



ADVIESRAPPORT

GEBIEDSONTWIKKELING MAASSLUIS

Studenten:

Tim Hofland 0944607
Filipe de Araújo Pereira 0929937
Rebecca de Rooij 0983488

Studies:

Logistics Management - Bcs
Ruimtelijke ordening en planologie - Bcs
Bouwkunde - Bcs

Module:

Multidiscliplinary project - Maasssluis

Organisatie:

Hogeschool Rotterdam
G.J. de Jonghweg 4 - 6
3015 GG Rotterdam
Tel.: +31-10 79 44 801

Docentbegeleider:

Dhr. J.H.P Wolfs
j.h.p.wolfs@hr.nl

Versie: 1

Datum: 28/4/2021

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het adviesrapport van de gebiedsontwikkeling van Maassluis. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente Maassluis en is geschreven in het kader van het ‘multidisciplinair project’ in de naam van de Hogeschool Rotterdam. Van 18 tot en met 28 april 2022 is het onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op de herontwikkeling van de stadskern van Maassluis waarbij het maritiem cultureel erfgoed centraal staat.

De opdracht is opgelegd door de gemeente van Maassluis en diverse stakeholders. Tijdens dit project hebben wij geleerd samen te werken met mensen van diverse achtergronden in een zeer korte tijd. Na een kwalitatieve analyse hebben wij de onderzoeksvraag kunnen beantwoorden. Vanuit de projectleiders en docent hebben wij ten alle tijden voldoende mogelijkheden gehad voor ondersteuning tijdens dit project. Wij willen graag onze docent J.H.P Wolfs en de project begeleider H. Visser bedanken voor hun tijd en ondersteuning gedurende dit project.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Rebecca de Rooij

Tim Hofland

Filipe de Araújo Pereira

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Inleiding.....	5
1.1 Introductie.....	5
1.2 Aanleiding.....	5
1.3 Probleemanalyse	6
1.3.1 Probleembeschrijving	6
1.3.2 Probleemstelling.....	6
1.4 Doelstelling.....	6
1.5 Centrale vraag	6
1.7 Onderzoeksopzet.....	7
3. Kern	9
3.1 Ruimtelijke beleidskaders.....	9
3.2 Behoeftes & wensen inwoners.....	9
3.2.1 Enquête.....	9
3.2.2 Conclusie	11
3.3 Benchmark	11
3.3.1 Voorzieningen in Delfshaven	11
3.3.2 Identiteit van Delfshaven	11
3.3.3 Conclusie	11
3.4 Faciliteiten	12
3.4.1 Pop-ups.....	12
3.4.2 Food tourism	12
3.4.3 Horeca en terras	13
3.4.4 Cultureel erfgoed	13
3.4.5 Panden	13
3.4.6 Conclusie.....	13
4. Het product	14
4.1. Plangebieden.....	14
4.2. Concept voor parkeren.....	15
4.3. Referentie bootmuseum Brazilië	17
4.4. Impressiebeelden	18
5. Conclusie	21
Literatuurlijst.....	22
7. Bijlage.....	23
7.1 Enquête	23

7.2 Mogelijke panden.....29

1. Inleiding

1.1 Introductie

Dit onderzoeksrapport is geschreven in opdracht van de Hogeschool Rotterdam en de Gemeente Maassluis. De organisaties hebben de handen in een geslagen om de leefbaarheid van de stad Maassluis te verbeteren. In een periode van twee weken zullen Hogeschool studenten met verschillende vakgebieden een actieve bijdrage leveren aan de herontwikkeling van Maassluis.

Maassluis is een stad gelegen in de provincie Zuid-Holland, wat tussen Rotterdam en Hoek van Holland in ligt (zie Figuur 1). Maassluis heeft 34.148 en kent een kleine groei van 3,37% in 2022 (Allecijfers.nl, 2022). De stad is ontstaan in 1340 en kent een rijke geschiedenis, met name in de maritieme sector. De stad staat bekend om haar beroemde sleepboten die in het verleden bijzonder werk hebben verricht. Deze historische sleepboten zijn onderhouden door erfgoedvrijwilligers. Daarnaast heeft Maassluis ook een Maritiem Museum die de rijke geschiedenis van de stad hun eer aan doet (Gemeente Maassluis, 2021).

1.2 Aanleiding

De gemeente Maassluis kampt met diverse moeilijkheden die betrekking hebben op de ontwikkeling van de stad. Deze moeilijkheden worden hieronder beschreven. Binnen de detailhandel in het centrum dreigt er leegstand te betreden. Hierdoor zijn de economische activiteiten in en rondom het gebied beperkt. Momenteel is er een zeer beperkte bereikbaarheid van de historische schepen. Daarnaast zijn de musea beperkt open en is er geen onderlinge communicatie over de activiteiten die plaats kunnen vinden. Hierdoor is er weinig activiteit in het havengebied. De gemeente is ook van mening dat de kades in het gebied behoefte hebben aan vernieuwing. In het havengebied bevindt zich een historische vloot die erg kwetsbaar is. Een aantal schepen dreigen verloren te gaan doordat er weinig investeringsmogelijkheden zijn voor onderhoud. Eén ander probleem is dat het nieuwe metrostation Maassluis zich niet in het centrum bevindt. Hierdoor is het voor mensen met een beperkte mobiliteit lastig om zich te verplaatsen naar de binnenstad. Het waterpeil neemt structuur toe waarbij huidige staat van de kades en damwanden momenteel onvoldoende bescherming bieden. Hierdoor loopt het water in sommige gevallen over de kades te lopen en kan de gemeente Maassluis varend erfgoed-activiteiten en maritieme evenementen niet faciliteren. Daarnaast is het aantal geparkeerde auto's op de kade een belemmering voor mensen die aan het lopen zijn. Hierdoor is er behoefte aan een renovatie van de kade.

De gemeente Maassluis wenst een Living Lab. Dat zal fungeren als een publiekstrekker en een economisch centrum. Dit zal een hotspot worden voor innovatieve bedrijvigheid en ervarcentrum. Bedrijven, onderwijs, gemeente en erfgoedvrijwilligers zullen hier samenwerken om technieken te bedenken om het havengebied te kunnen innoveren en verduurzamen. Ook is er een cultuurvisie opgesteld om ervoor te zorgen dat er een verdere ontwikkeling plaatsvindt als woonstad. De gemeente wil met name de jongere en oudere doelgroep aantrekken, dit omdat er meer diversiteit gewenst is in het centrum. De ouderen zijn gewenst, aangezien er veel verzorgingstehuizen beschikbaar zijn waar ouderen in kunnen wonen. Jongeren zijn door de gemeente geliefd, doordat zij de stad meer sfeer geven en de horecagelegenheden een boost zullen geven.

De Gemeente Maassluis een tweetal activiteiten ondernomen om oplossingen te zoeken voor de bovenstaande problemen. Er is een verdienmodel ontwikkeld om het maritieme erfgoed in stand te houden en het verder te benutten. Dit wordt bewerkstelligd door middel van een gemeenschappelijk vaarprogramma. Voor de problemen omtrent duurzaamheid is er een enkele oplossing bedacht: Een aantal schepen zal aangesloten worden op een groen energiesysteem, door middel van PV-panelen op het dak van het havengebouw, energieopslag in een zeezoutbatterij met regelsoftware en een groene laadpaal (Gemeente Maassluis, 2021).

Deze problematiek die hierboven benoemd staan zullen allen moeten behandeld worden voor dit project. Er zal alleen een grens getrokken moeten worden welke deelonderwerpen deze projectgroep zal behandelen. Aangezien de opdracht te groot is om uit te voeren in twee weken, met drie projectleden.

Er is gekozen voor de volgende deelgebieden: de lege panden en de renovatie van de kade. De keuze voor deze onderwerpen hebben betrekking op de expertise van twee projectleden.

1.3 Probleemanalyse

In dit hoofdstuk wordt een uitgebreide probleemanalyse beschreven met betrekking tot het de renovatie van de kades en de leegstand van winkelpanden. Er wordt gebruik gemaakt van de 6W formule.

1.3.1 Probleembeschrijving

Momenteel kamp de gemeente Maassluis met lege woonpanden en overlast van auto's aan de kade. Het probleem van de overlast van de auto's op de kade is dat er te veel auto's geparkeerd staan op de kade en er geen duidelijke scheiding is tussen de weg en stoep. De aanleiding van de overlast van de auto's is dat er geen juiste voorziening is voor voetgangers en er een belemmering van het zicht is. Dit is een probleem, omdat buurtbewoners aantonen last te hebben van de geparkeerde auto's. Daarnaast leidt dit tot een onveilige situatie voor de voetgangers. Het probleem doet zich structureel voor in de stadskern van Maassluis.

Het andere probleem heeft betrekking tot de lege panden. Het probleem is dat er panden leegstaan en waarvan sommige vervallen zijn. Dit probleem doet zich structureel voor in de stadskern van Maassluis. Het is een probleem dit bedreigt de lokale economie en het belemmert de aantrekkelijkheid van de binnenstad. De aanleiding van dit probleem is dat er geen opvolgers gevonden kunnen worden voor de winkels die in deze panden zaten.

1.3.2 Probleemstelling

Het kernprobleem van dit project is een niet optimaal woonplezier binnen de stadskern van Maassluis. Doordat er lege vervallen panden zijn die niet bewoond kunnen worden. En een kade die niet voldoet aan de verwachte eisen omtrent veiligheid en leefbaarheid.

1.4 Doelstelling

Het hoofddoel van dit onderzoek is om binnen twee weken een bijdrage te leveren aan het realiseren van stedelijke groei en diversificatie van economische functies in de historische haven en binnenstad van Maassluis door inzet van maritiem erfgoed. Om het hoofddoel te bereiken zijn er twee subdoelen gesteld; het herinrichten van de kades en een oplossing bieden voor de leegstand in de binnenstad.

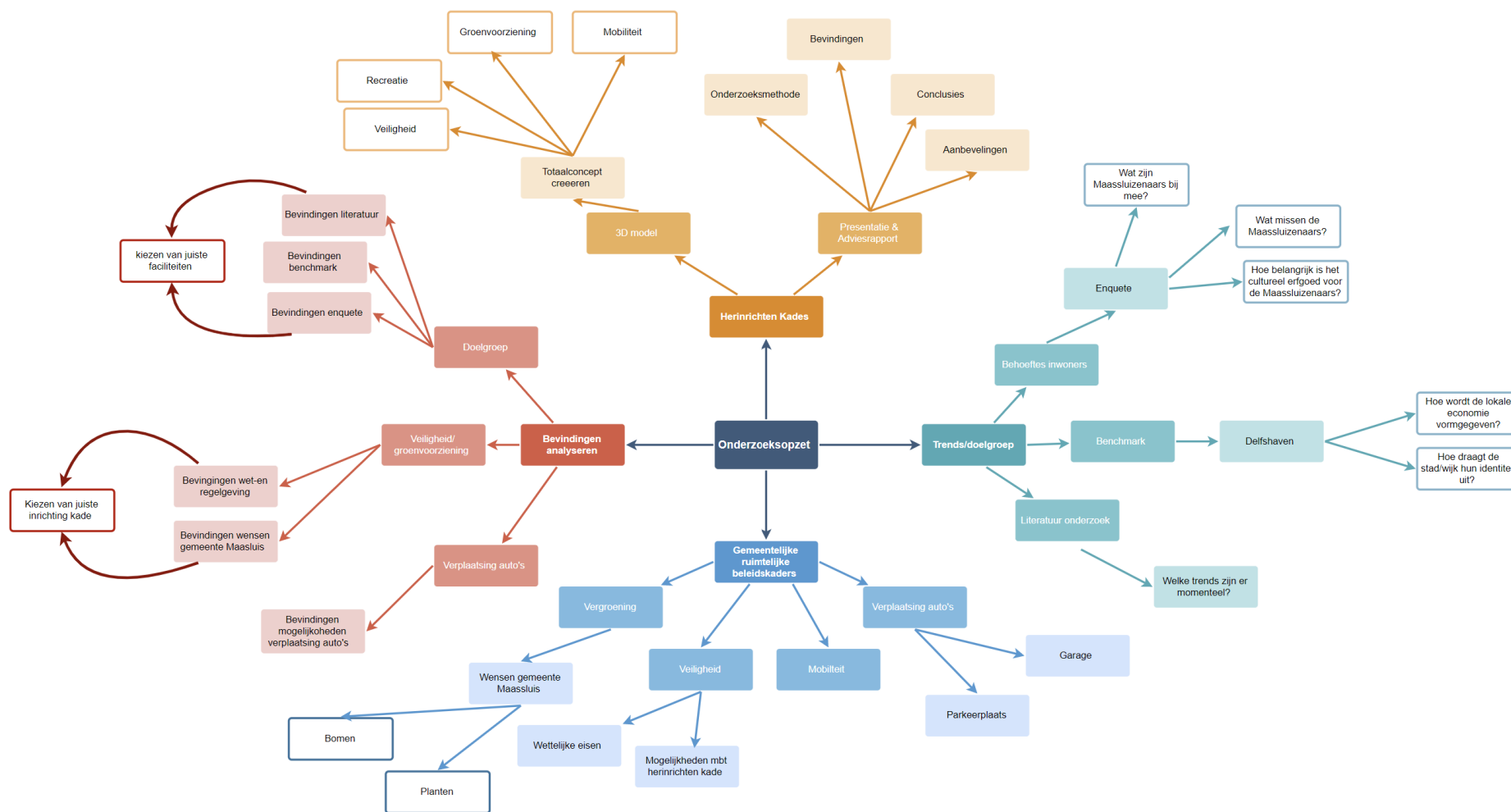
1.5 Centrale vraag

Op welke wijze kan de leegstand van panden in de stadskern en de kades gerenoveerd worden, zodat stedelijke groei en diversificatie van economische functies in de historische haven en binnenstad van Maassluis door inzet van maritiem erfgoed bevorderd wordt?

1.7 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf wordt de onderzoeksopzet beschreven. Ter ondersteuning wordt er een mindmap weergegeven (zie pagina 8). De gemeente Maassluis heeft duidelijke doelen geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stadskern. Deze ruimtelijke beleidskaders fungeren als rode draad voor het gehele onderzoek. Naast deze ruimtelijke beleidskaders worden er drie verschillende onderzoeksmethodes toegepast. Een enquête wordt opgesteld om informatie te vergaren over de doelgroep/inwoners van Maassluis. De informatie betreft hoofdzakelijk de mate van tevredenheid van de stadskern, de wensen en behoeftes en in hoeverre men zich bewust is van het maritieme erfgoed van Maassluis. De tweede onderzoeksmethode is het uitvoeren van een benchmark. Het benchmarkonderzoek duidt aan hoe andere steden invulling geven aan vergelijkbare gebieden zoals de stadskern van Maassluis en op welke wijze de identiteit van het gebied wordt gecommuniceerd naar de buitenwereld. Het benchmarkonderzoek vindt plaats in de Rotterdamse wijk Delfshaven. Als laatste wordt er onderzocht wat de huidige trends zijn binnen het gebied van horeca en cultuur.

De uitkomsten van de bovenstaande analyse bieden de mogelijkheid tot het creëren van een concept. In dit concept zullen de uitkomsten van de enquêtes en de benchmark vooral naar voren komen. In het concept zal te zien zijn hoe de conceptuele kade eruit komt te zien en welke sfeer er verwacht wordt.



Figuur 1: Mindmap onderzoeksopzet

3. Kern

3.1 Ruimtelijke beleidskaders

In deze paragraaf wordt beschreven welke facetten voor de gemeente Maassluis belangrijk zijn die betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis. De gemeente Maassluis heeft onderzoek gedaan naar de woontevredenheid van de inwoners en bij welke deelgebieden verbeteringen noodzakelijk zijn.

Veiligheid en leefbaarheid

Het bevorderen van een betere en veiligere woonomgeving heeft een zeer hoge prioriteit. Momenteel ervaren bewoners hinder van de beperkte voetgangerspaden bij de kades. Hierdoor is men genoodzaakt om gedeeltelijk over de autoweg te lopen. Daarnaast is er geen fietspad. Fietsers moeten over de autoweg fietsen met aan de ene zijde geparkeerde auto's en aan de andere zijde voorbij rijdende auto's en scooters. De combinatie van geen fietspaden en een beperkt voetpad kan tot onveilige situaties leiden in het verkeer.

Groen en landschap

De gemeente Maassluis geeft aan dat er op diverse plekken meer ruimte moet zijn voor groenvoorzieningen. Denk hierbij aan het creëren van dynamische bossen en natuurgebieden, maar ook het verbinden van groene routes door de stadskern van Maassluis. Momenteel hebben de kades zeer beperkte groenvoorzieningen, wat zich uit in een aantal bomen.

Economie en citymarketing

De lokale economie van Maassluis is momenteel beperkt. De gemeente wilt de focus leggen op meer stedelijke groei en diversificatie van economische functies in de historische haven en binnenstad. Denk hierbij aan een uitbreiding van recreatieve mogelijkheden aan het water en het herbestemmen van leegstaande panden. De inzet van maritiem erfgoed moet als middel worden gebruikt om de binnenstad attractiever te maken.

Uit de bovenstaande informatie valt te concluderen dat de gemeente Maassluis op een veilige en 'groene' wijze stedelijke groei wilt bevorderen, zodat de lokale economie toeneemt. Hierbij moet de historische haven en het cultureel erfgoed in het middelpunt staan.

3.2 Behoeftes & wensen inwoners

3.2.1 Enquête

Om te bepalen wat de behoeftes zijn van de inwoners is er een enquête opgesteld (zie Bijlage 1). Er hebben 26 respondenten deelgenomen aan de enquête. Hoofdzakelijk bestaan de deelnemers uit de leeftijdsgroep 25 en 34. De enquête bevat vragen die betrekking hebben op drie verschillende factoren: het maritiem erfgoed, huidige aantrekkelijkheid van de stadskern en de wensen van de bewoners. Onderstaand worden de vragen weergegeven:

1. Bent u bekend met het maritiem cultureel erfgoed in Maassluis?
2. Vindt u het belangrijk dat het maritiem cultureel erfgoed wordt behouden in Maassluis?
3. Zou u meer te weten willen komen over de geschiedenis en het maritieme culturele erfgoed van Maassluis?
4. Hoe aantrekkelijk vindt u de stadskern van Maassluis?
5. Wat vindt u aantrekkelijk aan de stadskern van Maassluis?
6. Wat vindt u onaantrekkelijk aan de stadskern van Maassluis?
7. Welke van de onderstaande faciliteiten zou u graag meer willen zien in de stadskern van Maassluis?
8. Heeft u nog overige opmerkingen over de stadskern van Maassluis met betrekking tot gebiedsontwikkeling?

Onderwerp 1: Maritiem cultureel erfgoed

Uit de enquête blijkt 15,4% niet, 50% een beetje en 34,6% bekend is met het maritiem cultureel erfgoed van Maassluis. Daarentegen vind ruim 8,50% het belangrijk dat het cultureel erfgoed wordt behouden. In totaal zou 42,3% van de respondenten meer te weten willen komen over de geschiedenis en het maritieme culturele erfgoed van Maassluis. Uit de bovenstaande gegevens valt te concluderen dat het overgrote deel van Maassluis weinig tot geen affiniteit heeft met het maritiem cultureel erfgoed. Echter heeft bijna de helft momenteel de behoefte om hier meer informatie over te willen hebben. Het maritiem erfgoed kan ingezet worden als tool om de stedelijke groei te creëren. Door gebruik te maken van marketing tools en PR kan de interesse in dit onderwerp groeien, In de basis is er voldoende draagvlak om activiteiten rondom dit onderwerp te organiseren, zonder dat de vorm van activiteiten en de marketingstrategie hierin invloed heeft.

Onderwerp 2: aantrekkelijkheid van Maassluis

Uit de enquête blijkt dat de inwoners van Maassluis over het algemeen te stad aantrekkelijk vinden. Op een schaal van 1 tot en met 5 geven alle deelnemers 3 of hoger, waarbij 61,5% de stad een 4 geeft. Onderstaand worden de factoren aangegeven die de stad aantrekkelijk maken volgens de respondenten:

- De panden
- De haven
- Winkels/markt
- Vuil in de vlieten
- Uitstraling van de stad

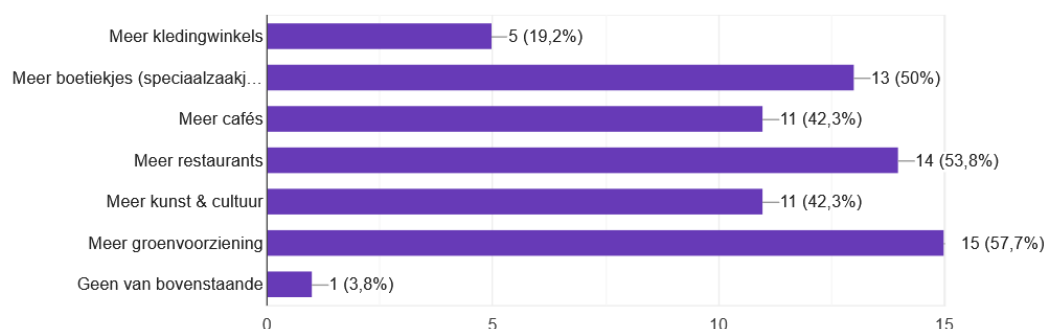
Naast de factoren die de stad aantrekkelijk maken is er ook onderzoek gedaan welke factoren de stad minder aantrekkelijk maken. Onderstaand worden de factoren benoemd:

- Leegstand van de panden
- Vele auto's
- De grote flats
- Beperkte horeca/winkels
- Vuil in de vlieten

Uit de bovenstaande gegevens blijkt dat de inwoners van Maassluis de stad aantrekkelijk vinden door de mooie panden en havengebied. Daarentegen is er een gebrek aan winkels, horecagelegenheden is de dreging van leegstaande panden zichtbaar bij en heeft men last van de vele auto's.

Onderwerp 3: wensen van de inwoners

Om te weten te komen van welke voorzieningen de inwoners van Maassluis meer gebruiken willen maken is er de volgende vraag opgesteld: Welke van de onderstaande faciliteiten zou u graag meer willen zien in de stadskern van Maassluis?



Figuur 2: Enquête

Uit figuur 2 is op te merken dat 25 van de 26 deelnemers extra voorzieningen wilt in de stadskern van Maassluis. Meer groenvoorziening, restaurants en boetiekjes zijn de meest gewilde onderwerpen. Maar ook meer cafe's en kunst en cultuur zou een goede keuze zijn bij het herontwikkelen van de stadskern.

3.2.2 Conclusie

Uit de enquête blijkt dat inwoners graag meer voorzieningen zouden willen hebben in de stadskern. Het maritiem erfgoed heeft daarbij voldoende draagvlak om dit te gebruiken als tool om de stedelijke ontwikkeling.

3.3 Benchmark

Om een geheel beeld te creëren welke mogelijkheden er zijn voor de gebiedsontwikkeling in Maassluis wordt er een benchmarkonderzoek uitgevoerd bij de Rotterdamse wijk Delfshaven. De benchmark is tweedelig: Welke voorzieningen heeft de Delfshaven? En op welke wijze draagt de wijk hun identiteit uit naar de buitenwereld? Op maandag 25 April is er een bezoek gebracht aan de wijk Delfshaven.

3.3.1 Voorzieningen in Delfshaven

Delfshaven is zeer in trek bij recreanten in en rondom Rotterdam. De wijk heeft een unieke en historische uitstraling aangezien het de enige wijk is waar de grachten niet gebombardeerd zijn tussen 1940 en 1945. De grachten liggen vol met pleziervaarboten en historische schepen. De wijk kent ruim 10 restaurants en heeft diverse terrassen geplaatst aan het water. Dagjes mensen komen vaak hier om te genieten van de sfeer onder het genot van een drankje en lekker eten. Naast restaurants zijn er ook diverse events die jaarlijks georganiseerd worden. Zoals de Palmentuin. Dit is een pop-up concept wat ook in wereldsteden als Berlijn, Barcelone, London en New York wordt georganiseerd. De wijk biedt ook ruimte voor historie, kunst en cultuur. Er zijn mogelijkheden om musea's te bezoeken, en rondleidingen in de stad brouwerij De Pelgrim. Daarnaast is er ook een atelier waar moderne kunst wordt gemaakt, dat de gehele week te bezichtigen is.

3.3.2 Identiteit van Delfshaven

De wijk Delfshaven kent een rijke geschiedenis en draagt dit naar buiten. Op de website <https://rotterdam.info/gebieden/historisch-delfshaven1/> wordt de stad geïntroduceerd met de geschiedenis en leuke hedendaagse activiteiten. De wijk geeft duidelijk aan uniek te zijn door de markante geschiedenis als de plek vanwaar de Pilgrim Fathers naar Amerika vertrokken én als geboorteplaats van Piet Hein toe te lichten. Alle activiteiten in de wijk worden uitgebreid beschreven en weergegeven met content. Daarnaast is er een kaart van de wijk te zien, zodat iedereen kan bekijken waar de wijk zich bevindt. Men kan zich ook inschrijven voor een nieuwsbrief voor leukste uitgaanstips, beste tentoonstellingen en nieuwste hotspots.

3.3.3 Conclusie

Uit de bovenstaande informatie valt te concluderen dat de wijk Delfshaven veel aandacht besteedt aan activiteiten en haar identiteit. Er zijn veel restaurants en andere voorzieningen om te genieten van dit gebied. De website vergt veel informatie over de wijk, maakt het recreanten makkelijk om gebruik te maken van voorzieningen en nodigt hen uit door nieuwsbrieven. De wijze waarop er beleid wordt gevoerd op de wijk Delfshaven zou mogelijk voor Maassluis een goede strategie zijn. Maassluis zou net zoals Delfshaven de geschiedenis van de stad als tool gebruiken om meer bezoekers te trekken. De PR, zoals de website biedt hier voldoende informatie om mensen kennis te laten maken met de stad.

3.4 Faciliteiten

Vanuit Maassluis wordt er gestreefd naar het aantrekken van binnenlandse toerisme. Dit houdt in dat de doelgroep Nederlanders zullen zijn die een dagje Maassluis bezoeken in hun vrije tijd. De historie van Maassluis is uniek door zijn vele monumentale panden. Het creëert in combinatie met de bijzondere geschiedenis een prachtig beeld van oud Nederlandse origine. Toch wordt er vanuit gemeente Maassluis een gebiedsontwikkeling geëist voor het transformeren van de haven tot een sfeervolle, innovatieve en aantrekkelijke haven, wat momenteel niet het geval is. De oorzaak hiervan is door de vele leegstand, weinig groenvoorzieningen en het gebrek aan aantrekkelijke vrijetijdsactiviteiten. Door te onderzoeken wat de hedendaagse trends zijn in de vrijetijdsmarkt, is er een voorstel gegeven over de mogelijke faciliteiten voor de transformatie van de kade.

3.4.1 Pop-ups

Als er gekeken wordt naar de trends in horeca is het gebruik van pop-up faciliteiten erg populair. Het succes is vooral te danken aan de tijdelijke karakter. Pop-ups zijn maar kort open, deze kunnen verschillen van één dag tot een paar maanden. Dit soort format creëert de fear-of-missing-out (FOMO)-mentaliteit, dat ervoor zorgt dat er maar een korte tijd is om de pop-up te kunnen bezoeken. (Werff, 2019) Deze pop-ups kunnen verschillende functies hebben en is een manier om gebieden levendig te houden. Voor Maassluis zal dit de ideale eerste stap zijn voor het transformeren van de kade. Door de tijdelijke openingen kan er innovatief uitgetroefd worden welke nieuwe ideeën de mensen aantrekt om de haven weer levendig te maken.

Het pop-up concept kan op vele manieren toegepast worden. Zo zijn niet alleen winkeliers er enthousiast over, maar ook restauranthouders, kunstenaars en galeriehouders. Doordat dit concept vele uitvoerbare mogelijkheden biedt, kunnen er ook verschillende doelgroepen aangetrokken worden. Waaruit vervolgens bestudeerd kan worden welke pop-up concepten het meest pakkend is voor de binnenlandse bezoekers.

3.4.2 Food tourism

Een ander trend dat in Nederland steeds groter wordt, is het aantrekken van food tourism. Waarbij de focus ligt op het gebied van eten en drinken. (Nouwens, Onderzoek Food Tourism, 2019). Zo bleek uit onderzoek van 2017 tot 2019 dat bij culinaire activiteiten Nederlanders het meest interessant vinden om te ondernemen in hun vrije tijd staat als nummer één het eten van streekgerechten in een restaurant en als tweede plek het kopen van streekgerechten in winkels (Nouwens, Onderzoek Food tourism, 2018). Voor Maassluis is het aantrekken van deze groep ideaal om een sfeervolle haven te creëren. Door gebruik van pop-up faciliteiten kunnen food liefhebbers de verschillende gerechten uit proberen die aangeboden worden. Hierdoor ontstaat er een soort food-tour die de bezoekers langs de kade kunnen volgen, met daarbij keuze uit wereldgerechten, maar ook streekproducten.

Een goed voorbeeld hiervoor is de Markthal. Hierin zijn op een soort pop-up manier kleine restaurantjes aanwezig die allemaal wat anders te bieden hebben, er zijn food-tours te volgen met een privé gids en events. Door de vele variatie in eten & drinken worden er vele doelgroepen aangetrokken en leeft het ook altijd. Dit systeem zal op de Maassluize historische binnenhaven een echte trekpleiter kunnen worden.



Figuur 3 (Markthal)

3.4.3 Horeca en terras

Naast pop-ups zijn vaste horeca plaatsen ook noodzakelijk. Zo gaf gemeente Maassluis aan dat er in het gebied te weinig werkgelegenheid is in vergelijking met de hoeveelheid inwoners. Door gebruik te maken van horeca kan er gewerkt worden naar het oplossen van dit probleem. De geschiedenis van Maassluis houdt zich bezig met de visserij. Om dit te behouden is het idee van een visrestaurant aan de kade ideaal. Zo kan er in dit restaurant de historie van de visserij in Maassluis vertoond worden. Klanten krijgen hierdoor tijdens een lunch of diner een direct beeld mee van de historisch haven. Zo kan er ook nagedacht worden over het verkoop van maritiem merchandise. Steeds meer restaurant verkopen namelijk niet alleen eten en drinken, maar ook producten als T-shirts, mokken en petten. (Restaurant trends in 2022 bieden weer perspectief, 2022)

Een ander idee dat een sfeervolle karakter kan geven, is het gebruik van terrasboten. Op deze manier is er meer gelegenheid voor terras door een verbreding van de kades. Een voorbeeld hiervan zijn de vele terrasboten in het historisch centrum van Leiden.



Figuur 3 (Bootterras op het kanaal het Nieuwe Rijn in Leiden)

3.4.4 Cultureel erfgoed

In verband met het behouden van maritiem erfgoed is een openluchtmuseum ideaal om bezoekers kennis te laten maken met de geschiedenis van Maassluis. De openluchtmuseum zal bestaan uit een looproute door de historische haven. Deze route kan op meeneembare kaarten geplaatst worden in restaurant en musea. Door middel van informatieve borden en informatie op de routekaart kunnen bezoekers meer kennis krijgen over de monumentale gebouwen en boten die op de route staan.

3.4.5 Panden

Om al deze faciliteiten een plek te kunnen geven is er gekeken naar welke panden er mogelijk beschikbaar kunnen zijn. Voor het behoud van een sfeervolle haven is er uitgegaan om één zijde van de haven te gebruiken voor de pop-ups. Aan deze zijde zijn meerdere panden naast elkaar aanwezig die mogelijk beschikbaar zijn, waardoor de faciliteiten dicht bij elkaar kunnen zitten dan aan de tegenoverliggende kade. (Bijlage 7.2)

3.4.6 Conclusie

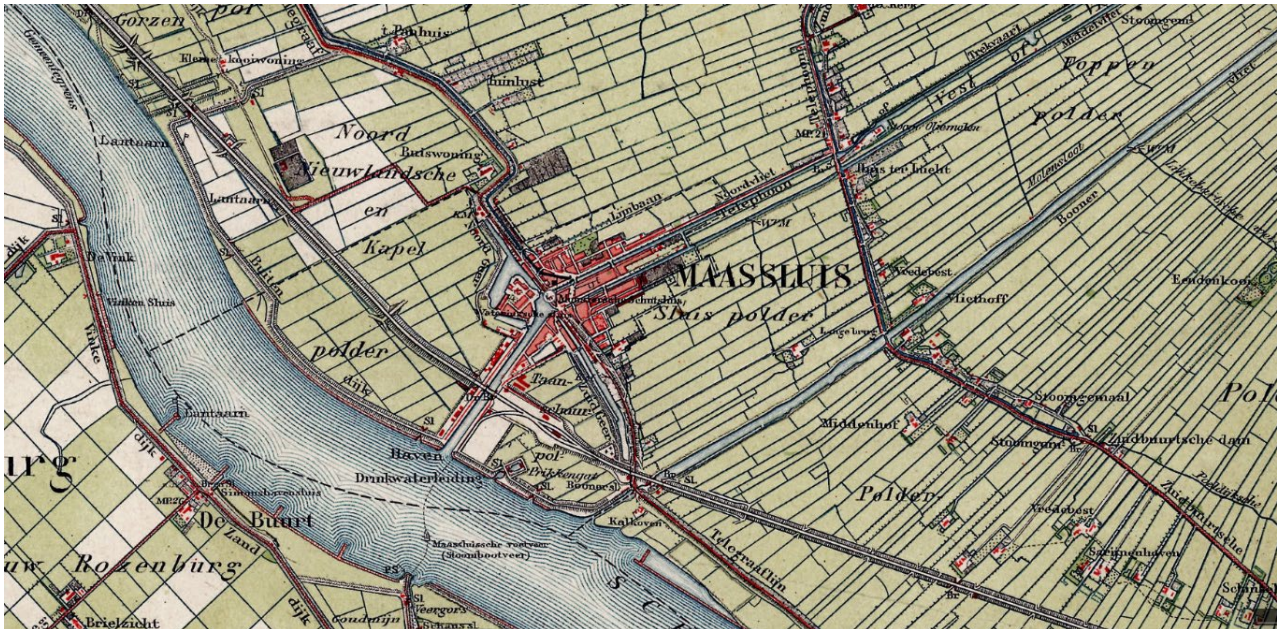
Er kan geconcludeerd worden dat doormiddel van de Nederlandse vrijetijdstrends, meer mogelijkheid is in het aantrekken van binnenlandse toerisme. Door gebruik van pop-ups en kan Maassluis uitproberen welke faciliteiten het aantrekkelijkst zullen zijn en hierdoor verschillende doelgroepen binnenhalen.

Verder kan het cultureel erfgoed doormiddel van een openluchtmuseum opgehelderd worden.

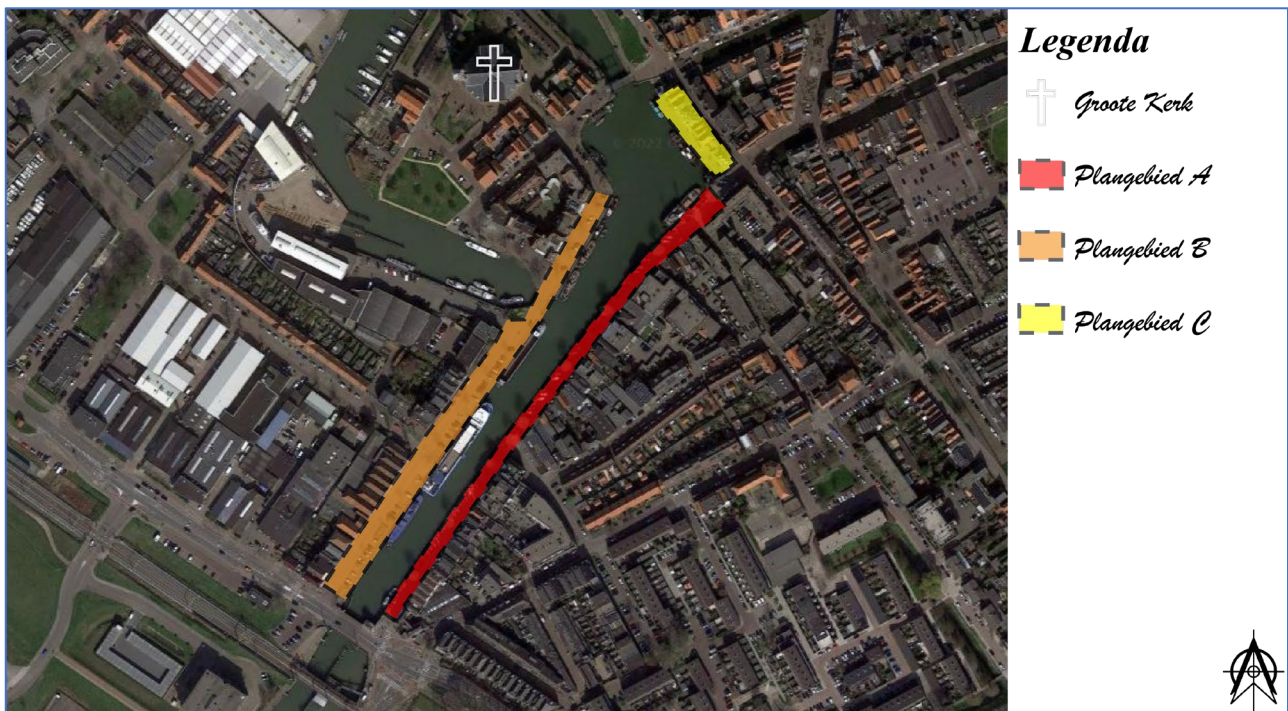
4. Het product

4.1. Plangebieden

Het toekomstige stadscentrum gaat op de locatie komen waar het oude stadscentrum ook lag: dicht bij de Grote Kerk. Op Figuur 16 is te zien dat het eerste stukje Maassluis, net als andere historische steden, dicht bij de kerk lag. Vervolgens is in Figuur 15 te zien dat er drie plangebieden zijn, elk met zijn eigen variant van de herontwikkeling van de kades.



Figuur 4 - Kaart van Maassluis in 1895 (Toptijdreis: 200 jaar topografische kaarten, 2022).



Figuur 5 - De drie plangebieden in herontwikkeling van de kades in Maassluis, ondergrond van (Toptijdreis: 200 jaar topografische kaarten, 2022).

4.2. Concept voor parkeren

Het parkeren moet in Maassluis betaald gaan worden. Om dit faserend in te passen kan er gekeken worden naar het parkeergebouw in Antwerpen Luchtbal. Dit gebouw rekent 1 euro per dag om een auto te parkeren, vervolgens is het de bedoeling om over te stappen op de bus of tram om het stadscentrum binnen te komen. Dit concept zou veel kunnen betekenen voor Maassluis. Zo is er aansluiting met de doelstelling van de Gemeente Maassluis op 2 aspecten:

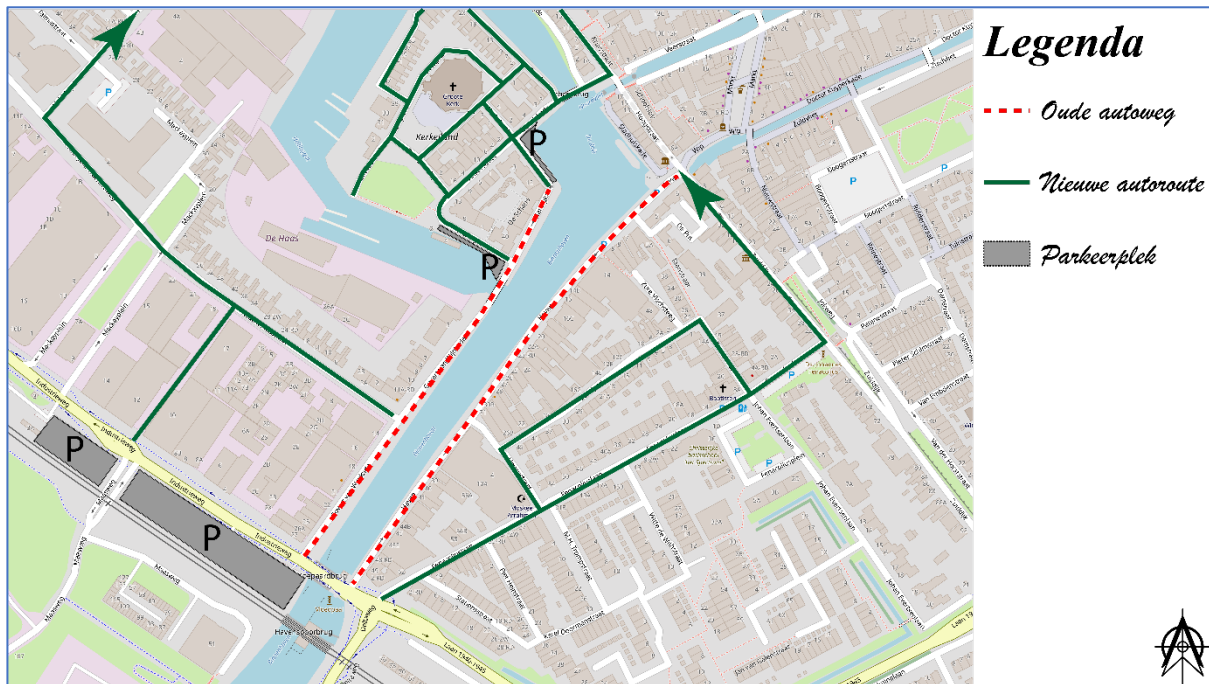
- **Betaald parkeren invoeren.** Door de lage prijs van 1euro is er echter geen financieel obstakel voor de bewoners om te gaan betalen voor het parkeren, maar op deze manier wordt het betaald parkeren wel ingevoerd.
- **Aansluiting met het OV.** Er is, net als in Antwerpen Luchtbal, een mogelijkheid om te motiveren tot het gebruik van het OV d.m.v. een Park & Ride. Hierbij kunnen bezoekers en bewoners hun auto parkeren aan de toekomstige Park & Ride om vervolgens met de bus hun weg te vervolgen naar het winkelcentrum óf te voet te gaan naar het toekomstige stadscentrum!



Figuur 4 - Park & Ride in Antwerpen Luchtbal, België (google - Google Zoeken, z.d.).

De locatie voor dit parkeerterrein zal het bestaande Living Lab gebouw zijn. Dit zal getransformeerd en verplaats moeten worden.

Naast dit concept is er ook de mogelijkheid om de huidige parkeerplekken vóór de kade uit te breiden. Ook kunnen 2 doodlopende straten gebruikt worden voor parkeren dicht bij de kerk, zie figuur 18.



Figuur 5 - Omweg van de auto's langs de kades en nieuwe parkeerplaatsen, ondergrond van (Topotijdreis: 200 jaar topografische kaarten, 2022).

4.3. Referentie bootmuseum Brazilië

Kijkend naar de boten die op dit moment weinig tot geen aandacht krijgen van de bewoners, is het openen van musea in de boten een positieve optie. Zo kunnen boten opgezet worden voor bezoekers om te zien hoe de boten er van binnen uitzien en tegelijk wat van de geschiedenis van de visserij en Maassluis te leren. Voor het toepassen van dergelijke musea kan er gekeken worden naar een bootmuseum waar een projectlid is geweest in Brazilië.



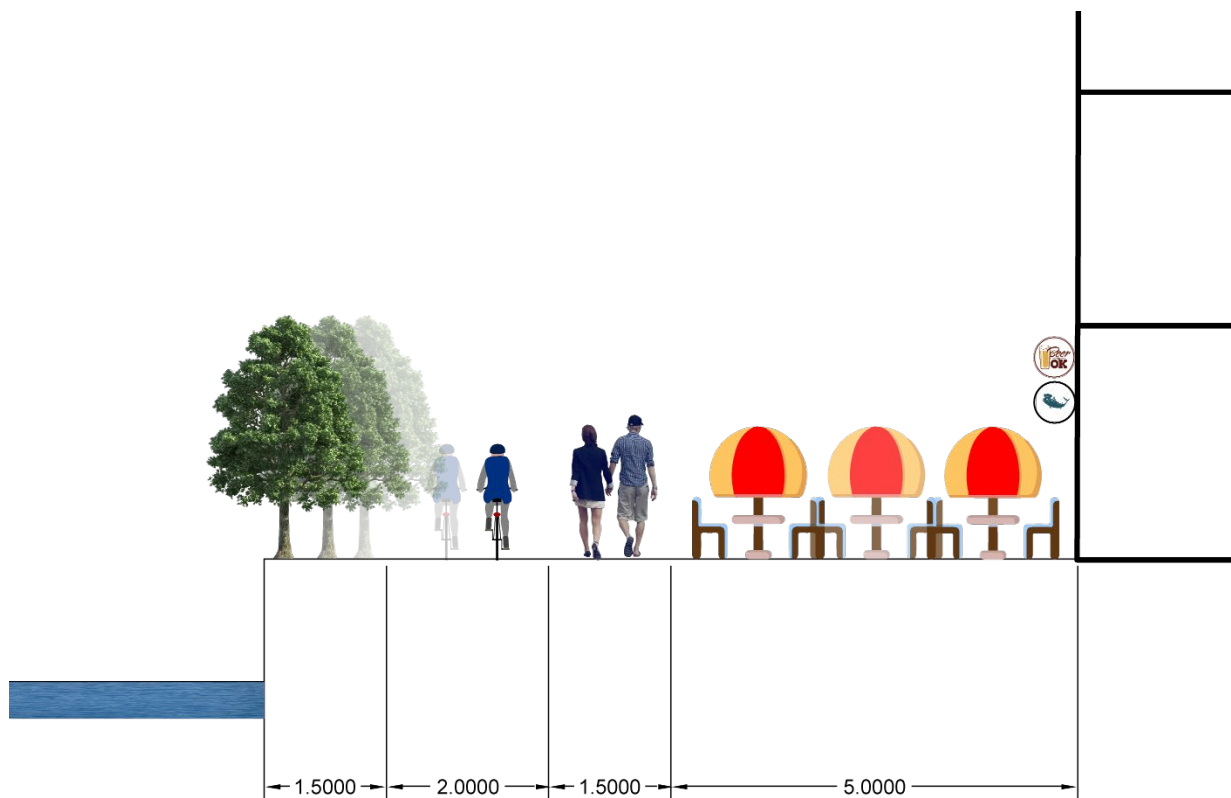
Figuur 6 - Foto getrokken door de auteur aan boord van een bootmuseum in Brazilië. Foto gemaakt door de auteurs.



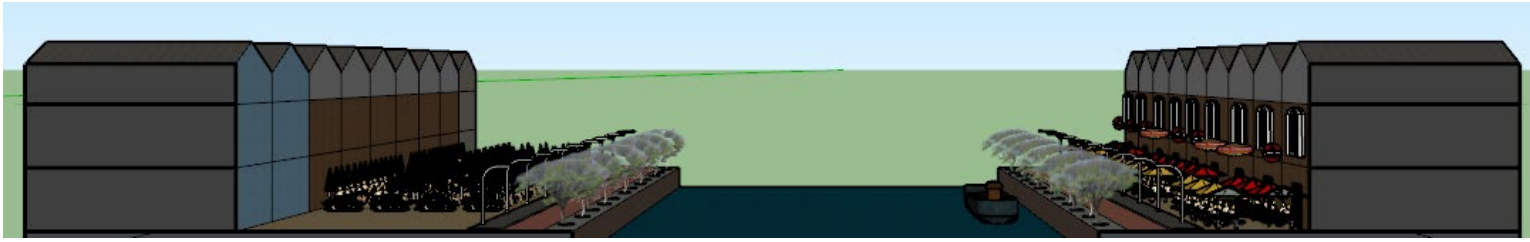
Figuur 7 - Foto getrokken door de auteur aan boord van een bootmuseum in Brazilië. Foto gemaakt door de auteurs.

4.4. Impressiebeelden

Voor de concepten zijn er impressiebeelden gemaakt, deze beelden laten in 2D of 3D zien hoe het concept van de ontwikkeling van het plangebied er uit gaat zien. Hieronder is in figuur 21 te zien hoe de doorsnede is opgebouwd. Hierbij is er rekening gehouden met de doelstellingen van de Gemeente Maassluis. Een belangrijke doelstelling is dat de Gemeente Maassluis hun fiets- en looproutes willen verbinden. Dit is in het plangebied gedaan door een fietspad van 2 meter te realiseren die grenst aan een groene strook om het fietsen aantrekkelijker te maken én om de fietsverbinding in Maassluis te versterken. Ook is er naast het fietspad een voetpad te zien. Verder zijn de auto's uit het beeld verdwenen, deze kunnen via een andere route bij hun bestemming komen, zie figuur 18. De auto's hebben plek gemaakt voor een mooi terras met veel gezelligheid en een groene strook langs de kade. Deze groene strook sluit ook aan bij de doelstelling van de Gemeente Maassluis om de groenstructuur te versterken in de stad. Deze kade zal dan ook een groene plint langs het water krijgen.



Figuur 8 - Doorsnede van mogelijke oplossing voor plangebied A. Gemaakt door de auteur in Adobe Illustrator.



Figuur 9 - Doorsnede van de twee kades. Gemaakt door de auteur in SketchUp.

Op figuur 22 is de doorsnede van plangebied A en B te zien. Deze kades zullen samen een versterkend effect hebben op de aantrekkelijkheid van Maassluis.



Figuur 10 - Impressiebeeld van plangebied A. Gemaakt door de auteur in SketchUp.

Op figuur 23, 24, 25 en 26 zijn impressiebeelden te zien van het concept voor plangebied A. Hier is te zien dat het terras gaat zorgen voor een grote aantrekkelijkheid en een grotere drukte op de kades. De verwijderde auto's en de nieuwe groene strook zorgt voor een mooi uitzicht op de kade. Verder zorgt het fiets- en looppad voor een mooie fiets- en looproute door Maassluis.



Figuur 11 - Impressiebeeld van plangebied B. Gemaakt door de auteur in SketchUp.



Figuur 14 - Bovenaanzicht van plangebied A. Gemaakt door de auteur in Lumion.

5. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat uit de trends blijkt dat food & drinks steeds belangrijker wordt voor het aantrekken van bezoekers dan winkels. Het winkelen gebeurt tegenwoordig steeds meer online, waardoor het de vraag is of het plaatsen van meer winkels in Maassluis echt nodig zal zijn. Door gebruik van pop-ups kan er uitgeprobeerd worden of kleinere boetiekjes wel aantrekkelijk zijn. Deze pop-ups kunnen ook in een vorm van kleine eettentjes geplaatst worden voor een food-tour en verkoop van streekgerechten. Meer restaurants en cafés is vanuit de enquête en gemeente wel nodig voor het maken van een sfeervolle binnenhaven en vanwege meer werkgelegenheid. Voor het vestigen van deze faciliteiten is er één zijde van de haven gekozen voor behoudt van een sfeervolle en gezellige kade, doordat hier meer leegstaande panden aanwezig zijn die mogelijk beschikbaar zijn.

Verder kan er doormiddel van een looproute op meeneembare kaarten de geschiedenis van de oude haven van Maassluis getoond worden aan bezoekers als openluchtmuseum.

Tot slot zal de kade gerenoveerd worden tot een aangename verblijf en stroomfunctie. Hierbij zullen fiets- en voetpaden langs de kades lopen met een aangrenzende groene strook tegen het water aan. Dit zal, samen met de komst van de terrassen en restaurants zorgen voor een aantrekkelijke locatie in Maassluis. Door deze ingrepen zal de Gemeente Maassluis aantrekkelijker worden voor recreanten, bezoekers én jongeren!

Literatuurlijst

Allecijfers.nl. (2022). *Aantal inwoners per jaar*. Opgehaald van Allecijfers.nl:
<https://allecijfers.nl/gemeente/maassluis/>

(sd). *Bootterras op het kanaal het Nieuwe Rijn in Leiden*. Dreamstime, Leiden, Holland.

Gemeente Maassluis. (2021). *Gebiedsontwikkeling met maritiem erfgoed in Maassluis*. Maassluis.

Gemeente Maassluis. (2021). *Gebiedsontwikkeling met maritiem erfgoed in Maassluis*. Maassluis.

(sd). *Markthal*. Blaak, Rotterdam.

google - Google Zoeken. (z.d.). Google Images. Geraadpleegd op 23 mei 2022, van

https://www.google.com/search?q=google&sxsrf=ALiCzsbmo6B3RotsTPYz3vdxZrU6mFdBA:1653321323758&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=2ahUKEwjRsM7x_fX3AhUoiv0HHW6nAm4Q_AUoAXoECAIQAw&biw=1600&bih=757&dpr=1

Nouwens, P. (2018, Mei 28). *Onderzoek Food tourism*. Opgehaald van Visit Veluwe:
<https://www.toerismevan.nl/visitveluwe/expertise/kennis-en-inzicht/onderzoeken/food-tourism/>

Nouwens, P. (2019, mei 28). *Onderzoek Food Tourism*. Opgehaald van Toerismevan.nl:
<https://www.toerismevan.nl/visitveluwe/expertise/kennis-en-inzicht/onderzoeken/food-tourism/#:~:text=Een%20van%20de%20belangrijkste%20huidige,is%20nog%20niet%20veel%20bekend.>

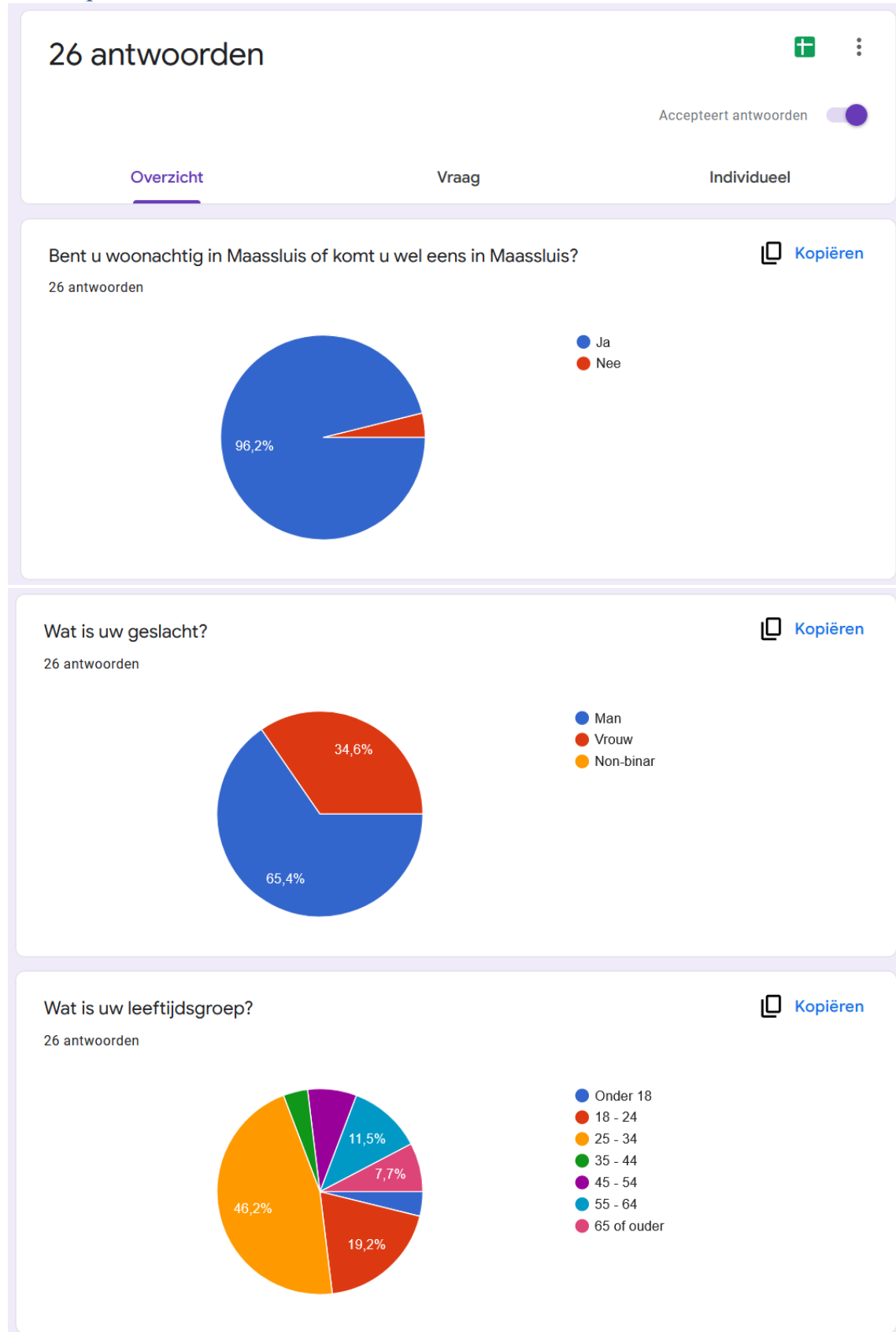
Restaurant trends in 2022 bieden weer perspectief. (2022). Opgehaald van The Fully Bookers:
<https://thefullybookers.com/blog/restaurant-trends-2022/>

Werff, L. V. (2019, Augustus 15). *Retailtrends*. Opgehaald van Lightspeed:
<https://www.lightspeedhq.nl/blog/retailtrends-de-impact-van-de-pop-up-store/>

Topotijdreis: 200 jaar topografische kaarten. (2022). Topotijdreis. Geraadpleegd op 21 april 2022,
van <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1895/@77558,437492,10.08>

7. Bijlage

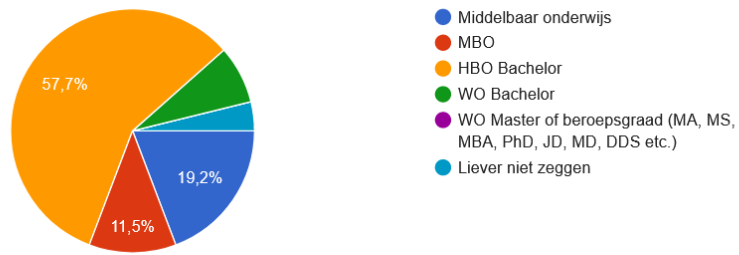
7.1 Enquête




Wat is het hoogste opleidingsniveau dat u hebt voltooid?

 [Kopiëren](#)

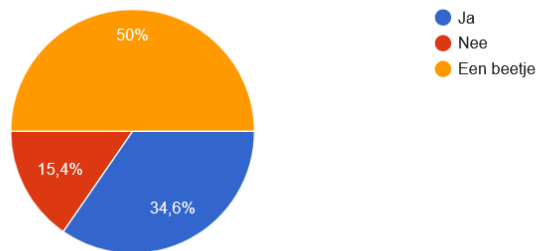
26 antwoorden



Bent u bekend met het maritiem cultureel erfgoed in Maassluis?

 [Kopiëren](#)

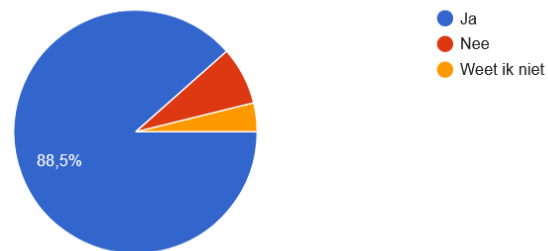
26 antwoorden



Vindt u het belangrijk dat het maritiem cultureel erfgoed wordt behouden in Maassluis?

 [Kopiëren](#)

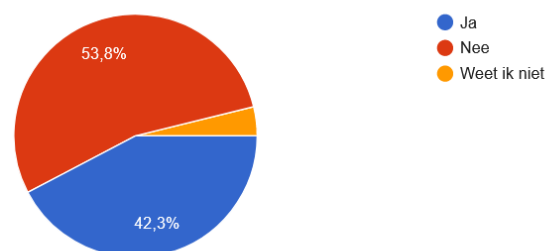
26 antwoorden




Zou u meer te weten willen komen over de geschiedenis en het maritieme culturele erfgoed van Maassluis?

 [Kopiëren](#)

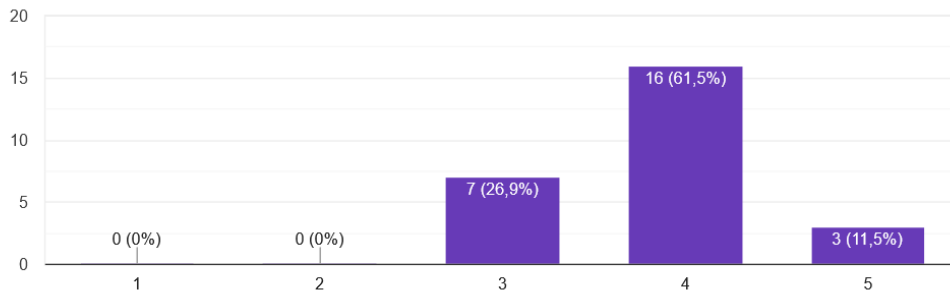
26 antwoorden




Hoe aantrekkelijk vindt u de stadskern van Maassluis?

 [Kopiëren](#)

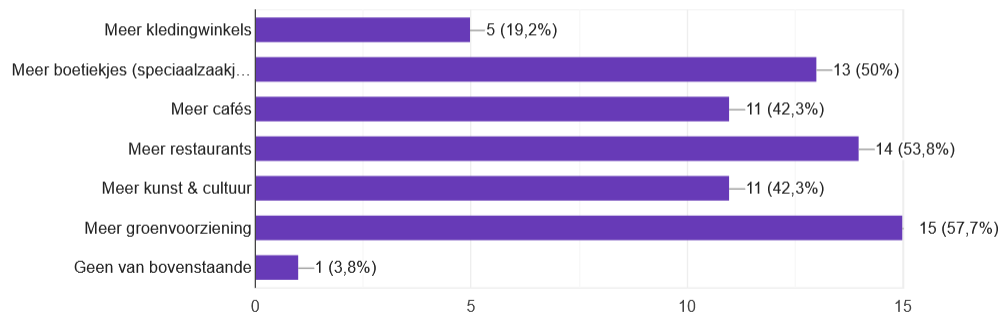
26 antwoorden



Welke van de onderstaande faciliteiten zou u graag meer willen zien in de stadskern van Maassluis?

 [Kopiëren](#)

26 antwoorden



Wat vindt u aantrekkelijk aan de stadskern van Maassluis?

26 antwoorden

De oude huizen en de Noordvliet/zuidvliet

Gezellige sfeer

Historie, gezellig, mooi

De mooie panden

Markt

Voornamelijk (het terras van) de Waker en het plein. Mooie oude gebouwen en dat je er altijd bekende tegenkomt.

Huizen, winkels, gezelligheidnvt

Sfeer, winkels, terrasjes

De vlieten

Het aangezicht en dat alles dicht bij elkaar is gelegen.

Gezellig van opzet

Het centrumpje

De haven met de oude woningen langs de kade

De haven van Maassluis en de waterweg

Haven, de gerechtjes en de oude panden

Lekker bij t water

Gezellig dorpsgevoel

Sfeer

Voldoende winkels. Nette openbare wc.

-

Oud- Maassluis de Haven

Dat het een oud centrum betreft met oude gebouwen en een paar vlieten (wateren) heeft.

Het is een gezellig centrum met leuke winkeltjes en geschiedenis. Het straalt gezelligheid uit

De uitstraling van een stad, maar de sfeer van een dorp.

de vlietjes, de winkeltjes en de oude markt.

De markt

Wat vindt u onaantrekkelijk aan de stadskern van Maassluis?

26 antwoorden

- de vele auto's
- Leegstaande gebouwen
- Relatief beperkte horeca en winkels
- De leegte van de straten en weinig winkels
- Nieuwbouw
- Dat er te weinig is voor jongeren om te doen (uitgaansgelegenheden)
- Weet ik niet
- Vuil in de vlieten
- De verouderde kades en bestratingen

Wat vindt u onaantrekkelijk aan de stadskern van Maassluis?

26 antwoorden

- aantrekkelijker maken dmv cafe's etc.
 - In de winter wat verlaten soms
 - Geen mening
 - Niets
 - Het grofvuil bij sommige flats
 - De vele auto s
 - Geen idee
 - De grote flats
 - Klein, weinig diversiteit en aanbod
- Koningshoek is erg "dicht" / op elkaar.
Oude centrum is meer van alles wat maar niet echt gangbare winkels. Meer kleine winkeltjes. Daar neem ik niet echt de tijd voor.
- - Leegstaande panden
 - Kan niet echt iets bedenken
 - Weinig mogelijkheden voor jongere jeugd
 - De leegstand van sommige panden
 - niks
 - Parkeerplaats achter de Nieuwstraat

Heeft u nog overige opmerkingen over de stadskern van Maassluis met betrekking tot gebiedsontwikkeling?

13 antwoorden

Nee

Neen

Voldoende parkeer plaatsen, gratis

Niet alle winkels passen in het beeld van het gezellige centrum

Verboden voor auto's maken

Geen

Ik vind de koningshoek erg leuk en mooi

-

Nein

Meer evenementen voor diverse doelgroepen.

7.2 Mogelijke panden



Figuur 15 (Onderlegger situatiekaart van Maassluis verder uitgewerkt in Indesign) https://www.viamichelin.nl/web/Kaarten-Plattegronden/Kaart_Plattegrond-Maassluis-3141-Zuid_Holland-Nederland