



1e sessie Meedenkgroep + Procesgroep

Herontwikkeling Spechtstraat

Definitiefase

28 maart 2019

Programma van vanavond

- Opening en welkom (5 min)
- Kennismaking Meedenkgroep (10 min)
- Uitleg proces en gewenst 'eindresultaat' Definitiefase (20 min)
- Verwachtingen en visie Meedenkgroep en reactie proces (20-25 min)
- Doornemen spelregels en keuzes (15-25 min)
- Vervolg en afsluiting (5-10 min)

Werkvorm de ‘Maassluise Mok’

Groepsdynamica: Wie de mok heeft is aan het woord



Kennismaking met de Meedenkgroep (en Procesgroep)

- Korte introductie van de Meedenkers

Wat gaan we doen?

- 1^e sessie: **kennismaken**, visie en verwachtingen, gewenste eindbeeld
- 2e sessie: **In de breedte** inventariseren informatie en wensbeeld, huiswerk visie en wensen gebied en omgeving, samen nadenken over combinaties van ontwerpen en ontwerpvarianten
- 3e sessie: **Variantenstudie**, woningaantallen en typologieën, financiële doorrekening (spelvorm), eerste **concept PvE**
- 4^e sessie: **Afronden PvE** en richting besluitvorming gaan (wensen vastgelegd in PvE, advies met overgebleven (financiële) variantenmogelijkheden, concept grondexploitatie, update planning, raadsconsultatie keuzerichting)

Doel 1^e sessie Meedenkgroep

- Kennismaken met de Meedenkers
- Duidelijk beeld bij de Meedenkers over het project en proces en mate van invloed (waarom doen we wat we nu doen, wat kan ik bijdragen en wat gaan we doen)
- Duidelijk beeld bij de Meedenkers over het 'eindproduct' (Programma van Eisen) van deze fase
- Duidelijk beeld van de kaders, de (on)mogelijkheden en hoe die zijn weg vinden richting het PvE

Gemeente werkt met inwoners samen aan bouwplan Spechtstraat

24 januari 2019 Maassluise Courant | 9

Aan de Spechtstraat, op de plek van het voormalige schoolgebouw, komen nieuwe woningen. Voor dit plan gaat de gemeente nadrukkelijk met Maassluisers in gesprek.

Deze werkwijze sluit aan op het voornemen van de huidige coalitie ("Samen Maassluis") om als gemeente samen met de Maassluizers te werken aan de (toekomst van de) stad. Maas-

sluis loopt daarmee vooruit op de nieuwe Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt en waar de samenwerking met inwoners bij bouwprojecten een belangrijke pijler is.

Meedenken
Voor het woningbouwproject aan de Spechtstraat is vooral met de Kunst en Cultuuracademie en twee bewonersverenigingen gesproken

over de start van het project. De gemeente wil graag dat zoveel mogelijk bewoners meedenken bij het verdere uitwerken van de plannen. Zodat ook zoveel mogelijk Maassluizers na de aanleg tevreden zijn met het resultaat. Met de informatie en wensen van de bewoners moeten op de werkdag in Maassluis de plannen worden aangepast.

Raad wil bij maken plannen Spechtstraat rekening houden met KCA

hulp bij verkassen naar en andere locatie wordt
ewaardeerd maar "een
ieuwe jas zou ook wel
ijn zijn." Dat zei Leo
amears, voorzitter van
le Kunst en Cultuur
ademie (KCA) afgelopen
insdagavond in de
ommissie.

voor Chris Wilshaus

naar werd de herontwikkeling van de Speelstraat besproken (zie ook het interview met wethouder Joerd Kuiper hierover elders in deze krant). Het onderkomen van de KCA, gehuisvest in een voormalige kleuterschool, is nog het enigste openbaar dat wordt begrensd op een terrein staat dat wordt begrensd door de Specht- en de IJsvogelstraat aan de ene en de Merellaan aan de andere kant. Lauwaars bevestigde (als inspreker) het belang

[illegible]

dijk dat de gemeente al heeft
gesproken met de KC&A en deze
organisatie graag bij de verdere
planvorming wil betrekken. De
planvorming gaf aan het werk van
de commissie zelf te worden. Wat de
KC&A betreft zijn er drie oplossingen:
KCA neemt sloop en vervangingen
opknappen, sloopt en vervangt
nietwoning in de stad zoeken
nieuwe locaties. Het is duidelijk dat
of bouwen. Hoewel alle opties dus
nog openliggen is het meest voor de
KC&A zelf het huidige locatie.
nietwoning over de huidige locatie.
Minus instemmen met de manier
fracties instemmen met de manier
waars het college verder wil met
de invulling van het plan Specht
zaait. GroenLinks fractievoorzitter
Raoul Kleijweg liet in een stem-
verklaring in de gemeenteraad
weten tegen het plan te zijn omdat
er paradijsdwerkelijk sprake is van
en paradijsdwerkelijk opvolgens hem te
anderen omdat de randvoorwaarden
zijn waarmee rekening gehouden
moet worden.

Waarderen
Uit de beantwoording van vragen
van commissieleden werd duidelijk

uise nieuws op: www.maassluiscourant.nl

Niet iedereen overtuigd dat meedenken zin heeft

Ondanks dat wethouder Sjoerd Kuiper vorige week donderdagavond op een informatieavond benadrukte dat de gemeente de Spechtstraat en omgeving samen met omwonenden wil ontwikkelen, was een aantal aanwezigen er van overtuigd dat de plannen eigenlijk al klaarliggen en alleen her en der kunnen worden bijgesteld.

door Chrit Wilshaus

Vanwege de grote belangstelling voor de informatieavond besloot de gemeente de bijeenkomst niet in de Kunst en Cultuur Academie te houden, wat oorspronkelijk de bedoeling was, maar in de Burgerzaal van het stadhuis. En dat bleef een goede keuze te zijn geweest want de belangstelling was, ondanks de hevige wind, overspelend. Wethouder Kuiper sprak over een aftrap in het licht van de nieuwe Omgevingswet die er, waarschijnlijk, in 2021 zit aan te komen. "Dit is vooral een bijzondere avond omdat we beginnen met een heel nieuw soort proces. De Omgevingswet schrijft voor om zoveel mogelijk te doen met de mensen in de buurt die er wonen. Dat gaan we hiermee voor het eerst in Maassluis op deze manier doen. Het is nadrukkelijk ook een wens van de gemeenteraad om het rest van de stad hierbij te betrekken." Kuiper herhaalde verschillende malen dat er nog geen uitgewerkt plan ligt. "Er is dus nog geen tekening waarop u kunt vertellen hoeveel parkeerplaatsen er komen. Zover zijn we nog niet. We gaan het juist samen met elkaar vormgeven. Maar volgens de portefeuillehouder betekent dit niet dat alles ook moge-

lijk is." Een torenflat, woningen zonder parkeerplaatsen, of een voorstel om het grasveld weer in te zaaien, behoren volgens de portefeuillehouder niet tot de mogelijkheden. "Want de gemeenteraad heeft nadrukkelijk spelregels opgesteld en we willen een kwalitatieve toevoeging in de wijk realiseren."

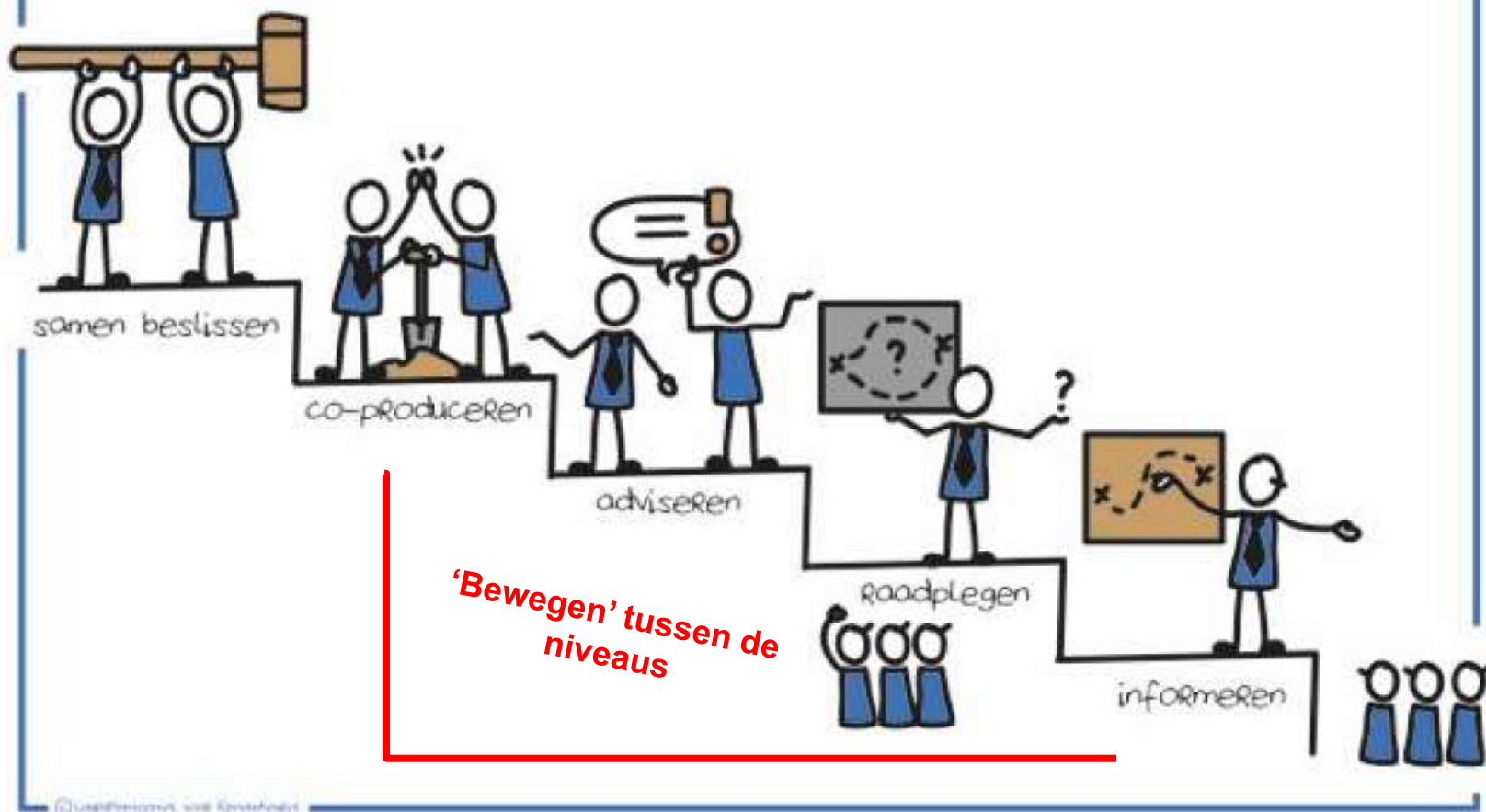
In gesprek

In gesprek: "Ja, de gemeente wil daar wel woningen realiseren. Je hoeft de krant maar open te slaan of je leest over de krachte op de woningmarkt. Zowel als het gaat om huur als om koop. De prijzen rijzen de pan uit. Zeker in een stad als Maastricht is er ook behoefte aan meer woningen. Vooral bij starters, mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning en senioren die willen doormotioneren. Daarom hebben we daar ook speciaal aandacht voor en zullen we die woningen er ook gaan komen. Daarnaast is er nog heel veel mogelijk. Misschien wilt u wel eens zien een seniorencomplex realiseren? Daar kunnen we gaan over in gesprek. We zijn als gemeente eigenaar van de grond en ik vind het wel belangrijk om te melden dat we geen winstoogmerk hebben; sterker nog: het zal best in uw voordeel zijn om alle maatschappelijke ambities in balans te brengen met de kosten die moeten worden gemaakt.

Volgens gemeentelijk project-leider Michael Slot gaat het om actieve participatie door inwoners in de Meedenk- of Procesgroep. Die komt tot aan de zomer circa zesmaal (om de drie weken) anderhalf uur per sessie bij elkaar, is bedoeling. Belangstellenden kunnen hun ideeën kwijt of zich aanmelden bij:
participatie@maassluis.nl.

Participatieladder

**Besluitvorming ligt bij College en/of Raad
(obv uitkomsten participatietraject)**

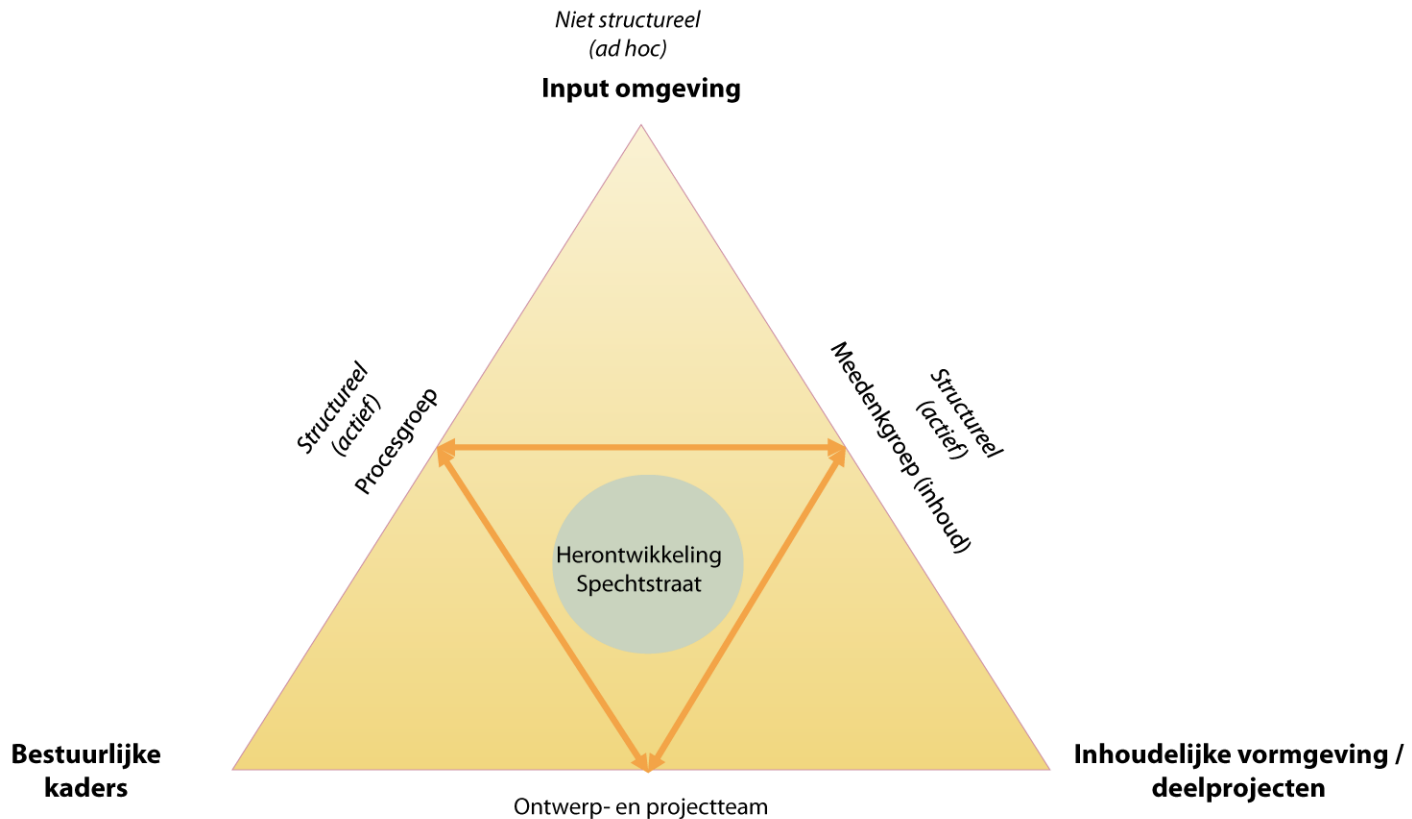


Participatieladder

Trede	De inwoners/andere belanghebbenden...	De gemeente..	Uitkomst interactie & mate van invloed
4 Coproductie	.. werken intensief met de gemeente mee aan plannen of beleid	.. ziet de inwoners als partner in de planvorming en laat het resultaat van de participatie zwaar wegen in de besluitvorming	Samen met een andere partij komt het voorstel inhoudelijk/financieel tot stand

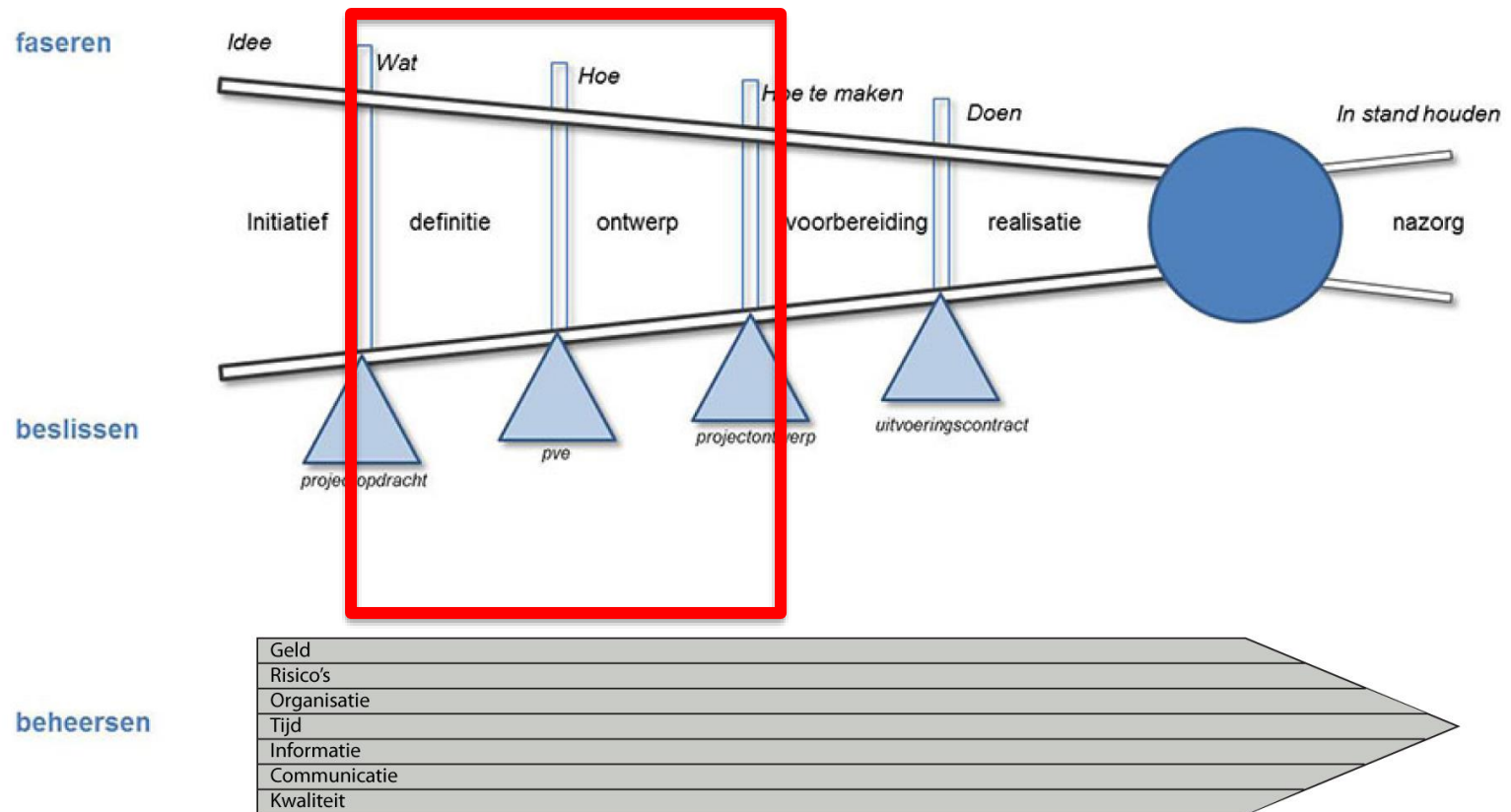
Gemeente Maassluis – augustus 2014 - Participatie in Maassluis

Het speelveld van participatie in het project

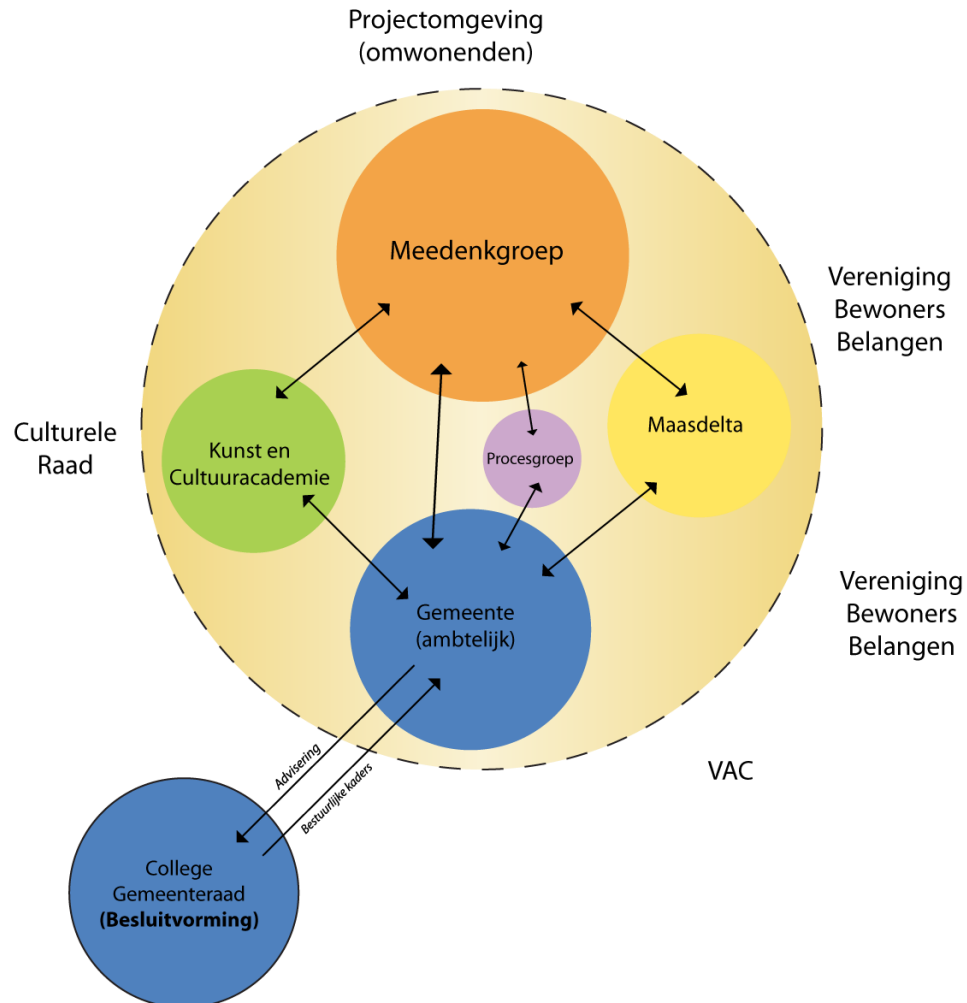


Projectaanpak

Zwaartepunt participatietraject



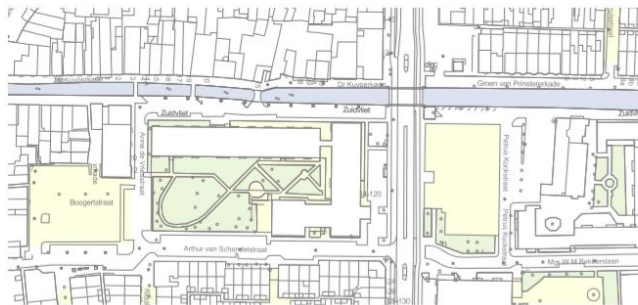
Mate van invloed Meedenken



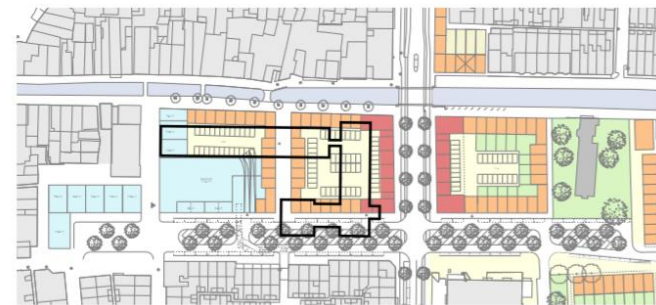
Beeldvorming eindproduct Definitiefase

Programma van Eisen

- Zo visueel mogelijk vormgeven, varianten
- Bijlage met technische en financiële uitwerkingen, randvoorwaarden ontwerpfase



bestaande situatie



model B - supermarkt op plek tuin 'De Vliet'



model A - supermarkt op plek stedenbouwkundige verkenning

Voorbeeld stedenbouwkundige
randvoorwaarden Vlietlocatie (2014)



model C - supermarkt op plek huidige weekmarkt

Beeldvorming eindproduct Definitiefase



verdieping schaal 1:2500

aantallen A+B+C (centrum)

supermarkt	1.400 m ²
overig commerciële ruimte	1.275 m ²
grondgebonden woningen	33
grondgebonden op dek	2
appartementen	34
totaal aantal woningen	69
parkeren openbare ruimte	108 pp
parkeren in blok	50 pp
parkeren dak supermarkt	37 pp
totaal aantal pp	158 pp

aantallen D+E

grondgebonden woningen	20
app.	18
totaal aantal woningen	38
parkeren openbare ruimte	68 pp
parkeren in blok	27 pp
totaal aantal pp	95 pp



begane grond schaal 1:1000

model A - supermarkt op plek stedenbouwkundige verkenning

GEURST & SCHULZE 802-8

Verwachtingen en visie Meedenkgroep

- Met welk doel of visie neem je deel aan deze Meedenkgroep
- Reactie proces
- Wat zijn je verwachtingen over de uitkomsten
- Informatie over wat er speelt in de omgeving en doorkijk voor input projectgebied

Spelregels als vertrekpunt

Spelregels herontwikkeling Spechtstraat Maassluis November 2018

De spelregels zijn onder voorbehoud van toekomstige programmering en locatieontwikkeling.
Niet alle spelregels zijn op de spelregekaart opgenomen.

Voor de herontwikkeling Spechtstraat zijn in het Project Initiatie Document uitgangspunten benoemd. De uitgangspunten maken inzichtelijk wat er op het gebied van initiatieven in het participatietraject mogelijk is. Hiermee is een set van spelregels ontstaan. Deze spelregels zijn tevens in beeldende vorm op kaart gezet. Gezamenlijk met de geformuleerde ambitie in het Project Initiatie Document vormt dit het kader waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen.

Uitgangspunten Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen

- Het toekomstige programma moet worden gerealiseerd binnen de bouwgrens (rooilijnen) zoals weergegeven op de Speelregekaart in Bijlage 1. De projectgrens is de afbakening van het project. Een zoekgebied en de status afbakening voor aansluiting van het hemelwaterafvoer (HWA) richting het Lepelaarplantsoen wordt in de definitieve fase aangeduid.
- Het toekomstige programma moet financieel verantwoord zijn en door het College en de gemeenteraad worden goedgekeurd.
- Het woningaanbod moet passen bij de mogelijkheden en veranderende woonwensen. Specifieke doelgroepen zoals senioren en starters zullen een kans moeten krijgen op deze locatie.
- Er is een grote behoefte voor het realiseren van meer sociale woningen in de gemeente. De gemeente heeft op deze locatie meer mogelijkheden tot sturing in het programma en zal meer sociale woningen willen realiseren.
- Uitgebreide omgevingsvergunning of herziening bestemmingsplan procedure doorlopen om de functiewijziging naar Wonen mogelijk te maken.
- De rooilijnen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de andere bestaande profielen, waarbij de Merellaan als belangrijkste zichtlijn wordt gehanteerd.
- Een plint van bebouwing langs de Merellaan (zichtlijn).
- De breedte van de kavel veruist een andere stedenbouwkundige spoor dan de andere al bestaande aanpalende straten (Zilvermeuwastraat en Goudvinkstraat), ook in relatie met de hoeveelheid openbaar groen.
- Bebouwingshoogte niet hoger dan de omliggende bebouwing aan de Spechtstraat/Livogelstraat. Hoogbouw is uitgesloten.
- Het transformatorhuis van Stedin is kwalitatief ingasbaar.
- Er worden drie scenario's onderzocht voor het gebouw aan de Livogelstraat 2, het pand dat momenteel in gebruik is bij de Kunst en Cultuuracademie:
 - In stand houden (en eventueel opknappen) van het huidige gebouw

- Realiseren van een nieuwe voorziening in het ontwikkelingsgebied
- Sloop en uitplaatsing van de Kunst en Cultuuracademie uit het gebied
- Indien het pand waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt wordt gehandhaafd, dient er in de toekomst bij een mogelijke sloop van dit pand een logische vervanging op dit gedeelte mogelijk te zijn die aansluit op de dan al gerealiseerde ontwikkeling
- Indien het pand waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt wordt gesloopt, dient er voor de Kunst en Cultuuracademie elders in de stad een passende ruimte gevonden worden alvorens er tot sloop kan worden overgegaan

Uitgangspunten Verkeer, vervoer en waterstaat

- De hoofdontsluiting van de buurt blijft de Merellaan-Spechtstraat
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het toekomstige programma en de op dat moment geldende norm voor Restgebied volgens de Beleidsregels Parkeren Maassluis.
- De parkeerplaatsen voor het toekomstige programma dienen zoveel mogelijk gerealiseerd te worden op eigen terrein binnen het ontwikkelingsgebied, minimaal 1:1 binnen het gebied. De resterende parkeerplaatsen voor deze locatie worden gerealiseerd aan de randen van het ontwikkelingsgebied (Spechtstraat-Livogelstraat-Merellaan).
- De Livogelstraat is in de huidige situatie een 'cul de sac' (doodlopende weg). Deze weg leverde een veilige situatie op voor spelende kinderen van de scholen. Nu de functie in het gebied veranderd zal beschouwd worden welke mogelijkheden er zijn voor deze weg. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het er onwenselijk om op korte afstand (~100 meter) drie inritten te creëren. Indien de parkeerplaatsen van het toekomstige programma worden ontsloten via de Merellaan zal de Livogelstraat een doodlopende weg blijven. Indien er geen ontsluiting via de Merellaan is voor het interne parkeren van het programma, zal het mogelijk zijn om de Livogelstraat een aansluiting te realiseren op de Merellaan.
- Een goed bereikbare en te onderhouden buitenuimte met aandacht voor toegankelijke trottoirs, fietsroutes en wegen.
- Schoon vervoer stimuleren en bereikbaarheid verbeteren

Uitgangspunten Sport, cultuur, recreatie en groen

- De huidige bomen worden vervangen door nieuwe bomen

Uitgangspunten Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid

- Diversa onderzoeken (bodemsituatie, akoestisch onderzoek, externe veiligheid, luchtkwaliteit, vormgeving MER toets, DMR) zijn nodig om de (on)mogelijkheden van de ontwikkellocatie in beeld te krijgen. De resultaten van de onderzoeken zijn aanvullende input voor het ontwerptraject. Sommige onderzoeken zijn afhankelijk van het toekomstige programma (bodemsituatie). De bodem zal gesaneerd worden om het toekomstige programma mogelijk te maken.
- De bodem in het ontwikkelingsgebied is een van de duurdere locaties van Maassluis om verandering in aan te brengen. Het graven in de ondergrond dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot het noodzakelijke.
- Riolering wordt aangelegd conform het Beheerplan Riolen/GRP. Deze wordt begin 2019 vastgesteld.
 - Mogelijk aanvullende eisen per woning (afhankelijk van uitbouw in het GRP)
- Inrichting zoveel mogelijk "Rainproof".
 - het vertragen en afkoppelen van het hemelwater van de verharde openbare ruimte en dakoppervlak van nieuwbouw;
 - riolering gedimensioneerd op Bui 09
 - ontwikkelingsgebied moet een bui van 60 mm in een uur kunnen verwerken
- Aansluiten bij toekomstige hemelwaterafvoer (HWA) Beethovenlaan / Westlanddreef. De routing is dan Spechtstraat-Eksterstraat-Lepelaarplantsoen.
- Het toekomstige programma sluit aan op het 'Duurzaamheidsprogramma Maassluis' van de gemeente Maassluis
- Kansen voor duurzaamheid voor het ontwikkelingsgebied zullen in beeld gebracht worden gedurende het ontwerptraject. Duurzaamheid is sterk gekoppeld aan het toekomstige programma. Wat betreft de gebouwen: alles moet nu al gelijksoortig gebouwd worden. In de ontwerpfase zijn er mogelijkheden om energieneutraal te bouwen (BENG of NOM, goede isolatie, zonnepaneleninstallaties, etc). Voor de omgeving kan er gedacht worden aan, maar niet beperkt tot mogelijkheden rondom klimaatadaptatie, wateropvang, groene daken, hitteless, enzovoorts



Vervolg en afsluiting

- Vragenronde (wvttk)
- Huiswerk volgende keer:
 - Nadenken en op papier zetten van informatie, wensen en referentiebeelden over het project, de openbare ruimte en de omgeving
 - Vormvrij!
 - Uiterlijk **maandagochtend 8 april inleveren** (via e-mail of langs brengen Gemeentehuis)
- Datum volgende bijeenkomst
 - Donderdag 11 april, 18:30 uur