

Visie openbare ruimte 2030

Maassluis



bosch stabbers

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Steven Slabbers
Clim Sorée

PLAN terra;

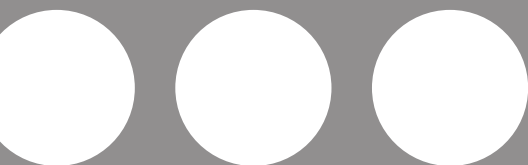
Marco Hommel
Gert Oosterhuis

OPDRACHTGEVER

Gemeente Maassluis

DATUM

april 2015



Visie openbare ruimte 2030

Maassluis

PLAN
terra

bosch stabbers



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
1.1	Het belang van de openbare ruimte	7
1.2	Aanleidingen	8
1.3	Doel	9
1.4	Positionering en looptijd	10
1.5	Opbouw van de visie / leeswijzer	11
2	Kenschets	13
2.1	Geschiedenis	13
2.2	Kernkwaliteiten	17
2.3	Glas in lood	21
3	Opgave en uitgangspunten	23
3.1	Opgave	23
3.2	Uitgangspunten bij de openbare ruimte	25
4	Het te beheren areaal	29
4.1	De jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud	29
4.2	Kosten per woning en per vierkante meter openbare ruimte	29
4.3	Het glas in lood in cijfers	31
5	Visie	33
5.1	Het lood	33
5.2	Het glas; veelkleurig en dynamisch	37
5.3	Groenstructuurplan	39
5.4	Differentiatie	43
5.5	Participatie – bewoners kunnen een extra plus maken	47
5.6	Routes	51

6	De Maat van Maassluis	55
6.1	Meetbaar maken van kwaliteit	55
6.2	De ambities voor het glas in lood	56
7	Strategie – ontwikkelend beheren	61
7.1	Beheeropgaven – waar is de Maat van Maassluis al praktijk?	61
7.2	Geplande investeringen voor beheer en ontwikkelingen in de openbare ruimte	63
7.3	Strategie – ontwikkelend beheren	65
7.4	Onder de loep – visie openbare ruimte	67
7.5	Referentie-inrichtingen voor gedifferentieerd beheer	71
7.6	Financiële kaders voor gedifferentieerd beheer	73
8	Uitwerking naar beheerplannen	77



1

INLEIDING

1.1 Het belang van de openbare ruimte

De inrichting en het beheer van de openbare ruimte bepalen in belangrijke mate het leefklimaat van Maassluis. De openbare ruimte moet de inwoners een attractieve omgeving bieden; een omgeving die het karakter van Maassluis versterkt en haar inwoners een 'thuisgevoel' geeft. Een omgeving ook die de zintuigen prikkelt, waar men kan ontspannen en die verbindingen legt. Het belang van de openbare ruimte reikt echter verder dan het beeld. De openbare ruimte moet ook bijdragen aan de ambitie van 'de gezonde stad'.

In de gezonde stad heeft de openbare ruimte een 'sociale kwaliteit': een openbare ruimte die uitdaagt tot beweging en die ruimte biedt aan sport en spel. De openbare ruimte kan op deze manier bijdragen aan het tegengaan van overgewicht. De openbare ruimte is een plaats voor ontmoeting. Met de juiste voorzieningen kan de openbare ruimte bijdragen aan het tegengaan van een sociaal isolement van ouderen of maatschappelijke ontwrichting van de jeugd. De inrichting en het beheer van de openbare ruimte bieden de mogelijkheid om de betrokkenheid van de bewoners bij hun omgeving te vergroten, de sociale binding en hun trots te versterken.

Een openbare ruimte met sociale kwaliteiten moet 'schoon, heel en veilig' zijn en op een prettige manier aanleiding geven tot gebruik en ontmoeting. Dat is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid voor de gemeente, maar ook de bewoners en ondernemers kunnen hieraan een bijdrage leveren. Tot slot zijn er in de openbare ruimte allerlei concrete aanleidingen en mogelijkheden om onze woon- en werkomgeving op een meer duurzame manier in te richten en te beheren en bij te dragen aan de opgaven rond klimaatadaptatie van de woonomgeving.

Kortom, in de openbare ruimte komen beleven, bewegen, ontmoeten, trots en duurzaamheid samen. Vanuit die veelheid aan aspecten hecht de gemeente Maassluis aan een openbare ruimte waarin bewuste keuzes worden gemaakt over de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Vanuit deze ambitie zet de gemeente met deze visie de koers voor de komende jaren uit.

1.2 Aanleidingen

Er zijn verschillende aanleidingen om juist nu een visie op de openbare ruimte vast te stellen.

Gebrek aan samenhang

Maassluis kent een verscheidenheid aan openbare ruimte: van wegen tot parken, van pleinen tot vlieten, van speeltuinen tot begraafplaatsen. Maassluis is rijk aan groene openbare ruimtes, maar het ontbreekt aan samenhang. De onderlinge samenhang tussen de verschillende openbare gebieden binnen de stad is beperkt. Ook de samenhang tussen het groen binnen en buiten de stad is beperkt, terwijl er juist zoveel interessante natuur- en recreatiegebieden in nabijheid aanwezig zijn. Er zijn veel potenties om de continuïteit en samenhang met de omgeving te verbeteren.

Gedateerd en potenties voor meer gebruiksmogelijkheden

Veel van de openbare ruimte in Maassluis is aangelegd in de jaren zestig, zeventig en tachtig van de vorige eeuw. De ontwerpen zijn gebaseerd op wensen en opvattingen van die tijd en sluiten niet overal meer goed aan bij de huidige wensen ten aanzien van ruimtelijk beeld en gebruik. Zo oogt de groeninrichting met de geschoren gazons en haar kaarsrechte, strak beschoeide watergangen in diverse delen van de gemeente wat gedateerd. In de huidige tijd waarderen we natuur in de directe nabijheid van de woning en een omgeving waarin natuurwaarden tot ontwikkeling kunnen komen.

Maassluis heeft momenteel vooral veel kijkgroen met beperkte gebruiksmogelijkheden. Dat biedt veel potenties om om te vormen tot gebruiksgroen. Er is ruimte voor meer uitdagingen tot sport en spel en ruimte voor meer ontmoetingsplaatsen. Er kunnen routes worden gemaakt tussen de eigen woning en het buitengebied van Maassluis (de Nieuwe Waterwegzone, Midden-Delfland, Westland). Omwonenden kunnen hun omgeving ook meer 'eigen maken door het groen zelf te schoffelen en te snoeien, de straten schoon te houden en mee te werken aan het verfraaien van hun eigen woonomgeving.

Groenstructuurplan 2004

Het Groenstructuurplan van de gemeente Maassluis dateert uit 2004. Inmiddels heeft de stad niet stil gezeten: de herontwikkeling van de Burgemeesterswijk nadert zijn voltooiing, het Balkon is in ontwikkeling en de ontwikkeling van de Dijkpolder is in voorbereiding. De visie openbare ruimte biedt de mogelijkheid om het groenstructuurplan te actualiseren.

Betrokkenheid, trots en participatie

Uit de enquête en de schouw die in 2013 zijn uitgevoerd blijkt dat de inwoners van Maassluis tevreden zijn over de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Die tevredenheid vormt een basis om nu op door te pakken. De inrichting en het beheer van de openbare ruimte zijn bij uitstek een middel om de betrokkenheid van inwoners bij hun omgeving te versterken. Participatie verschaft de mensen de mogelijkheid om weer trots op hun omgeving te zijn. Deze mogelijkheid wordt nog niet ten volle benut. De gemeente introduceert met deze visie een andere benadering, die van het 'samen doen'. De komende periode gaat de gemeente actief onderzoeken waar mogelijkheden zijn inwoners direct bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte te betrekken.

Gedifferentieerd beheer

Beheer is geen doel op zich. De gemeente onderhoudt de openbare ruimte niet alleen om het schoon, heel en veilig te houden: de inrichting en het onderhoud van openbare ruimte moet zij zodanig uitvoeren dat deze daadwerkelijk bijdragen aan de hogere doelen van 'beleven, bewegen, ontmoeten, trots en duurzaamheid'. Er kunnen meer bewuste keuzes worden gemaakt, bijvoorbeeld door meer ecologische inrichtingen en beheer in het ene deel van de stad en juist intensiever onderhoud en meer voorzieningen voor actief gebruik in andere delen van de stad. De overtuiging bestaat dat door 'gedifferentieerde keuzes' met dezelfde financiële middelen meer resultaten kunnen worden bereikt: een openbare ruimte met meer identiteit, onderscheidende kwaliteiten en daardoor meer tevredenheid bij bewoners en ondernemers. In de visie wordt deze strategie van 'gedifferentieerd beheer' uitgewerkt.

1.3 Doel

De gemeente Maassluis onderkent zowel de betekenis van de openbare ruimte als de nieuwe economische werkelijkheid waarin zij moet opereren. Meer dan ooit is 'value for money' uitgangspunt. Het ontbreekt de gemeente aan een overkoepelende en samenbindende visie op haar openbare ruimte. Beslissingen over inrichtingen en het onderhoud worden nu nog te vaak op grond van ad-hoc afwegingen gemaakt. Dit vergt veel inzet en hiermee dreigt de samenhang der dingen in het geding te komen.

De Visie Openbare Ruimte Maassluis bakent de ambitie van de gemeente af en geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de openbare ruimte. De visie biedt een kompas bij de afwegingen waar de gemeente ten aanzien van de openbare ruimte in de toekomst voor staat.

De visie gaat daarmee over ambitie en de wegen waarlangs deze ambitie bereikt kan worden.

Onderdeel van deze visie is aan te geven waar de gemeentelijke doelen en de gemeentelijke verantwoordelijkheid zich primair op richten en waar bewoners en ondernemers in Maassluis in samenwerking met de gemeente op specifieke plekken in de stad extra kwaliteiten kunnen realiseren

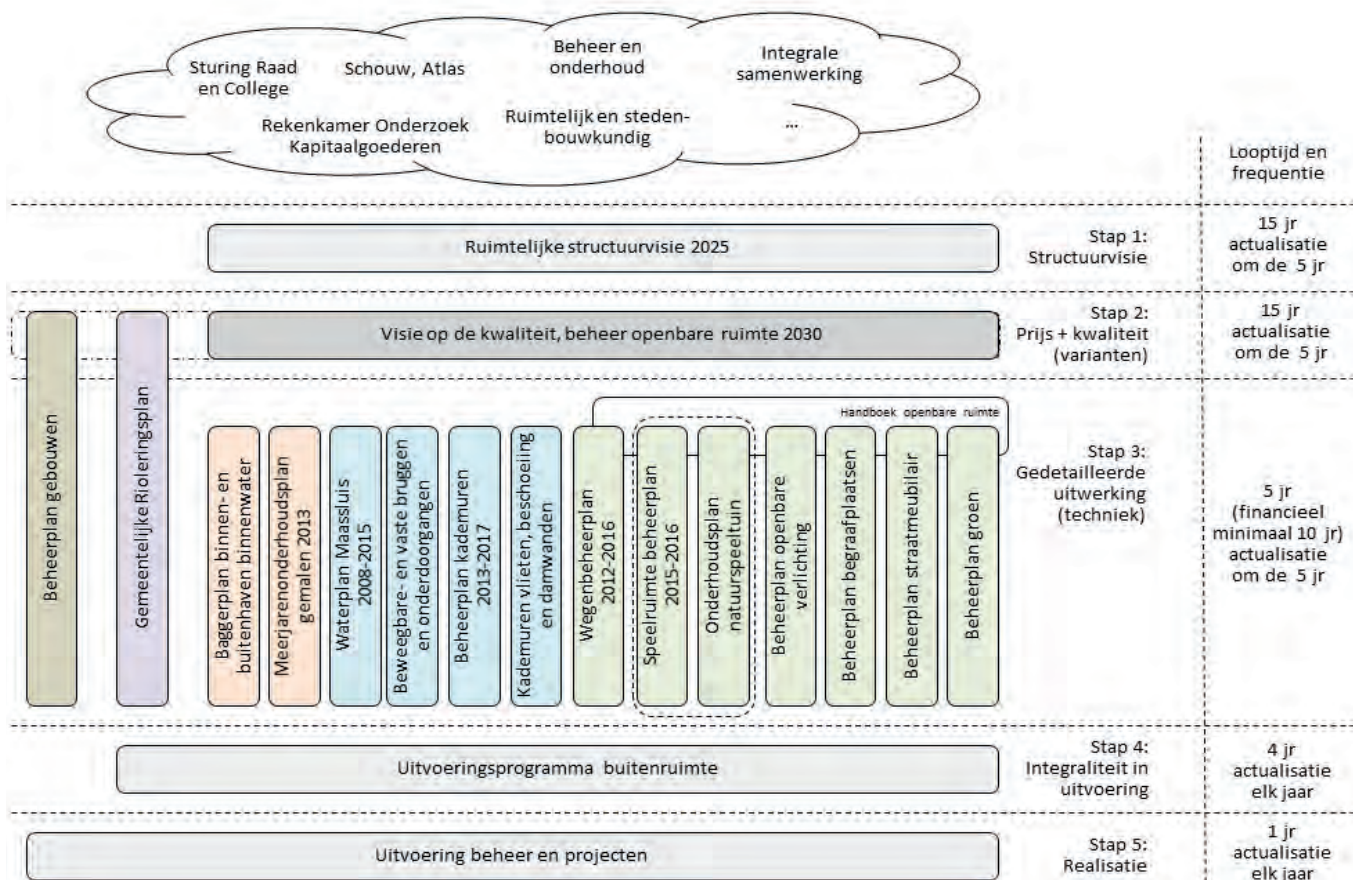
De visie wil inspireren en enthousiasmeren. Het wil bestuurders laten zien welke 'winst' met deze ambities kan worden behaald. 'Winst' in overdrachtelijke betekenis, in de zin van meer ruimtelijke identiteit, en meer gebruiksmogelijkheden en meer sociale kwaliteit; maar ook letterlijk, in de zin van beheersbaarheid van kosten, waarbij met hetzelfde geld meer kwaliteiten en meer tevredenheid worden gerealiseerd.

1.4 Positionering en looptijd

De Visie Openbare Ruimte vormt een strategische uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie (2012). Het legt de ambitie, de algemene uitgangspunten ten aanzien van de openbare ruimte voor de middellange termijn (15 jaar) vast en biedt een richtpunt voor toekomstige ontwikkelingen en inspiratie voor ontwerpers. Daarmee geeft het voeding aan toekomstige plannen. In de periode tot 2030 krijgt de visie geleidelijk in het veld gestalte, met de toekomstige ontwikkelingen wordt stap voor stap aan de realisatie van de ambitie toegewerkt. Iedere 5 jaar vindt een actualisatie van deze visie plaats.

Deze visie openbare ruimte wordt op het tactische niveau vertaald naar meer concrete beheerplannen, van het baggerplan tot het onderhoudsplan gemalen tot het beheerplan groen. De visie op de openbare ruimte geeft meer algemene richtlijnen waar deze beheerplannen op aan zullen haken en die in deze beheerplannen concreet worden gemaakt. De beheerplannen zelf zullen iedere 5 jaar worden geactualiseerd. Voor de concrete uitvoering is het uitvoeringsprogramma buitenruimte van belang dat iedere 4 jaar wordt bijgesteld.

Tot slot is in deze visie openbare ruimte de hoofdgroenstructuur opnieuw gedefinieerd. Het vormt hiermee de actualisatie van het Groenstructuurplan uit 2004.



De visie openbare ruimte als strategisch kader – vertaling via de beheerplannen op tactisch niveau naar de concrete uitvoering op operationeel niveau

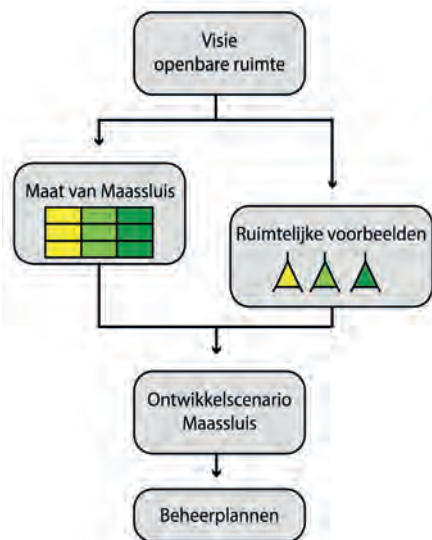
1.5 Opbouw van de visie / leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een kenschets van de openbare ruimte van Maassluis. Het schetst de ontwikkelingsgeschiedenis van Maassluis en benoemt de kernkwaliteiten en de troefkaarten van haar openbare ruimte. In dit hoofdstuk wordt het principe van het 'glas in lood' geïntroduceerd als structuur om de openbare ruimte te beschouwen.

Hoofdstuk 3 definieert de opgaven waarvoor de openbare ruimte van Maassluis de komende 15 jaar staat. Er worden daarbij 6 belangrijke uitgangspunten benoemd die de attractiviteit, beleving en gebruikswaarde van de openbare ruimte in Maassluis moeten vergroten.

Hoofdstuk 4 beschrijft het huishoudboekje van het beheer van de openbare ruimte. Hoeveel areaal aan 'glas in lood' heeft de gemeente in beheer en welke middelen zijn hiervoor beschikbaar? Belangrijk is vooral te weten waarop beïnvloeding

mogelijk is, ofwel welke keuzes zijn er in het glas in lood van de openbare ruimte te maken?



Opbouw van de visie

In **hoofdstuk 5** staat de visie centraal. Het geeft aan hoe het groen en water binnen het 'lood' kan worden ontwikkeld en hoe de kwaliteiten binnen het 'glas' verder kunnen worden versterkt. In dit hoofdstuk krijgt ook de actualisatie van het Groenstructuurplan gestalte en worden voorstellen voor gedifferentieerde kwaliteitsniveaus uitgewerkt. Hierbij wordt ingegaan op hoe participatie door bewoners en ondernemers bij kan dragen aan het 'op-plussen' van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 6 introduceert de "Maat van Maassluis", het praktisch hulpmiddel om de ambities uit deze visie meetbaar en daarmee beter bespreekbaar te maken.

Voor de verschillende onderdelen van het

netwerk aan glas-in-lood-delen worden integrale kwaliteitsambities omschreven die zowel het onderhoud, als het beoogde gebruik en inrichting van de openbare ruimte behandelen.

Hoofdstuk 7 beschrijft de strategie om de visie de komende jaren praktijk te laten worden. Dat start met een inzicht in hoeverre de openbare ruimte reeds voldoet aan de 'Maat van Maassluis'. Daarna volgt de strategie van "ontwikkelend beheren", wat erop neerkomt dat de visie binnen de bestaande financiële kaders gaat worden ontwikkeld. Het voorstel voor gedifferentieerde kwaliteitsniveaus wordt in dit hoofdstuk financieel doorgerekend. De mogelijke ruimtelijke uitwerkingen worden praktisch geïllustreerd met enkele 'loepjes'.

In **hoofdstuk 8** wordt ten slotte aangegeven wat de consequenties zullen zijn voor de beheerplannen op tactisch niveau. Hier wordt beschreven hoe de visie de komende jaren via de uitwerkingen in de beheerplannen praktisch vorm gaat krijgen.

1712



1850



2

KENSCHETS

2.1 Geschiedenis

Maassluis is ontstaan als nederzetting aan de rivier, op de plaats waar de Noordvliet en de Zuidvliet/Boonervliet vanuit het agrarisch gebied van Midden-Delfland op de Maas aantakken. Door de latere aandijkingen ligt het historisch centrum thans wat meer landinwaarts van de rivier. Rond 1340 is Maassluis gesticht aan de voormalige zeedijk, de "steenen dijk", ter plaatse van de twee sluizen die het mogelijk maakten dat Midden Delfland haar overtollig water via de beide vlieten op de Maas kon afvoeren. Om Maassluis tegen aanvallen van buitenaf te beschermen is in de zestiende eeuw buitendijks een schans aangelegd. Deze is in 1624 afgebroken om plaats te maken voor de Grote Kerk. Daarmee is het kerkeiland ontstaan, dat buitendijks ligt.

De Cruquiuskaart uit 1712 toont hoe Maassluis door aandijkingen, de aanleg van nieuw land, meer landinwaarts is komen te liggen. Een lang havenkanaal verbindt de haven met de rivier. De kaart laat ook goed zien hoe het Kerkeiland buitendijks ligt en hoe achter de dijk het centrum zich rond de beide vlieten heeft ontwikkeld. De kaart laat ook zien dat in het nieuwe land (Noort Nieuwe lantse polder) een aanzienlijke buitenplaats is ontwikkeld.

De kaart van 1850 laat nog geen grote veranderingen zien, behalve dat de voornoemde buitenplaats in verval is geraakt. De kaart van 1900 toont de ontwikkeling van de infrastructuur. Evenwijdig aan de rivier is, verhoogd op een dijk, de spoorlijn Hoek van Holland – Rotterdam aangelegd, en de stoomtram voert van Maassluis, via Maasland, naar Delft.

De kaart van 1950 toont, naast de voorgenomen aanleg van de A20, de eerste tekenen van een serieuze expansie van het stedelijk gebied. Tussen de rivier en het nieuwe station verrijzen de eerste grote planmatige uitbreidingen, het kerkeiland wordt uitgebreid met een industrie- en werkhaven.

De kaart van 1950 maakt voor een laatste maal gewag van Huis de Logger, op de plaats waar Cruquius eerder de buitenplaats noteerde.



De kaart van 2010 laat zien hoe snel de naoorlogse ontwikkeling is gegaan. Vrijwel het gehele gebied tussen de Nieuwe Waterweg en de A20 is, met uitzondering van een deel van de Dijkpolder, ontwikkeld. Naar het oosten reikt het bebouwd gebied tot aan de Boonervliet. In de jaren zestig, zeventig, tachtig en negentig van de vorige eeuw hebben grote planmatige ontwikkelingen plaatsgevonden, waarbij iedere ontwikkelperiode zijn eigen stedenbouwkundige signatuur heeft nagelaten. Dit heeft geleid tot een grote verscheidenheid aan woonmilieus; de flatwijken van de jaren zestig, de kleine rijwoningen van de jaren zeventig, de bloemkoolwijken van de jaren tachtig.

Daarbij zoekt Maassluis ook weer het contact met de rivier. Aan de rivier zijn nieuwe woonmilieus ontwikkeld dan wel in voorbereiding, zoals de ontwikkeling van Het Balkon. Ook vindt herstructurering van de eerste naoorlogse uitbreidingen plaats.

Voor de komende 10 jaar ligt het accent van de ontwikkeling op:

- het stedenbouwkundig ontwikkelen van het resterend deel van de Dijkpolder;
- het doorontwikkelen van de zone langs de Nieuwe Waterweg, dit betreft woningbouw, bedrijven en recreatie;
- herstructurering van de na-oorlogse woongebieden.

Conclusie

De kaartvergelijkingen laten zien dat het landschap van Maassluis continu in verandering is. Dat is inherent aan een levend landschap. De wensen van de samenleving veranderen in de tijd. De samenleving past haar omgeving voortdurend aan, aan de veranderende behoeften en mogelijkheden. Zo is ook de openbare ruimte continu in ontwikkeling. De uitdaging is de ontwikkeling zodanig te geleiden dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten worden opgelost en nieuwe kwaliteiten tot ontwikkeling worden gebracht, en dat alles zodanig dat Maassluis 'zijn verhaal kan blijven vertellen'. Het aanzetten van de verhalende kracht biedt kansen de eigen identiteit te versterken, authenticiteit aan Maassluis toe te voegen.



2.2 Kernkwaliteiten

Tussen polder en rivier

Maassluis kent een uitgelezen ligging. Het grenst zowel aan het cultuurhistorisch waardevolle open poldergebied van Midden Delfland als aan de dynamiek van de Nieuwe Waterweg, met grootschalige bedrijvigheid.

Historische gelaagdheid

Maassluis is een stad met een rijk verleden. In de ontwikkeling van Maassluis heeft iedere episode zijn eigen aardigheden nagelaten, zonder het voorgaande geheel uit te wissen. De Middeleeuwse cope-ontginning van het veencomplex, de eerste bewoning aan en achter de zeedijk, het Kerkeiland met zijn transformatie van bolwerk tot godshuis, de Vlieten, het lint van oude wevershuisjes, de industriële ontwikkeling hebben allemaal hun sporen aan het landschap toegevoegd. Het resultaat is een uitzonderlijk gelaagd landschap, samengesteld uit een intrigerend en complex samenspel van elementen en structuren uit verschillende tijdlagen.

Een ongemeen fraai centrum

Het historisch centrum van Maassluis is ongemeen fraai, met de oude haven, het kerkeiland en de twee imposante sluiscomplexen in de beide vlieten die het centrum van Maassluis met het open polderland van Midden-Delfland verbinden. De haven, het kerkeiland, de sluizen, de rijkdom aan 17e en 18e eeuwse gevels maken het centrum van Maassluis tot een typisch Hollandse havenstad.

Gevarieerde openbare ruimte, rijk aan groen

Van het historische stenige centrum tot de nieuwbouw aan het Balkon heeft iedere ontwikkeling iets aan de openbare ruimte toegevoegd. Van een waterrijke, stenige binnenstad tot grootschalige parken met grote wooncomplexen in een haast campusachtige setting.

De openbare ruimte in Maassluis kent veel variatie:

- met uitgesproken stedelijke, stenige milieus;
- rijk aan water, met prachtige openbare kaden;
- met veel verspreid groen.



Goed beheer

De openbare ruimte van Maassluis wordt over het algemeen goed beheerd en onderhouden. Dat wordt door de bewoners ook herkend. Bij enquêtes onder de inwoners blijkt een positieve waardering voor het schoon, heel en veilig zijn van de openbare ruimte.

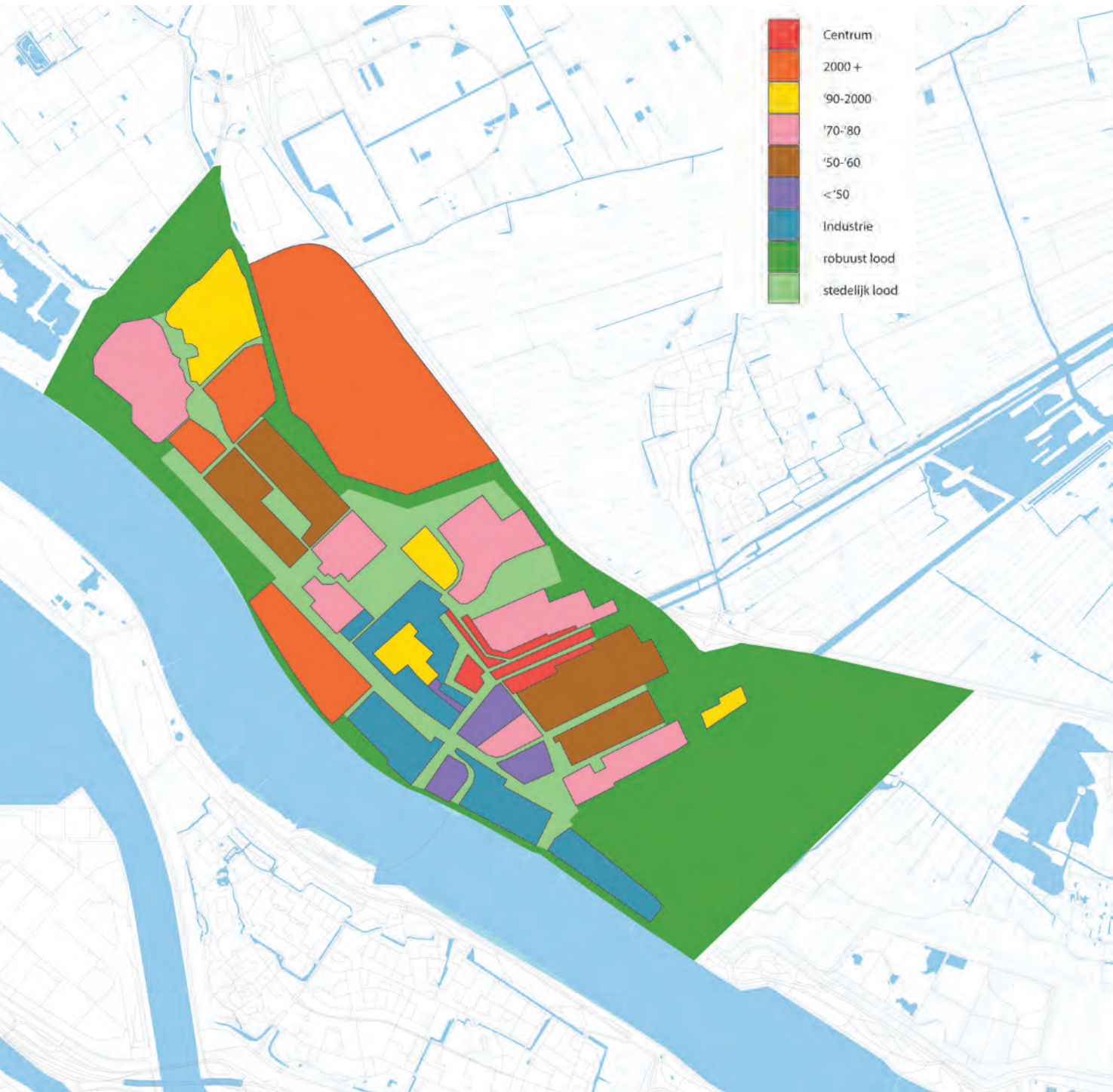
Aantrekkelijke recreatiegebieden in de directe omgeving.

Maassluis wordt omgeven door recreatief aantrekkelijk gebied:

- het cultuurhistorische waardevolle polderlandschap van Midden-Delfland, met recreatie- natuurgebieden als de Aalkeet Binnen- en Buitenpolder, de Vlietlanden en de Broekpolder;
- De Nieuwe Waterwegzone, met de Oranjeplassen, het Oeverbos en Lickebaert.

Economische bedrijvigheid

Geen enkele gemeente kan zonder economische bedrijvigheid. Zonder economie, geen wonen, bedrijvigheid en draagvlak voor recreatie in en om de stad. Maassluis heeft in deze het nodige te bieden met onder meer het nieuwe bedrijventerrein de Dijk, de nieuwe groene begraafplaats, en de vestiging van diverse internationaal, toonaangevende concerns. Sterk is de bedrijvigheid in de binnenstad, met nog veel actieve havenbedrijvigheid in de nabijheid. De over de gemeente verspreide winkelzones die ontstaan zijn in de groeiende woonkern mogen hierbij niet worden vergeten. De ondernemers dragen Maassluis een warm hart toe en zijn belangrijk voor het ondersteunen van recreatie in en om de stad. Waterrecreatie, zoals een passantensteiger (betaald door het Fonds SV&O en de gemeente), vestiging van het havenbedrijf in de buitenhaven, en wellicht ooit de kanotocht door Maassluis naar Wilgenrijk/ Dijkpolder zijn hiervan goede voorbeelden.



Glas in lood bestaande uit robuust/stedelijk naast verschillende kleuren glas in de wijken

2.3 Glas in lood

De openbare ruimte van Maassluis laat zich lezen als een glas-in-lood-venster, waarbij het groen en het blauw tezamen het lood vormen, dat glasvlakken van verschillende maat en kleur omvat. In deze vergelijking staan de glasvlakken voor de veelkleurigheid aan woon- en werkgebieden. Als in een glas-in-loodvenster varieert het lood in maat (robuust en stedelijk lood) maar brengt het altijd samenhang en sterkte.

Het lood is de openbare groenblauwe hoofdstructuur van Maassluis. Het is opgebouwd uit:

- De robuuste doorgaande groene en openbare ruimte aan de randen van Maassluis vormen het 'robuuste lood';
- De kleinere doorgaande groen- en waterstructuren binnen het stedelijk gebied zelf, dit is het 'stedelijk lood' evenals de wijken die grenzen aan het robuuste lood en in sterke mate gekarakteriseerd worden door een groene parkachtige omgeving;
- De grotere groenstructuren langs de hoofdinfrastructuur en de de grotere groenfuncties als parken, sportterreinen, begraafplaatsen, natuurspeeltuin en kinderboerderijen behoren eveneens tot het 'stedelijk lood'.

Binnen het lood zijn er drie elementen met een onderscheidende krachtige signatuur:

- de oude Maasdijk, de ruggengraat van Maassluis. Deze voert als een catwalk, een verhoogde route, door Maassluis en rijgt buitengebied, nieuwe wijken en historisch centrum aan elkaar. Vanaf deze verhoogde route geniet men fraaie doorzichten op de omgeving. Deze route verschiet van karakter, in het centrum stenig met statige stoepen, buiten het centrum monumentaal beplant, lommerrijk;
- De Vlieten, die de verbinding vormen tussen Midden-Delfland en Nieuwe Waterweg, en die van polder naar stad geleidelijk van sfeer veranderen, van landschappelijk naar stenig, van rietoever naar stenen kade, van zwanen, hoentjes en futen naar terrassen en zware sluisdeuren;
- De Nieuwe Waterweg promenade, groot en stoer, met zicht op industrie en bedrijvigheid, met zeekastelen die aan je voorbij trekken.

Binnen het lood ligt een verscheidenheid aan woon- en werkgebieden, de glasvlakken, ieder met zijn eigen karakteristiek, met zijn eigen 'kleur'. Die eigenheid wordt in belangrijke mate bepaald door de periode waarin deze gebieden tot ontwikkeling zijn gekomen. Ook de welstandsnota onderkent dit onderscheid naar 'jaarringen'. Zo verschilt het oude centrum van de jaren dertig uitbreidingen die op hun beurt weer van een heel andere karakter zijn dan de stelselmatig opgezette jaren zestig wijken met grote wooncomplexen op een collectief maaiveld of een Steendijkpolder die juist wordt gekenmerkt door overwegend grondgebonden woningen aan een wirwar van straatjes en met relatief weinig collectieve ruimte binnen de wijk.



3

OPGAVE EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Opgave

De opgave is om de openbare ruimte van Maassluis door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke openbare ruimte, met een sterk 'eigen gezicht', die aansluit op de actuele wensen van de samenleving. De openbare ruimte moet worden ontwikkeld tot visitekaart waarmee Maassluis zich trots en zelfbewust presenteert en profileert.

De openbare ruimte moet niet alleen attractief zijn om naar te kijken, maar deze moet ook bijdragen aan de ambitie van 'de gezonde stad', moet aanzetten tot bewegen en ruimte bieden voor ontmoeting. Bij de gezonde stad passen ook een ecologisch gezonde stad en een duurzame inrichting van de openbare ruimte. De gezonde stad is ook voorbereid op de negatieve effecten van de klimaatverandering, biedt in warme zomers ruimte voor verkoeling en in perioden van hevige neerslag extra ruimte voor waterberging.

De inrichting van de openbare ruimte moet verbinden, zowel ruimtelijk als sociaal. Ruimtelijk moet de samenhang in de openbare ruimte binnen Maassluis worden versterkt als ook de samenhang met groen- en recreatiegebieden buiten de stad. Sociaal moet de openbare ruimte verbinden door ruimte te bieden aan ontmoeting en de gebruikers meer bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte te betrekken.

Kunst maakt eveneens onderdeel uit van de openbare ruimte. Omdat het hier beheer en inrichting van de functionele openbare ruimte betreft en kunst en cultuur gebruik maakt van andere budgetten is dit niet opgenomen in deze visie. Uiteraard zal kunst in integrale plannen worden opgenomen.

Maassluis kent een verscheidenheid aan sferen. Met de inrichting van de openbare ruimte moet enerzijds de eenheid in verscheidenheid worden geborgd, maar is er tevens ruimte om binnen die eenheid de verscheidenheid aan sferen sterker aan te zetten. Het gaat hierbij om 'eenheid in verscheidenheid' op het hoogste schaalniveau en 'verscheidenheid in eenheid' op een schaalniveau lager.

Tot slot moeten inrichting en beheer van de openbare ruimte betaalbaar zijn.

Samengevat is de opgave de openbare ruimte van Maassluis zodanig te ontwikkelen dat deze:

- attractief is;
- de identiteit en eigenheid van Maassluis versterkt;
- aansluit op de actuele wensen van de samenleving;
- bijdraagt aan de ambitie van de gezonde stad (bewegen/ontmoeten /ecologisch gezond, duurzaam en klimaatadaptief);
- de ruimtelijke en sociale samenhang versterkt;
- op het hogere schaalniveau eenheid in verscheidenheid aanbrengt en een schaalniveau lager ruimte laat voor verscheidenheid binnen eenheid;
- zich tegen een maatschappelijk aanvaardbaar kostenniveau duurzaam laat beheren en onderhouden.



3.2 Uitgangspunten bij de openbare ruimte

Beleven, bewegen, ontmoeten

De openbare ruimte moet bijdragen aan de ambitie van 'de gezonde stad'. Zij moet de inwoners van Maassluis een omgeving bieden die de zintuigen prikkelt, waar men kan ontspannen en die verbindingen legt. Een omgeving die de eigen identiteit van Maassluis kracht bijzet en maakt dat mensen zich in die omgeving 'thuis' voelen.

Een omgeving ook die uitnodigt tot beweging, tot sport en spel, die bijdraagt aan het tegengaan van overgewicht. De openbare ruimte moet ook ruimte bieden aan ontmoeting. Een goed ingerichte openbare ruimte kan bijdragen aan het tegengaan van een sociaal isolement van ouderen of maatschappelijke ontwrichting van de jeugd.

Schoon, heel en veilig

Randvoorwaarde bij de gehele openbare ruimte van Maassluis is dat deze schoon, heel, en veilig is. De openbare ruimte moet alle inwoners van Maassluis een veilige en bruikbare omgeving bieden. Dat betekent dat verhardingen voldoende regelmatig moeten zijn om ook door ouderen en minder validen te kunnen worden gebruikt.

De openbare ruimte moet niet alleen fysiek, maar ook sociaal veilig zijn. Dat stelt eisen aan verlichting en zichtbaarheid. Transparantie, de aanwezigheid van lange zichtlijnen, is hierin essentieel. De gebruiker moet ver van zich af kunnen kijken, zodat deze de situatie kan overzien, en omgekeerd, dat anderen toezicht hebben op zijn reilen en zeilen.

Doelmatig

De openbare ruimte van Maassluis moet doelmatig zijn ingericht en zich tegen een maatschappelijk aanvaardbaar kostenniveau duurzaam in stand laten houden. De openbare ruimte moet zich over een langere periode kunnen bewijzen. De aanleg van een ontwerp is slechts de eerste stap in een lang traject. Eenmaal uitgevoerd moet dat ontwerp tot in lengte der jaren worden onderhouden en beheerd. Wanneer men dat goed doet dan wordt die situatie in de loop der tijd alleen maar van meer betekenis: doordat beplantingen tot wasdom en natuurwaarden tot ontwikkeling zijn gekomen en materialen op een mooie manier zijn verouderd. Waardevoller ook doordat de bewoners en gebruikers de nieuwe situatie in hun harten hebben gesloten. Een ontwerp wordt pas uitgevoerd wanneer vast staat dat de gemeente dit ook over een langere termijn kan beheren met de middelen die hiervoor beschikbaar zijn.

Bij de tijd

De inrichting van de openbare ruimte moet 'bij de tijd' zijn. De inrichting van de openbare ruimte is onderhevig aan mode en oogt relatief snel gedateerd. Dat maakt dat het mogelijk moet zijn met bescheiden middelen de inrichting van tijd tot tijd te 'up-daten', zonder dat daarbij de gehele inrichting op de schop moet. Dat pleit voor een duurzaam raamwerk met daarbinnen elementen die zich relatief eenvoudig laten aanpassen; stabiel op hoofdlijnen, flexibel naar invulling.

Duurzaam en klimaatadaptief

De inrichting van de openbare ruimte moet duurzaam zijn. Concreet betekent dit dat de gemeente kiest voor materialen (en sortimenten) die lang meegaan en in hun productie een beperkte milieubelasting veroorzaken, in de openbare ruimte overschakelt op energiezuinige verlichting, streeft naar een gescheiden riolering met toepassing van een grijswatersysteem en het gebruik van bestrijdingsmiddelen beperkt.

De 'gezonde stad' betreft ook de ecologisch gezonde stad. De gemeente streeft in het onderhoud van de openbare ruimte naast ruimtelijke kwaliteit ook ecologische kwaliteit na.

Duurzaamheid heeft ook betrekking op het anticiperen op de veranderingen in het klimaat.

De zomers worden gemiddeld warmer. De hoeveelheid neerslag neemt toe waarbij vooral de neerslagverdeling verandert. In korte perioden kan extreem veel neerslag vallen, waardoor de piekbelasting toeneemt. Dit vergt een aanpassing aan het watersysteem, waarbij niet alleen meer ruimte voor waterberging wordt gecreëerd, maar het hemelwater ook langer wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd.

Dit kan plaatselijk ook leiden tot een keuze voor meer permeabele verhardingen of voor het minder verharderen van de openbare ruimte.

Met het stijgen van de gemiddelde temperatuur wordt Nederland meer frequent geschikt voor buitenrecreatie, mensen zullen er vaker op uit trekken om te fietsen, te wandelen of in een park te recreëren. De temperatuurstijging is met name in het stedelijk gebied voelbaar. Steden hebben minder mogelijkheden om in de nacht hun warmte af te staan, waardoor de steden warmte opbouwen. Hierdoor dreigt hittestress in de steden. Een groene inrichting van straten, pleinen en parken draagt bij aan het bieden van verkoeling.

De komende jaren gaat de gemeente Maassluis haar openbare ruimte versterkt klimaatadaptief inrichten, haar openbare ruimte zodanig inrichten dat de negatieve effecten van de klimaatverandering worden tegengegaan en haar inwoners kunnen profiteren van de positieve effecten van de klimaatverandering. Dit vertaalt zich onder meer in meer ruimte voor waterberging, een aanpassing aan het watersysteem en een inrichting van de openbare ruimte die ook is gericht op het bieden van verkoeling.

Herkenbaar verleden

Onze wereld globaliseert. Globalisering vindt haar tegenhanger in lokalisering. Met het groter worden van de wereld neemt de behoefte toe 'ergens bij te horen', je wortels te weten. In de hectiek van de snel veranderende wereld is de samenleving op zoek naar veilige thuishavens, naar plekken die 'eigen' zijn.

De 'hang naar authenticiteit' leidt tot een toenemende vraag naar omgevingen die eigen zijn, die met hun geschiedenis verbonden zijn, die een verhaal vertellen. Daar zijn binnen Maasluis tal van aanknopingspunten voor aanwezig: de oude Maasdijk, het Kerkeiland, het historisch centrum, de Vlieten, het lint met de wevershuisjes.

Het is de ambitie om de cultuurhistorie sterker aan te zetten, om zichtbaar te maken hoe het Maassluis van vandaag het resultaat is van een lange geschiedenis, waarbij iedere episode zijn eigen aardigheden heeft toegevoegd.

Een herkenbaar verleden draagt bij aan het bewustzijn dat ook het landschap van vandaag slechts een momentopname is en het vertrekpunt vormt voor nieuwe ontwikkelingen, dat het heden van vandaag deel van de geschiedenis van morgen is.

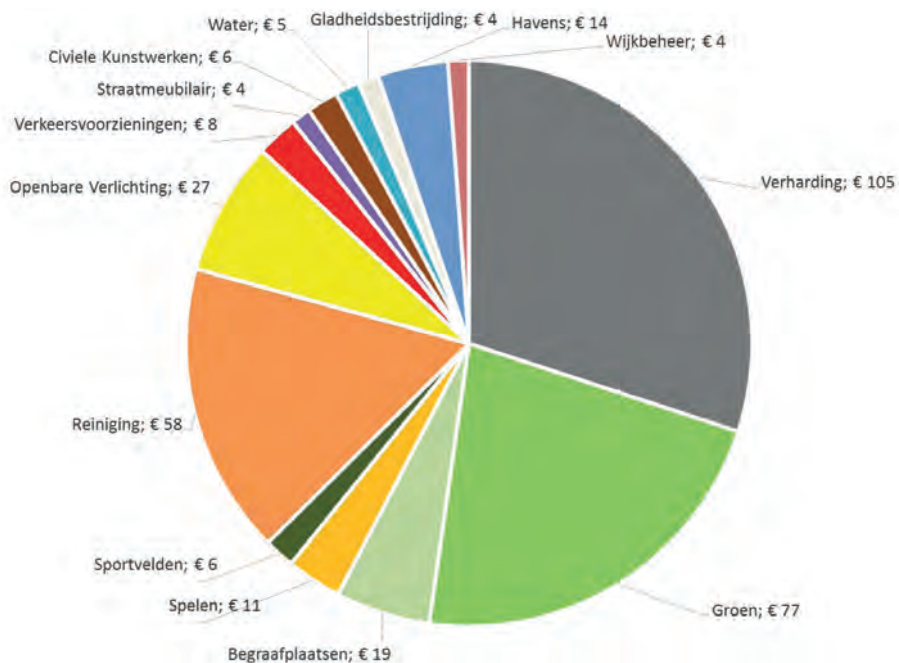
Conclusie

De openbare ruimte is een containerbegrip voor een veelheid aan 'buitenruimten', omvat zowel wegen als pleinen en parken, gaat van begraafplaats tot speeltuin. De openbare ruimte moet bijdragen aan de attractiviteit van de stad. Daarbij gaat het om meer dan de beleving van de openbare ruimte. Steeds vaker willen mensen het publieke domein, en met name het groen in de stad, ook kunnen gebruiken als uitloop-, uitvaar- en uitreengebied, om Koningsdag te vieren, naar een concert te luisteren, groenten te verbouwen. Naast representatief kijkgroen in het centrumgebied en bij bijzondere gebouwen wordt het gebruiksgroen steeds belangrijker.

Maassluis wil de inrichting van de openbare ruimte laten aansluiten op de wens naar gebruiksmogelijkheden, door meer ruimte te bieden aan bijvoorbeeld sport en spel, doorgaande routestructuren te ontwikkelen die ruimte bieden aan wandelen, joggen en trimmen en de bewoners sterker bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte te betrekken.

Product	Vervangingswaarde (bedragen in miljoenen)
Straten, wegen en pleinen	€ 73
Openbare verlichting (incl. verkeerstechniek)	€ 9
Riolering	€ 90
Civiele kunstwerken, Kademuren, Havenwerken, Beschoeiingen	€ 84
Groen, Speelvoorzieningen, Begraafplaatsen	€ 33
TOTAAL	€ 289

Globale indicatie vervangingswaarde van de openbare ruimte in Maassluis



De jaarlijkse kosten per woning voor beheer en onderhoud van de onderdelen van openbare Ruimte, totaal € 348 per woning (bron: exploitatiebegroting 2015, kosten exclusief VAT (voorbereiding, administratie en toezicht))

4

HET TE BEHEREN AREAAL

4.1 De jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud

Maassluis heeft belang bij een goed beheer en onderhoud van haar openbare ruimte. De openbare ruimte is een kapitaal van de gemeenschap in Maassluis en vertegenwoordigt naar schatting een waarde van 289 miljoen euro. De tabel links geeft een globale indicatie van deze vervangingswaarden voor de verschillende onderdelen van de openbare ruimte.

De gemeente Maassluis geeft ieder jaar ruim 5,0 miljoen euro uit om de kapitaalgoederen op een duurzame en kostenefficiënte manier in stand te houden. Daarvoor wordt regulier onderhoud uitgevoerd, zoals het reinigen van de straten en het snoeien van groen. Periodiek worden groot onderhoudsmaatregelen uitgevoerd, zoals het asfalteren van wegen, het herstraten van trottoirs of het vervangen van verlichtingsarmaturen. Aan het einde van de levensduur, gemiddeld vanaf 50 a 60 jaar na eerste aanleg, moeten onderdelen van de openbare ruimte worden vervangen. Een financiële analyse die ten behoeve van deze visie is uitgevoerd, laat zien dat de beschikbare 5 miljoen euro voldoende is voor de uitvoering van het noodzakelijke, reguliere en groot onderhoud ten behoeve van de huidige ambities.

Voor het vervangen van openbare ruimte zijn echter slechts beperkte structurele budgetten beschikbaar. Voor de financiering worden momenteel aanvragen gedaan binnen het uitvoeringsprogramma, of wordt “werk met werk” gemaakt door de vervanging af te stemmen op grotere investeringen in de openbare ruimte, zoals verkeersprojecten, of de vervanging van riolering. Ook wordt er slim gebruik gemaakt van grotere herontwikkelingen in de stad. Het ontbreken van structurele budgetten voor het vervangen van openbare ruimte is de komende jaren een toenemend zorgpunt. Vooral in de periode van 2030 tot 2050 zal er in Maassluis sprake zijn van een enorme vervangingsbehoefte in de wijken die in de jaren zestig en zeventig zijn ontwikkeld.

4.2 Kosten per woning en per vierkante meter

Met een begroting van 5,0 miljoen geeft de gemeente Maassluis ieder jaar (peildatum 2015) gemiddeld € 348 per woning uit aan het beheer en onderhoud van openbare ruimte. Het beheer van verhardingen (€105), groen (€ 77) en reiniging (€58) zijn de grootste kostenposten. Per vierkante meter openbare ruimte gaat het om een gemiddeld bedrag van € 1,63 per m2 openbare ruimte.

Onderdeel OR	Robuust Lood	Stedelijk Lood	Centrum	Wonen	Werken	Totaal
Verharding (ha)	41,8	19,0	0,5	62,5	7,4	131,2
Groen (ha)	106,8	13,1	0,9	33,9	9,9	164,7
Water (ha)	7,4	1,2		2,8		11,5
Totale OR (ha)	156,0	33,3	1,4	99,2	17,3	307,4

Globaal overzicht van het totale areaal openbare ruimte in beheer van de gemeente Maassluis



Robuust lood € 1,02/m²



Stedelijk lood € 1,47/m²



Centrum € 3,50 m² - € 288/wo



< '50 wijk € 2,47/m² - € 159/wo



'50-'60 wijk € 2,62/m² - € 219/wo



'70-'80 wijk € 3,08/m² - € 173/wo



'90-2000 wijk € 2,44/m² - € 298/wo



2000+ wijk € 1,89/m² - € 202/wo



Bedrijventerrein € 1,43/m²

De kosten voor beheer en onderhoud per deelgebied vergeleken (per m² openbare ruimte en per woning)

4.3 Het glas in lood in cijfers

De openbare ruimte van Maassluis is ruim 307 ha groot en bestaat voor iets meer dan de helft uit groen (165 ha). Het verharde oppervlak is in totaal 131 ha groot en 4% (11,5 ha) van de openbare ruimte bestaat uit water. In de openbare ruimte staan uiteenlopende objecten zoals bijna 10.500 bomen en 5.800 lichtmasten. In Maassluis staan momenteel ruim 300 speeltoestellen en 71 civiele kunstwerken, zoals bruggen, tunnels, steigers en kades.

Als het te beheren areaal wordt onderverdeeld naar de glas-in-lood-structuur, dan is goed te zien dat een groot deel van de openbare ruimte zich in het lood bevindt: meer dan de helft bevindt zich binnen het robuust lood aan de randen van de stad (totaal 156 ha). Het stedelijk lood dat meer in het stedelijk gebied is gelegen bedraagt 10% (33 ha) van het totale areaal. In de glasdelen gaat het vooral om de openbare ruimte in de woongebieden die met 99 ha ongeveer een derde deel bepalen van het totaal te beheren areaal. In deze arealen is overigens nog geen rekening gehouden met de nieuwe woonwijk die de komende jaren wordt gerealiseerd in de Dijkpolder. De openbare ruimte in de bedrijventerreinen (17 ha) en in het centrum (1,4 ha) zijn in absolute zin de kleinste te beheren arealen.

De wijze waarop de verschillende deelgebieden binnen het glas in lood zijn ingericht, bepalen het onderhoud en de daarmee gepaard gaande kosten. Als voorbereiding op de uitwerking van 'gedifferentieerd beheer' wordt een indruk gegeven van de gemiddelde onderhoudskosten per vierkante meter. Rond het stedelijk gemiddelde van €1,63 per vierkante meter openbare ruimte variëren de kosten van €3,50 in het centrum tot €1,43 in de bedrijventerreinen. Bij deze kengetallen passen de volgende verklaringen:

- Het onderhoud van **robuust lood** is met € 1,02 per m2 aanzienlijk lager dan het stedelijk gemiddelde, met name door het grote aandeel extensieve groen in de grote groene zones aan de randen van de stad;
- Het onderhoud van **stedelijk lood** is met € 1,47 per m2 ook lager dan het stedelijk gemiddelde voor de hele stad, maar wel 50% duurder dan het robuust lood. Dit wordt verklaard door relatief meer verharding (o.a. het asfalt op de grotere wegen) en meer voorzieningen zoals straatmeubilair;
- Het onderhoud van het **'glas centrum'** geeft een kengetal van € 3,50 per m2, ruim boven het gemiddelde van de hele stad door de luxere inrichting en hogere onderhoudsintensiteiten;
- Het **'glas wonen'** heeft een gemiddelde kostprijs van € 2,63 per m2 voor alle woonbuurten. De variatie per woonbuurt is groot en is terug te leiden op de stedenbouwkundige ontwerpgedachten waarmee zij zijn ontwikkeld. Stenige, compacte buurten zijn gemiddeld duurder dan ruimer opgezette wijken met meer extensief groen. Zo bezien is iedere woonbuurt niet alleen wat betreft de inrichting een typisch product van zijn tijd, maar daarmee ook met samenhangende kosten voor beheer en onderhoud;
- Het onderhoud van het **'glas werken'** kost € 1,43 per m2, dat lager is dan het stedelijk gemiddelde, vooral verklaard door de eenvoudigere inrichting zonder veel voorzieningen en relatief lagere onderhoudsintensiteiten.



5

VISIE

5.1 Het lood

Het groen en het blauw van Maassluis worden ontwikkeld tot een hecht, continu en samenbindend raamwerk, het 'lood', waarbinnen de meer dynamische woon- en werkgebieden liggen. Het lood is de collectieve drager van de groenblauwe kwaliteit van Maassluis. In de afwegingen prevaleert hier het collectieve belang. Het lood is dan ook het areaal waar de gemeente primair voor verantwoordelijk is, de kwaliteit van bewaakt en garandeert.

Het lood vormt het stabiele raamwerk waarbinnen meer dynamische woon- en werkgebieden liggen. Dit raamwerk heeft maat, is stoer en robuust en kan zich duurzaam en krachtig ontwikkelen. Binnen het lood kunnen beplantingen tot volledige wasdom komen. Het lood is tot op zekere hoogte tijdloos. Modegrillen en trends hebben maar beperkt vat op de inrichting van dit raamwerk.

In het 'robuuste lood' zijn soberheid en eenvoud trefwoorden. De omvang en de stabiliteit maken dat zich hier natuurwaarden kunnen ontwikkelen. Daarmee heeft het robuuste lood ook een meer natuurlijke uitstraling.

Het 'stedelijk lood' is dunner en vaak gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur. De Laan 40-45 is hiervan een goed voorbeeld. Dit lood heeft een meer cultureel, monumentaal karakter. Zeker in situaties waar veel mensen dit lood passeren is ruimte voor een verbijzondering in de vorm van extra kleur en fleur.

Naast het groen worden ook enkele wijkdelen tot het lood gerekend. Het betreft bebouwing in een vaak campusachtige groene setting waarbij het groen sterk verbonden is met het robuuste groen. Het groen bepaalt hier het karakter en draagt bij aan de identiteit van het lood.

Binnen het lood is volop ruimte voor grote bomen, voor bomen van de eerste orde. Deze krijgen de ruimte, de groeiplaatsinrichting en de tijd om tot volledige wasdom te komen, om uit te groeien tot bomen met allure. Deze bomen kennen een omlooptijd van meer dan 60 jaar. Investeren in groeiplaats loont. Het maakt dat de boom zich optimaal kan ontwikkelen waardoor deze zich vitaler ontwikkelt, langer meegaat en fraaier uitgroeit en bovenal minder zorg en onderhoud behoeft. Op dit moment zijn binnen het lood veel grote populieren en wilgen aanwezig van circa 40 jaar oud. Deze naderen hun fysiologisch eindpunt en geven steeds meer risico op toebrengen van schade. Daarom worden deze bomen op den duur vervangen door meer duurzame soorten (eik, linde, esdoorn) die eveneens tot flinke bomen kunnen uitgroeien.



Robuust en stedelijk lood

Maassluis hanteert het principe van 'boom voor boom', hetgeen er in het kort op neer komt dat iedere boom die wegens ziekte, ouderdom of een nieuwe ontwikkeling wordt gekapt wordt gecompenseerd. In principe vindt herplant plaats op dezelfde plek of in de nabije omgeving. Indien dat niet mogelijk is dan kan worden uitgeweken naar een plek elders in de wijk, en wanneer ook dat geen mogelijkheden biedt dan kan worden uitgeweken naar een plek elders in de stad. In dat laatste geval biedt het lood de mogelijkheid tot een ruimhartige compensatie, met name in gebieden waar het lood in continuïteit, maat en stabiliteit nog niet voldoet en in gebieden waar het lood nog moet worden ontwikkeld. Daarmee biedt het lood een duurzaam zicht op een bomenbalans in evenwicht.

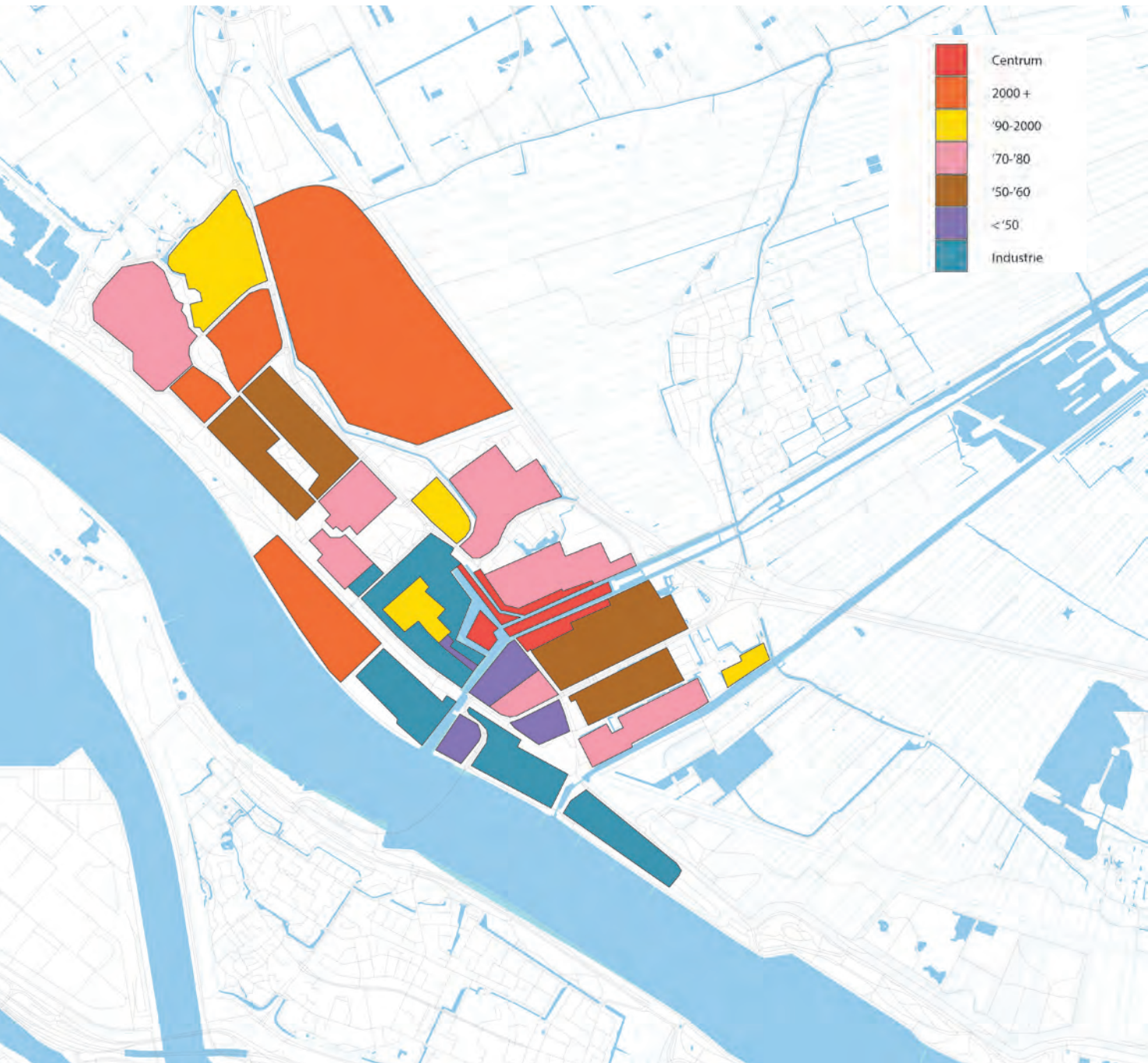
Het versterken van het lood.

Op een aantal plaatsen beschikt het lood nu nog niet over de maat, de continuïteit en de stabiliteit die wordt nagestreefd. In die gevallen wordt een opdikking van het lood nagestreefd door aanvullend groenblauwe functies (parken, plantsoenen, recreatieve- en zorgvoorzieningen) aan het raamwerk te hechten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- het aanvullen van boombeplantingen in het kader van het 'boom voor boom' principe;
- het toevoegen van gebieden die mede geschikt zijn voor wateropslag en retentie;
- het aanhechten van nieuwe of herschikte sport- en speelvoorzieningen;
- het aanhechten van nieuwe publieke groenfuncties, van begraafplaats tot stadsboerderij.
- het situeren van nieuwe publieke functies in een sterk groene setting (bibliotheek, school, zorginstelling, duurzaamheidscentrum).

Nieuw lood

Ook in de nieuw te ontwikkelen gebieden als de Dijkpolder of in gebieden die worden geherstructureerd moet een lood tot ontwikkeling worden gebracht. Groen in nieuwe wijken of in herstructureringsgebieden moet gehecht worden aan het raamwerk en van een zoveel mogelijk openbaar karakter zijn.



Verskillende kleuren glas

5.2 Het glas; veelkleurig en dynamisch

Het 'glas' wordt gevormd door de woon- en werkgebieden binnen het lood. Hier prevaleert het woongenot / de werkomgeving. Het glas kent daarmee een grotere dynamiek, is meer frequent aan ingrepen, aan verandering, aan modernisering, onderhevig. Binnen het glas is meer ruimte voor flexibiliteit, voor aanpassingen aan de wensen van de tijd.

Ook binnen het 'glas' is groen aanwezig, dit wijkgroen kent een meer cultureel karakter. Het vormt het filigrein van de hoofdgroenstructuur. Hier is ruimte voor bomen van de tweede of derde grootte, denk aan bloeiende bomen als meidoorn en Japanse sierkers of kleine fruitbomen. Ook voor deze bomen, met een toekomstverwachting van meer dan 40 jaar, geldt dat wordt geïnvesteerd in groeiplaatsinrichting.

Anders dan in het lood is in het glas ruimte voor participatie. Steeds vaker geven bewoners te kennen dat zij zich willen inzetten voor een hogere kwaliteit van de openbare ruimte, in en met het groen bezig willen zijn, 'zwarte nagels willen krijgen'. Ook gaan mensen vaker, in het kader van de 'tegenprestatie', op vrijwillige basis bijdragen aan het beheer van de openbare ruimte.

Participatie heeft uitsluitend tot doel grotere betrokkenheid te bereiken, sociale binding te versterken. Daarbij kan participatie leiden tot additionele kwaliteit, waarbij de bewoners / gebruikers een 'plus' zetten op de basis die de gemeente realiseert. Participatie verschaft inwoners de mogelijkheid weer trots op hun omgeving te zijn. Daarom gaat de gemeente Maassluis verkennen waar, en onder welke voorwaarden ten aanzien van kwaliteit en openbaarheid, mogelijkheden zijn inwoners in te zetten bij het groenbeheer. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan.

Afstoten

De gemeente richt zich op de duurzame ontwikkeling van een robuuste en samenhangende groenstructuur. Tegelijkertijd kent de openbare ruimte van Maassluis ook versnipperd groen, dat relatief veel onderhoud vergt en verhoudingsgewijs maar beperkt kwaliteit toevoegt en geen onderdeel is van de groenstructuur of van echte waarde is voor de groenbeleving in de wijk.

In principe staat de gemeente welwillend tegenover het afstoten van snippergroen binnen het 'glas'. De middelen die hierbij vrijkomen worden ingezet voor het beheer van de hoofd-groenstructuur of als incidentele impuls in de openbare ruimte.



5.3 Groenstructuurplan

Het groen van Maassluis wordt door de bewoners en bezoekers dagelijks beleefd en gebruikt en is daarmee onontbeerlijk voor de stad. Het openbaar groen dient duurzaam in stand gehouden te worden en de kwaliteit ervan moet gegarandeerd zijn.

De visie herdefinieert het groenstructuurplan. De groenstructuur is een samensmelting van verschillende groenelementen en delen die tezamen bijdragen aan het robuuste- en stedelijke groene raamwerk binnen Maassluis.

Het groenstructuurplan definieert helder het groene 'lood' waarbinnen in het glas fijnere wijkstructuren niet worden genegeerd. Leidend bij de toetsing binnen het groenstructuurplan is de totaalafweging van de openbare ruimte waarbij altijd het doel is om de kwaliteit van het groen te versterken en krachtig met elkaar te verbinden.

De hoofdgroenstructuur van Maassluis vormt een samenhangend netwerk dat wordt gevormd door:

- robuust lood, het zware kader
- stedelijk lood, de verfijning van het kader
- de grote groeneenheden aan het 'stedelijk lood'
- wijkgroen, het filigrein.

Bepalend voor de hoofdgroenstructuur zijn samenhang en continuïteit.

De kleine, meer geïsoleerde perkjes die geen deel uitmaken van de hoofdstructuur zijn voor het groene beeld van Maassluis zeker van belang, maar zij kunnen van positie wisselen. Dat maakt dat zij in positie en invulling meer flexibel zijn, onder voorwaarde dat zij in oppervlakte tenminste gelijk blijven.

Om de samenhang en continuïteit te versterken is het van belang meer verbindingen binnen de groenstructuur te maken.

Doorwerkingen in het groenstructuurplan zijn op de volgende pagina weergegeven.



Poorten



te ontwikkelen structuren



bomenstructuur



te ontwikkelen gebieden



Robuust lood



Stedelijk lood



Wijkgroen







5.4 Differentiatie

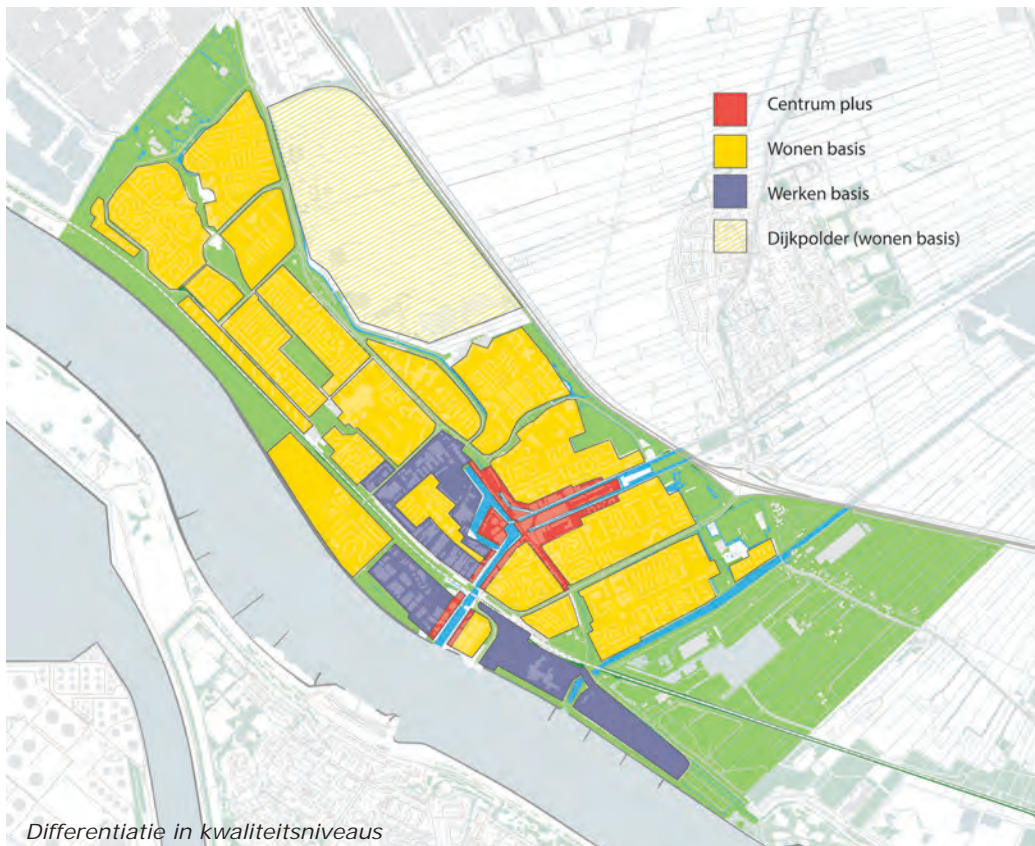
Differentiatie naar kwaliteitsniveaus

De gemeente Maassluis hecht aan een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en wil de middelen hiertoe strategisch inzetten. De kwaliteit moet overal binnen de gemeente goed zijn, maar de lat zal hoger liggen op plekken die een sterker publiek karakter hebben, op plekken waar meer mensen komen en waar de inrichting van de openbare ruimte voor de economie van de gemeente van een meer directe betekenis is. Dat betekent dat een differentiatie in kwaliteitsniveau wordt aangebracht:

- basisniveau wonen
- basisniveau werken
- centrumkwaliteit

Differentiatie naar aard

Maassluis kent een rijke verscheidenheid aan ruimtelijke sferen. Het historisch centrum ademt een andere sfeer uit dan de naoorlogse wijken die op hun beurt weer van een ander karakter zijn dan de meer recent ontwikkelde woongebieden. De inrichting van de openbare ruimte is bij uitstek een instrument om de eigen ruimtelijke identiteit kracht bij te zetten en de ruimtelijke verscheidenheid aan te zetten. De inrichting van de openbare ruimte kan letterlijk het verschil maken. De gemeente streeft een inrichting van de openbare ruimte na die is afgestemd op de ruimtelijke context, op de aard van de omgeving waar deze openbare ruimte deel van uitmaakt.



Bestaande situatie



Verbijzonderingen demografie



Impressie



Toegesneden op specifieke doelgroepen

De bevolkingssamenstelling verandert. Nederland 'vergrijs' en 'ontgroent'. Dat is ook zichtbaar in Maassluis. Een aantal wijken in Maassluis kent een toenemende vergrijzing. Ouderen hebben een beperkte actie-radius en dreigen eerder in een sociaal isolement te geraken. De inrichting van de openbare ruimte moet inspelen op de demografische differentiatie binnen de gemeente.

In gebieden met een hoger aandeel ouderen moet de openbare ruimte goed toegankelijk zijn en meer belevingswaarde (kleur en fleur), comfort (egale verharding, meer zitgelegenheid) en ruimte tot ontmoeting bieden.

In gebieden met veel oudere jeugd worden sport- en spelvoorzieningen en ontmoetingsplekken op deze doelgroep afgestemd.



5.5 Participatie – bewoners kunnen een extra plus maken

Participatie komt niet vanzelf op gang, dat vergt naast tijd, een verandering van mind-set, zowel bij de gemeentelijke organisatie als bij de inwoners. Er zijn veel Nederlandse gemeenten die al jaren werken aan het kweken van een grotere betrokkenheid van hun inwoners bij de inrichting, het gebruik en het beheer van de openbare ruimte. Dat gaat met vallen en opstaan. De uiteenlopende voorbeelden laten in ieder geval de mogelijke winsten van participatie zien: een grotere betrokkenheid bij de stad, sociale binding en extra kwaliteit in het ruimtelijk beeld. Algemene ervaring is dat wie denkt dat participatie kan worden ingezet om te bezuinigen bedrogen uitkomt. Participatie vergt door het gehele traject, van visievorming tot het maken van concrete ontwerpen tot beheer, een andere manier van werken, ook van het ambtelijk apparaat. Zonder input geen output.

Participatie kan op verschillende momenten in het proces worden ingezet. In het visietraject, in de planvorming en in het beheer.

Visievorming

Als eerste moet je als gemeente weten wat je doelen bij de openbare ruimte zijn. Idealiter ga je als gemeente met de bewoners het gesprek aan over wat zij belangrijk vinden in de openbare ruimte, ga je gezamenlijk doelen bepalen. Bijvoorbeeld door op de Dag van de Openbare Ruimte een stadsdebat te organiseren of bewoners te betrekken bij een integraal wijkbeheerplan, waarin bewoners zich kunnen uitspreken over wat zij belangrijk vinden, waar zij vinden dat het goed gaat en waar de openbare ruimte beter kan.

Planvorming

De ruimte voor participatie en burgerinitiatieven zit vooral in het 'glas'. Daar zit ook de meeste dynamiek en de meeste ruimte voor aanpassing. Bij de grootschaligere ingrepen die de komende jaren in diverse buurten zullen worden gepland, is het goed om met de buurt wensen te inventariseren, tot een gezamenlijk programma van wensen te komen dat als basis dient waarmee een ontwerp gemaakt kan worden. Bij die inventarisatie van wensen geeft ook de gemeente haar randvoorwaarden aan. Belangrijk is dat bewoners zich kunnen vereenzelvigen met het ontwerp. Door een ontwerp met en door de burger te laten opstellen is deze veel eerder geneigd daar ook tijd en energie in te steken. Wanneer een ontwerp een opgelegd idee is zal er veel minder snel door externen energie in gestoken worden en verwordt een beoogde burgerparticipatie al snel tot een mislukking. Burgerinitiatief is veel meer dan inspraak. De gemeente geeft aan wat zij kan doen, de bewoners geven aan wat zij op zich willen nemen om een plus-kwaliteit toe te voegen en hun wensen te verwezenlijken.

Beheer

Delen van het groen kunnen onder voorwaarden ten aanzien van openbaarheid en ruimtelijke kwaliteit aan bewoners in beheer worden gegeven. Bewoners kunnen zelf een rijkere bloemborder of heesterbeplanting in onderhoud nemen, of mogelijk zelfs hun eigen groenten en fruit verbouwen. Ook hierbij geldt dat de bewoner veel eerder geneigd is haar eigen ideeën en wensen in uitvoer te brengen dan die van de gemeente. De kracht schuilt in het combineren van gemeentelijke en burgerlijke wensen. De gemeente toont daarin vooral een ondersteunende rol en vraagt of en hoe zij de actieve bewoners kan ondersteunen.

Bestaande situatie



Impressie



Enthousiasmeren

Waardering stimuleert! Door jaarlijks een prijs uit te reiken voor het beste bewonersinitiatief wordt een competitief element ingebracht en genereert de gemeente jaarlijks free publicity. Zo reikt Den Haag bijvoorbeeld jaarlijks de Gulden Klinker uit voor het beste bewonersinitiatief.

Enthousiasmeren is ook laten zien wat er allemaal mogelijk is, bijvoorbeeld door een inspiratieboekje op te stellen waarin bewoners en ondernemers kunnen zien hoe zij zelf een extra plus in een woon- of werkomgeving kunnen realiseren, inclusief de ondersteuning die zij desgewenst van de gemeente kunnen verwachten.

Toetsen

Steeds meer gemeenten hebben een Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR), waarin ontwikkelingen ten aanzien van de openbare ruimte worden besproken en beoordeeld. De leden van de ACOR zijn afkomstig uit de verschillende gemeentelijke diensten, vaak aangevuld met een vertegenwoordiger vanuit de Welstandscommissie, vanuit de politie en maatschappelijke diensten. Samen kijken zij of er mogelijkheden zijn plannen 'intelligenter' te maken.

Communicatie

Naast participatie is communicatie van belang. De burger mag van de openbare ruimte verwachten dat deze 'schoon, heel en veilig' is. Maar dat is op voor veel onderwerpen ook een gedeelde verantwoordelijkheid. Ook van de burger mag worden verwacht dat deze zijn eigen rommel opruimt, dat hondenpoep wordt opgeruimd.

Erfgoedroute



Waterpromenade



5.6 Routes

Maassluis kent verhoudingsgewijs veel openbare ruimte, maar de samenhang is beperkt. Om de samenhang te versterken worden gekoppeld aan het raamwerk doorgaande thematische routes ontwikkeld die de verschillende groengebieden binnen Maassluis met elkaar en met de natuur- en recreatiegebieden buiten de stad verbinden.

- een erfgoedroute die de beleefbaarheid van de cultuurhistorie sterker aanzet.
- een natuurroute, gericht op de beleving van de natuur in en om de stad, met extra voorzieningen voor vlinders en bijen en meer natuurlijke land-waterovergangen.
- een jog- en runroute, waar mensen calorieën kunnen verbranden en hun fitheid kunnen etaleren.
- de waterwegpromenade, gericht op de beleving van 'modern times' op de langsvarende zee kastelen en de grootschalige industriële ontwikkelingen.

Deze routes worden als zodanig gemarkeerd en de inrichting langs de route wordt op het thema toegesneden. Ieder van deze routes vergt in de uitwerking zijn eigen aandachtspunten.

De erfgoedroute voert langs de iconen van 'oud Maassluis'. De materialisatie is op de historische sfeer afgestemd. Oude klinkers en historische lantaarnpalen passen binnen het pittoreske beeld.

Bij de natuurroute kan worden gedacht aan de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers, aan een assortiment dat is afgestemd op bijen en vlinders en aan het plaatsen van op de natuur toegespitste voorzieningen als een bijen-hotel.

De jog- en runroute vergt een egale ondergrond, een goede verlichting. Het aantal kruisingen is beperkt en de route voert bij voorkeur door en langs het groen. Aan de route kunnen trimtoestellen worden geplaatst, op het wegdek kunnen afstanden worden gemarkeerd.

De waterwegroute noodt uit tot langer verpozen, voor het spotten van alle activiteiten op en aan het water. Bovendien is deze route goed op de zon georiënteerd. Aan deze route kunnen meer, grotere en stoerdere banken worden geplaatst.

Bestaande situatie



Natuurroute



Impressie



Bestaande situatie



Impressie



GEBRUIK – Niveau Hoog	GEBRUIK – Niveau Basis	GEBRUIK – Niveau Laag
<p>VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN – Verkeersdeelnemers kunnen zich veilig verplaatsen. Er is bovengemiddelde aandacht voor verkeersveiligheid: langzaam verkeersroutes zijn bijvoorbeeld gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Routes zijn veilig, herkenbaar en overzichtelijk. Daarnaast is er voldoende parkeerruimte, er zijn altijd vrije plekken.</p>	<p>VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN – Verkeersdeelnemers kunnen zich veilig verplaatsen. De wegen voldoen aan de inrichtingseisen voor duurzaam veilig verkeer. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig, incidenteel kunnen alle plekken bezet zijn.</p>	<p>VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN – Verkeersdeelnemers kunnen zich veilig verplaatsen. Verkeer is niet gescheiden (bijv. fietsers op de rijbaan). Parkeren is voldoende, maar soms op grotere afstand van de woningen of bedrijfspanden.</p>
<p>RECREATIEF GEbruik – De openbare ruimte stimuleert gebruik door aantrekkelijke activiteiten, zoals wandelen, de hond uitlaten, voetballen, hardlopen, zwemmen en vissen. Ook mensen van elders komen naar dit gebied om te recreëren. De openbare ruimte leent zich voor het organiseren van evenementen.</p>	<p>RECREATIEF GEbruik – De openbare ruimte biedt plaats voor sportieve en recreatieve standaardactiviteiten, zoals een ommetje, de hond uitlaten of hardlopen. Deze worden vooral door de bewoners van de wijk gebruikt. De openbare ruimte biedt mogelijkheden voor het houden van bijvoorbeeld buurtfeesten en barbecues.</p>	<p>RECREATIEF GEbruik – De openbare ruimte biedt weinig tot geen mogelijkheden voor recreatief gebruik. De openbare ruimte is functioneel ingericht (veilige verkeersdoorstroming, bereikbaarheid, kijkgroen). Er zijn nauwelijks voorzieningen die recreatief gebruik stimuleren.</p>
<p>SOCIALE VEILIGHEID – Bewoners voelen zich veilig. De openbare ruimte is overzichtelijk en ligt volledig in het zicht van woningen en routes. De openbare ruimte is voorzien van goede verlichting, die op alle plekken goed werkt.</p>	<p>SOCIALE VEILIGHEID – Bezoekers voelen zich veilig. De openbare ruimte is redelijk overzichtelijk, een aanzienlijk deel ligt in het zicht van woningen en routes. In het gebruik van verlichting worden keuzes gemaakt, door het bijvoorbeeld vooral toe te passen op ontmoetingsplekken en de routes daar naartoe.</p>	<p>SOCIALE VEILIGHEID – Bezoekers voelen zich veilig. Sommige plekken liggen niet in het zicht van woningen. Op meerdere plekken in de openbare ruimte kan de verlichting worden uitgeschakeld door weinig gebruik.</p>
<p>NATUUR EN ECOLOGIE – Het gebied heeft doelstellingen voor een natuurlijke ontwikkeling en zoekt aansluiting bij bestaande ecologische verbindingen. Hierbij wordt gedacht aan ecologische stapstenen en het gebruik van eerste orde bomen.</p>	<p>NATUUR EN ECOLOGIE – Het gebied is waar mogelijk redelijk natuurlijk. Waar mogelijk worden groen met ecologische waarde toegevoegd, er worden tweede of derde orde bomen gebruikt.</p>	<p>NATUUR EN ECOLOGIE – Deze gebieden kunnen een gebied zijn met weinig gevarieerde opbouw. Er is nauwelijks aandacht voor de realisering van doelstellingen op gebied van natuur en ecologie.</p>
INRICHTING – Niveau Hoog	INRICHTING – Niveau Basis	INRICHTING – Niveau Laag
<p>MATERIAALGEBRUIK – Het toegepaste materiaal is bijzonder, door kleur patroon en/of formaat. Het past bij een duidelijke ontwerpgedachte. Er is een goede samenhang tussen gebruikte materialen, er zijn weinig tot geen afwijkingen in materiaalgebruik.</p>	<p>MATERIAALGEBRUIK – Het toegepaste materiaal behoort tot de veelgebruikte standaardmaterialen. Er is een redelijke uniformiteit en samenhang in de gebruikte verhardingsmaterialen, groen en meubilair.</p>	<p>MATERIAALGEBRUIK – Het toegepaste materiaal is eenvoudig en doelmatig. Er kan weinig variatie in de gebruikte materialen zijn. Door eventuele afwijkingen in kleur en type kan openbare ruimte sober ogen.</p>
<p>KLEUR EN FLEUR – ‘Kleur en Fleur’ is bewust toegepast en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van deze openbare ruimte. Deze plekken krijgen extra aandacht door het gebruik van kleur in verharding, meubilair en groen.</p>	<p>KLEUR EN FLEUR – ‘Kleur en Fleur’ is toegepast op accentpunten. Deze plekken krijgen extra aandacht door het gebruik van kleur in verharding, meubilair en groen. Ze springen hierdoor uit in de wijk.</p>	<p>KLEUR EN FLEUR – Er is geen ‘kleur en fleur’ aangebracht. De keuze van de materialen en de beplanting zijn niet gericht op kleur en fleur. Er kan sprake zijn van oudere en vervaagde kleuren.</p>
<p>IDENTITEIT EN EIGENHEID – De openbare ruimte heeft een unieke identiteit en eigen uitstraling en springt er uit ten opzichte van de overige openbare ruimte. Er is aandacht voor originele vormgeving en het gebruik van bijzondere elementen, die identiteit bevestigen.</p>	<p>IDENTITEIT EN EIGENHEID – De openbare ruimte heeft meer voorkomende identiteit, maar is herkenbaar voor bewoners van Maassluis. Er is onderscheid met andere wijken, iedere wijk kan een eigen karakter hebben. De inrichting kent een standaardprofilering en geen ongebruikelijke elementen.</p>	<p>IDENTITEIT EN EIGENHEID – De openbare ruimte mag een eenvoudige uitstraling hebben. Er is nauwelijks onderscheid met de overige openbare ruimte.</p>
<p>ONDERHOUDBAARHEID – De inrichting van de openbare ruimte is goed afgestemd op de onderhoudsmaatregelen. Het onderhoud kan efficiënt machinaal worden uitgevoerd. De openbare ruimte is geschikt voor de diverse onderhoudsmachines.</p>	<p>ONDERHOUDBAARHEID – De inrichting van de openbare ruimte is redelijk afgestemd op de onderhoudsmaatregelen. Intensivering en maatwerk is op enkele plekken nodig.</p>	<p>ONDERHOUDBAARHEID – De inrichting van de openbare ruimte is nauwelijks afgestemd op de onderhoudsmaatregelen. Op veel plekken is daardoor intensiever, handmatig of maatwerk-onderhoud nodig. De prioriteiten liggen in dit gebied op bijvoorbeeld materiaalgebruik of recreatief gebruik.</p>
ONDERHOUD – Niveau Hoog	ONDERHOUD – Niveau Basis	ONDERHOUD – Niveau Laag
<p>VERHARDING – De verharding ziet er ‘goed’ onderhouden uit. Hier en daar kunnen schadebeelden of reparaties zichtbaar zijn. Tegels en/of klinkers in het voetgangersgebied liggen nagenoeg glad, een enkel plekje kan ontzet zijn.</p>	<p>VERHARDING – De verharding ziet er ‘voldoende’ onderhouden uit. Op enkele plekken kunnen kleinere gaten, verzakkingen, of wat losliggende tegels aanwezig zijn, zolang de situatie veilig blijft.</p>	<p>VERHARDING – De verharding ziet er ‘redelijk’ onderhouden uit. Op meerdere plekken kunnen gaten, verzakkingen, of losliggende tegels aanwezig zijn. Op termijn dient groot onderhoud te worden uitgevoerd.</p>
<p>GROEN – Het groen ziet er ‘goed’ onderhouden uit. Er kunnen enkele beschadigingen en kale plekken voorkomen. In dit gebied staan gezonde en groeiachtige bomen met redelijk evenwichtige kronen.</p>	<p>GROEN – Het groen ziet er ‘voldoende’ onderhouden uit. Hier en daar kunnen beschadigingen, kale plekken, onkruid en verminderde vitaliteit voorkomen. In dit gebied staan bomen met evenwichtige kronen.</p>	<p>GROEN – Het groen ziet er ‘redelijk’ onderhouden uit. Er kan achterstand in onderhoud voorkomen, bijvoorbeeld snoei-onderhoud. Dit kan redelijk veel beschadigingen en kale plekken tot gevolg hebben. De vitaliteit van de bomen is nog voldoende.</p>
<p>WATER EN OEVERS – De oeverbescherming is goed, incidenteel kunnen er beschadigingen en gaten zichtbaar zijn. De waterkwaliteit is zwemwaterkwaliteit, ook draagt het water bij aan de doelstellingen voor natuur en ecologie.</p>	<p>WATER EN OEVERS – De oeverbescherming is voldoende. Enige beschadigingen, gaten of ontbrekende delen kunnen voorkomen in de beschoeiing. De waterkwaliteit is goed.</p>	<p>WATER EN OEVERS – De oeverbescherming is redelijk. Grotere beschadigingen, gaten of ontbrekende delen kunnen voorkomen in de beschoeiing. De waterkwaliteit voldoet aan de eisen.</p>
<p>MEUBILAIR – Het meubilair is van een goede kwaliteit, het staat recht en vervult de functie. Slechts plaatselijk kunnen enkele beschadigingen voorkomen. Afvalbakken hebben voldoende capaciteit.</p>	<p>MEUBILAIR – Er wordt functioneel standaardmeubilair gebruikt. Dit kan enigszins scheef staan en er kunnen wat kleinere beschadigingen voorkomen. Afvalbakken hebben voldoende capaciteit, maar kunnen incidenteel meer dan 80% vol zijn.</p>	<p>MEUBILAIR – Er wordt in standaardmeubilair gebruikt. En wordt in bepaalde mate geplaatst. Dit kan scheef staan en er kunnen beschadigingen en afgebladderde verf voorkomen. Afvalbakken hebben voldoende capaciteit, maar kunnen incidenteel meer dan 80% vol zijn.</p>
<p>VERZORGING – De verzorging van de openbare ruimte is goed. Over de gehele straatlengte en in de beplantingen ligt er nauwelijks zwerfvuil. Verder kan er op een enkele plek onkruid voorkomen.</p>	<p>VERZORGING – De verzorging van de openbare ruimte is voldoende. Over de gehele straatlengte en in de beplantingen kan er zwerfvuil aanwezig zijn. Verder kan er hier en daar een plek met onkruid voorkomen, vooral rond obstakels en langs wanden.</p>	<p>VERZORGING – De verzorging van de openbare ruimte kan sober ogen. Over de gehele straatlengte en in de beplantingen kan er zwerfvuil aanwezig zijn. Verder kan nogal er flink wat onkruid voorkomen.</p>

6

DE MAAT VAN MAASSLUIS

6.1 Meetbaar maken van kwaliteit

In hoeverre voldoet de openbare ruimte al aan de uitgangspunten van de glas- en looddelen, zoals die in de visie zijn beschreven? Om dit inzichtelijk te maken wordt de 'Maat van Maassluis' geïntroduceerd. Een methodiek om de beoogde differentiaties naar kwaliteitsniveaus in de openbare ruimte meetbaar en bespreekbaar te maken. Deze 'Maat' hanteert een brede opvatting van het begrip kwaliteit en gaat in op zowel de inrichtingsniveaus als de niveaus van het concrete onderhoud. De 'Maat van Maassluis' onderscheidt 3 hoofdthema's (gebruik, inrichting en onderhoud), elk weer onderverdeeld in 4 of 5 deelkwaliteiten.

De in totaal 13 deelkwaliteiten functioneren als 'brillen' om de openbare ruimte te beschouwen:

- Verkeersveiligheid en parkeren
- Sociale veiligheid
- Materiaalgebruik
- Identiteit en eigenheid
- Verharding
- Water en oevers
- Verzorging
- Recreatief gebruik
- Natuur en ecologie
- Kleur en fleur
- Onderhoudbaarheid
- Groen
- Meubilair

Om de beoogde differentiatie naar kwaliteitsniveau praktijk te laten worden is een differentiatie naar 3 niveaus denkbaar:

- **basis** – het basale ambitieniveau met keuzes voor standaardoplossingen en een basisniveau aan onderhoud;
- **hoog** – het hoogste ambitieniveau met keuzes voor maatwerk en accenten op intensiever of afwijkend onderhoud
- **laag** – het laagste ambitieniveau met keuzes voor eenvoudige oplossingen en vaak extensief onderhoud

Voor elk van de 13 deelkwaliteiten is uitgewerkt wat de 3 niveaus inhouden. De niveaus binnen het hoofdthema 'onderhoud' zijn zo geformuleerd dat zij aan zullen sluiten op de landelijk genormeerde CROW-richtlijnen voor het kwaliteit- en beeldgestuurd beheer. In de beheerplannen worden de niveaus van basis, hoog en laag concreter uitgewerkt met behulp van de beeldmaatlaten die in de CROW-richtlijnen (publicatie 323) zijn opgenomen.

6.2 De ambities voor het glas in lood

Als basis voor de visie is het glas in lood gedefinieerd, eerst worden de verschillende onderdelen van het glas in lood toegelicht waarna per onderdeel de kwaliteitsambities in een samenvattend schema zijn gezet.



Het **robuste lood** bestaat uit de grotere groengebieden aan de randen van de stad. In het robuuste lood liggen de toegangswegen naar de stad en ook diverse parken. De openbare ruimte is in deze delen sober en eenvoudig, maar ook robuust en krachtig. Door de grotere omvang en de stabiliteit kunnen er natuurwaarden ontwikkelen en is er ook ruimte voor grote bomen. Daarmee heeft het robuuste lood ook een meer natuurlijke uitstraling. In het robuuste lood is ruimte voor sportfaciliteiten en recreatie. Door de grootschaligheid is minder intensief onderhoud nodig, maar moet wel worden aangesloten op de hoge ambities van 'robuust en krachtig'.



Het **stedelijk lood** ligt meer in de stad en is vaak gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur. De openbare ruimte is hierdoor meer cultureel en van allure. Ook hier komen grote bomen voor. Het leidt de Maassluiser en de bezoeker op een aantrekkelijke manier door de stad en mag in die hoedanigheid als uithangbord dienen. In situaties waar veel mensen dit lood passeren is ruimte voor een verbijzondering in de vorm van extra kleur en fleur. Doordat het minder groot opgezet is dan het robuuste lood is er minder ruimte voor ecologische kwaliteiten. Recreatieve functies dienen hier van hoge kwaliteit te zijn en zullen mogelijk aan aanwezige routes gekoppeld zijn.



Het **glas in het centrum** heeft een hoogwaardige uitstraling. In het centrum is bijna alle openbare ruimte verhard. Het aanwezige groen is van hoge kwaliteit en brengt kleur en fleur in het gebied. Door het gebrek aan groen zijn de ecologische waarden minimaal. Naast de belangrijkste doorgaande routes in het lood is het centrum het uithangbord; het pronkstuk van de stad. De inrichting van de openbare ruimte dient daar ook op in te spelen. Verharding, meubilair en materiaal is van hoge kwaliteit. Waar mogelijk wordt het centrum opgevulld met kleur en fleur.

In **het glas van de woonbuurten** is de openbare ruimte vooral gericht op de verblijfsfunctie voor de mensen die er wonen. Er is ruimte voor kleinschalige, wijkgebonden recreatieve activiteiten, zoals een ommetje maken, spelen of de hond uitlaten. De openbare ruimte ondersteunt deze activiteiten door meubilair en speelvoorzieningen en de openbare ruimte op een basisniveau te onderhouden. Bewoners worden uitgenodigd om via participatie-initiatieven een plus te maken ten opzichte van dit basisniveau. Als de schaal van de openbare ruimte het toelaat is er ruimte voor ecologische waarden en verbindingen tussen grotere ecologisch waardevolle gebieden.



Het **glas in de werkgebieden** is functioneel en doelmatig ingericht. Er wordt vooral gebruik gemaakt van verharding en extensief te onderhouden groen. Alles is er hier op gericht dat de openbare ruimte haar functie zo efficiënt mogelijk vervult. De aanwezigheid van voorzieningen voor recreatief gebruik ligt dus niet voor de hand. Groen en straatmeubilair zijn eenvoudig en doelmatig vormgegeven. Ook in de werkgebieden is er ruimte voor participatie: ondernemers kunnen via participatie-initiatieven een plus maken.





De kwaliteitsambities voor de verschillende onderdelen van het glas in lood zijn opgenomen in onderstaande figuur. De kwaliteitsambities ondersteunen de voorgaande omschrijvingen. Het schema geeft een indruk van de niveaus in de verschillende onderdelen van het glas in lood. Zo is te zien dat de kwaliteitsambitie in stedelijk lood en glas centrum hoger is dan in het robuuste lood. Ook is er een duidelijk onderscheid tussen glas wonen en glas werken, glas werken wordt duidelijk op een lager niveau beheerd. De kwaliteitsambities in onderstaand schema tonen de minimale ambities, wanneer de kwaliteit in praktijk hoger uitvalt geeft dit extra kleur aan het glas en lood.

	Robuust Lood	Stedelijk Lood	Glas Centrum	Glas Wonen	Glas Werken
GEBRUIK	Verkeersveiligheid en parkeren	Verkeersveiligheid en parkeren	Verkeersveiligheid en parkeren	Verkeersveiligheid en parkeren	Verkeersveiligheid en parkeren
	Recreatief gebruik	Recreatief gebruik	Recreatief gebruik	Recreatief gebruik	Recreatief gebruik
	Sociale veiligheid	Sociale veiligheid	Sociale veiligheid	Sociale veiligheid	Sociale veiligheid
	Natuur en ecologie	Natuur en ecologie	Natuur en ecologie	Natuur en ecologie	Natuur en ecologie
INRICHTING	Materiaalgebruik	Materiaalgebruik	Materiaalgebruik	Materiaalgebruik	Materiaalgebruik
	Kleur en fleur	Kleur en fleur	Kleur en fleur	Kleur en fleur	Kleur en fleur
	Identiteit en eigenheid	Identiteit en eigenheid	Identiteit en eigenheid	Identiteit en eigenheid	Identiteit en eigenheid
	Onderhoudbaarheid	Onderhoudbaarheid	Onderhoudbaarheid	Onderhoudbaarheid	Onderhoudbaarheid
ONDERHOUD	Verharding	Verharding	Verharding	Verharding	Verharding
	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen
	Water en oevers	Water en oevers	Water en oevers	Water en oevers	Water en oevers
	Straatmeubilair	Straatmeubilair	Straatmeubilair	Straatmeubilair	Straatmeubilair
	Verzorging	Verzorging	Verzorging	Verzorging	Verzorging

Ambities voor de openbare ruimte – de Maat van Maassluis uitgewerkt voor de 5 glas-in-lood-delen



Waar is de maat van Maassluis praktijk?

7

STRATEGIE - VAN VISIE NAAR PRAKTIJK

7.1 Beheeropgaven – waar is de Maat van Maassluis al praktijk?

Begin 2015 is de gehele openbare ruimte langs de 'Maat van Maassluis' gelegd. Daarbij is voor elk glasvlak een beoordeling gemaakt in hoeverre het gebruik, de inrichting en het huidige onderhoud voldoen aan de ambities zoals die in hoofdstuk 6 van deze visie zijn voorgesteld. Nevenstaande figuur toont de resultaten.

Woonwijken zoals de Burgemeesterswijk (3), de Vogelbuurt (4), het Bomendal (12), 't Hoofd (18), het nieuwe woongebied Balkon (7), de Binnenstad (15) en de bedrijventerreinen Nieuwe Waterweg (8), de Kade (19) en de Dijk (24) hebben een openbare ruimte die momenteel grotendeels voldoet aan de ambities van deze visie.

In een achttal woon- en werkgebieden wijkt de openbare ruimte in geringe mate af van de Maat van Maassluis. De afwijkingen hebben betrekking op onderhoudsbehoefte aan verhardingen, groen en/of straatmeubilair, zoals bijvoorbeeld in de Steendijkpolder Noord (1), de Componistenbuurt Zuid (6) de Vertobuurt (14), de Oranjebuurt (20) en de Pleintjes in Sluispolder Oost (22). Soms gaat dat samen met afwijkingen rond de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Het gaat dan om stenige buurten waar de hoeveelheid groen en de gebruiksmogelijkheden om verbetering vragen, zoals in de Steendijkpolder Noord (1), de Oranjebuurt (20) en de Dolfijn in Sluispolder Oost (23). Dat is ook aan de orde op het bedrijventerrein Kapelpolder (9).

In woongebieden zoals de Steendijkpolder Zuid (2), de woonbuurt 't Stort (10), de Bloemenbuurt Zuid (13) en het oostelijk deel van de Sluispolder Oost (21) is sprake van een integrale problematiek met een beduidend grotere onderhoudsbehoefte. Het gaat vooral om krap bemeten openbare ruimte met weinig openbaar groen. De ontwerpgedachte waarmee deze gebieden zijn ontwikkeld leiden in de huidige tijd tot serieuze functionele problemen. Juist door deze problemen en de relatief hoge gebruiksdruk is er momenteel sprake van een grote onderhoudsbehoefte. De grote investeringen die hiervoor nodig zijn moeten worden aangegrepen om het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren.

In de Sluispolder West (16) en de Koningshoek (5) is juist de ruim bemeten openbare ruimte met een overdaad aan (parkeer)verharding en vaak functieloze grootschalige grasvelden een probleem. De investeringen die in deze gebieden nodig zijn voor groot onderhoud en vervanging zijn een mooie aanleiding om meer en attractievere gebruiksfuncties in de openbare ruimte te realiseren. Ook liggen hier kansen voor het realiseren van duurzaamheidsambities en zijn er mogelijkheden voor klimaatadaptatieve oplossingen. In de Taanshuurpolder (17) vraagt het openbare groen om serieuze verbeteringen. De beplantingen in de woonerven zijn uitgegroeid en enigszins verwilderd geraakt wat de sociale veiligheid niet ten goede komt. De grotere onderhoudsbehoefte in deze wijk is aanleiding om het gebruik en de inrichting van de woonervenstructuur te herontwikkelen.

NR.	Wijknaam	Ontwikkelingen beheer	Ruimtelijke herontwikkelingen
1	Steendijkpolder Noord	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
2	Steendijkpolder Zuid	Specifieke ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
3	Burgemeesterswijk	Specifieke ontwikkelingen	Weinig ontwikkelingen
4	Vogelbuurt	Specifieke ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
5	Koningshoek	Brede ontwikkeling	Veel ontwikkelingen
6	Componistenbuurt Zuid	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
7	Balkon	Geen ontwikkelingen	Veel ontwikkelingen
8	Nieuwe Waterweg	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
9	Kapelpolder	Brede ontwikkeling	Weinig ontwikkelingen
10	't Stort	Brede ontwikkeling	Weinig ontwikkelingen
11	Componistenbuurt Noord	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
12	Bomendal	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
13	Bloemenbuurt	Brede ontwikkeling	Geen ontwikkelingen
14	Vertowijk	Specifieke ontwikkelingen	Weinig ontwikkelingen
15	Binnenstad	Brede ontwikkeling	Veel ontwikkelingen
16	Sluispolder West	Brede ontwikkeling	Veel ontwikkelingen
17	Taanshuurpolder	Specifieke ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
18	't Hoofd	Specifieke ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
19	De Kade	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
20	Oranjebuurt	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
21	Sluispolder Oost	Brede ontwikkeling	Geen ontwikkelingen
22	Sluispolder Oost-Pleintjes	Specifieke ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
23	Sluispolder Oost-Boonervliet	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen
24	De Dijk	Geen ontwikkelingen	Geen ontwikkelingen

Geplande investeringen en ontwikkelingen voor beheer en ontwikkelingen in de glasvlakken

7.2 Geplande investeringen voor beheer en ontwikkelingen in de openbare ruimte

De visie op de openbare ruimte van Maassluis kan de komende jaren geïmplementeerd worden door gebruik te maken van de investeringen rond groot onderhoud en vervangingen van openbare ruimte. Ook spelen er in de gemeente diverse grootschalige (her)ontwikkelingen waarbij de openbare ruimte grondig op de schop zal gaan. Juist hier zijn mogelijkheden om de visie op de openbare ruimte van Maassluis praktisch te laten worden. In deze paragraaf worden de te verwachten grootschalige ontwikkelingen beschreven die in paragraaf 7.3 zullen worden vergeleken met de afwijkingen die eerder in dit hoofdstuk op de 'Maat van Maassluis' zijn geconstateerd.

Zoals is genoemd in het coalitieakkoord 2014-2018 kan op plaatsen waar de 'Maat van Maassluis' niet voldoet door incidentele impulsen een structurele verbeteringsslag worden gegeven aan de aanleg en onderhoud van het groen. Daarbij kunnen middelen ook worden ingezet ter verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

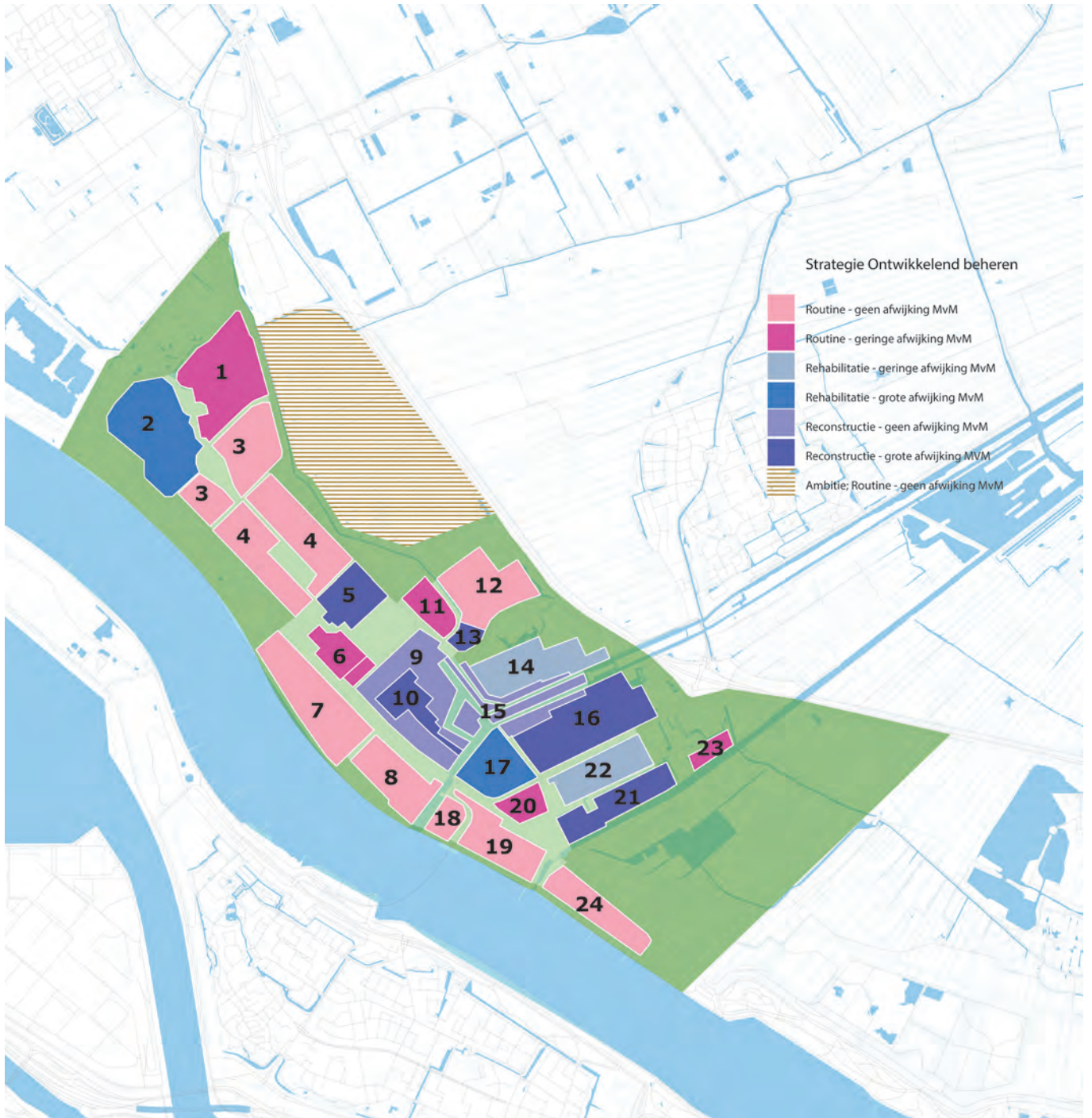
Verwachte investeringen groot onderhoud en vervangingen

In de tabel is een overzicht gegeven van de beheeropgaven zoals die voor de komende 20 jaar worden verwacht. Het gaat met name om grootschalige investeringen die nodig zullen zijn in de sfeer van groot onderhoud en vervanging. De meest grootschalige investeringen zijn vaak ingegeven door de riolering die moet worden vervangen of door plannen om hemelwater af te koppelen. Dat is bijvoorbeeld het geval in de woonbuurt 't Stort (10), de Taanshuurpolder (17), de woonbuurt De Pleintjes (22) en het oostelijk deel (21) van Sluispolder-Oost.

Ruimtelijke (her)ontwikkelingen

In de vierde kolom is weergegeven welke ruimtelijke (her)ontwikkelingen de komende 20 jaar worden verwacht. Voorbeelden van grootschalige ontwikkelingen zijn de herstructurering van de Sluispolder West (16), de herinrichting van de Noordvliet, kadeverhoging Delfland in en rond de Binnenstad (15) en de beoogde verbouwing van het winkelcentrum Koningshoek en omgeving (5).

Minder ingrijpend, maar als verbeterkans voor de openbare ruimte even relevant zijn herstructureringsplannen in een deel van de woonbuurt 't Stort (10) en de herontwikkeling van het Mareplein en omgeving in de Vertobuurt (14).



Strategie – Ontwikkelen Beheren

7.3 Strategie – ontwikkelend beheren

Uitgangspunt is dat de bewuste differentiatie naar inrichting en onderhoud de komende 15 jaar gestalte krijgt binnen de beschikbare middelen voor de openbare ruimte. Deze strategie van 'ontwikkelend beheren' houdt in dat ontwikkelingen in de stad en toekomstige investeringen het tempo bepalen waarin de 'Maat van Maassluis' praktijk wordt. In Figuur 2 is de kaart met de huidige afwijkingen ten opzichte van de 'Maat van Maassluis' gecombineerd met de beheeropgaven en ruimtelijke ontwikkelingen die in de verschillende deelgebieden worden verwacht. Uit deze analyse volgt voor elk deelgebied een strategie voor de komende 15 jaar. Op hoofdlijnen is er sprake van 3 verschillende strategieën:

1. **Routine:** woon- en werkgebieden waar de openbare ruimte al grotendeels voldoet aan de 'Maat van Maassluis'. Er wordt een nuance gemaakt tussen 'geen afwijkingen' en 'geringe afwijkingen';
2. **Rehabilitatie:** woon- en werkgebieden waar de komende jaren relatief veel groot onderhoud en vervanging nodig zijn aan riolering en verhardingen, maar wel met een openbare ruimte die wat betreft gebruik en inrichting grotendeels voldoet. Bij rehabilitatie wordt de oorspronkelijke inrichting bij nieuwe ingrepen weer in ere hersteld. Het accent van de maatregelen ligt hier op herstellen, waarbij slechts in beperkte mate functionele verbeteringen hoeven te worden doorgevoerd.
3. **Reconstructie:** woon- en werkgebieden waar sprake is van een bredere problematiek. De openbare ruimte voldoet niet aan de 'Maat van Maassluis', zowel wat betreft de inrichting, het gebruik als het onderhoud. Grootschalige herontwikkelingen in deze gebieden zijn een aanleiding om de openbare ruimte de komende jaren serieus te verbeteren. Er is ook een tweetal gebieden waarin de openbare ruimte grotendeels voldoet aan de Maat van Maassluis, maar waar externe ontwikkelingen toch aanleiding zullen zijn voor verdere verbetering van de openbare ruimte. Het gaat om de herinrichting van de Noordvliet, de kadeverhoging Delfland in en rond de Binnenstad (15) en de revitaliseringsplannen op het bedrijventerrein Kapelpolder (9).



blauwe
verbindingen



Scholen



verbindingen met
de omgeving



poort tot
Maassluis



centrum kwaliteit



Sportfaciliteiten



te versterken
bomenlaan



groene
verbindingen



woningen voor
ouderen



stadsboerderij als
centrum



wonen in groene
omgeving



zorginstelling

7.4 Onder de loep – visie openbare ruimte

Essentieel in de strategie van 'ontwikkelen beheren' is dat men 'door de schalen heen kijkt', waarbij het vraagstuk eerst in de bredere context, in zijn grotere omgeving, wordt gezien waarna wordt ingezoomd op het schaalniveau waarop het vraagstuk zich feitelijk afspeelt om vervolgens wederom in te zoomen tot op het detailniveau. Idealiter zoomt men met de dan verkregen inzichten vervolgens weer uit naar de hogere schaalniveaus.

Vanuit de ambitie om 'door de schalen heen te kijken' is op drie plekken van de visiekaart een 'loep' gelegd. Deze drie plekken worden in het navolgende letterlijk 'onder de loep' genomen. Zij tonen de doorwerking van de uitspraken op het visieniveau voor de gemeente als geheel naar het schaalniveau van de concrete situatie.

De loepjes tonen een weergave van de in de visie omschreven ambities en de mogelijke ruimtelijke uitwerking daarvan. Ze tonen de doorwerking van de grote structuren in het niveau van de wijk en op wat voor aspecten aandacht gevestigd kan worden. Het betreft bijvoorbeeld versterkingen in het robuuste lood, maken van verbindingen en het vormen van specialisaties binnen de openbare ruimte op locaties waar bijvoorbeeld een zorginstelling gesitueerd is.

Steendijkpolder zuid

Binnen het robuuste lood kunnen meer verbindingen gemaakt worden om de bruikbaarheid en continuïteit te vergroten. Het sportterrein krijgt een verbinding met het onderliggende park en waar mogelijk worden kruisingen met het spoor verbeterd. Tussen de twee Steendijkpolder wijken ligt een cluster van scholen en zorginstellingen. Hier dient de inrichting van de openbare ruimte op in te spelen.

Kapelpolder

In de kapelpolder ligt de wijk 't Stort. In deze wijk, omgeven door werkgebieden, dient de openbare ruimte en het wijkgroen solide te zijn. Waar mogelijk wordt ze dan ook aangezet en versterkt. Ook is het mogelijk een verbinding te maken met de aanpalende loodstructuur.

De oude Maasdijk wordt zwaar in de beplanting gezet, samen met de sloot onder aan de dijk vormt zij een ecologische wig in de stad.

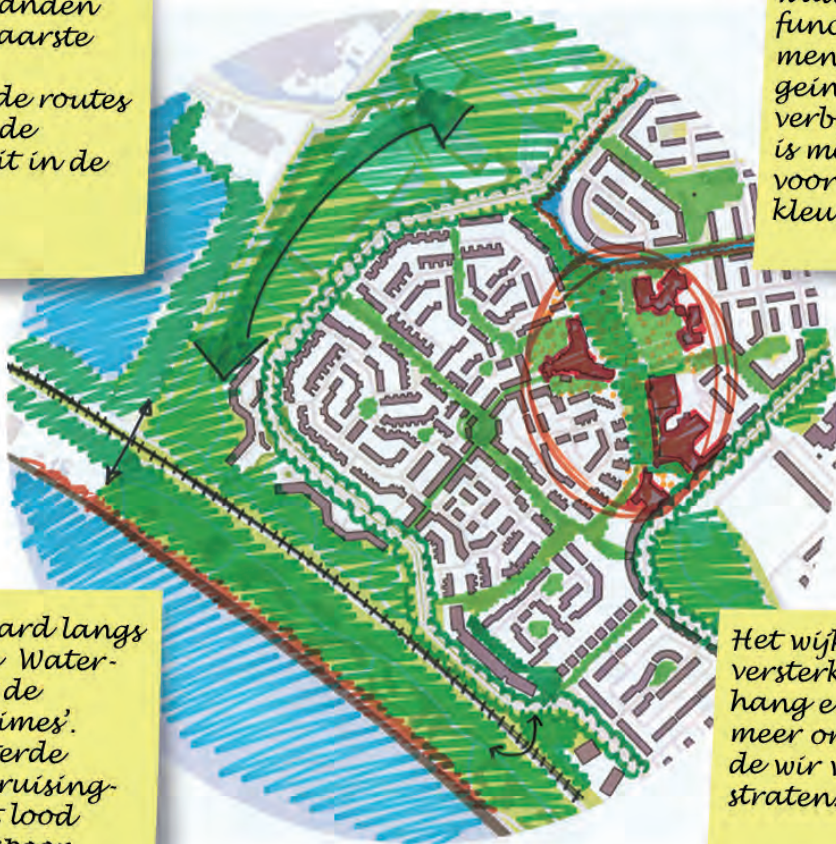
Sluispolder

In Sluispolder zijn vele mogelijkheden tot het maken van verbindingen binnen de openbare ruimte. Parallel aan de laan 40-45 wordt een ecologische corridor gemaakt van de stadsboerderij naar de begraafplaats. De stadsboerderij kan tevens fungeren als centrum voor het sportterrein en de wijk. Verbindingen over de Boonervliet verbinden de Aalkeet Binnen- en buitenpolder met de stad en maken ommetjes mogelijk. De polderzijde van de Boonervliet krijgt tevens een meer ecologische inrichting.



1.

Langs de randen ligt het zwaarste lood. Doorgaande routes versterken de continuïteit in de beleving.



Waar veel publieke functies samenkomen wordt meer geïnvesteerd in verbijzonderingen, is meer aandacht voor verpozen, voor kleur en fleur.

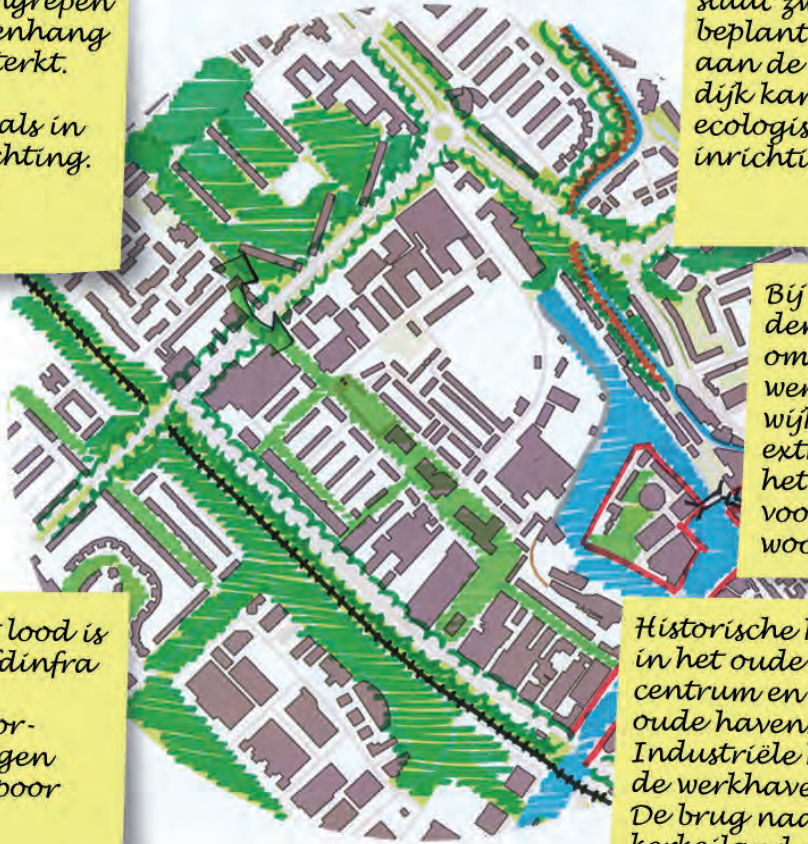
De Boulevard langs de Nieuwe Waterweg toont de 'Modern Times'. Een verbeterde spoorwegkruising maakt het lood langs het spoor beter bereikbaar

Het wijkgroen versterkt de samenhang en brengt ook meer ordening in de wirwar van straten.

2.

Met kleine ingrepen kan de samenhang worden versterkt. Zowel in Noord-Zuid als in Oost-West richting.

De oude Maasdijk staat zwaar in de beplanting. De sloot aan de voet van de dijk kan een meer ecologische inrichting krijgen.



Bij de woongebieden die worden omgeven door werkgebieden is het wijkgroen van extra betekenis voor het leefklimaat, voor de dagelijkse woonomgeving.

Veel van het lood is aan de hoofdinfra gekoppeld:
- aan de door-gaande wegen
- langs het spoor

Historische kaden in het oude centrum en de oude haven. Industriële kade in de werkhaven. De brug naar het kerkeiland als industrieel icoon.

3.

Ook op wijk niveau zijn de Oost-West verbindingen van belang.

De middencorridor wordt ontwikkeld tot een meer natuurlijke, ecologisch waardevolle route.

laan 40-45 als monumentale laan met veel bloei.

De oude Maasdijk als sterke structuurdrager, monumentaal beplant.

Een nieuwe brug over de Boonervliet maakt het mogelijk een ommetje te maken. Ook wordt het recreatiegebied hiermee beter ontsloten.



Een poort waar Boonervliet en oude Maasdijk samenkomen.

Ecologische oever aan de polderzijde.

Versterken van de Oost-West verbindingen van de Zuidvliet met stenen kaden naar;
- Laan 40-45
- ecologische middencorridor
- Boonervliet

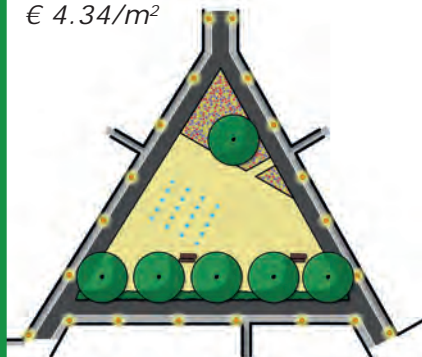
Hoog

Basis

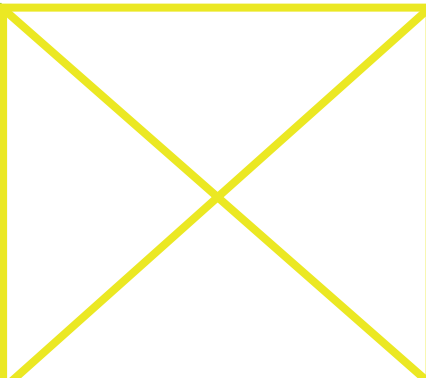
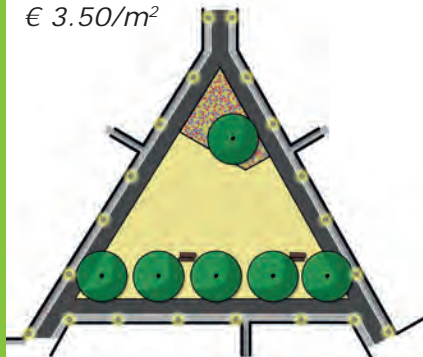
Laag

Centrum

€ 4.34/m²

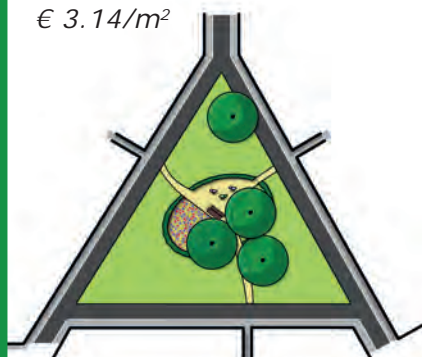


€ 3.50/m²

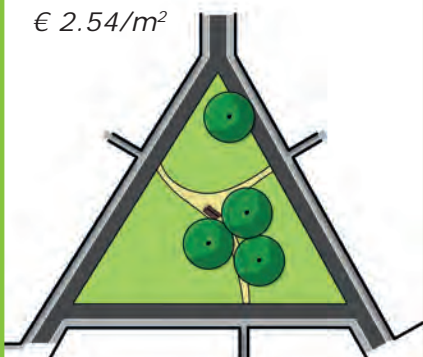


Wonen

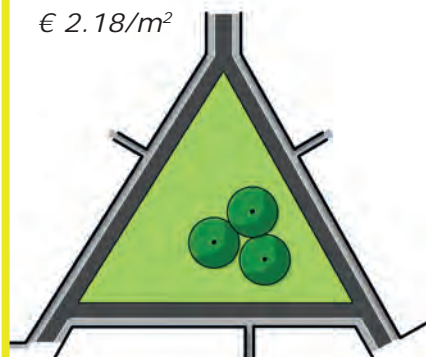
€ 3.14/m²



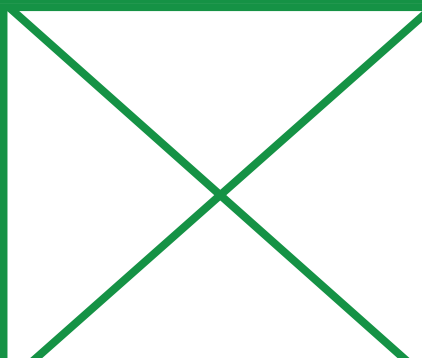
€ 2.54/m²



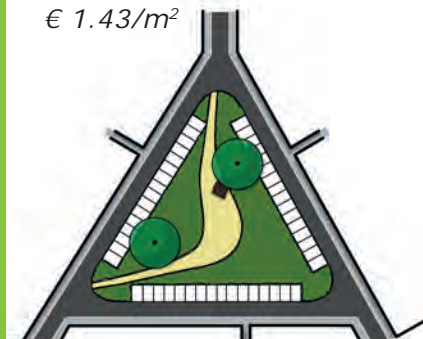
€ 2.18/m²



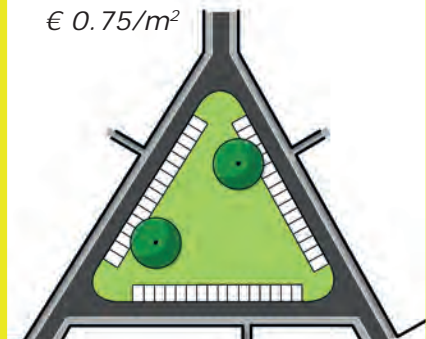
Werken



€ 1.43/m²

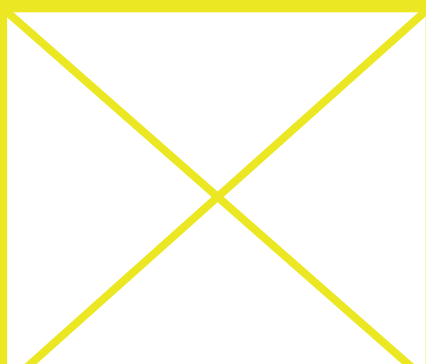
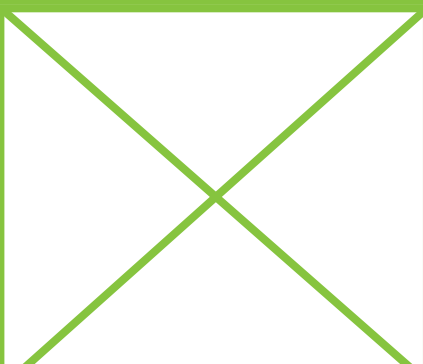
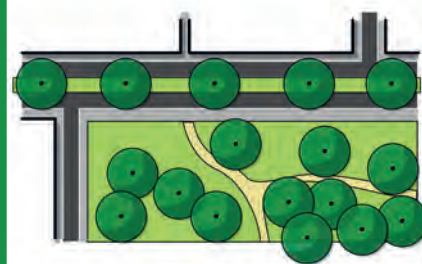


€ 0.75/m²



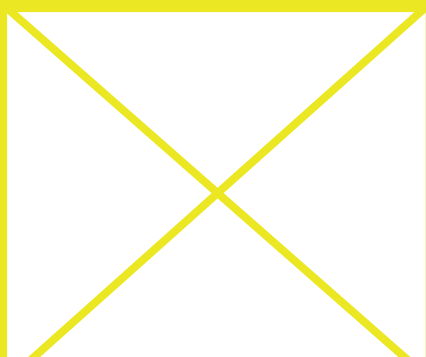
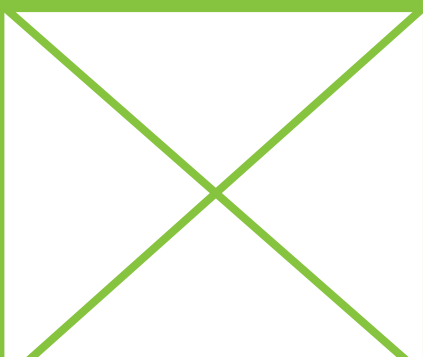
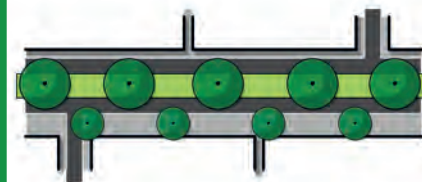
Robuust lood

€ 1.11/m²



Stedelijk lood

€ 1.75/m²



Referentie-inrichting kwaliteitsniveaus

7.5 Referentie-inrichtingen voor gedifferentieerd beheer

De visie op de openbare ruimte van Maassluis gaat uit van meer differentiatie naar zowel het gebruik, de inrichting als het onderhoud van openbare ruimte. Hoofdstuk 6 introduceerde daarvoor de 'Maat van Maassluis'; een methodiek die voor elk onderdeel in de openbare ruimte ('robuust lood', 'stedelijk lood', centrumgebied, woongebied, werkgebied) bewuste keuzes maakt. Die keuzes beschrijven de 'ideale' eindbeelden waar de openbare ruimte van Maassluis aan moet gaan voldoen.

Binnen de strategie van 'ontwikkelen en beheren' wordt de openbare ruimte de komende jaren geleidelijk naar deze eindbeelden toe ontwikkeld. Dit zal gebeuren op de momenten dat er binnen de verschillende deelgebieden grootschalige investeringen vanuit beheer of ruimtelijke herontwikkelingen spelen. Die ontwikkelingen bepalen dus het tempo waarin de 'Maat van Maassluis' praktijk gaat worden.

Uitgangspunt is dat de 'Maat van Maassluis' in de beoogde eindsituatie te beheren moet zijn binnen de beschikbare beheerbudgetten. Hiertoe zijn de keuzes binnen de 'Maat van Maassluis' uitgewerkt naar referentie-inrichtingen voor de openbare ruimte. De referentie-inrichtingen zoals die op de pagina hiernaast zijn weergegeven, variëren naar zowel inrichting als het daarbij behorende onderhoud. Op de 'hogere niveaus' is de inrichting van de openbare ruimte luxer en vaak met meer elementen ingericht. Zo is bijvoorbeeld op het hogere niveau van het centrumgebied ruimte voor meer borders met kleur en fleur en kunnen er meer bijzondere verlichtingsarmaturen en straatmeubilair worden toegepast. Op het lagere niveau van de werkgebieden is er bijvoorbeeld extensiever onderhoud aan het gras en zijn er minder voorzieningen voor voetgangers dan op het 'basis' niveau.

Afhankelijk van het inrichtingsniveau varieert ook het benodigde onderhoud. De weergegeven kengetallen per vierkante meter openbare ruimte geven de samenvattende onderhoudskosten weer voor elk niveau. Deze kengetallen worden beschouwd als taakstellende beheerkengetallen: ontwerpers van nieuwe openbare ruimte in Maassluis moeten gaan aantonen dat hun ontwerpen zijn te beheren binnen deze budgetten. Deze vorm van 'beheerbewust ontwerpen' wordt de komende jaren concreter uitgewerkt in een elementencatalogus en wijkpaspoorten, die de richtlijnen voor deze referentie-inrichtingen meer concreet gaan uitwerken.

De referentie-inrichtingen voor het robuuste en stedelijke lood zijn conform de ambities van de 'Maat van Maassluis' alleen op het hogere niveau weergegeven. De verschillen in de taakstellende beheerbudgetten tussen beide looddelen worden in de eerste plaats verklaard door hun inrichting: in het robuuste lood is er sprake van relatief meer groen, vaker uitgevoerd als extensiever te maaien grassen, terwijl in het stedelijk lood vaker gazons aanwezig zijn en meer voorzieningen, zoals straatmeubilair aanwezig zijn.

Onderhoudsgroep	Onderhoudselement	Robuust lood	Stedelijk lood	Glas centrum	Glas Wonen	Glas Werken
Groen	Bomen	hoog	hoog	hoog	basis	basis
	Bosplantsoen	basis	hoog	hoog	n.v.t.	n.v.t.
	Hagen	n.v.t.	hoog	hoog	hoog	hoog
	Heesterbeplanting	basis	basis	hoog	basis	basis
	Vaste Planten	n.v.t.	hoog	hoog	basis	n.v.t.
	Gazon	basis	basis	hoog	basis	basis
	Gras extensief	basis	basis	n.v.t.	n.v.t.	basis
	Beschoeiingen	basis	basis	hoog	basis	basis
	Begraafplaats	hoog	hoog	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Sportvelden	basis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Verharding in groen	basis	basis	hoog	basis	basis
Spelen	Speeltoestel	basis	basis	hoog	basis	n.v.t.
	Speelondergrond	basis	basis	hoog	basis	n.v.t.
Straatmeubilair	Straatmeubilair	basis	basis	hoog	basis	basis
	Lichtmast	basis	basis	hoog	basis	basis
	Hekwerken	basis	basis	hoog	basis	basis
Verharding	(stads)Ontsluitingsweg	hoog	hoog	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Wijkontsluitingsweg	basis	basis	hoog	basis	basis
	Woonstraat	basis	basis	hoog	basis	n.v.t.
	Trottoir	basis	basis	hoog	basis	basis
	Fietspad	basis	hoog	hoog	basis	basis
Verkeersvoorzieningen	Bebording	hoog	hoog	hoog	basis	basis
Kunstwerken	Grote brug	basis	basis	hoog	basis	basis
	Fiets- en voetbrug	basis	basis	hoog	basis	basis
	Tunnel	hoog	hoog	n.v.t.	hoog	n.v.t.
	Steiger	basis	n.v.t.	hoog	n.v.t.	n.v.t.
Reiniging	Onkruid op verharding	basis	hoog	hoog	basis	basis
	Vegen verharding	basis	basis	hoog	basis	basis
Water	Water	basis	basis	hoog	basis	n.v.t.

Uitwerking van de 'Maat van Maassluis' naar gedifferentieerde onderhoudsniveaus

7.6 Financiële kaders voor gedifferentieerd beheer

Gedifferentieerd beheer staat voor meer bewuste keuzes maken: keuzes voor zowel de inrichting als het onderhoud. Uitgangspunt van deze visie is dat er binnen de bestaande financiële kaders voldoende ruimte is om deze keuzes te maken. In de 'Maat van Maassluis' is voorgesteld om de inrichting en het onderhoud in de verschillende deelgebieden bewust meer te laten variëren, om zo de hogere doelen van 'beleven, bewegen, ontmoeten, trots en duurzaamheid' in en om de stad beter te bedienen. In onderstaande figuur zijn de keuzes voor deze gedifferentieerde niveaus nader uitgewerkt naar onderhoudsniveaus. De uitwerking kan worden beschouwd als een verdere detaillering van de kwaliteitsambities die in de 'Maat van Maassluis' al zijn bepaald voor de categorie 'onderhoud' (zie hiervoor het onderste deel van tabel op pagina 59).

Binnen de financiële kaders van 5,0 miljoen euro (peildatum 2014) blijft de gemiddelde kostprijs voor de gehele openbare ruimte na de invoering van gedifferentieerd beheer rond de € 1,63 per vierkante meter bedragen. Er wordt daarbij rekening gehouden met een bandbreedte (€ 1,60 - € 1,68 per vierkante meter), die afhankelijk is van de wijze waarop de 'Maat van Maassluis' praktisch gaat worden uitgewerkt. De raming voor het totale beheer en onderhoud komt hiermee uit op gemiddeld een bedrag van 5,0 miljoen euro. Binnen deze totale raming worden de verschillen per deelgebied groter, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

	Huidige situatie (peildatum 2014)	Gemiddelde kosten beheer	Gedifferentieerd beheer (bandbreedte, peildatum 2016)
Robuust lood	€ 1,02 per m2	€ 1,11 per m2	€ 1,08 - € 1,14 per m2
Stedelijk lood	€ 1,47 per m2	€ 1,75 per m2	€ 1,71 - € 1,79 per m2
Glas centrum	€ 3,50 per m2	€ 4,34 per m2	€ 4,23 - € 4,45 per m2
Glas wonen	€ 2,66 per m2	€ 2,54 per m2	€ 2,48 - € 2,60 per m2
Glas werken	€ 1,43 per m2	€ 0,75 per m2	€ 0,73 - € 0,77 per m2
Gemiddelde kosten	€ 1,63 per m2	€ 1,63 per m2	€ 1,60 - € 1,68 per m2
Totale kosten	€ 5,0 miljoen	€ 5,0 miljoen	€ 4,9 - € 5,1 miljoen

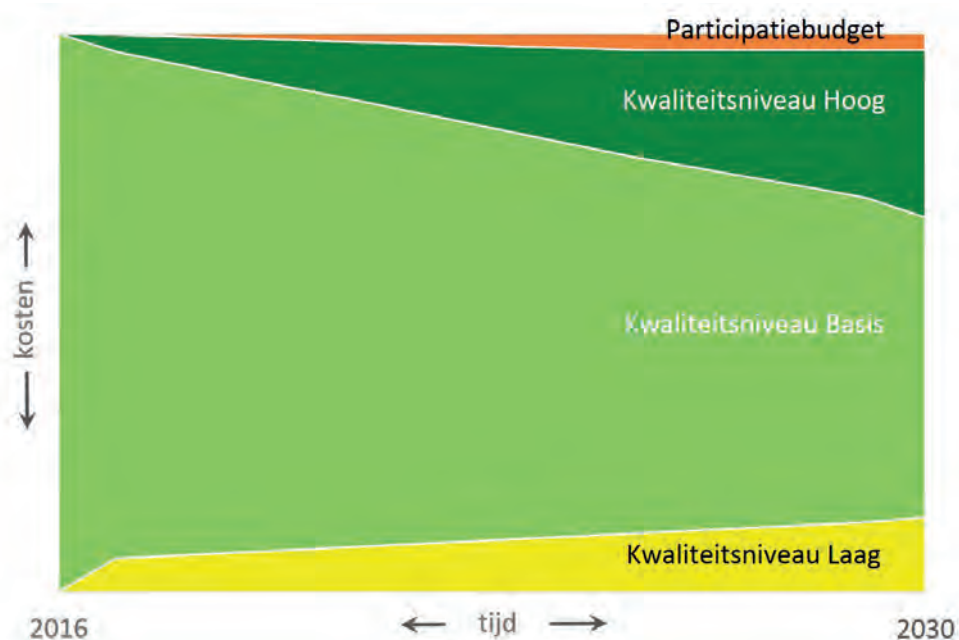
Financiële consequenties voor gedifferentieerd beheer: binnen de bestaande financiële kaders vindt een verschuiving plaats van onderhoudsniveaus en de daarmee samenhangende, taakstellende kostprijzen.



Gedifferentieerd beheer – ontwikkeling in tijd

De stap naar gedifferentieerd beheer is niet van de één op de andere dag te zetten. Zeker in de gebieden waar herinrichtingen van (delen van) de openbare ruimte nodig zijn, bepalen de beheeropgaven en al geplande ruimtelijke (her)ontwikkelingen het tempo waarin de 'Maat van Maassluis' gestalte krijgt. Onderstaande grafiek illustreert een planning hoe het gedifferentieerd beheer zich in de loop van komende 15 jaar kan ontwikkelen. Aan het begin (planjaar 2015) wordt nog uitgegaan van inrichtings- en onderhoudsniveaus op één basisniveau. Het beoogde eindbeeld over 15 jaar (planjaar 2030) gaat uit van gedifferentieerde inrichtings- en onderhoudsniveaus, zoals die zijn verwoord in deze visie. De grafiek laat een geleidelijke ontwikkeling zien: de precieze ontwikkeling zal zich langzamer of sneller kunnen voltrekken, afhankelijk van de ontwikkelingen in de stad.

Bij de ontwikkeling van het gedifferentieerd beheer wordt tot slot ook rekening gehouden met budget voor het stimuleren en ondersteunen van participatieinitiatieven. Uitgangspunt is dat het hiervoor benodigde budget wordt gevonden binnen de budgetten, die binnen de exploitatiebegroting beschikbaar zijn voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte.





UITWERKING NAAR BEHEERPLANNEN

Baggerplan binnen- en buitenhaven binnenwater	<p>Aspecten van de gezonde stad zijn een economisch en milieutechnisch gezonde stad. Maassluis dankt haar bestaan mede aan haar ligging aan (diep) vaarwater. Hier mondden de poldervlieten uit in de rivier. Veel van de bedrijvigheid is watergebonden. Ten behoeve van bereikbaarheid en milieukwaliteit dient het water tijdig en frequent te worden gebaggerd.</p> <p>In het baggerplan is er sprake van één basisambitieniveau, differentiatie naar een hoger of lager niveau is niet aan de orde: baggeren moet zo kostenbewust mogelijk worden uitgevoerd met het oog op de minimale doorstroomprofielen en bereikbaarheid van de havens. In de visie zitten om deze reden geen directe aanknopingspunten/ beslispunten voor dit beheerplan.</p>
Meerjarenonderhoudsplan gemalen	<p>Bij een gezonde stad horen ook droge voeten. Maassluis ligt in de polder, aan de rivier. Met de klimaatverandering zullen steeds vaker hoge waterstanden op de rivier optreden, en zullen ook perioden met hevige neerslag meer frequent voorkomen. Om op de zich wijzigende omstandigheden te zijn voorbereid is het essentieel dat de pompcapaciteit op orde wordt gehouden en de werking van de gemalen is gegarandeerd.</p> <p>In het onderhoudsplan is er dan ook sprake van één basisambitieniveau, differentiatie naar een hoger of lager niveau is niet aan de orde: het onderhoud van de gemalen moet zo kostenbewust mogelijk worden uitgevoerd met oog voor de veiligheid. Er gaat wel een effect uit van voorstel om bijvoorbeeld hemelwater in de openbare ruimte plaatselijk op te vangen en te infiltreren: als dit op enige schaal wordt doorgevoerd, heeft dit positieve gevolgen voor de benodigde pompcapaciteiten. Afkoppelen kan kortom de efficiency van de gemalen verhogen.</p>
Waterplan Maassluis 2008-2015	<p>Het DNA van Maassluis wordt in belangrijke mate bepaald door het water. Het water tekent Maassluis. Maassluis is een stad aan de rivier, door vlieten verbonden met het achterliggend polderlandschap. Het water verbindt stad en ommeland. De beide vlieten, de oude binnenhaven, het kerkeiland, zij maken Maasland tot een typisch Hollands havenstadje.</p> <p>Daarnaast is het water van ecologische en functionele betekenis. Aan het water, en de overgangen van land naar water, zijn tal van natuurwaarden verbonden. Delen van de waterstructuur zijn nog altijd van betekenis als vaarwater, beroepsmatig dan wel recreatief. Voor de landbouw is de continue beschikbaarheid van zoet water randvoorwaarde. Het areaal aan water is ook nodig om fluctuaties in het hemelwater op te kunnen vangen, om water op te vangen, te bergen en vast te houden. Het waterplan moet de waterveiligheid borgen en de waterbeschikbaarheid garanderen, zodanig dat daarmee ook de gebiedseconomie wordt versterkt en de ecologische veerkracht wordt vergroot. Daar waar mogelijk kunnen waterpartijen uitgebreid worden.</p>

<p>Beheerplan bruggen en onderdoorgangen</p>	<p>Een stad rijk aan water is ook rijk aan bruggen. Bruggen vormen in de beleving bijzondere elementen, vanaf de brug geniet men een ver zicht over het water dat men kruist. Bruggen vormen in belangrijke mate de iconen van Maassluis. Daarbij is er sprake van een herkenbaar onderscheid tussen historisch, centrum-stedelijk en landelijk. Het ontwerp van een brug is meer dan een verkeerskundige opgave, het is ook een culturele opgave, waarbij het brugontwerp op een intelligente manier de functionele eisen weet in te passen in een visie op betekenis van de bruggen binnen zijn ruimtelijke context. In het glas worden standaardbruggen gerealiseerd. In het lood kunnen bijzondere ontwerpen de kracht van het lood versterken en hebben mogelijk daardoor een hoger inrichtings- en onderhoudsniveaus. Het beheer wat betreft veiligheid en functionaliteit heeft één basisniveau.</p>
<p>Beheerplan kademuren & Beheerplan kades en watergangen</p>	<p>Maassluis is rijk aan kaden. Daarbij is onderscheid tussen kademuren bij de haven en het kerkeiland en binnenstedelijke kademuren in de stad vanaf de oude Maasdijk. Kademuren bij de haven en het Kerkeiland staan onder invloed van de getijden, kent de dagelijkse wisseling van hoog en laag water. Hier is het water zilt en proeft men de nabijheid van de zee. Binnen-stedelijk is de werking van het getij verbannen, is het water zoet. Bij de kaden langs de haven is er onderscheid tussen de oude haven en het havenkanaal en de industriehaven. In de oude haven en het havenkanaal zijn de kaden opgetrokken uit baksteen en basalt. Het baksteen en basalt passen bij de historische context, versterken het pittoresk historische karakter. In de industriële haven passen de betonnen kaden bij de noeste sfeer van het werkgebied. Vanaf de oude Maasdijk in de stad bestaan de kaden uit baksteen of een combinatie van beton met een bakstenen randafwerking. Een kademuur moet op de eerste plaats functioneel zijn en passend bij de omgeving. In Maassluis is de overgang van land naar water in vrijwel alle gevallen 'abrupt en hard'. Oevers zijn strak beschoeid en recht als een liniaal. Met name in de woongebieden lijken er mogelijkheden om bij vervanging of herstructurering een meer geleidelijke overgang te realiseren. Beschoeiingen worden pas omgevormd naar natuurlijke oevers op het moment dat vervanging of groot onderhoud noodzakelijk is geworden. Ook aandacht voor recreatieve voorzieningen (bijv. aanmeervoorzieningen) en veiligheidsvoorzieningen (uitklimvoorzieningen) op plekken waar meer gebruik wordt gestimuleerd.</p>
<p>Wegenbeheerplan 2012-2016</p>	<p>In het centrumgebied worden consequent gebakken klinkers toegepast, passend bij het historisch karakter van het centrum. Buiten het centrum is sprake van een wisselende toepassing van gebakken klinkers, betonklinkers in verschillende kleuren en formaten en asfalt. In zijn algemeenheid wordt gestreefd naar een meer uniform materiaalgebruik en uitwerking. Daarbij kan per wijk worden gevarieerd, waarbij per wijk wordt nagegaan wat voor die wijk het meest passend materiaalgebruik is.</p>
	<p>Concreet betekent dit een mogelijke verschuiving van prioriteiten in de planning van groot onderhoud en vervangingen. Naast de technische onderhoudsbehoefte wordt ook de plek in de glas-in-lood-structuur bepalend voor de prioriteiten en plannings.</p>

<p>Speelruimte beheerplan 2015-2016 en Onderhoudsplan natuurspeeltuin</p>	<p>Bij de gezonde stad hoort een openbare ruimte die uitdaagt tot bewegen en ruimte biedt aan ontmoeten. Bij bewegen gaat het om sport en om spel. Bij ontmoeten kan het om spelen gaan, maar ook om het faciliteren van het 'samen-zijn'. Voor verschillende doelgroepen wordt er gestuurd op verschillende soorten sport- en speelvoorzieningen. Uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte wordt toegesneden op de gebruikswensen van de Maassluiser.</p> <p>Er zijn heroverwegingen gemaakt voor met name de sport- en speelvoorzieningen voor oudere jeugd: voorstel is om deze de komende jaren vooral op het lood en op logische en attractieve routes te concentreren. Hierbij horen ook sport- en recreatieve voorzieningen voor volwassenen. Ook natuurspeeltuinen worden in het lood gesitueerd. Vanuit participatiedoelstellingen kan ook worden overwogen om juist de speelvoorzieningen voor jongere jeugd in de woongebieden in mede- of zelfbeheer aan bewoners uit te geven.</p>
<p>Beheerplan openbare verlichting</p>	<p>Bij de veilige stad hoort ook een sociaal veilige stad. Dat stelt ook eisen aan de verlichting. Maar dat betekent niet dat elke plek binnen de stad op alle uren van de dag even goed verlicht dient te zijn. Naast de functionele verlichting is er sfeerverlichting waarmee bijzondere iconen binnen Maassluis kunnen worden uitgelicht, denk aan de grote kerk, de ophaalbruggen, het voormalige stadhuis. Binnen Maassluis zal een differentiatie in verlichtingsniveau aanwezig zijn. Uitgangspunt is dat de infrastructurele hoofdroutes, de woongebieden en de doorgaande fietsroutes altijd over een voldoende verlichtingsniveau beschikken. Binnen de groengebieden is het denkbaar dat alleen de hoofdroute is verlicht. Het technisch beheer van elk verlichtingselement kent relatief weinig differentiatie en is vooral gericht op zo kostenefficiënt mogelijk beheer (vaste remplace, vervangingstermijnen armaturen, etc.). Er kunnen heroverwegingen worden gemaakt over welke plekken wel of niet zouden moeten worden verlicht.</p>
<p>Beheerplan begraafplaatsen</p>	<p>Begraafplaatsen dienen aan de nabestaanden ruimte te bieden tot reflectie en bezinning. Dat vergt rust en een zekere mate van ingetogenheid. De inrichting van de begraafplaats is daarop afgestemd. Tegelijkertijd kunnen begraafplaatsen een ruimtelijke kwaliteit toevoegen die breder wordt gewaardeerd dan door alleen de nabestaanden. Daarom dat, met behoud van rust en ingetogenheid, een publieke toegankelijkheid wordt voorgestaan.</p> <p>Er is op begraafplaatsen sprake van één basisambitieniveau, differentiatie naar een hoger of lager niveau is niet aan de orde.</p>

Beheerplan straatmeubilair	<p>Het is de ambitie van Maassluis de openbare ruimte met een herkenbare signatuur te ontwikkelen, de inrichting van de openbare ruimte samenhangend, herkenbaar en onderscheidend te doen zijn.</p> <p>De inrichting van de openbare ruimte wordt bepaald door de toegepaste inrichtingselementen en door het toegepaste sortiment. Zo zullen in het historische centrum andere materialen en elementen, en een ander sortiment, worden toegepast als in een relatief jonge gezinswijk als de Steendijkerpolder en zal langs de Nieuwe Waterweg op haar beurt weer een meer stoere sfeer worden ontwikkeld. De keuze voor meubilair (waaronder verlichting, banken, speeltoestellen, fietsenrekken, boomroosters, informatieborden, bewegwijzering) moet op de context, de kenmerken van de omgeving waarin zij worden toegepast, zijn afgestemd. Concreet betekent dit een mogelijke verschuiving van prioriteiten in de planning van groot onderhoud en vervangingen. Naast de technische onderhoudsbehoefte wordt ook de plek in de glas-in-lood-structuur bepalend voor de prioriteiten en planningen.</p>
Beheerplan groen	<p>De Visie openbare Ruimte wordt uitgewerkt in een beheerplan Groen. Dit beheerplan werkt door op het onderscheid tussen 'lood' en 'glas' en op de onderscheiden routes. In het beheerplan zijn de volgende onderdelen aan de orde: het bomenplan, het 'bij de tijd maken' van gedateerd groen, de uitwerking van een 'bloeiplan'. Standaardisering wat betreft inrichting en beheer in het centrum en het lood gelden hogere ambities dan in wonen en werken. Bijzonder zijn de voorstellen rond bomen: bomen van de eerste orden vooral concentreren in het lood. Bomen van tweede en derde orde met name in de glasvlakken.</p> <p>Concreet betekent dit een mogelijke verschuiving van prioriteiten in de planning van groot onderhoud en vervangingen. Naast de technische onderhoudsbehoefte wordt ook de plek in de glas-in-lood-structuur bepalend voor de prioriteiten en planningen.</p>

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers") en PLAN terra BV.

Bosch Slabbers en PLAN terra hebben bij hun werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers en PLAN terra hebben met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers of PLAN terra.



PLAN
terra

*Hamersveldseweg 53
3833 GL Leusden
T 033 4321212
F 033 4324255
info@planterra.nl
www.planterra.nl*

bosch slabbers

*1^e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
F 070 3061618
den-haag@bosch-slabbers.nl
www.bosch-slabbers.nl*



SPARRENDAL

SPARRENDAL

