

DE STAD VAN DE TOEKOMST

HIER EN NU

*DE STAD
VAN DE
TOEKOMST*



KM

CASUS
MAASSLUIS

16 FEBRUARI 2021

Inhoud

- 01 Probleemstelling
- 02 Agenda
- 03 Ontwerpprincipes deelnemende ontwerpteams
- 04 Uitwerking van de ontdekkingen
- 05 Lessen voor de toekomst



01 Probleemstelling

De Kapelpolder...

...werd begin 20e eeuw opgehoogd met havenslib uit Rotterdam. Men noemde dit gebied daarom 't Stort. In 1922 begon hier een van de eerste woningbouwprojecten in Maassluis, in de wijk 't Stort verrezen ca. 320 woningen.

Bedrijventerrein Kapelpolder ligt tussen de woonwijken en dicht tegen het historische centrum van Maassluis aan. Het is een gebied is 15 ha groot en huisvest watergebonden werkgelegenheid en bedrijven met zwaardere milieu categorieën (4-5). Op het terrein zijn zowel kleinere detaillisten als grotere bedrijven in de metaalindustrie aanwezig.

Maassluis gaat de komende jaren een deel van de woningbouwopgave in de MRDH oplossen in de Kapelpolder. De ambitie is om een deel van de bedrijven uit te plaatsen en hier een gemengd woon-werkmilieu te ontwikkelen, met 500 – 600 nieuwe woningen. Maar er moet ook ruimte blijven voor bedrijvigheid die hier past. De doorlooptijd van het transformatietraject is ca. 10 jaar.

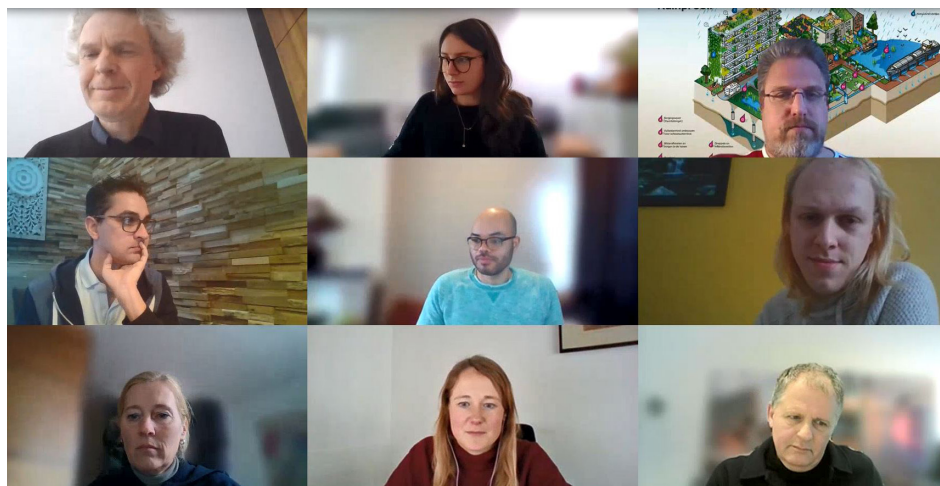
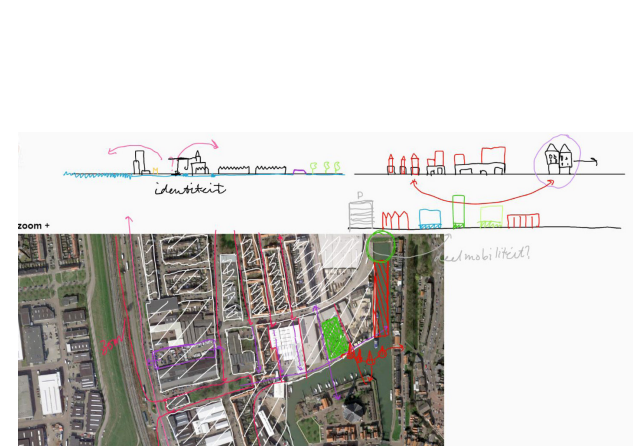
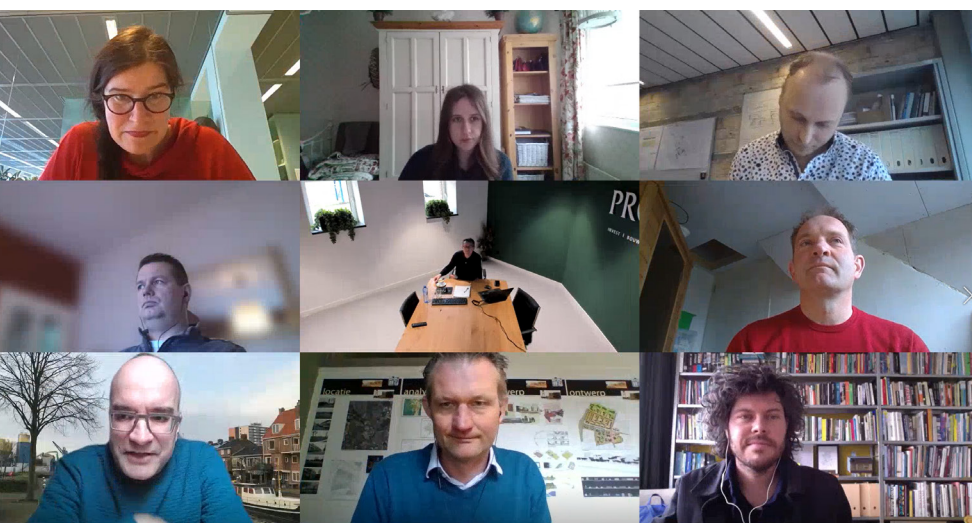
Lopende ontwikkelingen:

Op de korte termijn is de gemeente voornemens het

ambitiedocument Kapelpolder- Heldringstraat vast te stellen. Dit plan schetst een toekomstbeeld van een aantrekkelijk woon-werkgebied van een deel van Kapelpolder (Kapelpolder-Heldringstraat (Ca 4,5 ha), van wat nu nog een industrieterrein is. Met drie partijen werkt de gemeente nu randvoorwaarden uit om de eerste fase tot ontwikkeling te brengen en tegelijkertijd onderzoekt de gemeente de uitplaatsingsmogelijkheden van de gemeentewerf. Met de provincie en de MRDH onderzoeken we hoe het wegnemen van watergebonden HMC kan worden gecompenseerd. Na vaststelling van het ambitiedocument werkt de gemeente een aantal ruimtelijke aspecten en de financiële onderbouwing uit. Komende zomer wil de gemeente een subsidieaanvraag doen bij het ministerie van BIZA, zodat een haalbare business case voor het geheel kan ontstaan. Na (positieve) honorering van deze aanvraag worden adviezen voorgelegd aan college en raad met het oogmerk te starten met opstellen bestemmings- en exploitatieplan, beeldkwaliteit en -bewaking.

Vraagstelling:

- Wat is er nodig om het gebied binnen een tijdsbestek van ca. 10 jaar te ontwikkelen als een gemengd woon-werkmilieu?
- Hoe ziet dat er in detail uit als wonen en bedrijvigheid worden gemengd? Welke bedrijvigheid past in deze context?
- Wat is de relatie van dit nieuwe stadsdeel met de aanliggende binnenstad en de andere omliggende wijken?
- Hoe kan de ontwikkeling op een duurzame manier worden ingezet? Kan het gebied voor een deel zelf voorzien in zijn energiebehoefte? Kan mobiliteit op een duurzame manier worden vormgegeven? Kan klimaatadaptatie worden meegenomen in de planvorming?
- Welke ruimtelijke en procesmatige randvoorwaarden zijn noodzakelijk om stap voor stap te komen tot een gemengd en duurzaam gebied?



Deelnemers

Gemeente Maassluis:

Allard Stroo, wethouder Sjoerd Kuiper, Marco Weber, Matthijs de Deckere, Oscar Dorsman, Sonja van Commeren, Marc van der Leeuw-Dammee, Thomas Koning, Jeremy vd Bergh

Bureau Stedelijke Planning:

Joris Quaedflieg, Valérie Noordink

Van Praag:

Benjamin van Tiggelen

Maasdelta:

Alexander Henst

Van der Kooij:

Jacco Schipper

Van Nieuwpoort:

Peter Smit

Kokon:

Ron van Leeuwen

Stijlgroep:

Christian Messing

Provincie Zuid-Holland:

Raymond Linssen

MRDH:

Lydia Willems, Gert de Visser

BNA Onderzoek:

Jutta Hinterleitner, Manon Mastik

Vereniging Deltametropool:

Paul Gerretsen, Lea Soret, Thomas Dillon

Ontwerpteams:

Robbert Guis (TEK architecten), Bart Mispelblom Beyer (Tangram architecten)

02 Agenda en werkwijze

13:00 start workshop

Toelichting op de casus door wethouder Kuiper van de gemeente Maassluis (zie *01 probleemstelling*), presentatie door Bureau Stedelijke Planning, presentatie van de ontwerpprincipes (zie *03 ontwerpprincipes*) door de twee deelnemende ontwerpteams

14:00 aan de slag - ronde 1

De gemeentelijke en gebiedsexperts werden over de twee sessies verdeeld.

Sessie 1: Functiemenging op alle schaalniveaus (onder de leiding van Robbert Guis). Deze sessie zoomt in op de ontwikkeling van een leefbaar gebied, waar functiemenging en interactie tussen wonen en werken leiden tot een hoge kwaliteit: op het niveau van de gebouwen, de openbare ruimte en de wijk als geheel.

Sessie 2: Organische gebiedsontwikkeling vanuit het bestaande grid (onder de leiding van Bart Mispelblom Beyer)

In deze sessie staat het denken over stapsgewijze ontwikkeling centraal. Kan het gebied, de eigendomssituatie volgend, bouwsteen voor bouwsteen worden ontwikkeld en hoe kan gedurende dit proces worden gestuurd op een ruimtelijke en functionele eenheid?

15:00 Wisseling groepen

De workshopdeelnemers werkten telkens een uur aan een van de twee onderwerpen en switchten halverwege de middag.

Zie *04 Uitwerking van de ontdekkingen* voor de uitkomsten van deze werksessies

16:00 plenair gesprek, reflectie op de werkessies en conclusies

Zie *05 Lessen voor de toekomst*

17:00 einde

03 De ontwerpprincipes

Funciemenging op alle schaalniveaus

Door: Robbert Guis

Hoe maak je goede gemengde gebieden? Deze vraag staat centraal in de ontwerpbenadering van Robbert Guis. Verschillende activiteiten vragen om verschillende ruimtelijke situaties: rustige woonplekken, levendige straathoeken met cafés, winkelstraten, plekken voor parkeren maar zeker ook logistiek en productie horen hier bij. De mix van deze verschillende plekken, het naast elkaar kunnen bestaan, maakt een stadswijk interessant.

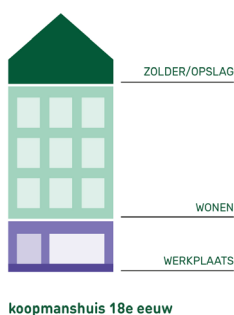
In de ontwerpstudie 'De stad van de toekomst' heeft het ontwerpteam van Robbert Guis gewerkt aan kansen voor

horizontale verdichting van Rotterdam Alexander. Hier zijn eigentijdse 'koopmansstraten' ontworpen, waar funciemenging centraal staat. Volgend het principe van het klassieke koopmanshuis is de menging ook in de panden doorgevoerd: hier kunnen werken, wonen en opslag naast elkaar bestaan. Voor Maassluis ziet het ontwerpteam kansen in de horizontale verdichting met multifunctionele gebouwen in combinatie met een betere openbare ruimte, waar interactie plaatsvindt.

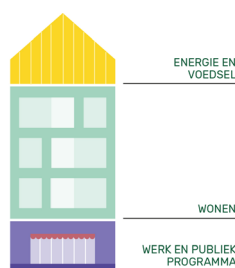


bouw koopmanshuizen

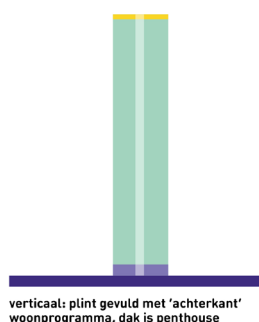
horizontale verdichting, kansen voor Maassluis



koopmanshuis 18e eeuw



koopmanshuis voor de toekomst



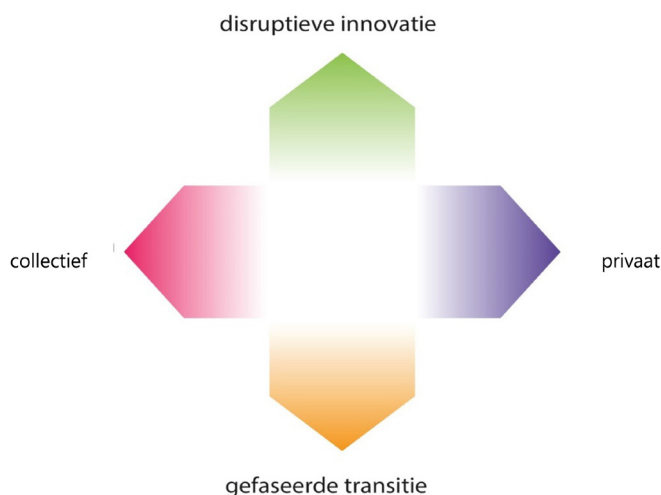
horizontaal: meer interactie op straat, meer ruimte op het dak

Organische gebiedsontwikkeling vanuit het bestaande grid

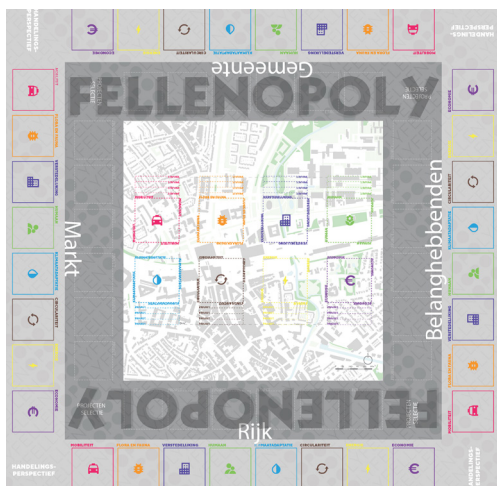
Door: Bart Mispelblom Beyer

Het ontwerpteam van Bart Mispelblom Beyer heeft in het kader van 'De stad van de toekomst' voor Eindhoven Fellenoord een aanpak ontwikkeld, die vanuit data via participatie tot een fluide programma leidt. Het doel van deze aanpak is om ontwikkelingsplannen te maken, die kunnen veranderen en groeien binnen gezamenlijk vastgestelde kaders. In plaats van alles in een keer in te vullen, kan zo ook stukje bij beetje een resiliënt en toekomstbestendig plan ontstaan.

Een beproefde werkwijze hiervoor is om samen met alle betrokkenen doelstellingen te formuleren, deze door ontwerpers te laten vertalen naar een ontwerp dat bijdraagt aan de doelstellingen, en dit te toetsen en te bespreken, voordat in een volgende ronde rondes doelstellingen en ontwerp worden aangescherpt.



Versillen in aanpak. Ontwikkel je collectief of privaat, in een keer en disruptief, of gefaseerd en stapsgewijs? De gekozen aanpak heeft consequenties voor de betrokken partijen (gemeente, eigenaren en bewoners)



Anders dan in klassieke gebiedsontwikkelingen is het tegenwoordig belangrijk alle belanghebbenden mee te laten praten en beslissen. Een spelvorm kan hier bij helpen complexe vraagstukken op te splitsen in behapbare deelvragen.

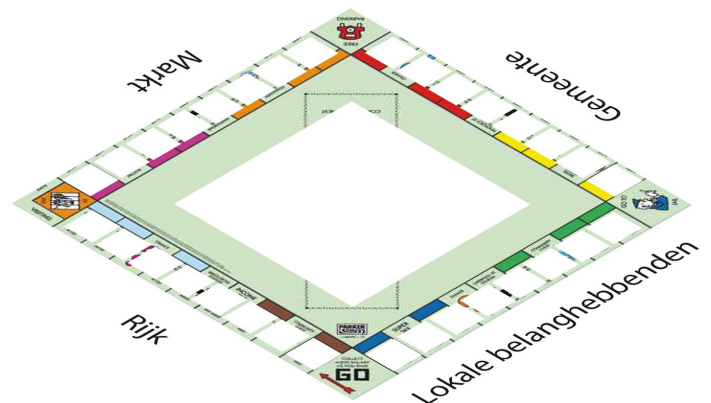
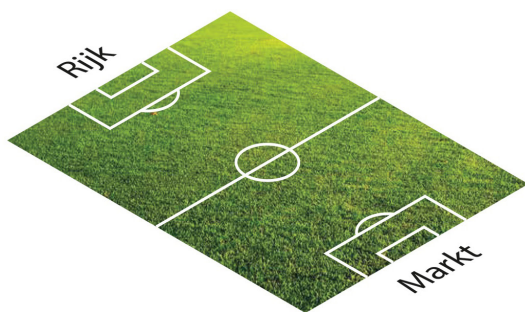
04 Uitwerking van de ontdekkingen

Ontdekking 1: Organiseer een organische gebiedsontwikkeling met een coalitieakkoord

In dit gebied bestaat een complexe eigendomsstructuur. Voor een hoogwaardige integrale ontwikkeling van het gebied is het van belang dat gemeente, bedrijfsleven, grondeigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden op korte termijn overeenstemming bereiken. Een heldere consensus over wat het gebied moet worden, vastgelegd in

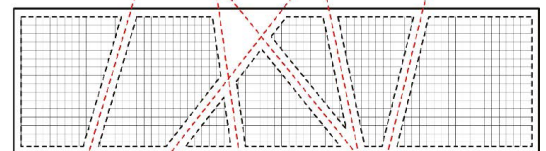
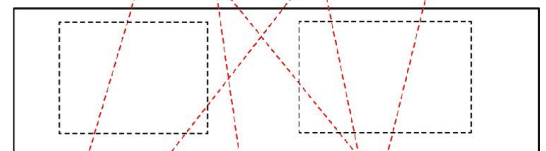
een coalitieakkoord, is het vertrekpunt van een succesvolle volgende stap. Anders ligt het risico van postzegelplanologie op de loer.

Samengevat: nodig is enigheid, als 'dak boven het huis', tussen alle belanghebbenden (eigenaars, gemeente en omwonenden) omtrent proces, plek en programma.



Ontdekking 2: Samen gaan voor het zoet & zuur

Verdeel de kosten en baten op een eerlijke wijze. Het gezamenlijk opzetten van een gezonde businesscases voor het hele gebied is noodzakelijk. Het stimuleren van een uitwisseling van ontwikkelrechten tussen eigenaren onderling, via een grondbank of GEM, zou een mogelijkheid zijn. Als bijvoorbeeld een eigenaar meer grondwaarde kan ontwikkelen dan zijn buurman, omdat op zijn plot woningbouw komt en op het plot van de buurman openbare ruimte, dan moet de lagere grondwaarde van de buurman gecompenseerd worden in de grondbank: samen uit, samen thuis, ter faveure van de integrale gebiedsontwikkeling. In het belang van iedereen.





Voorbeeldproject Deventer: transformatie Havenkwartier door redscape

Overeenkomst: chirurgische transformatie in samenwerkingsverband eigenaren, cpo's, gemeente

Ontdekking 3: Een overkoepelend raamwerk van gedeelde waarden

Met een aan de voorkant vastgesteld raamwerk van gedeelde waarden, kan dit gedurende de gebiedsontwikkeling door ontwikkelaars en grondeigenaren worden ingevuld. Deze gezamenlijk opgestelde ruimtelijke en functionele visie omschrijft naast kwaliteitsdoelen ook de locatie van cruciale assets zoals publieke ruimte, groen-blauwe verbindingen en belangrijke nieuwe infrastructurele lijnen, zoals de brug naar het Kerkeiland. Ook is het van belang een verdeling in overkoepelende en individuele ontwikkelingen te maken. Een onafhankelijke partij kan hierbij de rol van supervisor/moderator vervullen en helpen met de afstemming tussen de verschillende eigenaren.



Ontdekking 4: Startpunten/vliegwiel voor een hoogwaardige integrale gebiedsontwikkeling

Begin met de plekken waar al consensus over bestaat, waar de eigenaren het eens zijn over een potentiële transformatie. Het in een grondbank/GEM brengen van deze plekken kan een goed middel zijn. De gemeentewerf is een voorbeeld van een plek waar de gemeente kan werken aan

het borgen van de beoogde kwaliteiten. Een brug naar het Kerkeiland kan daarbij op veel steun rekenen van de overige belanghebbenden en als vliegwiel fungeren voor de verdere ontwikkeling van het gebied.



Een brug naar het Kerkeiland kan fungeren als vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van het gebied.



Verbind groen met waterhuishouding en voeg verblijfskwaliteit toe

Een ander voorbeeld is de groenstrook aan de zuidzijde, gelegen aan de metrolijn en eigendom van de gemeente. Hier liggen kansen groen te verbinden met waterhuishouding, en er verblijfskwaliteit aan toe te voegen: voor de bewoners van de Kapelpolder, en heel Maassluis.

Ontdekking 5: Aantrekkelijke mix in plaats van mengelmoe

Dit is een kansrijk gebied waar veel mensen, bedrijven en de gemeente dingen willen. De werf van De Haase is bijvoorbeeld van cruciaal belang voor de werkgelegenheid in de stad. Er zijn start-ups, die gebruik maken van de goedkope vierkante meters. In potentie kan hier een zeer aantrekkelijk gebied ontstaan door kruisbestuiving tussen functies te stimuleren.

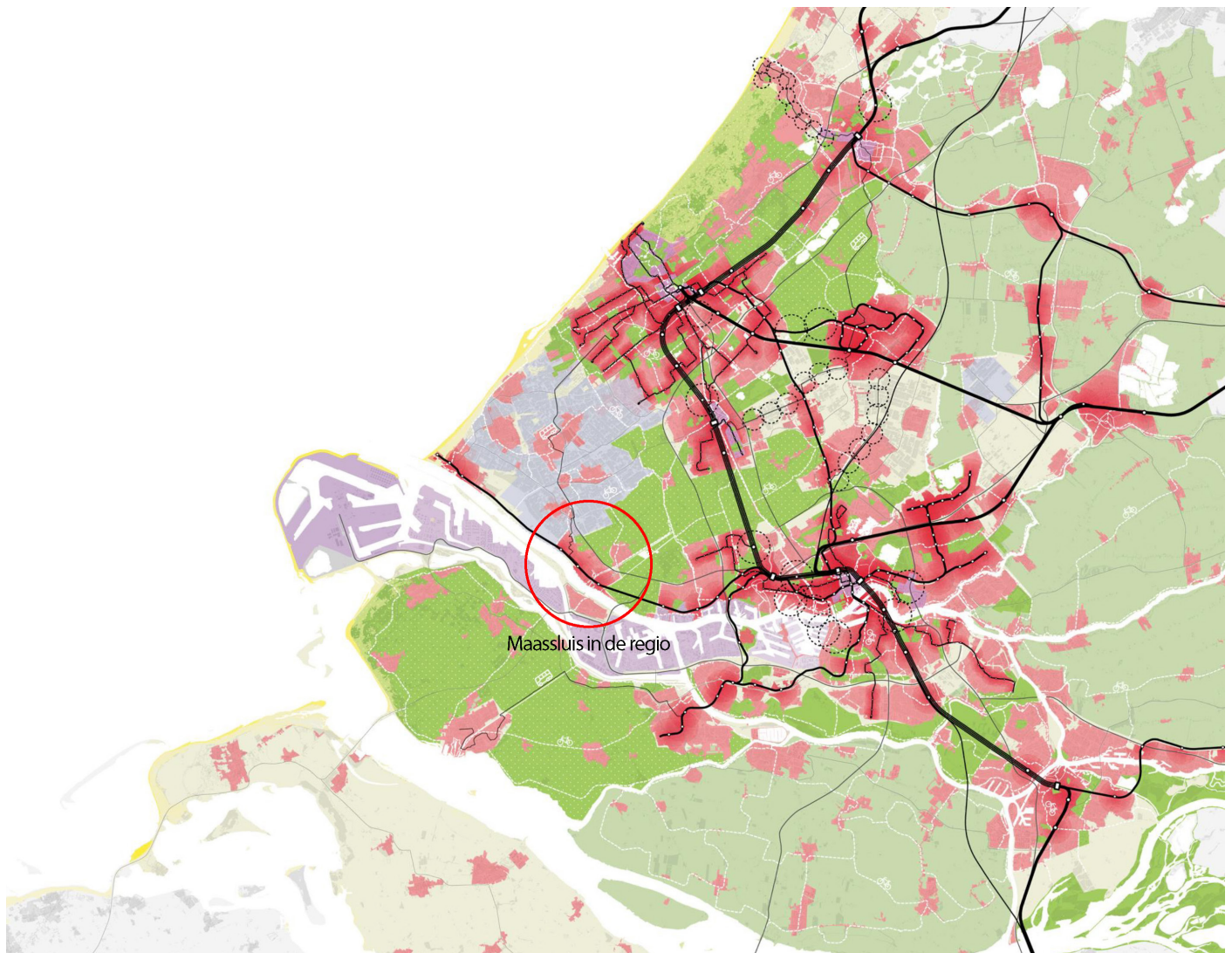


Voorbeeldproject Eindhoven - NRE, (voormalige gasfabriek):

Elf bijzondere fabriekspanden vormen de basis van het NRE terrein. Het gebied transformeert in een kleinschalige, levendige en creatieve stadsbuurt waar wonen, werken en cultuur samenkomen.

Ontdekking 6: Identiteit en visie

De Kapelpolder is echt Maassluis, maar tegelijk onderdeel van een veel grotere regio. Zowel wat betreft woon-werk relaties als voor de culturele identiteit. Dit betekent ook iets voor het gebied en hoe het zich toont naar de rest van de regio: Hoe om te gaan met de context? Voor wie bouwen we eigenlijk? Hoe formuleren we hier een keus of juist niet, en ontwikkelen we zodanig flexibel dat je op alles kan inspelen? Dus ben je ook bewust van wat er speelt aan transitie van bedrijventerreinen in R'dam (M4H), Schiedam (Nieuw-Mathenesse) en Vlaardingen.

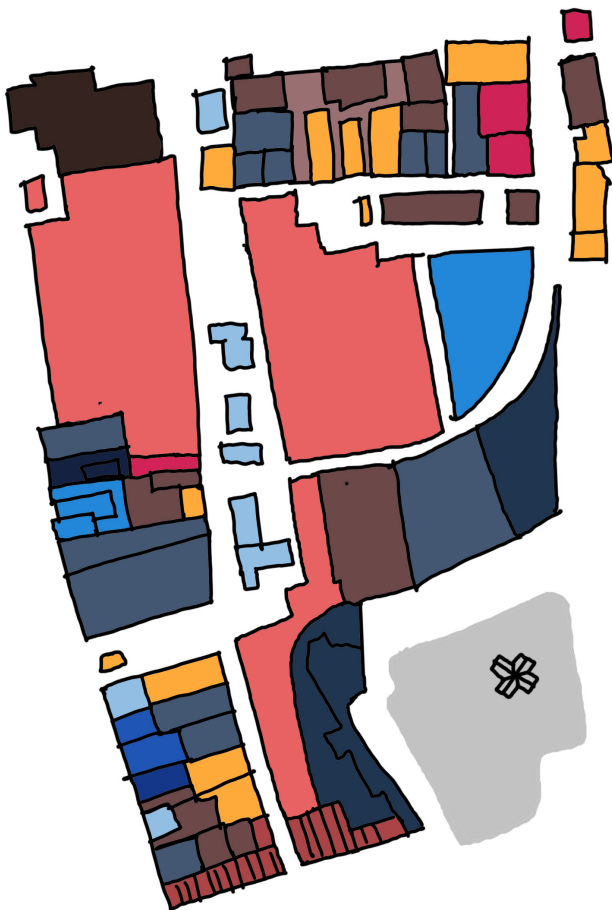


Ontdekking 7: Automobilititeit

De aard van de werkgelegenheid in het gebied, met veel individuele vakmensen als ondernemer die met busjes door de regio rijden voor hun opdrachten en veel mensen die in de transportsector werkzaam zijn, leidt tot een grote bezetting van parkeerplaatsen in de Kapelpolder. Dit heeft echter een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit in de straten en nabij de vrachtwagenparkeerplaats naast de metrolijn. Bewaakte voorzieningen voor het parkeren van deze waardevolle busjes en vrachtwagens zouden ruimte

vrijmaken voor andere functies, en zo bij kunnen dragen aan een hogere leefbaarheid.

Voor de nieuw te ontwikkelen woningen zou ook gekeken kunnen worden naar doelgroepen zoals jongeren en starters, voor wie een lage parkeernorm geen belemmering vormt, en die meer gebruik maken van hoogwaardig openbaar vervoer, zoals de metro.



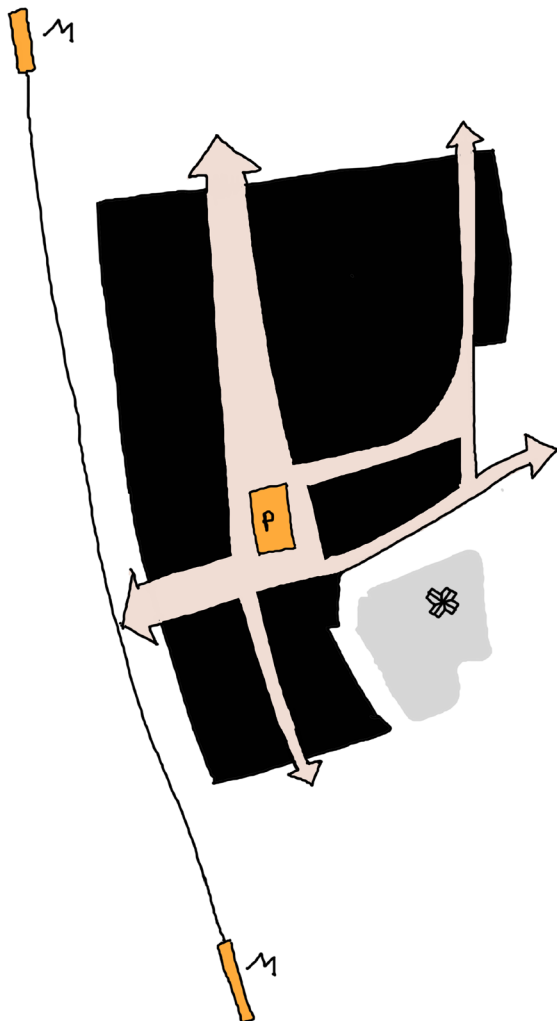
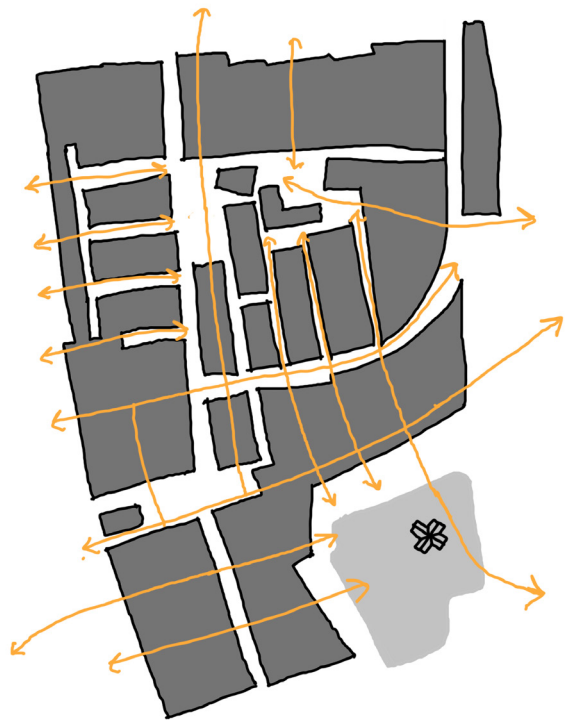
Ontdekking 8: Programmatische menging en kruisbestuiving

De Kapelpolder is een programmatisch sterk gemengd gebied. Er bevindt zich hier (zware) industrie, kantoren, detailhandel, leisure (de snookerhal, fitness, een koffieshop), horeca, autobedrijfjes, een scheepswerf, een voedselbank, allerlei start-ups en woningen (zowel van corporatie Maasdelta als koopwoningen). De veelheid aan functies is een kracht, maar door dat er weinig of geen kruisbestuiving plaatsvindt - alles gebeurt hier binnen de eigen kavelgrenzen en gebouwen - mist de identiteit en is het gebied een ratjetoe.

Ontdekking 9: De openbare ruimte kan helpen de kruisbestuiving te organiseren

De Kapelpolder heeft weinig openbaar gebied, je kunt er niet goed doorheen lopen. Het gebied wordt gekenmerkt door de gesloten bedrijfsgebouwen en afgerasterde percelen, en door autoverkeer. Het openbreken van de grote bedrijfsclusters en het toevoegen van straten, stegen, paden langs kavelgrenzen kan leiden tot een fijnmazigere structuur van het gebied. Daardoor kunnen straten worden aangewezen als verblijfsplekken (met ontmoetingskwaliteit en leven op straat) of juist als aders voor transport (expeditiestraten, de logistieke kant van het gebied).

Ook zijn langzaamverkeer-verbindingen richting het centrum aan te bevelen, een brug tussen Kapelpolder en naar het Kerkeiland zorgt voor een betere aansluiting bij de binnenstad, en daarmee voor een betere bereikbaarheid en groeiende betekenis van Kapelpolder.



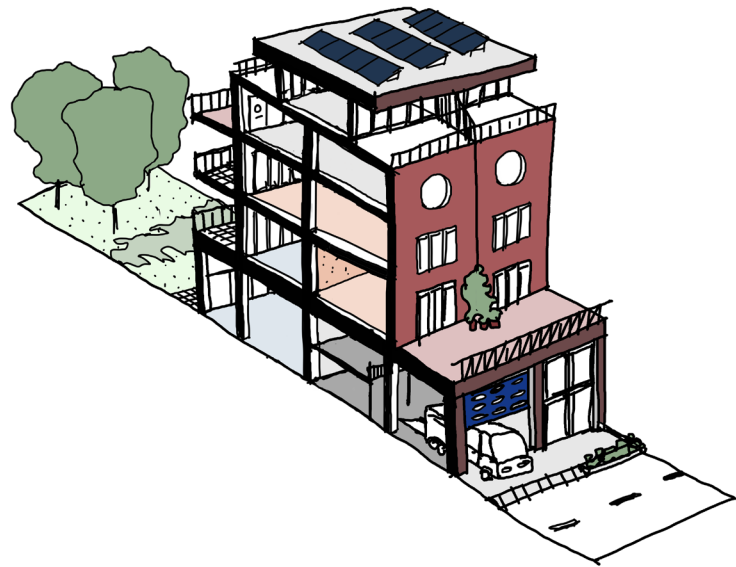
Ontdekking 10: Het concentreren van parkeren

Het gebied zou gebaat zijn bij geclusterde parkeervoorzieningen, die het straatparkeren verminderen. Ook is het denkbaar dat bezoekers van de binnenstad in Kapelpolder parkeren en via de nieuwe brug naar de binnenstad wandelen, waardoor de beloopbaarheid van het centrum een impuls krijgt. De parkeergebouwen zouden lichte en flexibele constructies moeten zijn, die in de toekomst ook voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden.

Ontdekking 11: Meervoudig en flexibel ruimtegebruik

Er kunnen in het gebied nieuwe vormen gebouwen ontstaan, die op de verschillende verdiepingen verschillende functies huisvesten. Net als de traditionele koopmanshuizen kunnen logistiek, kantoor en wonen onder een dak worden ondergebracht, maar het is ook denkbaar productie en kantoren te stapelen, of productie en wonen en ga zo maar door.

Van groot belang is hierin de flexibiliteit van het casco. Waar nu wordt gewerkt, kan in de toekomst bijvoorbeeld worden gewoond. Of waar nu geparkeerd wordt, kan in de toekomst worden gewerkt en geproduceerd.



Ontdekking 12: Identiteit en drempelloos ondernemerschap

De (zware) industrie is een waarde die je niet helemaal wilt verliezen. De hijskranen, de werf, voegen niet alleen iets toe aan de economische betekenis van het gebied, maar ook aan de beleving en de identiteit. Meer zichtbaarheid van productieprocessen, meer transparantie van gebouwen, kan helpen deze functies – in ieder geval voorlopig – in het gebied te behouden.

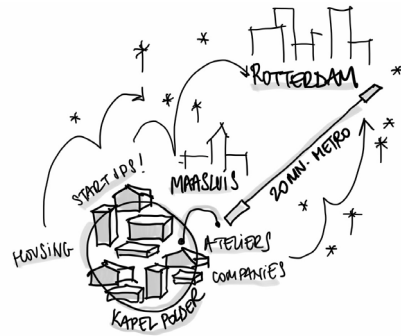
De lage vierkante meter prijzen in het gebied zorgen er voor dat hier activiteiten kunnen worden ontplooid door start-ups, en nieuwe samenwerkingen kunnen ontstaan tussen creatieve industrie en maakindustrie in het lichtere, 'stadsverzorgende' bedrijfssegment. Het is belangrijk dat deze straks niet worden verdrongen door woningbouw.



05 Lessen voor de stad van de toekomst

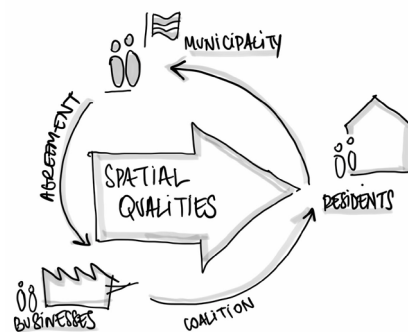
1. Ontwikkelen door de schalen heen

De Kapelpolder is een lokaal 'ecosysteem', dat op een steenworp van het centrum van Maassluis in de toekomst van grote waarde kan zijn. Aangesloten aan de metro, op 20 minuten van Rotterdam, stelt zich de vraag wat de Kapelpolder voor positie inneemt in de grotere context. Het is aannemelijk dat dit gebied straks niet alleen een plek is voor de ingezetenen van Maassluis, maar ook voor (creatieve) start-ups en maakbedrijven uit de metropoolregio. Het nadenken over hoe de ontwikkeling in de Kapelpolder hier mee om wil gaan, is aan de voorkant van het project van groot belang.



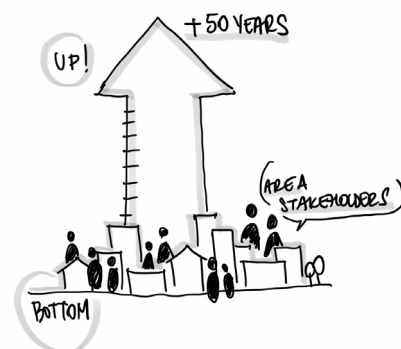
2. Starten vanuit de zaken waar je het over eens bent

Om een duurzame gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is consensus tussen gemeente, ondernemers en bewoners nodig. Begin daar waar de partijen het eens zijn, en formuleer vanuit daar kaders voor gewenste ruimtelijke kwaliteit, en doelen voor het gebied betreffend de functies die hier een plek kunnen krijgen, en sluit hier een coalitieakkoord over. Zorg ervoor dat de gezamenlijke ambities de ontwikkeling begeleiden, maar dat er genoeg speelruimte in het proces is om onderweg bij te sturen en in te spelen op veranderende omstandigheden.



3. Ambities voor de toekomst

Door de grote urgentie onze steden duurzamer in te richten, is een integrale aanpak van een gebiedsontwikkeling van groot belang. Voorbeelden uit andere steden, waar van onderaf samen met gebiedsstakeholders bruisende en levendige wijken zijn ontwikkeld, kunnen helpen de lat net wat hoger te leggen, en voor de komende 50 jaar een bijzondere en goed functionerende plek te creëren.



4. De openbare ruimte als verbinder

In de Kapelpolder is de openbare ruimte nu de zwakste schakel. Deze kan in de toekomst het verbindende element worden, de 'haarvaten' waar het stedelijk leven zich afspeelt. Een fijnmaziger netwerk, leef- versus expeditiestraten en plekken voor ontmoeting kunnen dit gebied tot een waardig verlengde van de binnenstad maken.

