

# OMGEVINGSVISIE MAASLUIS KOERS OP HOOFDLIJNEN

16 augustus 2023



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 We stellen een omgevingsvisie op	3
1.2 Wat hebben we al gedaan	3
1.3 Vervolg	4
<b>2. Opbrengst stap 2 Omgevingsvisie</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding	5
2.2 De groei van Maassluis	5
2.3 Duurzaamheid	6
2.4 Veiligheid	7
2.5 Sociale samenhang	8
<b>3. Voorstel koers op hoofdlijnen</b>	<b>9</b>
3.1 Koers	9
3.2 Gebiedsindeling	9
3.3 Thema's	9
3.4 Koers per gebied op hoofdlijnen	10
3.4.1 Woongebieden	10
3.4.2 Centrumgebieden	11
3.4.3 Werkgebieden	12
3.4.4 Sport- recreatie- en groengebieden	12
3.4.5 Buitengebied	12
3.5 Koers per integraal thema op hoofdlijnen	14
3.5.1 Maassluis, stad van en voor iedereen	14
3.5.2 Maassluis als vitale stad	14
3.5.3 Maassluis als duurzame stad	14
3.5.4 Maassluis in de regio/verbonden stad	14

# 1. INLEIDING

## 1.1 We stellen een omgevingsvisie op

De gemeente Maassluis is in januari 2023 gestart met het opstellen van een omgevingsvisie. Deze blik op de toekomst geeft de hoofdzaken aan van wat we in Maassluis willen bereiken. Het gaat over het hele grondgebied van de gemeente en over alle ruimtelijke thema's zoals wonen en werken, recreëren en sport, natuur en erfgoed, maar ook over de grote opgaven van deze tijd zoals energie, duurzaamheid, klimaat en gezondheid. We stellen onszelf de vraag wat we in de verschillende gebieden (woonwijken, bedrijventerreinen, centra, etc.) willen bereiken (onze ambities en doelen). Maar ook hoe we deze doelen en ambities willen realiseren.

### Waarom nu?

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt alle regels en wetten voor ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en water, infrastructuur. De omgevingsvisie is een van instrumenten van de Omgevingswet. Alle gemeenten zijn verplicht om een omgevingsvisie (nu structuurvisie) op te stellen.

Onze huidige stip op de horizon staat in de structuurvisie 2012-2025. Na 10 jaar is het een goed moment om deze visie tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Een groot deel van de structuurvisie is nog actueel. Veel gaat goed, is in uitvoering of al uitgevoerd. De meeste thema's zijn nog actueel. Toch is er ook nieuw beleid en er zijn nieuwe trends en ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden.

### Hoe komen we tot de omgevingsvisie

We maken de omgevingsvisie in 4 stappen:

1. bepalen van de uitgangspositie (ophalen);
2. keuzes maken;
3. opstellen omgevingsvisie;
4. vaststellingsprocedure.

### Wie betrekken we daarbij

De gemeente Maassluis schrijft de omgevingsvisie, maar kan dat niet zonder het betrekken van de inwoners, instellingen, verenigingen, ondernemers en andere werkgevers en belangenorganisaties. Deze groepen weten namelijk goed wat er speelt en wat hun wensen zijn. Ook betrekken we onze partners waar we veel mee samenwerken, zoals de provincie, het waterschap en buurgemeenten. De gemeenteraad stelt uiteindelijk de omgevingsvisie vast.

Op verschillende momenten gaan we in gesprek met:

- De ambtelijke organisatie (stap 1-4)
- Ketenpartners (stap 1 en 3), buurgemeenten (stap 3)
- Inwoners etc. van Maassluis (stap 1-4)
- Adviesraden (stap 1 en 3)

Ook het gemeentebestuur (college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad) is betrokken. Niet alleen voor het ophalen van informatie. Het gemeentebestuur heeft ook een besluitvormende rol.

## 1.2 Wat hebben we al gedaan

### Stap 1: uitgangspositie

Stap 1 van het omgevingsvisietraject hebben we inmiddels uitgevoerd. We hebben gesproken over de uitgangspositie van de omgevingsvisie en de identiteit van Maassluis. We stellen de omgevingsvisie immers niet op vanuit een blanco situatie. In deze fase hebben we bij de inwoners van Maassluis, de ambtelijke organisatie, het college en de gemeenteraad opgehaald wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van Maassluis.

In de notitie Uitgangspositie hebben we kort de opbrengst van stap 1 en de verschillende overleggen weergegeven, die hebben plaatsgevonden. Over een groot aantal onderwerpen zijn we het eens. Er zijn echter ook (nieuwe) onderwerpen waar nog keuzes over gemaakt moeten worden. Op basis van alles dat is opgehaald bij de samenleving, de ambtelijke organisatie, college en raad hebben we conclusies getrokken over:

- Welke opgaven beantwoord moeten worden in de omgevingsvisie;
- Welke dilemma's we in beeld hebben, waarover we keuzes maken.

Dit heeft diverse onderwerpen opgeleverd, waar de omgevingsvisie zich over moet uitspreken. De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. De groei van Maassluis
2. Duurzaamheid
3. Veiligheid
4. Sociale samenhang

### **Stap 2: keuzes en koers op hoofdlijnen**

We staan nu aan het einde van stap 2. Kenmerk van de onderwerpen en de daaraan gekoppelde opgaven is dat elk onderwerp ruimte vraagt en dat niet alles overal kan. Dat betekent dat we liefst slimme combinaties of anders heldere keuzes moeten maken. Voor deze dilemma's geldt dat het vastgestelde beleid het kader is bij de te voeren discussie. Dat beleid is immers actueel en staat niet ter discussie.

In de week van Maassluis (8-12 mei 2023) zijn we over de vier belangrijkste onderwerpen in gesprek gegaan met de inwoners van Maassluis, tijdens een stadsgesprek, een online bijeenkomst en met straatinterviews. Op 8 juni 2023 hebben we dat met de ambtelijke organisatie gedaan, op 6 juni 2023 heeft het college hierover gesproken en op 15 juni 2023 de gemeenteraad. De gesprekken geven de input voor de Koers op hoofdlijnen bij het opstellen van de omgevingsvisie.

Op basis van alle gesprekken is deze notitie Koers op hoofdlijnen opgesteld. In hoofdstuk 2 is de opbrengst benoemd, die we met de verschillende doelgroepen hebben besproken. In hoofdstuk 3 zijn deze gesprekken nader afgewogen en hebben een vertaling gekregen naar keuzes op hoofdlijnen voor de omgevingsvisie. De motivering voor deze keuzes wordt in de omgevingsvisie uitgewerkt. Hoofdstuk 3 bevat het ambtelijke voorstel aan het college voor de koers op hoofdlijnen.

De notitie wordt na het zomerreces in het college besproken. Omdat de Koers op hoofdlijnen de basis vormt voor de kaderstellende omgevingsvisie, leggen we de Koers op hoofdlijnen aan de raad voor ter vaststelling.

## **1.3 Vervolg**

### **Stap 3 en 4: opstellen omgevingsvisie/vaststellingsprocedure**

In stap 3 stellen we op basis van de Koers op hoofdlijnen de concept omgevingsvisie op. Ook dat doen we weer samen met de eerder betrokken doelgroepen.

Wij stellen een volgende hoofdstukindeling voor de omgevingsvisie voor:

1. Inleiding  
Toelichting op wat een omgevingsvisie is. Schets van het doorlopen proces.
2. Maassluis in 2040  
Een schets van Maassluis in 2040, als we onze ambities die in de volgende hoofdstukken zijn benoemd, hebben uitgevoerd. Ingrediënten voor dit hoofdstuk:
  - a. Belangrijkste trends en ontwikkelingen die aanleiding hebben gegeven voor deze ambities.
  - b. Identiteit van Maassluis.
3. Koers op hoofdlijnen  
Algemeen integraal totaalbeeld van de ambities van Maassluis Kaartbeeld
4. Uitwerking van de koers op hoofdlijnen
  - a. Gebiedsgericht.
  - b. Themagericht.
5. Uitvoeringsparagraaf  
Hierin geven we aan hoe we onze ambities verder vorm willen geven en hoe we omgaan met initiatieven.

**Bijlagen** (indien verdere uitwerking of details wenselijk zijn).

In stap 4 wordt de ontwerp omgevingsvisie 6 weken ter inzage gelegd en kan iedereen een zienswijze indienen. De zienswijzen worden beantwoord en samen met een voorstel van het college ter vaststelling aan de raad meegegeven. De raad stelt vervolgens de omgevingsvisie vast, al dan niet gewijzigd. Vervolgens wordt de omgevingsvisie via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) gepubliceerd.

## 2. OPBRENGST STAP 2 OMGEVINGSVISIE

### 2.1 Inleiding

In mei en juni 2023 hebben we met de eerder genoemde doelgroepen gesproken over de verschillende opgaven en keuzes die voor liggen. We hebben deze discussie gevoerd aan de hand van 5 onderwerpen:

1. Wonen
2. De groei van Maassluis
3. Duurzaamheid
4. Veiligheid
5. Sociale cohesie

Omdat de eerste twee onderwerpen nauw met elkaar verweven zijn, behandelen we ze in deze keuzenotitie als één onderwerp.

Van elk onderwerp beschrijven we kort de context, zodat voor iedereen duidelijk is waar deze opgave vandaan komt. Vervolgens geven we de uitkomst van de discussie op hoofdlijnen weer, waarbij we, indien relevant, een onderscheid maken per doelgroep.

#### Integraal

De onderwerpen zijn integraal besproken. Bij het onderwerp wonen (en de groei van Maassluis) hebben we het niet alleen over de woningbouwopgave en voorzieningen gehad, maar ook over een leefbare woonomgeving, waarbij onderwerpen die onlosmakelijk met wonen zijn verbonden, ook aan de orde zijn gekomen. Denk daarbij aan onderwerpen als groen en openbare ruimte, gezondheid, ontmoeten, mobiliteit, e.d.

#### Diversiteit

De opbrengst van de discussies is in te delen in 2 categorieën:

1. Onderwerpen waar in hoge mate consensus over bestaat;
2. Onderwerpen waar sprake is van verschil van inzicht.

Beide brengen we in beeld. Als verschil van inzicht bestaat, komt dat voor tussen verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld: ambtelijk heeft men een andere mening dan de samenleving), maar ook binnen doelgroepen zelf bestaat soms een grote diversiteit aan meningen en inzichten. Om duidelijk

te maken hoe we met de verschillen van inzicht zijn omgegaan, is bij elke opbrengst een kopje 'afweging' toegevoegd, zodat duidelijk te herleiden is hoe we tot de verschillende keuzes en daarmee tot de koers op hoofdlijnen zijn gekomen.

### 2.2 De groei van Maassluis

In Nederland is een groot woningtekort voor allerlei doelgroepen. De Rijksoverheid wil daarom voor 2030 900.000 nieuwe woningen bouwen. Ook Maassluis heeft een woningbouwopgave die daaraan bijdraagt. Inclusief recente nieuwbouw gaat het tot 2030 om zo'n 4.400 nieuwe woningen. De plekken waar die woningen moeten komen, zijn bekend (bestaande plannen als Wilgenrijk, De Kade, Balkon en deels nieuwe ontwikkelingen Kapelpolder, Station West e.o. en De Kade/Van Gelderenterrein). Ook na 2030 blijft de druk op de ruimte in Maassluis groot en zal nieuwe/beschikbare bouwgrond steeds schaarser worden. De noodzaak om goed na te denken over slimme combinatie van functies zal blijven bestaan. Zo blijkt uit de enquête die we hielden dat vele inwoners van Maassluis ruimte voor groen belangrijk vinden. En dat er ruimte voor waterberging moet zijn om wateroverlast tegen te gaan. Dit werd nogmaals bevestigd tijdens de week van Maassluis. Dat gegeven stelt mogelijk nieuwe eisen aan de wijze waarop we invulling geven aan toekomstige woningbouw. Een voorbeeld dat dit goed illustreert is de huidige ruimte voor parkeren. Rond de Koningshoek komt dit duidelijk naar voren. Hiervoor is nu veel ruimte beschikbaar, maar kunnen we die ruimte in de toekomst niet efficiënter benutten? Door bijvoorbeeld verschillende functies te combineren. Kortom, hoe gaan we onze schaarse ruimte zo goed mogelijk benutten en verdelen? Andere opties voor efficiënt ruimtegebruik zijn meer hoogbouw of deelmobiliteit. Of moeten we op termijn toch nadenken over het anders benutten van bijvoorbeeld de Aalkeetpolder? En als Maassluis met 4.400 woningen groeit, moet (een deel van) het voorzieningenniveau meegroeien (denk bijvoorbeeld aan het onderwijs, zorg en andere basisbehoeften). Hiervoor geldt naast dezelfde ruimtevraag als bij wonen, nog een andere vraag. Moet die groei aan voorzieningen allemaal in

Maassluis plaats vinden? Of kunnen bepaalde voorzieningen ook prima in de regio gevonden worden en is het vooral zaak de bereikbaarheid ervan te waarborgen? Met drie metrohaltes en de ligging aan de A20 is de uitgangspositie daarin uitstekend. Ook de wegenstructuurvisie toont aan dat met aanpassingen de bereikbaarheid van de stad op orde blijft, ook met de bouw van extra woningen.

Diezelfde vraag stellen we voor de werkgelegenheid. Moet die ook meegroeien? Groeit die voldoende mee met de (basis)voorzieningen (die zelf ook werkgelegenheid genereren) die samenhangen met de groei van de woningvoorraad?

## OPBRENGST

### Consensus

- Woningbouwopgave netto 4.400 woningen en bijbehorende voorzieningen.
- Langere looptijd dan 2030.
- Basisvoorzieningen groeien mee.
- Extra werkgelegenheid in meegroeien voorzieningen en in Kapelpolder. Geen nieuw bedrijventerrein.
- Uitgaan van multifunctioneel/meervoudig/slimmer ruimtegebruik.
- Functiemenging wonen-werken in de plint.
- Aandacht voor een prettige woon- en leefomgeving, o.a. voor groen en water door efficiënt ruimtegebruik: stel eisen aan nieuwbouw.
- Aalkeetpolder open/groen houden.

### Discussiepunten

- Parkeren en mobiliteit. Er wordt verschillend tegen mobiliteit aangekeken.  
Stadsgesprek: veiligheid(sgevoel), vooral rond de metro, ov is niet voor iedereen bruikbaar (met name 's nachts en richting Westland), voor velen is autobezit geen keuze, (gratis) parkeren is belangrijk, minder autogebruik is mogelijk als er goede en goedkope alternatieven zijn.  
Ambtelijke organisatie: slim parkeren (bijvoorbeeld alternatief voor tweede auto, p+r Steendijkpolder alleen voor Westland); de helft wordt niet gebruikt, neemt nu veel ruimte in beslag.
- Hoogbouw kan conflicteren met geluidsbelasting: aandachtspunt.

- Functiemenging heeft voor- en nadelen. Dit vraagt een zorgvuldige afweging die sterk afhangt van het soort functies. Draagt bij aan meer levendigheid en zo aan sociale samenhang.
- Maassluis is nu vooral een woonstad. Met meer inwoners zouden meer banen in Maassluis welkom zijn. Kunnen we schoon werk aantrekken dat past bij de woonfunctie?
- Wat is de maximale ambitie (groei) van Maassluis (raad, stadsgesprek).

### Afwegingen:

- Recent is door de raad de mobiliteitsvisie vastgesteld. Deze dient als bouwsteen voor de omgevingsvisie. De discussie over mobiliteit, OV en parkeren heeft niet tot nieuwe inzichten geleid die aanleiding geven van dat beleid af te wijken.
- Maassluis is een woonstad en geen werkstad. Dat standpunt wordt beleidsmatig al jaren ingenomen. Dat wil niet zeggen dat werkgelegenheid geen belangrijke factor is. Dit wordt binnen de toekomstige ontwikkelingen dan ook nadrukkelijk meegenomen als onderdeel van de groei van Maassluis en niet als specifieke opgave. Zo wordt werkgelegenheid nadrukkelijk meegenomen in de transformatie van Kapelpolder in de vorm van bedrijvigheid die past binnen de woonomgeving en zijn er mogelijkheden van functiemenging in de plint.
- Al eerder is geconstateerd dat de opgave van 4.400 woningen (netto) in 2030 nog niet is afgerond. Na afronding van deze woningbouwopgave is geen nieuw areaal grond meer beschikbaar voor grootschalige woningbouw. Wel zal in de toekomst nog steeds sprake kunnen zijn van incidentele woningbouwontwikkelingen in de vorm van herstructurering en sloop-nieuwbouw. Mogelijk levert dit nog extra woningen op.

## 2.3 Duurzaamheid

De gemeente Maassluis heeft dit jaar haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld met energietransitie als leidend thema om verder te verduurzamen:

- Inzet op energie besparen (isoleren, ledverlichting, etc.).
- Meer duurzame energie opwekken.
- Transitie naar duurzame warmte.
- Inzet op klimaatadaptatie (groen, opvang water, etc.)

In de visie is onder meer te lezen dat we van het gas af gaan, gebruik gaan maken van het warmtenet en dat de bestaande woningvoorraad moet worden geïsoleerd. Daarmee is de vraag beantwoord 'wat we met duurzaamheid de komende jaren willen bereiken' en zijn er strategieën uitgezet over hoe we dat willen gaan doen. Het grondgebied van Maassluis is niet geschikt voor windenergie met grote windmolens. Zonnepanelen zijn belangrijk, maar zijn er voldoende locaties beschikbaar? Er wordt vol ingezet op het benutten van alle daken, maar het is niet waarschijnlijk dat daarmee voorzien kan worden in alle benodigde duurzaam opgewekte energie voor Maassluis. En het isoleren van je woning is vaak een grote investering die niet voor iedereen te betalen is, ondanks subsidies.

Wat betreft klimaat willen we wateroverlast en hittestress zoveel mogelijk beperken. Daar kan de aanleg van groen en plekken waar regenwater rechtstreeks de grond in kan (dus onverhard) bij helpen. Meer boomkroonvolume en meer groen helpt tegen hitte.

## OPBRENGST

### Consensus

- Investeren op energiebesparing, zon op alle daken en een warmtenet.
- In Maassluis is niet voldoende ruimte om alle benodigde energie duurzaam op te wekken (mede op basis van RES).
- Invest op tegengaan hittestress door meer boomkroonvolume en andere maatregelen.

### Discussiepunten

- Onderzoek windenergie:
  - Kleinschalige windmolens (wakkels).
  - Grootschalige windenergie in de Aalkeetpolder.
- Onderzoek naar andere vormen van duurzame energie:
  - Getijde.
  - Aquathermie.
  - Rioolverwarming.
- Denk na over inrichting van groen in relatie tot veiligheid(sgevoel) (overzichtelijk, maar niet alleen gras).
- In hoeverre moeten we meer verantwoordelijkheid nemen bij het opwekken van duurzame energie.

- Duurzaam vervoer: auto niet ontmoedigen, verkeersveiligheid langzaam verkeer, OV biedt onvoldoende alternatief.

### Afwegingen

- Al eerder zijn uitspraken gedaan over de wenselijkheid van grootschalige windenergie in de Aalkeetpolder.
- Het recent vastgestelde duurzaamheidsbeleid sluit alternatieve vormen van opwek van duurzame energie niet uit. Dit vergt nader onderzoek en uitwerking.
- Met betrekking tot duurzaam vervoer wordt aangesloten bij recent vastgesteld beleid (duurzaamheid, mobiliteit).

## 2.4 Veiligheid

Ondanks dat de veiligheid in cijfers best goed is in Maassluis, blijkt uit de enquête dat mensen zich niet overal veilig voelen binnen de gemeente. Soms gaat het over verkeersveiligheid, soms over sociale veiligheid. Bovendien verschilt dit erg per plek. Welke maatregelen moeten we nemen om het gevoel van veiligheid te bevorderen? Vaak gaat het over gedrag van mensen en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Je zou zeggen dat daar de gemeente aan zet is. Of is hier ook een rol voor inwoners weggelegd. Zij kennen hun eigen woonomgeving tenslotte het beste. En als het niet gaat over de openbare ruimte, heeft de gemeente dan een rol? En zo ja, hoe zou die eruit moeten zien?

## OPBRENGST

### Consensus

- Veiligheid wordt door jong en oud (alle doelgroepen uit de enquête en straatinterviews) belangrijk gevonden.
- Maassluis is best veilig (cijfermatig).
- Maassluis willen we nog veiliger maken (gevoelsmatig).
- Verkeersveiligheid heeft vooral te maken met gedrag.
- Onveiligheidsgevoel richt zich op sommige plekken; die aanpakken.
- Voor sociale veiligheid is van belang: zichtbaarheid, aantrekkelijkheid, eenduidigheid en toegankelijkheid.

- Overzichtelijk groen op plekken waar je moet zijn. Buiten de stad is dat niet nodig.

#### Discussiepunten

- Verschil tussen de cijfers en de beleving van veiligheid.
- Roep om meer blauw op straat versus de beperkte mogelijkheden in de praktijk.
- Over cameratoezicht wordt verschillend gedacht: preventieve werking of niet? Alleen bruikbaar bij opsporing van een delict?

#### Afwegingen

We blijven werken aan het verbeteren van het veiligheidsgevoel van de Maassluizer, met name door maatregelen te nemen in de openbare ruimte (meer verlichting als die ontbreekt op plekken waar veel mensen komen, zorg voor zichtbaarheid bij vergroening van de openbare ruimte, e.d.).

## 2.5 Sociale samenhang

Maassluis is de laatste 50 jaar sterk gegroeid. Bijzonder is dat Maassluis hierdoor een gemeente met stedelijke allure is geworden maar tegelijkertijd een sociale structuur kent die je eerder bij een dorp verwacht; veel mensen kennen elkaar, er wordt veel georganiseerd en de sociale samenhang is sterk.

Tegelijkertijd zijn er ook zaken die aandacht vragen. Ook in Maassluis is sprake van een groter wordende diversiteit in de samenleving, waardoor inclusiviteit niet altijd vanzelfsprekend is. Vergrijzing doet een beroep op specifieke voorzieningen en het verenigingsleven kan niet meer vanzelfsprekend op genoeg vrijwilligers rekenen die samen de vereniging draaiende houden. Daardoor wordt het ook steeds moeilijker om activiteiten te organiseren. Ook speelt de individualisering van de samenleving een rol waardoor mensen minder tijd en ruimte nemen voor sociale ontmoeting en onderlinge ondersteuning.

Hoe behouden we de sociale structuur van Maassluis die iedereen belangrijk vindt? Moet de gemeente hierin rol in spelen? En zo ja welke? Of ligt het initiatief hiervan toch echt bij de verenigingen en organisaties en de individuele Maassluizer zelf?

Zeker binnen de context van de forse groei die Maassluis de komende jaren gaat doormaken, is dit vraagstuk extra relevant.

### OPBRENGST

#### Consensus

- Sociale structuur van Maassluis behouden.
- Bevorderen sociale cohesie en inclusiviteit.
- Ontmoeting faciliteren.
- Vrijwilligerswerk ondersteunen.

#### Discussiepunten

- Rol van de gemeente bij het faciliteren van ontmoeting en het ondersteunen van vrijwilligers. In het stadsgesprek en de raad wordt hier een grotere rol voor de gemeente gevraagd dan in het college en ambtelijk.
- Evenementen organiseren wordt steeds ingewikkelder (regelgeving). Moet de gemeente meer faciliteren of eenvoudigere regels stellen?

#### Afwegingen

- De gemeente vindt het van belang dat iedereen mee kan doen in de samenleving en bevordert kansengelijkheid. De gemeente faciliteert initiatieven uit de samenleving die daaraan bijdragen.
- Evenementenbeleid wordt op termijn herzien. Daarin kan vereenvoudiging van regels worden onderzocht.



### 3. VOORSTEL KOERS OP HOOFDLIJNEN

#### 3.1 Koers

In de omgevingsvisie leggen we uit wat kenmerkend is voor de identiteit van Maassluis, welke trends en ontwikkelingen er op ons afkomen en wat we willen bereiken. We maken daarbij een onderscheid in thema's en gebieden. Sommige ambities gelden specifiek voor een gebied, andere ambities betreffen de hele gemeente.

Wij stellen daarom voor om per thema en deelgebied te beschrijven:

- wat er speelt;
- wat we willen bereiken;
- en hoe we dat willen bereiken.

Daarnaast is het belangrijk dat de beleidsambities ook worden uitgevoerd. Om tot uitvoering van de visie te komen, hebben wij de inzet van verschillende partijen nodig. Daarom is het belangrijk om in de visie aandacht te besteden aan de samenwerking met de stad, spelregels op te nemen voor initiatieven en na vaststelling van de visie er ook op toe te zien of het beleid werkt en desgewenst bij te sturen (monitoring).

#### 3.2 Gebiedsindeling

In Maassluis is een aantal gebieden te onderscheiden, die zich van elkaar onderscheiden. Dat kan functioneel zijn maar ook stedenbouwkundig of qua uitstraling. Wij stellen de volgende gebiedsindeling voor waarin we de beleidsdoelen (op hoofdlijnen) beschrijven. De gebieden worden zo nodig nader gespecificeerd in subgebieden.

##### Gebiedsindeling:

1. Woongebieden
  - a. Bestaande woongebieden en herstructureringsgebieden
  - b. Grote gebiedsontwikkelingen en studiegebieden
  - c. Wijkwinkelcentra
  - d. Stationsgebied / stationsomgeving
2. Centrumgebieden

- a. Hoofdwinkelcentrum Koningshoek
  - b. Toeristische historische binnenstad
3. Werkgebieden
    - a. Bedrijventerreinen
    - b. Studiegebied Kapelpolder
  4. Sport, recreatie- en groengebieden
  5. Buitengebied

#### 3.3 Thema's

Een aantal thema's is gebiedsoverstijgend en geldt voor meerdere gebieden of het hele grondgebied van de gemeente. Daarom nemen we ook ambities op die betrekking hebben op de volgende thema's:

- Wonen
- Werken en economie
- Voorzieningen
- Klimaatadaptatie
- Energie
- Gezondheid
- Erfgoed/cultuur
- Groen en water
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Veiligheid
- Omgevingskwaliteit
- Sport en recreatie

##### Integrale benadering

We kunnen de thema's afzonderlijk/sectoraal benaderen. Een aantal thema's vertoont echter een duidelijke samenhang. Als we het over klimaatadaptatie hebben, hebben we het ook over groen en water. En wonen gaat niet alleen over woningen, maar ook over de woonomgeving, waar omgevingskwaliteit, energie, de openbare ruimte en dergelijke mee samenhangen.

Wij stellen daarom voor de thema's integraal te benaderen, waarbij we de volgende indeling hanteren:

- Maassluis, stad van en voor iedereen (tegengaan tweedeling samenleving). Thema's:
  - wonen
  - werken
  - voorzieningen
  - gezondheid
  - energie
  - veiligheid
  - sociale structuur
- Maassluis als vitale stad. Thema's:
  - werken en economie
  - sport en recreatie
  - gezondheid
  - erfgoed, cultuur
- Maassluis als duurzame stad. Thema's:
  - klimaatadaptatie
  - energie
  - groen en water
  - gezondheid
  - mobiliteit
  - omgevingskwaliteit
  - economie (circulair)
- Maassluis in de regio/verbonden stad: Thema's:
  - wonen
  - werken
  - voorzieningen
  - mobiliteit
  - verbanden binnen de regio

Binnen een dergelijke integrale benadering komen alle sectorale thema's terug. In een aantal gevallen is er sprake van een overlap.

## 3.4 Koers per gebied op hoofdlijnen

Uit de opbrengst van de verschillende doelgroepen hebben wij de hoofdkoers per gebied gedestilleerd en vervolgens op kaart aangegeven. Dit is het vertrekpunt voor verdere uitwerking in de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie gaat hier een hoofdstuk aan vooraf, waarin we de algemene Integrale Koers van Maassluis opnemen, het wenkend perspectief voor de toekomst. Hierin worden uitgangspunten en kernwaarden benoemd, zoals die eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld rondom thema's als duurzaamheid, integratie, woningbouw, economie, veiligheid, gezondheid, sociale infrastructuur, mobiliteitstransitie, groen en dergelijke.

### 3.4.1 Woongebieden

#### Bestaande woongebieden en herstructureringsgebieden

##### Wat willen we bereiken?

- Het realiseren, dan wel behouden van een groene, duurzame en veilige leefomgeving in een kwalitatief goede openbare ruimte en ontmoetingsplekken;
- Verduurzamen van wijken door herstructurering en sloop-nieuwbouw, waarbij we rekening houden met voldoende ruimte voor groen en water, ontmoetingsplekken, sociale veiligheid, werkgelegenheid, voorzieningen, energiebesparing en opwek van duurzame energie;
- Verduurzaming van woningen o.a. door isolatie en aansluiting op het warmtenet.

#### Grote gebiedsontwikkelingen

##### Wat willen we bereiken?

- Fijne stad om in te wonen, waarbij met de groei van 16 naar 20 duizend woningen voor alle inwoners een passende woning kan worden geboden.
- Bouw van 4.400 woningen netto (4.000 vanaf 2023). Tweederde ligt al vast in bestemmingsplannen.
- In de praktijk zal dit langer duren dan tot 2030 (stijgende rente, milieureggeving, grondstoffentekort, e.d.).

- Toepassen van een integrale en duurzame benadering van de woningbouwopgave en voorzieningen met als doel:
  - een prettig woon- en werkklimaat door realisering van voldoende groen en water;
  - een passend voorzieningenniveau dat gelijk oploopt met de woningbouwopgave;
  - waar mogelijk een menging van functies (wonen, bedrijven die niet milieubelastend zijn, voorzieningen, e.d.);
  - een goede bereikbaarheid met accent op langzaam verkeer, optimaal gebruik van het OV, veilige routes naar de metrostations en slimme parkeeroplossingen
- Bij nieuwbouw toepassen van actuele energieprestatienormen (van bijna energieneutrale gebouwen naar energieneutraal, naar energie opleverend).
- Meervoudig ruimtegebruik en hoogbouw op plekken waar dat past in de stad als voorwaarde voor een groeiende stad waarin ruimte overblijft voor groen en water.

#### **Wijkwinkelcentra**

##### **Wat willen we bereiken?**

- We onderscheiden twee wijkwinkelcentra in Maassluis: Palet en Westeinde. Wijkwinkelcentra zijn niet alleen een basisvoorziening binnen de woongebieden, maar hebben ook een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie als ontmoetingsplek. Gezien het belang van de wijkwinkelcentra willen we deze behouden en zo nodig revitaliseren.

#### **Stationsgebied / stationsomgeving**

Maassluis kent drie metrostations. Het zijn belangrijke poorten van de stad.

##### **Wat willen we bereiken?**

- Veilige, duurzame en hoogwaardige OV verbinding met de regio.
- Zorg voor goede aansluiting voor- en natransport (zowel voor fiets, OV als auto).
- Pleidooi voor doortrekking via het Westland naar Den Haag.
- Kansrijke gebieden voor meer woningen (en mobiliteitstransitie).

#### **3.4.2 Centrumgebieden**

Wij onderscheiden twee centrumgebieden. De toeristische historische binnenstad en winkelcentrum Koningshoek.

#### **Historische binnenstad**

##### **Wat willen we bereiken?**

- De historische binnenstad van Maassluis is medebepalend voor de identiteit van Maassluis. Dat willen we behouden en versterken.
- We richten ons op een aantrekkelijk verblijfsgebied met volop ruimte voor ontmoeten. De volgende componenten maken daar onderdeel van uit:
  - Woongebied, waarin meer reuring plaats vindt dan in de woongebieden zoals in paragraaf 3.5.1. worden bedoeld.
  - Toerisme en leisure, met ruimte voor horeca, kleinschalige detailhandel, ateliers, etc.
  - Ons cultuurhistorisch erfgoed (monumenten, historisch straten- en grachtenpatroon, sleepbootverleden, e.d.).
  - Kansen benutten voor verplaatsen van parkeerplaatsen uit het historisch centrum naar de randen ervan (met name voor bezoekers).
- Ondanks dat een centrumgebied zich kenmerkt door een grote levendigheid en reuring, moet er een balans zijn tussen die levendigheid en een prettig woon- en leefklimaat.

#### **Hoofdwinkelcentrum Koningshoek**

##### **Wat willen we bereiken?**

- Behoud en versterking van het winkelcentrum, ook voor bezoekers buiten Maassluis.
- Een goede bereikbaarheid per fiets, auto en OV.
- Multifunctionele oplossingen voor het parkeerareaal (zonnepanelen, meer groen en water(berging), etc.)
- Klimaatbestendige, veilige en duurzame inrichting openbare ruimte rondom Koningshoek (meer veilig groen tegen hittestress).
- Een centrale plek in de stad waar volop ruimte is voor ontmoetingen (zowel in het winkelcentrum zelf als in de Koningshof).

### 3.4.3 Werkgebieden

We hebben in Maassluis drie (monofunctionele) werkgebieden: Lelycampus, Bedrijventerrein De Dijk en Nieuwe Waterweg.

#### Wat willen we bereiken?

- Gelet op het belang van werkgelegenheid in Maassluis zelf, willen we de drie bedrijventerreinen behouden.
- Goede bereikbaarheid, zowel per fiets, auto als OV.
- Stimuleren van verduurzaming en circulaire bedrijvigheid.

Kapelpolder wordt een hybride gebied waarin wonen en werken gecombineerd wordt.

#### Wat willen we bereiken?

- Goede menging van functies, waarbij gezondheid en een prettige leefomgeving randvoorwaardelijk zijn.
- Aantrekkelijk woon- en werkgebied met voldoende groen en water.
- Integrale duurzame benadering, gericht op circulaire bedrijvigheid.

### 3.4.4 Sport- recreatie- en groengebieden

#### Wat willen we bereiken?

- Behoud en versterking van aantrekkelijke, veilige en toegankelijke groengebieden. Versterking groenstructuur met doorgaande wandel- en fietspaden.
- Behoud en ontwikkeling van de bestaande sport- en recreatievoorzieningen, mede gericht op de groei van Maassluis.
- Duurzaam beheer van deze voorzieningen, zodat ze bijdragen aan het verminderen van hittestress, wateroverlast en bijdragen aan een leefbare, veilige en gezonde woonomgeving.
- Optimaal benutten van sport- en recreatiegebieden door multifunctionele inzet en deelgebruik. Behoud van overige maatschappelijke voorzieningen.

### 3.4.5 Buitengebied

Het buitengebied bestaat uit de Aalkeetpolder en het gebied dat omsloten wordt door de Kortebuurt en de Boonervliet.

#### Wat willen we bereiken?

- Open en groen houden van het buitengebied.
- De karakteristiek (landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken) van de Aalkeetpolder behouden.
- Behoud van schaal en ruimte.
- Indien nodig, zoeklocatie voor uit te plaatsen sportvelden.
- Mogelijkheden onderzoeken voor multifunctioneel ruimtegebruik, zonder het open en groene karakter van het gebied aan te tasten.
- Uitloopgebied voor de Maassluizer. Benutten van het recreatief gebruik.

# Omgevingsvisie Maassluis

## Hoofdlijnen

### Legenda

-  woongebied
-  herstructurering (Burgemeesterswijk, Voorzieningsveld, Sluispolder West, Vlietlocatie)
-  herstructurering studiegebied (Sluispolder Oost)
-  grote gebiedsontwikkelingen afronden (De Kade, Het Balkon, Wilgenrijk)
-  grote gebiedsontwikkelingen studiegebied (Kapelpolder, Station West e.o., Van Gelderenterrein)
-  wijkwinkelcentrum (Westeinde en Palet)
-  stationsgebied / stationsomgeving
-  centrumgebied hoofdwinkelcentrum Koningshoek
-  centrumgebied toeristische historische binnenstad
-  werkgebied
-  sport-, recreatie- en groengebied
-  buitengebied (onderdeel hoofdgroenstructuur)
-  hoofdinfrastructuur
-  hoofdwaterstructuur
-  hoofdgroenstructuur / ontbrekende verbinding
-  gemeentegrens/plangrens

## 3.5 Koers per integraal thema op hoofdlijnen

### 3.5.1 Maassluis, stad van en voor iedereen

Maassluis, stad van en voor iedereen maakt duidelijk dat iedereen zich in Maassluis thuis moet kunnen voelen. Dat betekent eveneens dat we de trend van een steeds verdergaande diversiteit in de samenleving (leeftijden, inkomens, opleiding, achtergrond, etc.) erkennen maar de samenleving wel bij elkaar willen houden. Dit komt terug in verschillende thema's.

- Woningen bouwen voor alle doelgroepen, maar ook de segregatie tussen doelgroepen doorbreken door menging van doelgroepen binnen en tussen wijken (bijvoorbeeld sociale huur en vrije sector).
- Werk, opleiding en welvaart bereikbaar maken voor iedereen, kansgelijkheid vergroten.
- Basisvoorzieningen voor iedereen beschikbaar en bereikbaar.
- Gezondheid gericht op actieve gezondheid, de openbare ruimte daarop inrichten (uitnodigen tot bewegen, wandelen, gebruik fiets i.p.v. auto).
- Veiligheid voor iedereen, zowel in verkeer als in de openbare ruimte.
- Energiearmoede tegengaan.
- Sociale structuur versterken door behoud identiteit, ontwikkelen van ontmoetingsplekken, kansgelijkheid in onderwijs, verenigingsleven ondersteunen.

### 3.5.2 Maassluis als vitale stad

Maassluis is een levendige en vitale stad om in te wonen met een breed scala aan voorzieningen en werkgelegenheid, zowel in de stad als in de regio. Met de groei van de stad kunnen we dat vasthouden en versterken. Thema's die hierbij een rol spelen, zijn:

- Streven naar een brede welvaart.
- Groei benutten door creëren van nieuwe werkgelegenheid in transformatiegebieden en in plinten van woningbouw.
- Behoud en ontwikkeling van voldoende sport- en recreatievoorzieningen, gericht op de groei van Maassluis.
- Uitnodigen tot actieve gezondheid door meer bewegen (inrichting openbare ruimte) en gezonde leefstijl.
- Behoud en versterken van ons erfgoed, het historische centrum verder benutten als aantrekkelijke plek om te bezoeken.

- Behoud door ontwikkeling: nieuwe functies in (on)roerend erfgoed.

### 3.5.3 Maassluis als duurzame stad

Maassluis wil een duurzame stad zijn. Duurzaamheid speelt overal en de uitdagingen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie zijn groot. Die uitdagingen moeten we samen aangaan om tot resultaat te komen. Thema's die een rol spelen zijn:

- Door het nemen van maatregelen op het gebied van groen, water en (minder) verhardingen, is Maassluis voorbereid en bestand tegen hittestress en wateroverlast. Deze maatregelen combineren we zodanig dat ze ook uitnodigen tot bewegen daarmee de gezondheid bevorderen en bijdragen aan de biodiversiteit.
- We wekken zelf veel duurzame energie op, maar zijn niet volledig zelfvoorzienend. De overige duurzaam opgewekte energie wordt betrokken uit de regio. Onderdeel ervan is het warmtenet waarop we aansluiten. Combinatie met het herinrichten van de openbare ruimte bij de aanleg van het warmtenet en klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte die tevens uitnodigt tot bewegen (wandelen, hardlopen, fietsen) en ontmoeten (sociale structuur).
- Duurzaam bouwen: programma isolatie van de bestaande woningvoorraad in samenwerking met Maasdelta en willen we woningeigenaren stimuleren hun woningen te isoleren.
- Duurzame mobiliteit, aansluiten bij mobiliteitsvisie. Slimme parkeeroplossingen bedenken en zo ruimte scheppen voor groen/water.
- Nieuwe werkgelegenheid, circulaire bedrijven, functiemenging voor 'schone' bedrijven binnen de woonomgeving.

### 3.5.4 Maassluis in de regio/verbonden stad

Wij zijn onderdeel van de dynamische metropoolregio Rotterdam-Den Haag. We maken gebruik van elkaars sterke punten. Dit biedt vele voordelen: in Maassluis kun je prettig wonen in een overzichtelijke stad en alle grootstedelijke voorzieningen en recreatiemogelijkheden liggen om de hoek. Thema's die daarbij van belang zijn:

- Maassluis als aantrekkelijke en goed bereikbare woonstad in de regio.
- Regio als belangrijke werkgever.

- Regio voor grootstedelijke voorzieningen, hoger onderwijs, zorg, cultuur, werkgelegenheid en recreatiemogelijkheden.
- Goede bereikbaarheid van de regio, niet alleen richting Rotterdam maar ook richting Westland en Den Haag: doortrekken metro door het Westland naar Den Haag.
- Samenwerkingsverbanden binnen de regio, RES.