laan 1940-1945-Zuiddijk-Prinses Julianalaan;
- Havenplein;
- Maasdijk-Dr. A. Schweitzerdreef;
- Langzaam verkeer Maasdijk herprofilering;
- Westlandseweg-Uiverlaan-Nieuwe ontsluiting Dijkpolder;
- Maasdijk-Nieuwe aansluiting Dijkpolder;
- Buitenruimte Lightrailhalte Steendijkpolder;
- Langzaamverkeersverbinding tussen Aalkeetpolder ten noorden en zuiden van A20;
- Coldenhovelaan-N220-Aartsdijkweg;
- Oude Veiling-Kerkweg-Maassluiseweg;
- Maassluiseweg-Koningin Julianaweg.

De aanpassingen van de knooppunten op de A20 liggen buiten het grond gebied van de gemeente Maassluis. Over de realisatie hiervan en de planologische verankering in bijvoorbeeld een intergemeentelijke structuurvisie vindt overleg plaats met de regio en omliggende gemeenten.

### 3.6. Groenstructuur

De grootschalige groenstructuur van Maassluis ligt voor een belangrijk deel rond de bebouwde kom. Het Midden-Delflandgebied is van grote betekenis

voor de recreatie en als natuurgebied. Een deel hiervan; de Aalkeetpolder, ligt op het grondgebied van Maassluis.

Ter bescherming en bevordering van het cultuur-historisch waardevolle Midden Delfland is gezamenlijk met de gemeenten Midden Delfland, Delft, Vlaardingen, Schiedam, Rotterdam Overschie en het Hoogheemraadschap Delfland het Landschapontwikkelingsperspectief vastgesteld in 2009.

Het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland geeft de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied aan. 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.





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

- versterking 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 groene randen van Midden-Delfland;
- 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 gebied;
- benutting van de recreatieve potenties van het water.

De bestaande groenstructuur in de bebouwde kom blijft behouden. De gemeente formuleert voor zichzelf de opgave om te blijven investeren in de groene route door Maassluis. De voorgestelde structuur is echter geen blauwdruk maar verbeeldt een ambitie. In de praktijk is de route herkenbaar als een aaneenschakeling van groene openbare ruimten verbonden door lanen.

Het gemeentelijk groenstructuurplan zal de komende tijd worden geactualiseerd, met het Land-schapontwikkelingsperspectief als belangrijkste beleidskader voor het buitengebied. Hierop wordt nader ingegaan in het deel Toelichting, hoofdstuk 5.

### Maatregelen

In het uitvoeringsprogramma is een natuurspeelplaats opgenomen. De maatregelen in het recreatieve netwerk staan in paragraaf 3.5.

## 3.7. Waterstructuur

### Gebiedsindeling

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);

- het buitenwater (Havenarm en haven oude centrum).

### Beleid waterkwantiteit en kwaliteit

Voor het benutten van kansen en het oplossen van de aanwezige knelpunten in het watersysteem van Maassluis is niet alleen Rijksbeleid, maar ook Europees beleid van invloed. In het Waterplan Maassluis 2008-2015 is een doorvertaling gemaakt naar de specifieke situatie van Maassluis. De Europese Kader- richtlijn Water richt zich vooral op verbetering van de waterkwaliteit. Hier dient ruimte voor te worden gereserveerd als dat mogelijk is. Daarnaast is aandacht nodig voor het waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw. Hierin wordt bepaald dat bij (her) ontwikkelingen ruimte wordt gereserveerd voor water. Dit gebeurt aan de hand van de stappen vasthouden, bergen, afvoeren. Het controle-instrument voor dit beleid is de watertoets.

### Watertoets bij ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin 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.

### Opgaven en maatregelen

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

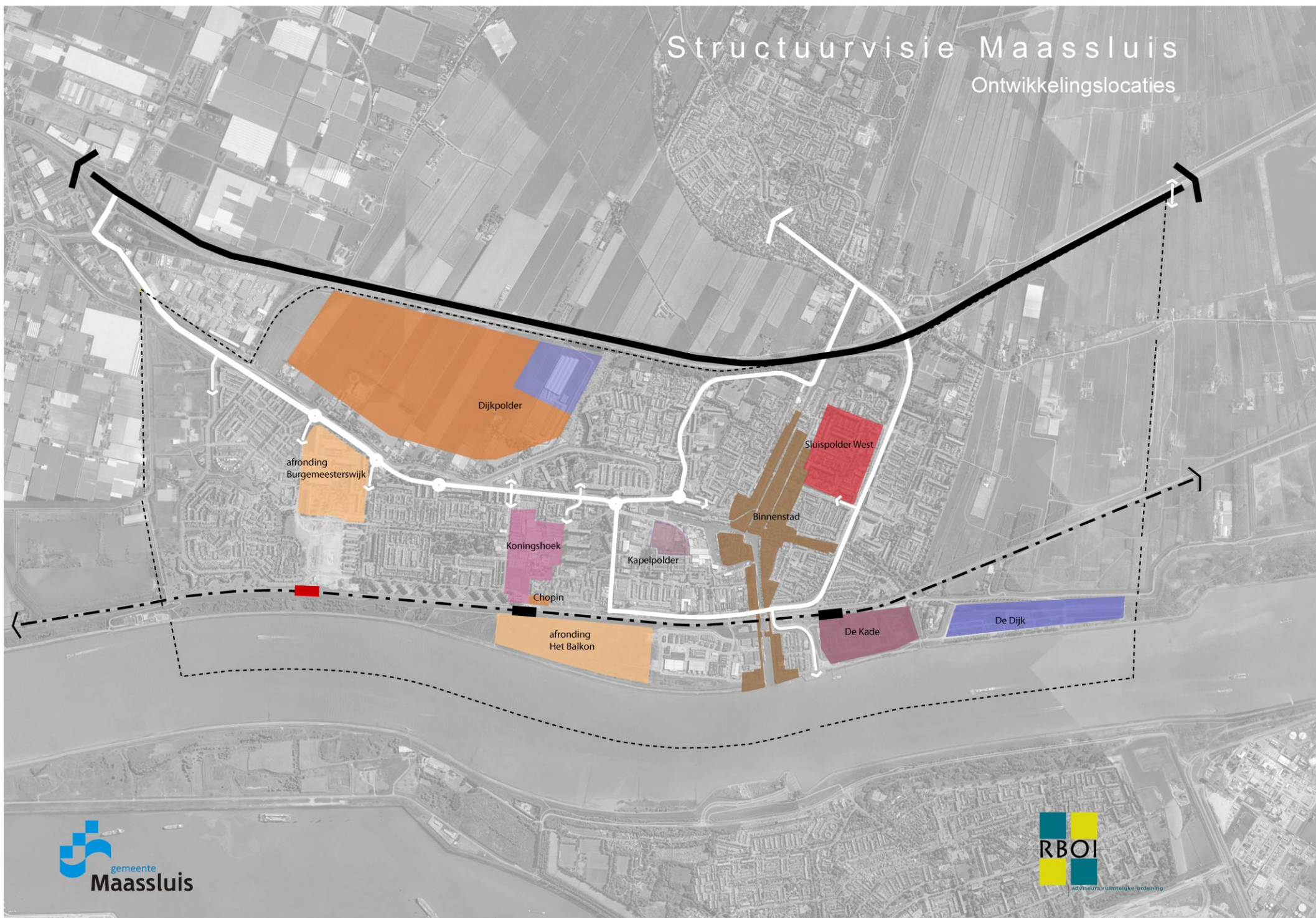
- In de planvorming voor de (her) ontwikkelingsgebieden voldoende waterberging realiseren en voor robuuste aan- en afvoermogelijkheden.
- Afkoppelen van schoon hemelwater.
- Gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen.
- Integreren ecologische verbindingszone langs Boonervliet en natuurvriendelijke oever Westgaag;
- Integreren van voorgenomen infiltratieberging-transportstrook.
- Integreren van groen-blauwe strook door het centrum van Maassluis.

De belangrijkste maatregelen zijn opgenomen op de waterstructuurkaart / maatregelenkaart 2008/2015 (Waterplan Maassluis, 2008). Deze kaart staat in het deel Toelichting, hoofdstuk 4.



# Structuurvisie Maassluis

## Ontwikkelingslocaties





## 4 Ontwikkelingsprogramma en ontwikkelingslocaties

Dit hoofdstuk gaat concreet in op de volgende ontwikkelingslocaties:

- Dijkpolder;
- Koningshoek;
- De Kade;
- De Dijk;
- Kapelpolder;
- Binnenstad/Sluispolder-West;
- Kleinere locaties.

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de beoogde ontwikkeling in deze gebieden weer en de uitgangspunten en randvoorwaarden die bij de verdere planvorming en uitwerking van belang zijn.

### 4.1. Dijkpolder

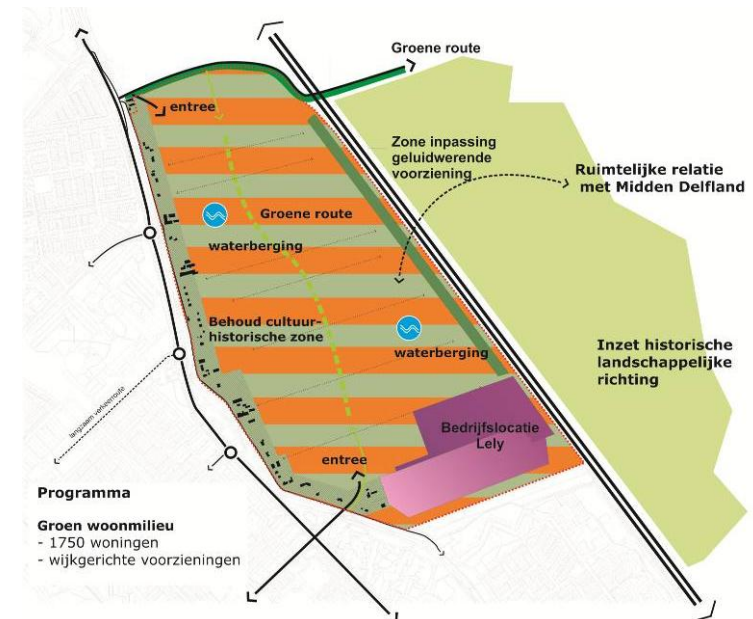
#### Begrenzing

De ontwikkelingslocatie Dijkpolder wordt begrensd door de Westlandse Weg/Weverskade – de Westgaag – de A20 - inclusief de fabrieksgebouwen van Lely aan de zuidoostzijde.

#### Ligging

Het gebied de Dijkpolder wordt doorsneden door de A20. De oude landschappelijke structuren lopen nog steeds door. Vanaf de A20 zijn de doorzichten over de Dijkpolder richting Midden-Delfland uniek: groene ruimten in overigens sterk verstedelijkt gebied.

Aan de andere kant ligt de Dijkpolder ingebed in het bebouwd gebied van Maassluis. Langs de Maasdijk/Westlandseweg ligt de oude landschappelijke structuur van de Weverskade met



daar langs lintbebouwing, bestaande uit (voormalige) agrarische (woon) bebouwing. Het grondgebruik is overwegend grasland en enkele kassen.

De Dijkpolder is laaggelegen ten opzichte van de Maasdijk/Westlandse Weg en de aangrenzende opgehoogde woonwijken.

### **Programma**

De ontwikkeling bestaat uit twee delen. In het oostelijk deel vindt herontwikkeling plaats van de fabriekslocatie van Lely. De planvorming hiervoor is in een vergevorderd stadium. De ontwikkeling gaat uit van uitbreiding van het huidige bedrijf door de bouw van een nieuwe productiehal en kantoorruimte. Het westelijk deel wordt ontwikkeld als woonlocatie. De omvang en ligging van de locatie maken het mogelijk om hier een geheel eigen woonmilieu te realiseren en daarmee een versterking van de woonmilieus die ondervertegenwoordigd zijn in Maassluis en de regio.

Voor de Dijkpolder zal overwegend sprake zijn van het woonmilieu 'suburbaan exclusief', met accenten van 'suburbaan grondgebonden'. Dit sluit aan op de visie van de Stadsregio Rotterdam en de gemeente Maassluis. Er wordt uitgegaan van wonen in een relatief lage dichtheid.

De Dijkpolder zal een bijdrage leveren aan de vernieuwing van de sociale woningvoorraad.

Met de ontwikkeling van de werklocatie van Lely Industries in de Dijkpolder wordt een belangrijk

aandeel geleverd aan het economische- en werkgelegenheidsprofiel van Maassluis. Door kleinschalige commerciële invullingen in de wijk en aan de randen, door werken en ondernemen vanuit huis en door wellicht in beperkte mate winkelvoorzieningen wordt het commercieel programma verder ingevuld en werkgelegenheid gecreëerd.

### **Uitgangspunten en randvoorwaarden**

Het realiseren van een onderscheidende en duurzame woonwijk wordt beoogd, die bijdraagt aan de stad Maassluis en de regio. Hierbij wordt een onderscheidend woonmilieu met een dorps landelijk en rustig stedelijk karakter gecreëerd op basis van woonkwaliteit. De kwalitatieve pijlers hiervoor zijn openbare ruimte, veiligheid en woongenot. Bij de planuitwerking is het zaak dat met de volgende ruimtelijke uitgangspunten rekening wordt gehouden.

De (cultuurhistorisch) waardevolle lintbebouwing langs de Weverskade dient gerespecteerd te worden.

Van belang is zorg te dragen voor een goede aansluiting/relatie met de bestaande woongebieden van Maassluis en voor in ruime mate inpassing van groen.

Aandachtspunt is het vormgeven van de ruimtelijke relatie met het Midden-Delflandgebied bij-

voorbeeld door de te kiezen verkavelingsstructuur en langzaam verkeersverbindingen.

Een punt van bijzondere aandacht bij de planuitwerking voor de Dijkpolder vormen milieuaspecten in relatie tot de A20, met name verkeerslawaaï c.q. geluidwerende voorzieningen en externe veiligheid. Daar wordt in de plannen rekening mee gehouden door onder meer een geluidswal langs de A20.

Voor de hoofdontsluiting van de Dijkpolder, worden twee aantakkingen gemaakt op de bestaande hoofdwegenstructuur; een op het kruispunt Westlandseweg-Uiverlaan en een op de Maasdijk.

Een goede OV-bereikbaarheid van de Dijkpolder is een wens van de gemeente.

### **Samenvatting uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkelingslocatie Dijkpolder**

- Groen en onderscheidend woonmilieu in lage dichtheid;
- Respecteren cultuurhistorisch waardevol lint Weverskade;
- Zorgdragen voor goede aansluiting op bestaande woongebieden en aandacht voor vormgeven relatie met het Midden-Delflandgebied;

- Klimaatbestendig ontwikkelen, voldoende waterberging inbouwen;
- Overige aandachtspunten: geluid en externe veiligheid A20.

### Proces

Het grootste deel van het gebied is eigendom van Lely. De gemeente heeft in september 2010 een overeenkomst gesloten met Lely Vastgoed en Lely Industries voor de ontwikkeling van het gebied. De Lely-partijen zijn verantwoordelijk voor de planvorming. De gemeente toetst de plannen en is verantwoordelijk voor de juridisch planologische procedures. De eerste fase is de uitbreiding van de fabriekslocatie. Later volgt de ontwikkeling van het woongebied en de herstructurering van de bestaande fabriekslocatie. De locatie zal volgens het principe van het organisch ontwikkelen over een langere periode worden ontwikkeld.

## 4.2. Centrumgebied Koningshoek

### Begrenzing

Deze ontwikkelingslocatie betreft het winkelcentrum, de bijbehorende parkeerterreinen en de onbebouwde ruimte tussen de Westlandseweg en de spoorlijn.

### Ligging

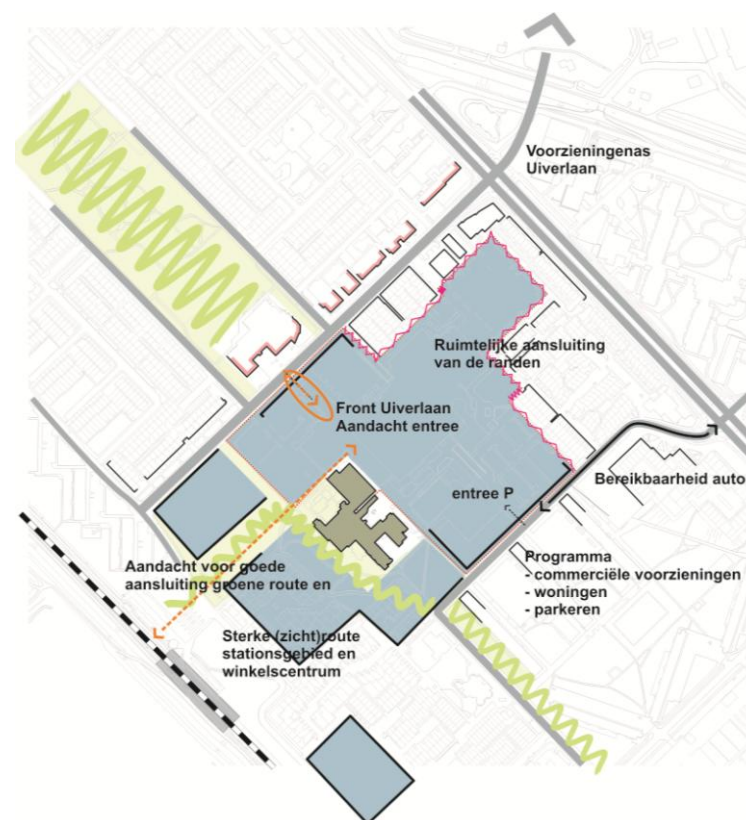
Het winkelcentrum Koningshoek ligt centraal in de gemeente, nabij de hoofdverkeersader Westlandseweg, op korte afstand van het station en wordt ontsloten via de Uiverlaan en Van Beethovenlaan. In de directe omgeving liggen het Stadhuis en het multifunctioneel centrum Koningshof met onder meer bibliotheek en muziek- en balletschool.

### Programma

Vernieuwing van dit winkelcentrum uit de zeventiger jaren en de omgeving is gewenst. Programatisch uitgangspunt bij de vernieuwing van het gebied is toevoeging van commerciële functies, wonen, mogelijkheden voor zorg, versterking ruimtelijke identiteitsdragers etc..

### Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Het winkelcentrum is erg introvert. Bij de herontwikkeling dient gelet te worden op uitstraling en belevingswaarde vanuit de omliggende wijken. Van belang is dat de inrichting en de menging van functies bijdragen aan meer levendigheid, ook in de avonduren. Bij de planvorming is rekening te houden met de bereikbaarheid voor auto's en langzaam verkeer en een goede routing voor expeditieverkeer en voetgangers.



Belangrijke aandachtspunten bij de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn verder:

- voldoende parkeergelegenheid, uitgangspunt hierbij is dubbel grondgebruik;
- een goede ruimtelijke aansluiting van de randen met het omliggende gebied;



- aandacht voor duidelijke entrees en frontvorming;
- een sterke (zicht)route van station naar winkelgebied;
- versterking van het stedelijk weefsel op de schaal van de stad, zowel oost-west als noord-zuid gericht.

Verder is het van belang dat bij de planvorming invulling wordt gegeven aan de doorgaande noord-zuidlopende groenstructuur en de waterbergingsopgave.

#### Samenvatting uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkelingslocatie Koningshoek

- Commerciële functies, wonen en evt. zorg;
- Voldoende parkeergelegenheid (dubbel grondgebruik);
- Uitstraling naar de omgeving en duidelijke entrees en frontvorming;
- Zorgvuldige aansluiting op/overgang naar omliggend gebied;
- Sterke (zicht)route winkelcentrum/station;
- Versterking stedelijk weefsel.

### 4.3. De Kade

#### Begrenzing

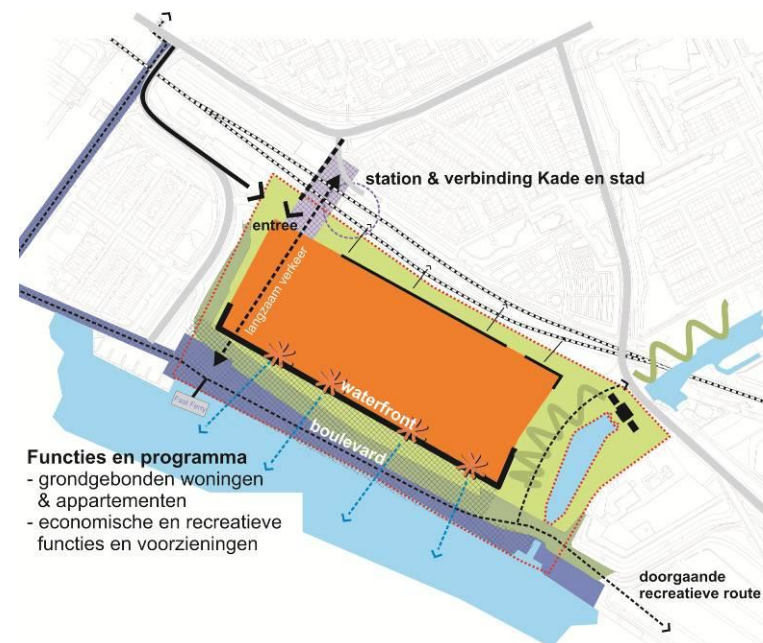
Het gebied De Kade wordt begrensd door het spoor aan de noordzijde, De Nieuwe Waterweg in het zuiden, de Deltaweg aan de westzijde en de Boonervliet aan de oostzijde.

#### Ligging

De Kade ligt zeer strategisch in Maassluis. De locatie ligt aan de rivier, op enkele minuten lopen van de Binnenstad, naast het (light-rail)station en tegen het buitendijkse deel van de Boonervliet aan. De rivier biedt ruimte en uitzicht. Dit is een kwaliteit die veel potentie biedt bij herontwikkeling van De Kade. Het station biedt een snelle oververbinding en de Boonervliet is de directe koppeling met het Midden-Delflandgebied.

#### Programma

De Kade biedt kansen voor het realiseren van een nieuw waterfront voor de stad aan de Nieuwe Waterweg; kansen voor het ontwikkelen van een levendige plek waar naast wonen ook ruimte is voor lokale economie, verblijven en cultuur. Voor de herontwikkeling van de locatie De Kade wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door de grondeigenaar.



Vertrekpunt is een herontwikkeling met een programma waarin wonen, werken, cultuur, recreatie en het benutten van de nabijheid van de verschillende openbaar vervoersmodaliteiten door mogelijk een transferium een plek krijgen.

De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zijn mede bepalend voor de invulling van de locatie. Dat betekent dat de kwantiteiten en onderlinge verhouding van de functies wonen, werken, culturele en recreatieve functies nu niet worden vastgelegd.

### Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Ambitie is het realiseren van gedifferentieerd stedelijk milieu aan het water, een nieuw waterfront voor de stad.

De aanwezigheid van het station en de veerpont maken van de locatie een belangrijke plek binnen het stedelijk netwerk van Maassluis. Het contact met de rivier is een belangrijke opgave voor de ontwikkelingen op De Kade. De locatie leent zich voor hoogbouwaccenten. Uitgangspunt is dat de openbaarheid van de oevers gewaarborgd blijft.

Bij de uitwerking van de plannen voor De Kade dient de samenhang met de aangrenzende locaties De Dijk en De Schakel in het oog te worden gehouden.

### Samenvatting uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkelingslocatie De Kade

- Wonen, economische en recreatieve functies;
- Indicatie type woonmilieu: appartementen en grondgebonden woningen;
- Kwaliteitsdragers: Nieuwe Waterweg en openbare ruimte met wandel en fietsroutes;
- Stedenbouwkundige aandachtspunten: langzaam verkeersrelatie met Nieuwe Waterweg vanaf stad en station; openbare oevers; bou-

levardontwikkeling langs Nieuwe Waterweg; relatie met het Midden-Delflandgebied;

- Overige aandachtspunten: bodemvervuiling, zone industrielaai, externe veiligheid.

## 4.4. De Dijk

### Begrenzing

Het gebied De Dijk wordt begrensd door de Vlaardingsdijk aan de noordzijde, de Delflandsedijk aan de westzijde, de Nieuwe Waterweg aan de zuidzijde en het Lickebaertbos aan de oostzijde.

### Ligging

De Dijk ligt aan de buitenrand van Maassluis direct aan de oever van de Nieuwe Waterweg. Het is vanuit het landschap gezien een interessante locatie door de ligging tussen de polder en de Nieuwe Waterweg en regionaal gezien zeer bijzonder. Hoewel het gebied relatief dichtbij het station en de woongebieden ligt, heeft de locatie een min of meer perifeer karakter. De locatie wordt goed ontsloten op de doorgaande verbinding van de Vlaardingsdijk.

Aan de noordzijde van deze dijk liggen recreatieve voorzieningen en begint het landschap van het Midden-Delflandgebied (Aalkeetpolder). De rivier



biedt ook op deze locatie ruimte en uitzicht. Dit is een kwaliteit die potentie biedt bij herontwikkeling van De Dijk. De ambitie is het creëren van een unieke identiteit van de locatie in de regio en het benutten van het waterfront van de Nieuwe Waterweg als ruimtelijke kwaliteit.

### Programma

De Dijk is in beeld om plek te bieden aan bedrijvigheid / werkgelegenheidsfuncties en een begraafplaats aan de oostkant. Het werkgelegenheidsprogramma kan ook een maatschappelijke en/of recreatief karakter hebben.

### Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

De Dijk wordt ontwikkeld als “werklandschap”. Hierbij moet gedacht worden aan een gedifferentieerd programma binnen een landschappelijke setting en een onderverdeling van het gebied in duidelijke programmatische vakken / kamers, met elk hun specifiek programma.

Het unieke karakter van de locatie wordt benut door deze deels openbaar toegankelijk te maken. De plek krijgt daarmee betekenis voor zowel werknemers als voor bezoekers en bewoners van Maassluis en de regio.

De openbare ruimte (en buitenruimte van de werkfuncties / bebouwingscomplexen) zal een samenhangende ruimtelijke structuur vormen. De oever aan de Nieuwe Waterweg is daarvan een belangrijk onderdeel. Hier wordt ook de koppeling met de ontwikkelingen op De Kade gemaakt. De doorgaande fietsverbinding langs de Nieuwe Waterweg blijft hierin gehandhaafd.

### Verbindingen/ontsluiting

Het gebied kan op twee plaatsen worden ontsloten vanaf de Vlaardingsedijk. Deze wegen kunnen intern met elkaar worden verbonden tot een lusstructuur. Het doorgaande fietspad langs de Nieuwe Waterweg wordt ingepast als onderdeel

van de belangrijke regionale fietsroute Rotterdam-Hoek van Holland.

Een goede OV-bereikbaarheid van De Dijk is een wens van de gemeente.

### Samenvatting uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkelingslocatie De Dijk

- Werkgelegenheidslocatie (ook voor maatschappelijke en of recreatieve functies) + begraafplaats;
- Indicatie omvang terrein + type werkmilieu: werklandschap in groene setting;
- Verkeersontsluiting: vanaf Vlaardingseweg;
- Stedenbouwkundige aandachtspunten: relatie met locatie De Kade via openbaar gebied langs de Nieuwe Waterweg; handhaving doorgaande fietsroute langs Nieuwe Waterweg;
- Overige aandachtspunten: bodemvervuiling; zone industrielawaai, externe veiligheid, geen wateropgave (buitendijks).

## 4.5. Kapelpolder

### Begrenzing

Het gebied Kapelpolder wordt begrensd door Mozartlaan-Elektraweg-Noordgeer-Govert van Wijnkade en Industrieweg. Dit gebied is een



interessant woon- en werkgebied, gunstig gelegen ten opzichte van Binnenstad, station en Nieuwe Waterweg met circa 600 woningen en tal van bedrijven met ongeveer 900 arbeidsplaatsen.

### Programma

Het uitgangspunt voor Kapelpolder is het versterken van de werkgelegenheid. De uitgangspunten van de Ruimtelijke Gebiedsvisie uit 2007 waren herstructurering naar een woon- en werkgebied. Deze herstructureringsopgave blijkt niet haalbaar



te zijn in de komende decennia. Er wordt nu ingezet op een ontwikkeling van de beschikbare gronden voor bedrijven en afrondende woonbebouwing. De planvorming hiervoor moet nog plaatsvinden. Dit gebied is in de structuurvisie daarom opgenomen als uitwerkingsgebied.

#### Aandachtspunten bij toekomstige planvorming/uitwerking Kapelpolder

Voor de toekomstige uitwerking van de locatie worden de volgende ambities en aandachtspunten vanuit de structuurvisie meegegeven.

- Versneld uitgeven braakliggende gronden ten behoeve van werkgelegenheid;
- Wandvorming langs Heldringstraat;
- Behoud bestaand groen. In samenhang met nieuwe ontwikkelingen bezien of de groenstructuur versterkt kan worden;
- Locatiegewijze herontwikkeling / revitalisering bedrijvigheid en waar mogelijk woningbouw.

### 4.6. Sluispolder-West/Binnenstad

In het Maatschappelijk Investeringsprogramma (MIP) is opgenomen dat de gemeente Maassluis en Maasdelta samen een plan ontwikkelen voor de Binnenstad en Sluispolder-West. In 2009 is een

projectorganisatie opgezet en is gestart met een interactief proces van visievorming.

Aandachtspunten in het plangebied zijn onder andere het ouderencomplex De Vliet, de realisatie van een woonservicezone en een economische impuls voor de Binnenstad.

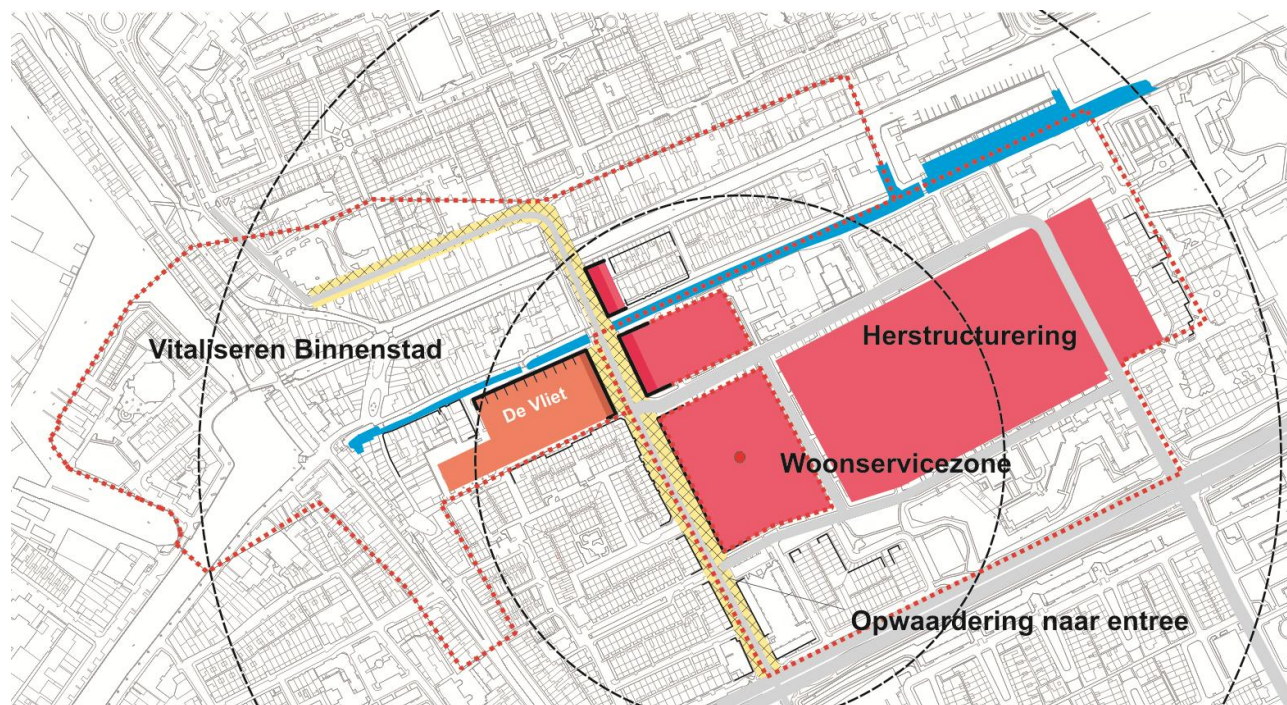
#### Begrenzing

Dit studie- en ontwikkelingsgebied is ruim begrensd en omvat de Binnenstad, inclusief het

Kerkeiland en de woonwijk Sluispolder-West.

#### Ligging

Er zijn duidelijke verschillen in ruimtelijke structuur. De Binnenstad heeft een karakteristieke individuele pandenstructuur, veel monumenten en beeldbepalende panden en is (deels) aangewezen als beschermd stadsgezicht. De kwaliteit en beleving van het gebied worden verder bepaald door de Vlieten, de Markt, de Noord- en Zuidoost en het Kerkeiland. Kenmerkend is het gemengd functie-



patroon met detailhandel, horeca, dienstverlening en sociaal-culturele functies.

Het aangrenzende Sluispolder-West is vooral 50-er en 60-er jaren woongebied met enkele grotere gebouwde eenheden, waaronder verouderde portiekflats.

### Programma

De structuurvisie gaat uit van wonen in een suburbaan / stedelijk rustig woonmilieu met verder maatschappelijke en commerciële functies.

### Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de herstructurering van Sluispolder-West en de Binnenstad gaat de structuurvisie uit van de volgende uitgangspunten:

- Een ander woonmilieu in Sluispolder-West: minder appartementen en meer eengezinswoningen.  
Van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden.
- Ook wordt onderzocht of een school inpasbaar is.

- Voor het revitaliseren van de binnenstad zal een supermarkt op een centrale plek zorgen voor meer dagelijks bezoek aan de binnenstad. Ook zouden de winkels meer geconcentreerd moeten worden.
- Voldoende parkeergelegenheid (rekening houdend met de toevoeging van winkelruimte, te compenseren parkeerruimte etcetera).

### 4.7. Kleinere locaties

Naast de genoemde grote ontwikkelingen spelen er ook kleinere ontwikkelingen. De gemeente Maassluis wil dergelijke ontwikkelingen graag faciliteren, mits deze passen binnen het stedelijk functieprogramma en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Er is nu een aantal concrete ontwikkelingen die aan deze voorwaarden voldoet. Het gaat hierbij om:

- nieuwbouw woningen Brouwerijstraat;
- nieuwbouw woningen Noorddijk-Geerkade.

## 5 Samenvatting en conclusie PlanMER

### 5.1. PlanMER-plicht voor structuurvisie Maassluis

Om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu, wordt in Nederland sinds enkele decennia het instrument van de milieueffectrapportage toegepast. In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit mer is geregeld voor welke projecten en besluiten een mer-procedure doorlopen moet worden.

De wetgeving maakt onderscheid in:

- een mer-(beoordelings)plicht voor projecten (projectmer);
- een mer-plicht voor plannen en besluiten van de overheid die het kader scheppen voor mer-(beoordelings)plichtige activiteiten (PlanMER).

In het Besluit mer is aangegeven voor welk type activiteiten een PlanMER of projectmer moet worden doorlopen en in het kader van welk plan of besluit deze verplichting geldt. Het PlanMER en projectmer verschillen van elkaar qua eisen aan de inhoud (detailniveau van de onderzoeken).

Voor de structuurvisie van Maassluis is sprake van een PlanMER-plicht. Het plan schept namelijk een kader voor de ontwikkeling van een mogelijk mer-beoordelingsplichtige activiteit. De woningbouwontwikkeling in de Dijkpolder zelf blijft nog onder de plandrempel van een mer-beoordelingsplicht (2.000 woningen in aaneengesloten gebied). Echter tezamen met de woningbouwplannen in bestaand stedelijk gebied benaderen zij de drempelwaarde, afhankelijk van de mate van samenhang tussen de beoogde ontwikkelingen. Derhalve wordt er voor de structuurvisie zekerheidshalve vanuit gegaan dat de Dijkpolder mer-

beoordelingsplichtig is. De gemeente Maassluis heeft dan ook besloten om voor deze structuurvisie een PlanMER op te stellen.

### 5.2. Procedure

Het planMER is gelijktijdig met de structuurvisie opgesteld. Aangezien het planMER is gekoppeld aan het structuurvisie zal de PlanMER-procedure enkele procedurestappen gelijktijdig met de voorbereiding van het structuurvisie Maassluis doorlopen.

### 5.3. Sectorale analyses

In het PlanMER bij de structuurvisie is voor de verschillende milieuthema's een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen. Tevens zijn de milieueffecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de structuur-



visie beschreven. Daar waar relevant zijn per milieuthema randvoorwaarden voor de ontwikkeling geformuleerd. Hieronder wordt per milieuthema een samenvatting gegeven van de belangrijkste conclusies en randvoorwaarden.

Het aspect duurzaamheid komt, vanwege de ambities van de gemeente Maassluis op dit vlak, reeds in de toelichting op de structuurvisie aan bod.

### **Bodemkwaliteit**

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Voor de ontwikkellocaties zijn enkele situaties met bodemverontreinigingen bekend. Van sommige verontreinigingen is niet bekend of dit mobiel of immobiel is en hoe hoog de concentraties zijn. Voor de ontwikkellocaties Dijkpolder en Sluispolder-West zijn geen bodemgegevens bekend.

Uit verkennend bodemonderzoek moet blijken of bij de ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

### **Water**

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie wanneer wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- voldoende waterberging realiseren;
- afkoppelen van schoon hemelwater;
- gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen;
- opwaarderen kunstwerken Dijkpolder;
- juiste keuze aanlegpeil in verband met overstromingsrisico buitendijkse gronden;
- aanvragen Keurvergunning voor werkzaamheden binnen de keurzone van waterkeringen;
- integreren ecologische verbindingsszone langs Boonervliet en natuurvriendelijke oever Westgaag;
- integreren van eventuele infiltratie-bergingstransportstrook;
- integreren van groen-blauwe strook door het centrum van Maassluis;
- specifieke eisen aan begraafplaats.

### **Ecologie**

De ontwikkeling van alle ontwikkelingslocaties leidt tot verstoring van de aanwezige beschermde soorten. Voor deze ingrepen zal niet altijd een ontheffing nodig zijn in het kader van de Flora- en

faunawet. Voor alle locaties geldt dat er vleermuizen en broedvogels aangetroffen kunnen worden. Op de locaties Dijkpolder, Dijk en Sluispolder West/centrum komen nog enkele andere beschermde diersoorten voor.

Per ontwikkelingslocatie is aanvullend veldonderzoek noodzakelijk om te bepalen welke soorten precies voorkomen. Bij het aantreffen van vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van de beschermde vissen, amfibieën, broedvogels en vleermuizen op de betreffende ontwikkelingslocatie en het aantasten daarvan door betreffende planwerkzaamheden, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Er geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie.

De inrichting van de hoofdgroenstructuur van Dijkpolder kan geschikt worden gemaakt voor de verwachte bittervoorn en kleine modderkruiper. In nieuwe gebouwen kunnen nieuwe verblijfsplaatsen voor vleermuizen en broedvogels gecreëerd te worden.

### **Landschap, cultuurhistorie en archeologie**

Binnen de gemeente liggen verschillende gebieden met een middelhoge en hoge archeologische

verwachtingswaarde. In deze gebieden moet nader onderzoek uitgevoerd worden voorafgaand aan de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van Dijkpolder moet de relatie tussen de Maasdijk en het achterliggende landschap meegenomen worden in het ontwerp. De ontwikkelingen in Sluispolder West/centrum vinden plaats binnen de 2 molenbiotopen. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met de eisen die gesteld worden aan de hoogte van bebouwing en beplanting.

### Verkeer en vervoer

Binnen de gemeente Maassluis zijn diverse ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen zullen extra verkeer genereren. Dit heeft effect op de verkeersintensiteiten, de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van de gemeente.

- Indien er geen maatregelen getroffen worden zal de bereikbaarheid van Maassluis verder verslechteren. Met de ruimtelijke ontwikkelingen ontstaan in zowel de ochtendspits als de avondspits doorstromingsknelpunten rond beide aansluitingen van Maassluis op de A20. Door het nemen van maatregelen worden deze knelpunten opgelost;
- Binnen de gemeente zijn geen grote knelpunten te verwachten ten aanzien van de door-

stroming. Er is echter sprake van één doorstromingsknelpunt. Ook dit kan met maatregelen worden opgelost;

- De bereikbaarheid per openbaar vervoer zal verbeteren indien de voorgenomen veranderingen zoals de ombouw van de Hoekse Lijn en de aanleg van een extra halte worden doorgevoerd.

De hierboven genoemde maatregelen betreffen:

- Maatregelen op de kruispunten rond de aansluitingen 6 en 7 van de A20 om de knelpunten op te lossen;
- Het plaatsen van een VRI op het kruispunt Dr A. Schweitzerdreef met de Maasdijk;
- Bij de realisatie van Dijkpolder zijn in eerste instantie extra opstelstroken nodig op het kruispunt Westlandseweg – Uiverlaan. Bij een verdere ontwikkeling van Dijkpolder zal een nieuw kruispunt op de Maasdijk gerealiseerd worden.

### Luchtkwaliteit

Naar verwachting zullen in de toekomst in Maassluis geen grenswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden. Dit geldt ook voor de directe omgeving van de A20. De Wet luchtkwaliteit vormt in dat opzicht geen belemmering voor de

ontwikkelingen in deze structuurvisie. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient wel rekening te worden gehouden met de verhoogde concentraties langs wegen en snelwegen. Dit kan bij het projecteren van woningen resulteren in het aanhouden van een bepaalde afstand ten opzichte van de A20. Gelet op de huidige onderzoeksresultaten wordt vooralsnog niet van randvoorwaarden op dit vlak uitgegaan.

### Industrielawaai

Buiten de gemeente Maassluis liggen twee industrieterreinen waarvan de geluidszone deels over de gemeente ligt: industrieterreinen Botlek/Pernis en industrieterrein Europoort/Maasvlakte. In Maassluis zelf zijn formeel twee gezoneerde industrieterreinen aanwezig: Key en Kramer en Kapelpolder. Dit heeft voor de verschillende ontwikkelingslocaties de volgende consequenties:

- Voor de ontwikkellocaties Dijkpolder en Sluispolder West/centrum, hoeft geen rekening te worden gehouden met industriële geluidcontouren van omliggende gezoneerde industrieterreinen.
- Voor Centrumgebied Koningshoek zijn eveneens geen problemen; wel is nader onderzoek nodig indien aan de zuidrand geluidgevoelige

bestemmingen mogelijk worden gemaakt met hogere bouwlagen.

- Voor De Kade geldt dat dit deel van het industrieterrein Key en Kramer moet worden gedezoneerd om ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken. Er dienen hogere waarden te worden aangevraagd omdat de voorkeurswaarde van 50 dB(A), als gevolg van industrieterrein Botlek/Pernis wordt overschreden.
- Voor het gebied De Dijk is de ontwikkeling van bedrijven en kantoorruimte op het gezonde bedrijventerrein mogelijk. Er gelden daarvoor geen belemmeringen vanwege geluidzones van omliggende industrieterreinen. Wanneer de vestiging van grote lawaaimakers moet worden uitgesloten zal het industrieterrein moeten worden gedezoneerd.
- In Kapelpolder speelt industrielawaai een zeer grote rol: deze ontwikkelingslocatie ligt binnen het gezonde industrieterrein Kapelpolder of binnen de bijbehorende geluidzone. Op een gezonde industrieterrein mogen geen geluidgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld. Ontwikkelingen zijn pas mogelijk wanneer het industrieterrein wordt gedezoneerd. Indien een industrieterrein wordt gedezoneerd, betekent dit niet dat er automatisch woningbouw mogelijk is. Er moet nog

wel rekening worden gehouden met de vergunde geluidruimte van de overblijvende (solitaire) bedrijven. Verder onderzoek is nodig om de ontwikkelingsruimte van woningen, gelet op de milieuruimte van de bedrijven, te verkennen.

### Milieuzonering

Teneinde een goed leefklimaat te realiseren en tegelijkertijd de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren dient per ontwikkelingsgebied zorgvuldig te worden nagegaan welke afstanden er moeten worden aangehouden tot de bestaande bedrijven. De richtafstanden uit de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' geven hiervoor een goede indicatie. Voor de gebieden De Dijk en Dijkpolder worden geen belemmeringen verwacht, voor de ontwikkelingslocatie Kapelpolder geldt dat de realisatie van gevoelige bestemmingen niet zonder meer mogelijk is. Bij herinrichting van de ontwikkelingsgebieden zal de afstemming van milieuhinderlijke en milieugevoelige functies op een lager detailniveau moeten worden onderbouwd.

### Wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en scheepvaartlawaaai

- A20 en Dijkpolder: wegverkeerslawaaai speelt een belangrijke rol bij de ontwikkelingen in het gebied Dijkpolder. Er moet een forse afscherming langs de A20 worden gerealiseerd om gevoelige bestemmingen in het gebied mogelijk te maken. Op dit moment wordt gedacht aan de realisatie van een geluidswal, waardoor grote delen van het gebied ontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. In de vervolgfase van Dijkpolder dient hier verder onderzoek naar plaats te vinden.
- A20 en spoor bij overige ontwikkelingslocaties: in sommige gevallen worden voorkeurswaarden overschreden. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer van de A20 of railverkeer blijft onder de maximaal te ontheffen waarde.
- Gemeentelijke wegen: hier dient bij de verdere planvorming van de ontwikkelingslocaties aandacht aan te worden besteed. Voor Dijkpolder geldt dat er nieuwe wegen aangelegd worden of bestaande wegen worden gereconstrueerd om de locatie te ontsluiten.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurs-



grenswaarde wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevels. Zijn maatregelen onvoldoende doeltreffend, of ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde mag de maximale grenswaarde niet te boven gaan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

#### Externe veiligheid

Er is sprake van een beperkt aantal risicobronnen met invloed op ontwikkelingen in Maassluis. Het gaat om het bedrijf Vecom, het LPG-tankstation, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg, de A20 en de Laan 1940-1945 en het vervoer van aardgas/olie/CO<sub>2</sub> door diverse buisleidingen.

De berekende PR-contouren brengen nauwelijks beperkingen met zich mee voor de ontwikkelingslocaties. De berekende groepsrisico's zijn overwegend zeer laag, omdat in Maassluis op goede wijze ruimte is gelaten tussen risicobronnen en ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente-

lijke visie externe veiligheid zal een verdere detailering en verantwoording van risico's bevatten. Daarbij zal ook een verdere invulling worden gegeven aan mogelijke maatregelen op het gebied van rampenbestrijding en zelfredzaamheid van burgers aan de hand van het advies van de VRR (ten aanzien van bestaande en toekomstige situaties). Hierbij kan dan worden ingegaan op een aantal aandachtspunten ten aanzien van de zelfredzaamheid van burgers bij eventuele incidenten die in het PlanMER zijn opgenomen. Deze informatie kan worden gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico.

#### 5.4. Conclusie

De milieueffecten zijn in het PlanMER op hoofdlijnen in beeld gebracht, passend bij het detailniveau van de gemeentebrede structuurvisie. Voor enkele milieuaspecten zijn op meer gedetailleerd niveau reeds de gevolgen in beeld gebracht. Op basis van het PlanMER wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen naar verwachting mogelijk zijn binnen de wettelijke kaders.

Voor vrijwel alle milieuthema's geldt dat bij de verdere uitwerking van de plannen nader onderzoek dient plaats te vinden. Dit is in het PlanMER

beschreven. De definitieve toetsing aan de wet- en regelgeving vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan waarmee de ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, en de mer(-beoordeling) die in dat kader wordt opgesteld. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan monitoring en evaluatie van de milieueffecten die optreden als gevolg van de uitvoering van de plannen.







## 6 Uitvoerbaarheid en uitvoeringsprogramma

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoering van de diverse beleidsuitgangspunten en ontwikkelingslocaties/projecten die in de vorige hoofdstukken zijn benoemd. Hierbij wordt beschreven welke sturingsinstrumenten de gemeente ter beschikking heeft en welke strategie hierbij gevolgd zal worden. Daarnaast wordt ingegaan op de functie van de structuurvisie in relatie tot de ontwikkelingsprojecten en hoe deze geactualiseerd zal worden. Tot slot wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1. Samen bouwen aan een vitale stad

De ontwikkeling van de stad krijgt gestalte door samenwerking tussen private en publieke partijen. Om de regie te houden vraagt dit per project om een ontwikkelingsstrategie. In een vroegtijdig stadium worden op basis van deze structuurvisie en

het integraal stedelijk functieprogramma de kaders voor een project vastgesteld. Deze vormen een realistisch ambitieniveau dat voldoende ruimte laat voor de private partij(en).

Per project wordt een ontwikkelstrategie gekozen die aansluit bij de projectspecifieke kenmerken, die gevormd worden door de locatie, maatschappelijke ambities en financiële ambities.

Deze ontwikkelstrategie beschrijft hoe de gemeente haar samenwerking inricht, welke samenghangende inzet van het grondbeleidsinstrumentarium zij daarbij kiest en wat de financiële inzet is.

De gemeente werkt graag samen met marktpartijen aan de stad. Afhankelijk van de situatie, bijvoorbeeld wanneer dit uit maatschappelijk oogpunt gewenst is, kan de gemeente ook zelf het initiatief nemen tot een ontwikkeling.

### Samenwerking

Bij samenwerking met de markt kiest de gemeente voor een professionele en zakelijke opstelling. Daarbij zijn verschillende constructies van samenwerking denkbaar.

Op basis van de gekozen samenwerkingsconstructie zullen de samenwerking en de daarbij behorende rollen verder worden ingericht. De ontwikkelaar moet daarbij voldoende speelruimte krijgen om plannen te ontwikkelen die rendabel zijn. Dit betreft een realistisch ambitieniveau voor zowel het programma als het kwaliteitsniveau van bijvoorbeeld openbare ruimte en architectonische kwaliteit. De uitdaging daarbij is het definiëren van een optimaal programma met voldoende ruimtelijke kwaliteit dat niet alleen goed op de markt aansluit, maar ook financieel en maatschappelijk haalbaar is. Er moet een nieuwe dynamiek ontstaan waarbij markt en overheid elkaar uitdagen tot creatieve oplossingen, met als doel



het behalen van een gemeenschappelijk voordeel. Hoe meer noodzaak en perspectief bestaan, des te meer kans er is op een succesvolle samenwerking. Natuurlijk kan de gemeente er ook voor kiezen de ontwikkeling geheel aan private partijen over te laten en de regiefunctie te vervullen. De gemeente zal hierbij uitsluitend de gestelde kaders toetsen en facilitair optreden richting de partij(en).

## 6.2. Financieel

De gemeente streeft bij haar ruimtelijke ontwikkelingsopgave naast haar verantwoording voor een goede ruimtelijke ordening en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte een optimaal financieel resultaat na. Op basis van scenarioanalyse en/of het opstellen van een gebiedsexploitatie en business case, kunnen de bandbreedtes van een project worden bepaald. Hierbij worden marktpartijen uitgedaagd om in de stad te investeren en een programma te realiseren dat iets toevoegt.

### Sturingsinstrumenten

Om de ontwikkelingsstrategie tot uitvoering te kunnen brengen, staat de gemeente een aantal sturingsinstrumenten ter beschikking. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de afdeling 6.4 in-

zake grondexploitatie als onderdeel daarvan, nemen de mogelijkheden toe om regie te voeren en het gemeentelijk grondbeleid uit te voeren. Met het van kracht worden van de wetgeving kan de gemeente voor de ruimtelijke opgaven waar nog geen afspraken zijn gemaakt met marktpartijen, gebruik maken van de mogelijkheden zoals het stellen van locatie-eisen en het publiekrechtelijk verhalen van kosten die de gemeente maakt (die daarmee afdwingbaar zijn).

De gemeente zal ter verbetering van haar kaderstelling in een vroegtijdig stadium de kwaliteitseisen per project definiëren. De nieuwe Wro maakt het mogelijk deze kwaliteitseisen op te nemen in een exploitatieplan voor bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimten en de nutsvoorzieningen. De nieuwe Wro maakt het verder mogelijk in een bestemmingsplan percentages voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap op te nemen, die in het exploitatieplan nader kunnen worden gespecificeerd door de ligging en de aantallen van deze categorieën op te nemen.

## 6.3. Voorzieningen

Deze paragraaf gaat kort in op de voorzieningen die gewenst dan wel noodzakelijk zijn om het ontwikkelprogramma (exploitatiegebieden) daadwerkelijk te kunnen realiseren. De te realiseren voorzieningen zijn uit te splitsen in de volgende categorieën:

- Bovenwijkse voorziening;
- Ruimtelijke ontwikkeling.

### Bovenwijkse voorziening

Het begrip bovenwijkse voorziening (Bro 6.2.4 sub e), kan als volgt worden omschreven: een voorziening die van nut is voor meerdere exploitatiegebieden waarvan de kosten publiekrechtelijk te verhalen zijn (op basis van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit).

*De Memorie van Toelichting (MvT) bij het wetsvoorstel Grondexploitatiewet onderscheidt deze kosten als volgt:*

- *Door de gemeente te maken kosten van werken en werkzaamheden buiten het (plan)gebied (mede) ten behoeve van het (plan)gebied; bijvoorbeeld kosten aanleg ontsluitingsweg en brug, aanleg parkeervoorzieningen, aanleg onbebouwde recreatie en groenvoorzieningen;*

- *Compensatie buiten het (plan)gebied van verloren gegane waarden in het gebied; bijvoorbeeld: natuurwaarden, verplaatsing van monumenten, compensatie van collectieve functies (groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke), meestal bestaande uit de kosten van het aanleggen of de verplaatsing naar elders.*
- *Kosten buiten het gebied tengevolge van negatieve externe effecten; bijvoorbeeld: planschade, schade door het moeten aanscherpen van een milieuvergunning, kosten van opheffen of inperken van externe veiligheids- en geluidscontouren of stankcirkels.*

*Er zijn drie criteria in de wet waaraan de voorziening moet voldoen om de bijbehorende kosten publiekrechtelijk te kunnen verhalen (via het exploitatieplan):*

- *Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.*
- *Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten van de voorziening.*
- *Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten van de betreffende voorziening naar evenredigheid worden verdeeld.*

### Ruimtelijke ontwikkeling

Het begrip ruimtelijke ontwikkeling (Wro 6.24.1 sub a), kan als volgt worden omschreven: een voorziening die niet toerekenbaar is aan een exploitatiegebied maar waarover een (vrijwillige) bijdrage kan worden afgesproken in anterieure overeenkomsten voorafgaand aan het ruimtelijk besluit.

*Zowel in de Wro als in de Kamerstukken is het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' niet gedefinieerd. Aan de hand van de Kamerbehandeling kunnen echter wel voorbeelden worden ontleend:*

- *Rood voor groen arrangementen;*
- *Ruimte voor ruimte;*
- *Natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied;*
- *Volkshuisvestelijke compensatie tussen gemeenten/locaties;*
- *Saneren of opknappen van oude bedrijventerreinen (bovenplans verevenen mits ruimtelijke en functionele samenhang);*
- *Parkeerfonds.*

De criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) zijn niet van toepassing op voorzieningen die vallen onder de noemer 'ruimtelijke ontwikkeling'. De bijbehorende kosten zijn daarom niet publiekrechtelijk te verhalen. Wel is het mo-

gelijk om een bijdrage overeen te komen via de anterieure overeenkomst. De basis hiervoor is gelegd met de beschrijving hiervan in onderhavige structuurvisie.

### Uitvoeringsprogramma

De volgende voorzieningen zijn onderscheiden, die in aanmerking komen voor (publiekrechtelijk) kostenverhaal of waarvoor een bijdrage in de kosten zal worden gevraagd in nog af te sluiten anterieure overeenkomsten:

1. Natuurspeelplaats;
2. Fietsverbinding Nieuwe Waterweg;
3. Laan 1940-1945 - Bilderdijklaan-Vermeerlaan;
4. Laan 1940-1945 – P.C. Hoofdlaan – Mesdaglaan;
5. Laan 1940-1945 – Zuiddijk – Prinses Juliana-laan;
6. Havenplein;
7. Maasdijk – Dr. A. Schweitzerdreef;
8. Langzaam verkeer Maasdijk herprofilering;
9. -Uiverlaan-Nieuwe ontsluiting Dijkpolder;
10. Maasdijk-Nieuwe aansluiting Dijkpolder;
11. Nieuwbouw buitenruimte nieuwe Lightrailhalte Steendijkpolder en aanpassing bestaande buitenruimte halte Maassluis-west;
12. LV verbinding tussen Aalkeetpolder ten noorden en zuiden van A20.

Buiten de gemeente Maassluis:

13. Coldenhovelaan N220-Aartsdijkweg-

Coldenhovelaan;

14. Oude Veiling-Kerkweg-Maassluiseweg;

15. Maassluiseweg-Koningin Julianaweg.

Ad. 1

In paragraaf 2.3 is ingegaan op de intensivering van het recreatief gebruik langs de Nieuwe Waterweg. De aanleg van een natuurspeelplaats is één van de mogelijkheden om dit te bewerkstelligen (1.A). Alternatieve locatie is inpassing in de Aalkeetpolder (1.B)

Ad. 7

Bij een verdere ontwikkeling van Dijkpolder zal aangetakt worden op de Maasdijk. Het huidige profiel van de Maasdijk dat momenteel is ingericht op alle verkeer heeft dan als potentie om ingericht te worden voor het langzaam verkeer.

Ad. 8 en 9

De gemeente is via een anterieure overeenkomst overeengekomen dat de realisatoren van de ontwikkeling in de Dijkpolder de aanpassingen van de huidige infrastructuur op deze trajecten volledig voor hun rekening zullen nemen. In een eventueel toekomstig exploitatieplan zullen deze aanpassin-

gen opgenomen worden als bovenwijkse voorziening, dit om kostenverhaal te realiseren.

Ad. 10

Met de ombouw van de Hoekse Lijn tot een hoogwaardige lightrailverbinding zal een nieuwe halte opgenomen worden in de Steendijkpolder waardoor de ontsluiting van Maassluis via de Hoekse Lijn aanzienlijk verbetert. Voor de bouw van deze nieuwe halte en bij de bestaande, om te bouwen, halte Maassluis-West zal de buitenruimte moeten worden aangepast met de aanleg van voldoende parkeergelegenheid en stallingsgelegenheid voor fietsen.

Ad. 11

In het landschapontwikkelingsperspectief 2025 (LOP2025), dat het ontwikkelingsperspectief weergeeft van het Midden Delfland, is een te ontwikkelen fietsverbinding opgenomen in de Aalkeet Binnenpolder. Deze verbinding dient de barrièrewerking van de A20 in dit gebied voor het langzaam verkeer te doorbreken.

De volgende maatregelen vallen niet binnen het grondgebied van de gemeente Maassluis maar zijn wel van belang voor de doorstroming vanuit/naar

Maassluis. Om die reden is het wel van belang om deze maatregelen te benoemen.

Ad. 12

In de toekomst ontstaan er doorstromingsknelpunten bij aansluiting 6 welke gelegen is op het grondgebied van de gemeente Westland. Niet zozeer de aansluiting zelf vormt het knooppunt maar de kruispunten op de toeleidende wegen. De gemeente Maassluis zal in gesprek gaan met de gemeente Westland en het stadsgewest Haaglanden over de maatregelen die mogelijk zijn om de doorstroming in de toekomst te verbeteren.

Ad. 13 en 14

Bij aansluiting 7 vormt het complexe bajonet kruispunt van de Oude Veiling naar de Maassluiseweg en Koningin Julianaweg in de kern Maasland het grootste knelpunt. Ook hier zal de gemeente Maassluis in gesprek gaan met de buurgemeente en het stadsgewest Haaglanden over de mogelijke maatregelen.

In tabel 6.1 zijn de voorzieningen opgenomen die in aanmerking komen voor een ruimtelijke bijdrage/kostenverhaal.



| Tabel 6.1 Voorzieningen  |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Bestaande stad | Dijkpolder | Koningshoek | Kade | Kapelpolder | Binnenstad / Sluispolder-West | Chopin |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------------|------|-------------|-------------------------------|--------|
| NR                       | Omschrijving                                                                                          | Prognose aanleg tussen jaren                                                                                                                                                                    |                |            |             |      |             |                               |        |
| Gemeente Maassluis       |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |                |            |             |      |             |                               |        |
| 1                        | Natuurspeelplaats                                                                                     | 2011-2015                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | nee        | nee         | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| 2                        | Fietsverbinding Nieuwe Waterweg                                                                       | 2011-2017                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | nee         | ja   | ja          | ja                            | nee    |
| 3                        | Laan 1940-1945-Bilderdijklaan-Vermeerlaan (kruispunt 17)                                              | 2015-2020                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
| 4                        | Laan 1940-1945-P.C. Hooftlaan-Mesdaglaan (kruispunt 18)                                               | 2015-2020                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
| 5                        | Laan 1940-1945-Zuiddijk-Prinses Julianalaan (kruispunt 19)                                            | 2015-2020                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
| 6                        | Havenplein                                                                                            | 2011-2015                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
| 7                        | Maasdijk-Dr. A. Schweitzerdreef (kruispunt 5)                                                         | 2015-2020                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | ja   | nee         | nee                           | nee    |
| 8                        | Langzaam verkeer Maasdijk herprofilering                                                              | 2015-2020                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| 9                        | Westlandseweg-Uiverlaan-Nwe ontsluiting Dijkpolder* (kruispunt 10)                                    | 2015-2025                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | nee        | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| 10                       | Maasdijk-Nieuwe aansluiting Dijkpolder* (kruispunt 6)                                                 | 2015-2025                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | nee        | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| 11                       | Nieuwbouw Buitenruimte Lightrailhalte Steendijkpolder en aanpassing buitenruimte halte Maassluis-West | 2015-2020                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | ja          | ja   | nee         | nee                           | ja     |
| 12                       | LV verbinding tussen Aalkeetpolder ten noorden en zuiden van A20                                      | 2011-2025                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | ja   | ja          | ja                            | ja     |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | ja         | nee         | nee  | ja          | nee                           | nee    |
| Gemeente Westland        |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |                |            |             |      |             |                               |        |
| 13                       | Coldenhovelaan - N220 - Aartsdijkweg (kruispunten 1 en 2)                                             | 2020-2025                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | nee        | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| Gemeente Midden-Delfland |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |                |            |             |      |             |                               |        |
| 14                       | Oude Veiling-Kerkweg-Maassluiseweg (kruispunt 15)                                                     | 2020-2025                                                                                                                                                                                       | Profijt        | ja         | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | nee        | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| 15                       | Maassluiseweg-Koningin Julianaweg (kruispunt 16)                                                      | 2020-2025                                                                                                                                                                                       | Profijt        | nee        | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
|                          |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Toerekenbaar   | nee        | ja          | nee  | nee         | nee                           | nee    |
| Verklaring bij de tabel  |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |                |            |             |      |             |                               |        |
| Profijt:                 | ja                                                                                                    | Indien profijt en toerekenbaarheid allebei worden beantwoord met "ja" is sprake van bovenwijkse kosten en vindt naar rato van proportionaliteit een toerekening plaats aan exploitatiegebieden. |                |            |             |      |             |                               |        |
| Toerekenbaar:            | ja                                                                                                    | Indien profijt is "ja" en toerekenbaarheid "nee" dan sprake van een (vrijwillige) bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling en kunnen afspraken worden gemaakt in anterieure overeenkomsten.         |                |            |             |      |             |                               |        |
| Proportionaliteit:       | later te bepalen                                                                                      | Proportionaliteit geeft aan in welke mate een locatie bijdraagt in de bovenwijkse kosten.                                                                                                       |                |            |             |      |             |                               |        |
| Proportionele bijdrage:  | later te bepalen                                                                                      | Proportionele bijdrage is het bedrag aan bovenwijkse kosten dat ten laste gebracht wordt van de exploitatie van de betreffende locatie.                                                         |                |            |             |      |             |                               |        |

### Toelichting tabel 6.1 voorzieningen

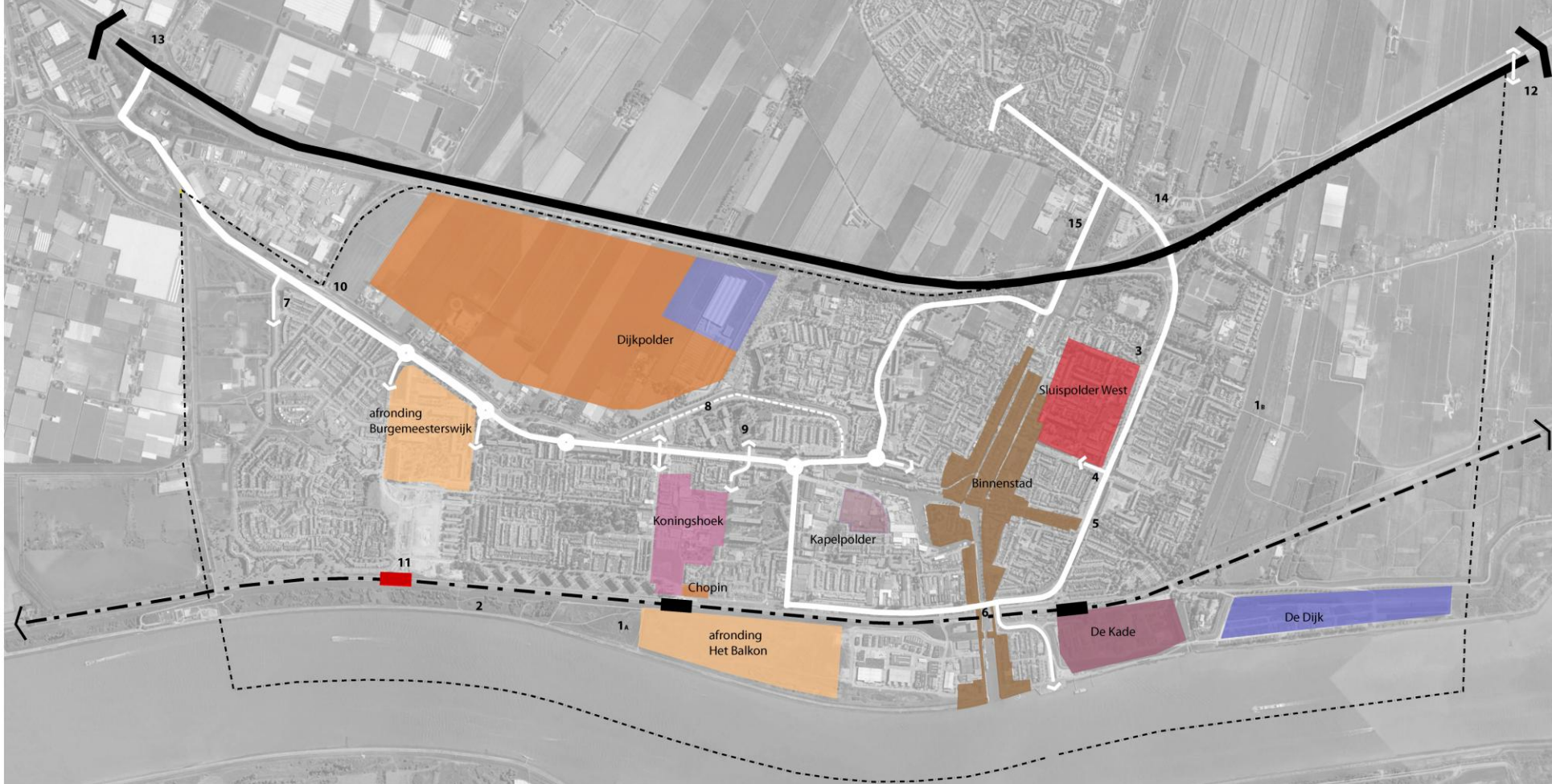
In de tabel staan de voorzieningen opgesomd inclusief een prognose van de periode van aanleg. De weergegeven jaartallen vormen de termijn waarbinnen vermoedelijk gestart wordt met de aanleg van de betreffende voorziening. De planning is niet meer dan een prognose. Daarnaast is aangegeven welke ontwikkelingslocatie(s) profijt ondervinden van de aan te leggen voorziening en is aangegeven of de aan te leggen voorziening ook toe te rekenen is aan de betreffende ontwikkelingslocatie(s).

## 6.4. Economische haalbaarheid in de praktijk

Doordat veel ontwikkelingslocaties nog in voorbereiding zijn is nog niet aan te geven wanneer de aangegeven voorzieningen daadwerkelijk gerealiseerd dienen te worden en wat de exacte kosten zijn. De structuurvisie vormt dan ook de onderlegger van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen waarin de systematiek van toerekening en achterliggende kaders rondom dit onderwerp wordt uitgelegd en regelmatig wordt herzien en vastgesteld.

# Structuurvisie Maassluis

## Ontwikkelingsgebieden en voorzieningen



Via de Nota Bovenwijkse Voorzieningen zal ook de uiteindelijke investering worden vastgelegd en toegerekend worden aan de bestaande stad en de ontwikkelingslocatie(s) op basis van een criterium. De dekking van de kosten wordt gegenereerd via gemeentelijke gronduitgifte, anterieure of posterieure overeenkomsten, exploitatieplannen, subsidies of gemeentelijke bijdragen.

#### **Bestemmingsreserve 'Bovenwijkse voorzieningen'**

Omdat de bovenwijkse voorzieningen veelal een eigen dynamiek kennen, onder andere qua planning en kostendekking wordt ten behoeve hiervan een bestemmingsreserve 'bovenwijkse voorzieningen' ingesteld. Op het moment dat een gebied ontwikkeld wordt, wordt de bestemmingsreserve gevoed vanuit een bijdrage uit de grondexploitatie van dat gebied.

De opzet van de Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen is als volgt. De bijdragen aan de reserve en de uitgaven vanuit de reserve worden in beeld gebracht via de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Aan de uitgavenkant is specifiek benoemd voor welk doel de uitgave wordt gedaan. Met die nota zal een voorspelbaar beheer ontstaan. Inkomsten en uitgaven worden immers vastgelegd.

Voor een juist beheer van de reserve worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De (begrote) inkomsten en (begrote) uitgaven worden concreet benoemd en begroot;
- De saldi van de (begrote) inkomsten en van de (begrote) uitgaven zijn op lange termijn aan elkaar gelijk;
- De inkomsten van de reserve worden gevormd door bijdragen vanuit gemeentelijke gronduitgifte, anterieure of posterieure overeenkomsten, exploitatieplannen, subsidies of gemeentelijke bijdragen.
- De uitgaven uit de reserve worden gevormd door de gerealiseerde kosten voor de benoemde bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

De omvang van de reserve wordt bepaald door het tempo waarmee de stortingen plaatsvinden. In de fasering en de mate waarin de reserve met werken belegd wordt, zal daarom voorzichtigheid geboden zijn. De gemeenteraad is bevoegd kredieten beschikbaar te stellen in verband met de uitvoering van werken, werkzaamheden en voorzieningen. Daadwerkelijke uitgaven kunnen pas worden gedaan nadat de Raad hierover expliciet heeft beslo-

ten (op basis van de butgethoudersregeling). Dit kan via de begroting of via een apart raadsbesluit.

## **6.5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Draagvlak binnen de gemeentelijke organisatie en bij burgers, overlegpartners, maatschappelijke organisaties en bedrijfsleven, is een belangrijke succesfactor. De gemeente kan alle ambities immers niet alleen waarmaken.

Communicatie vindt op enkele gerichte momenten plaats. Daarnaast is blijvende aandacht voor interne en externe informatieverstrekking.

In het voortraject hebben een breed samengestelde projectgroep, bedrijven (BKM), de woningcorporatie, het college en de raad(scommissie) input geleverd voor de visie.

Over het Voorontwerp van de Structuurvisie heeft in juni en juli 2011 vooroverleg plaatsgevonden met overlegpartners. Ook is op 28 juni 2011 de raad geconsulteerd en is op 29 juni 2011 een informatieavond georganiseerd. Opmerkingen uit deze fase zijn meegenomen in het ontwerp. In de vaststellingsfase is het ontwerp op pm datum gepresenteerd en op pm datum besproken in



de raadscommissie. Het ontwerp met toelichting en bijbehorend PlanMer heeft vanaf pm datum tot en met pm datum ter inzage gelegen op het gemeentehuis. De stukken waren ook te vinden op de website van de gemeente. Belanghebbenden hadden 6 weken de tijd om een reactie op het ontwerp te geven. In de plaatselijke krant heeft een kennisgeving gestaan en de overlegpartners van de gemeente zijn individueel op de hoogte gesteld van het ontwerp.

In een Nota van beantwoording zijn alle reacties beantwoord. Reacties die geleid hebben tot wijziging of aanvulling zijn verwerkt in de Structuurvisie.

De structuurvisie wordt gepubliceerd op Ruimtelijke Plannen.nl en op de lokale website.