

Verslag Participatieavond Maassluis 24 mei 2022

Presentatie	:	Mahler Vastgoed Ontwikkeling en Jury! Architecten
Betreft	:	Herontwikkeling Rabobank Uiverlaan 16, Maassluis
Aanwezigen	:	23 omwonenden
Waar	:	Uiverlaan 16, Maassluis
Agenda	:	1. Ontvangst 2. Welkomstwoord Mahler Vastgoed 3. Presentatie door Jury! Architecten 4. Persoonlijke toelichting aan de hand van de presentatieborden/terugkoppeling aanwezigen

1. Ontvangst





MAHLER
Vastgoed Ontwikkeling



2. Welkomstwoord Mahler Vastgoed

Mahler Vastgoed Ontwikkeling (MVO) geeft aan de nieuwe eigenaar te zijn van het oude Rabobank gebouw. De Rabobank heeft het gebouw per 1 december 2021 verlaten. Als lokale ontwikkelaar uit Rotterdam heeft MVO een bovengemiddelde interesse heeft voor buurgemeente Maassluis. T.b.v. leegstandsbeheer en het voorkomen van overlast heeft MVO tijdelijke huurders in het gebouw geplaatst. Stichting Tijd voor Toen en kunstenares Bikkel hebben een tijdelijke plek in het gebouw gevonden.

MVO wil graag het gebouw (her)ontwikkelen naar een woongebouw en is al enige tijd met de gemeente in gesprek.

Het doel van deze interactieve bijeenkomst is het informeren en meedenken over de herontwikkeling van het gebouw.

3. Presentatie door Jury! Architecten

Jury! Architecten (Rob Reintjes) geeft aan dat hij als Maassluizenaar iets moois voor zijn omgeving wil ontwerpen. De architect neemt de omwonenden aan de hand van bedrukte A0-panelen mee in het nieuwe plan voor de locatie, waarbij sloop/nieuwbouw en transformatie naar “wonen” het uitgangspunt is. Daarna legt hij uit hoe het huidige ontwerp is ontstaan en dat het in lijn is met het voorgestelde stedenbouwkundige kader van de gemeente. Dat de achterzijde 3-laags is voorzien, wat lager is dan de hoogte van het huidige Rabobank gebouw. De voorzijde telt door het hoogteaccent 6 lagen. Deze wordt zover mogelijk van de omliggende bebouwing gerealiseerd en zorgt tevens voor een geluidsbuffer voor de achterliggende woningen. Alle woningen hebben een buitenruimte. Het gaat om ruimere appartementen (tussen de ca. 60 m² en 70 m² gbo). Met deze afmetingen qua appartementen en bijbehorend afwerkingsniveau heeft het een duidelijk een ander profiel dan het buurgebouw. De doelstelling is om ca. 50% van de appartementen te bestemmen als betaalbare huur- of koopwoningen. Om aan de parkeernorm te voldoen en geen extra parkeerdruk in de buurt te veroorzaken, wordt het parkeren op eigen terrein opgelost, e.e.a. in overleg met de afdeling mobiliteit van de gemeente.

De hoogtelijnen in relatie met de omliggende bebouwing zijn weergegeven in vergelijking met de oude en de voorgestelde nieuwe situatie.

Op de panelen is tevens een bezonningsstudie toegevoegd met een vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie.

Qua gevelafwerking en vergroening aan de Roerdompstraat zijn nog verschillende keuzes te maken. Hiervoor wordt de input gevraagd vanuit de buurt.



MAHLER
Vastgoed Ontwikkeling



4. Persoonlijke toelichting aan de hand van de presentatieborden/terugkoppeling aanwezigen

Al tijdens de presentatie ontstond een interactieve discussie met omwonenden, waarbij het grootste aandachtspunt de gebouwhoogte aan de voorzijde was. Omwonenden gaven aan dat er door de gemeente toegezegd was dat er niet meer hoger gebouwd mocht worden dan het getransformeerde buurgebouw.

Terugkoppeling / samenvatting:

- Het geplande gebouw is te hoog.
- Verder gaven sommigen aan het wel een mooi ontwerp te vinden, maar niet passend aan de Uiverlaan.
- De bezonningsstudies werden in twijfel getrokken. Er is vrees voor schaduwwerking.
- De direct omliggende bewoners denken last te krijgen van inkijk vanaf het nieuwe gebouw:
 - Gevel laagbouw met ramen aan de zijde van de Roerdompstraat.
 - Dakterras laagbouw.
 - Balkons aan de hoogbouwkant / westzijde.
- Er werd betwist of de parkeerdruk wel op eigen terrein opgelost kan worden met de huidige parkeernorm en het beeld dat de impressie schetst. De roerdompstraat staat nu al vol met auto's, dus men wil wel kunnen blijven parkeren.
- Verder wilde men meer weten over de nieuwe bewoners: wordt het (sociale)huur of koop?
- Wat is de doelgroep? Het naastgelegen gebouw heeft namelijk veel doorloop en geeft soms overlast.
- De tuintjes aan de Lijsterlaan op de begane grond werden als niet zinnig ervaren. De tuinen op de begane grond aan de Uiverlaan 14 zouden bijv. niet gebruikt worden. Dit werd overigens betwist door enkele aanwezige bewoners van de Uiverlaan 14.
- Communicatie over de plannen door MVO is gewenst door de aanwezigen.

De aanwezige omwonenden gaven aan dat ze ter plaatse met verantwoordelijken van de gemeente in gesprek hadden willen gaan over het voorgestelde kader met de richtlijnen. Dit was helaas niet mogelijk, omdat alleen Mahler Vastgoed en Jury! architecten aanwezig waren. De omwonenden waren ook liever in een eerdere fase van de planvorming al betrokken geweest. Het ontbreken van participatie bij de transformatie van het buurgebouw aan de Uiverlaan speelt hierbij ook een rol.

Bijlagen:

1. Uitnodiging interactieve bijeenkomst Uiverlaan 16, Maassluis
2. Presentatie middels panelen



Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum

13-05-2022

Betreft

Uitnodiging interactieve bijeenkomst aan de Uiverlaan 16

Beste burenen,

Wij organiseren een interactieve bijeenkomst in het voormalig Rabobank gebouw aan de Uiverlaan.

Wanneer: Dinsdag 24 mei 2022

Tijd: 19.30 uur – 21.00 uur

Waar: Uiverlaan 16, voormalig Rabobank gebouw

Herontwikkeling Rabobank gebouw

Er is een grote vraag naar woningen in Maassluis. Via deze weg informeren wij u graag over een nieuw woningbouwplan in uw directe omgeving. We nodigen u uit om hierover met ons in gesprek te gaan. Mahler Vastgoed Ontwikkeling heeft het voornemen om het voormalig Rabobank gebouw aan de Uiverlaan 16 te herontwikkelen naar woningbouw. De gemeente staat hier positief tegenover.

Bouwplan

De verschillende mogelijkheden tot woningbouw zijn uitvoerig bekeken voor deze locatie. Een herontwikkeling in de vorm van sloop & nieuwbouw met woonbestemming in de vorm van (betaalbare) appartementen met het benodigd parkeren op eigen terrein blijken het meest passend. Een aandachtspunt hierbij is het vergroenen van de entree naar het parkeren aan de Roerdompstraat.

Meepraten

We kunnen ons goed voorstellen dat u als burenen meer wilt weten over het plan en de uitstraling ervan naar uw buurt. Of misschien bent u zelf geïnteresseerd in een (betaalbaar) nieuwbouw appartement. Daarom nodigen wij u graag uit voor een interactieve bijeenkomst op locatie om vragen te stellen en mee te denken over onderdelen van het plan. Het doel is een klankbord vanuit u als burenen te hebben. Met uw inbreng kan rekening gehouden worden bij de verdere ontwikkeling van de plannen.



MAHLER

Vastgoed Ontwikkeling

Pagina 2/2

Aanmelden

Op de website www.nieuwbouwidee.nl vindt u in de loop van de tijd meer informatie over het woningbouwplan en kunt u zich aanmelden voor de bijeenkomst.

Wij hopen u dinsdag 24 mei te mogen ontmoeten!

Met vriendelijke groet,

A.P. (Twan) Mahler

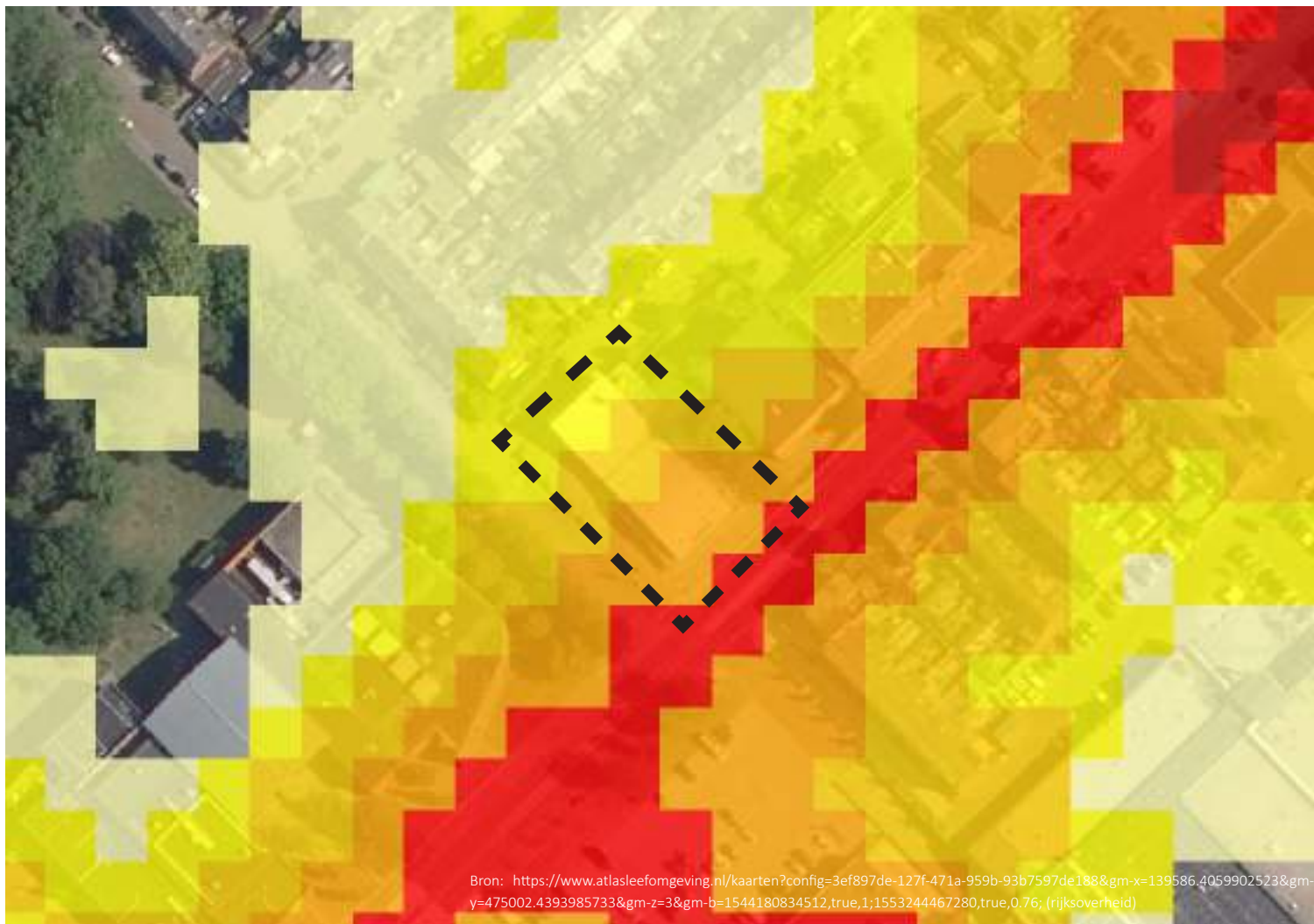
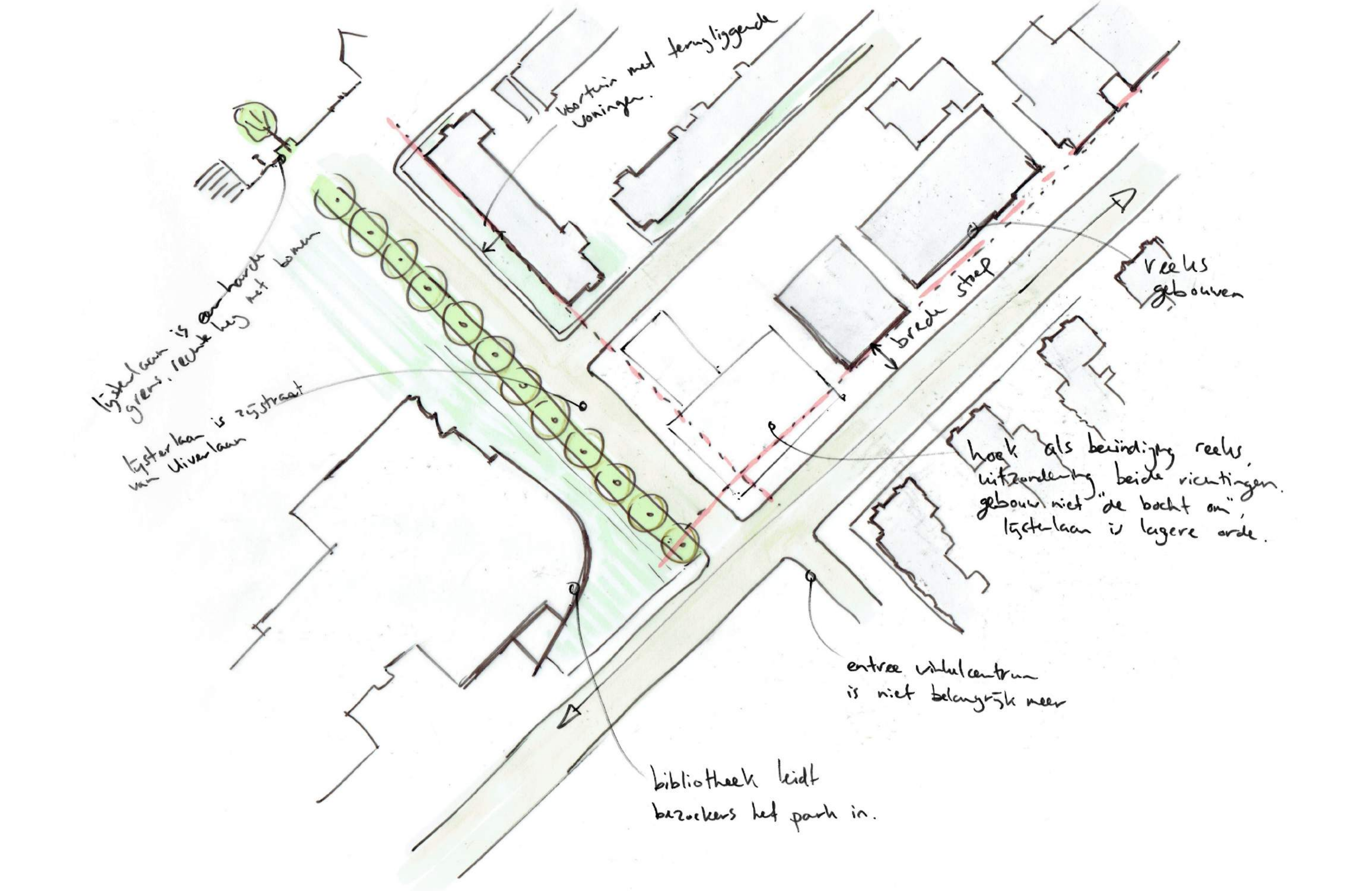
Mahler Vastgoed Ontwikkeling

LOCATIE

PLOT
LOCATIE EN OMGEVING



ANALYSE
KENMERKEN VAN DE LOCATIE



Locatie en omgeving
Woningbouw
Winkelcentrum + gemeentehuis
Groen / park
Wonen
Bibliotheek + theater

Locatie en omgeving
Woningbouw
Winkelcentrum + gemeentehuis
Groen / park
Wonen
Bibliotheek + theater

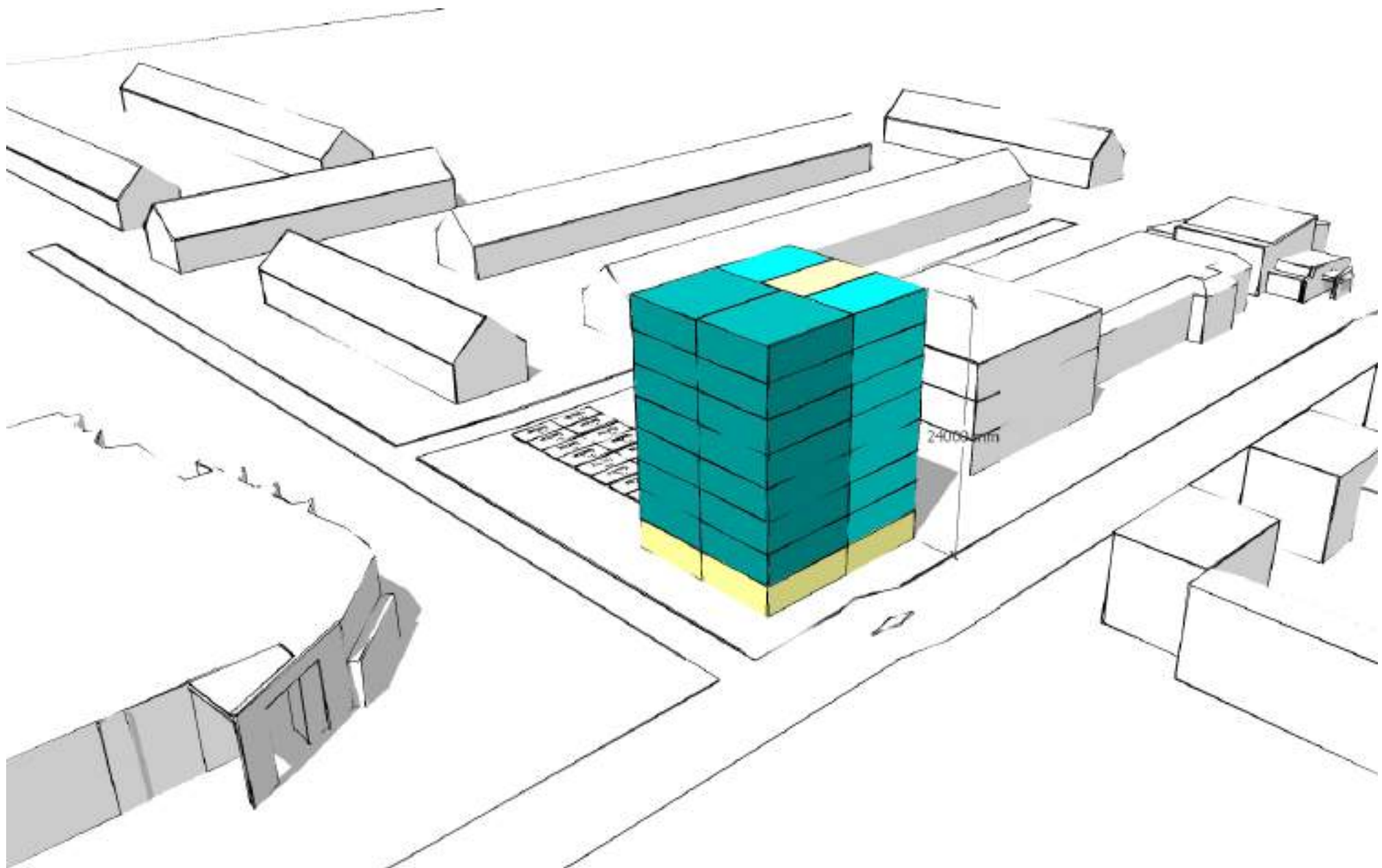
Locatie en omgeving
Woningbouw
Winkelcentrum + gemeentehuis
Groen / park
Wonen
Bibliotheek + theater

Locatie en omgeving
Woningbouw
Winkelcentrum + gemeentehuis
Groen / park
Wonen
Bibliotheek + theater

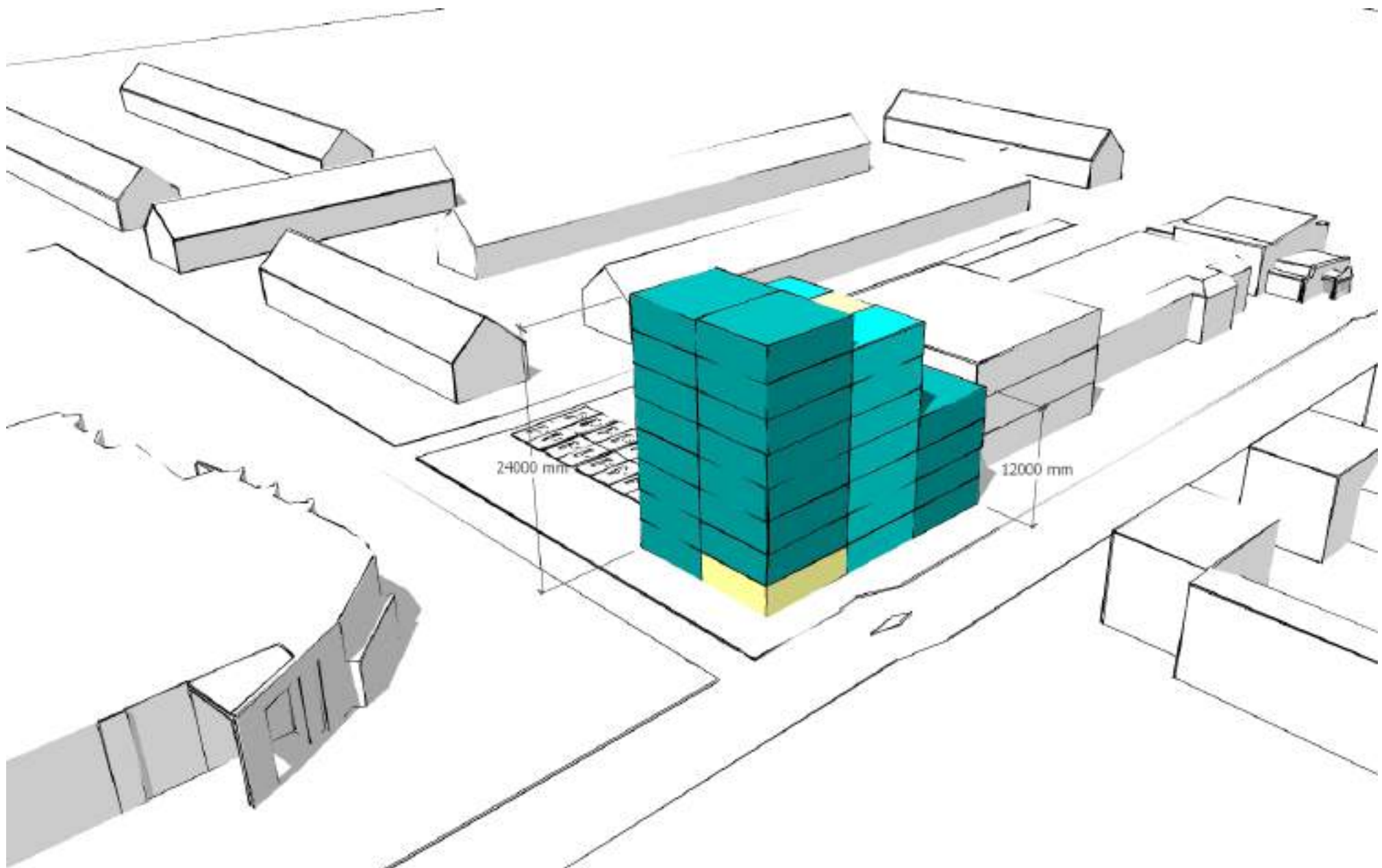
ONTWERP

ONTWERPPROCES

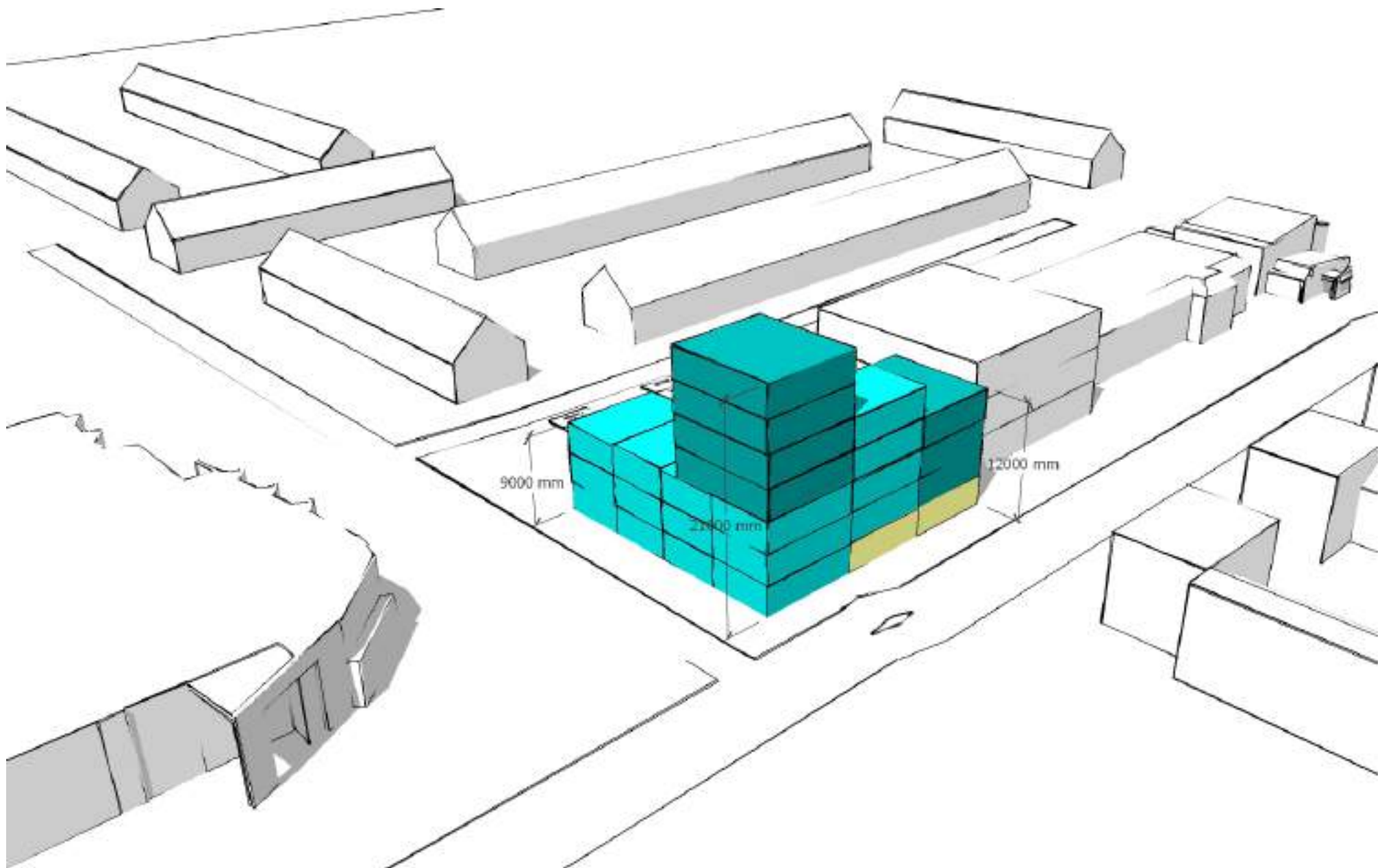
VOLUMESTUDIES



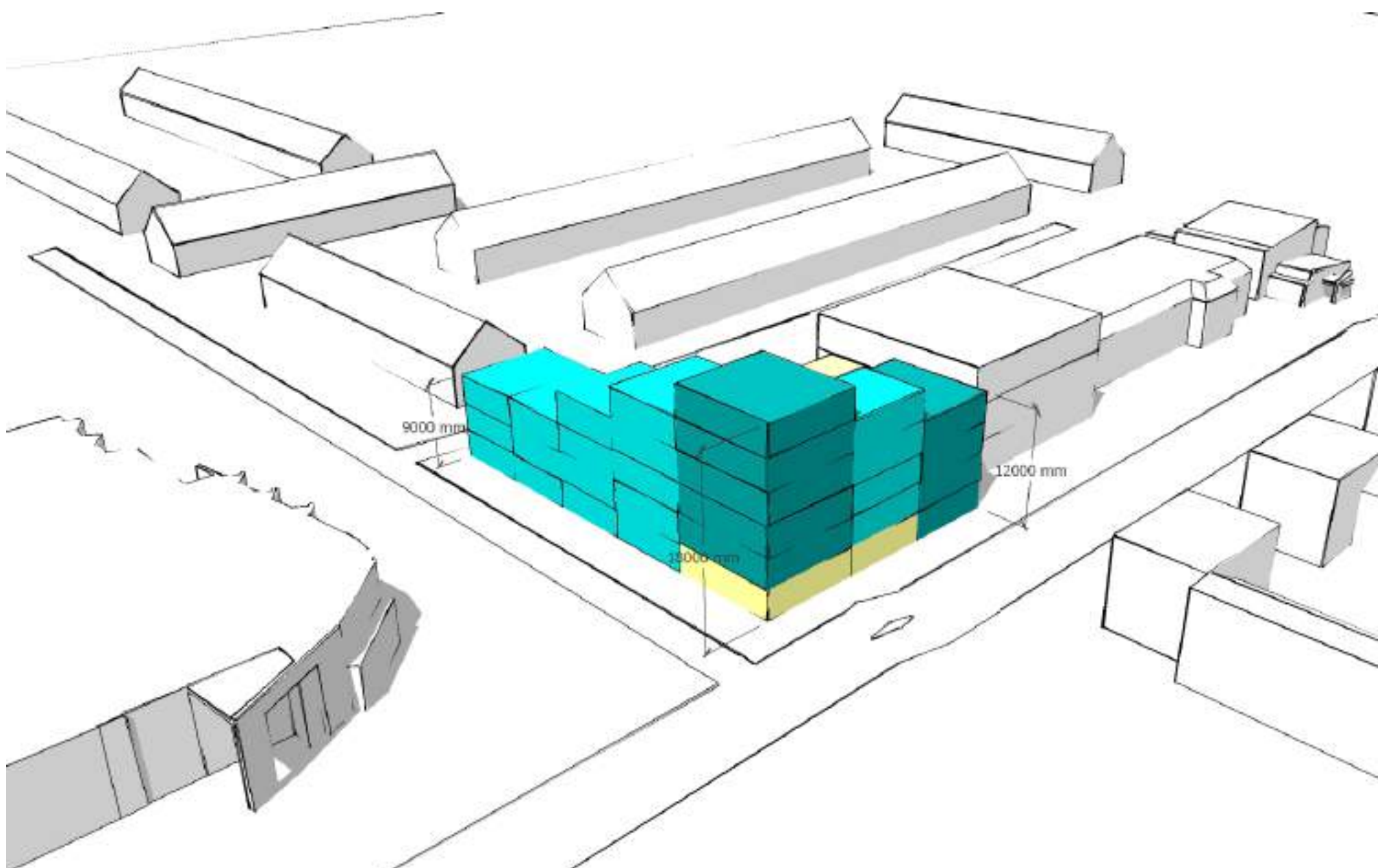
01. Hoogteaccent op de hoek van de Uiverlaan



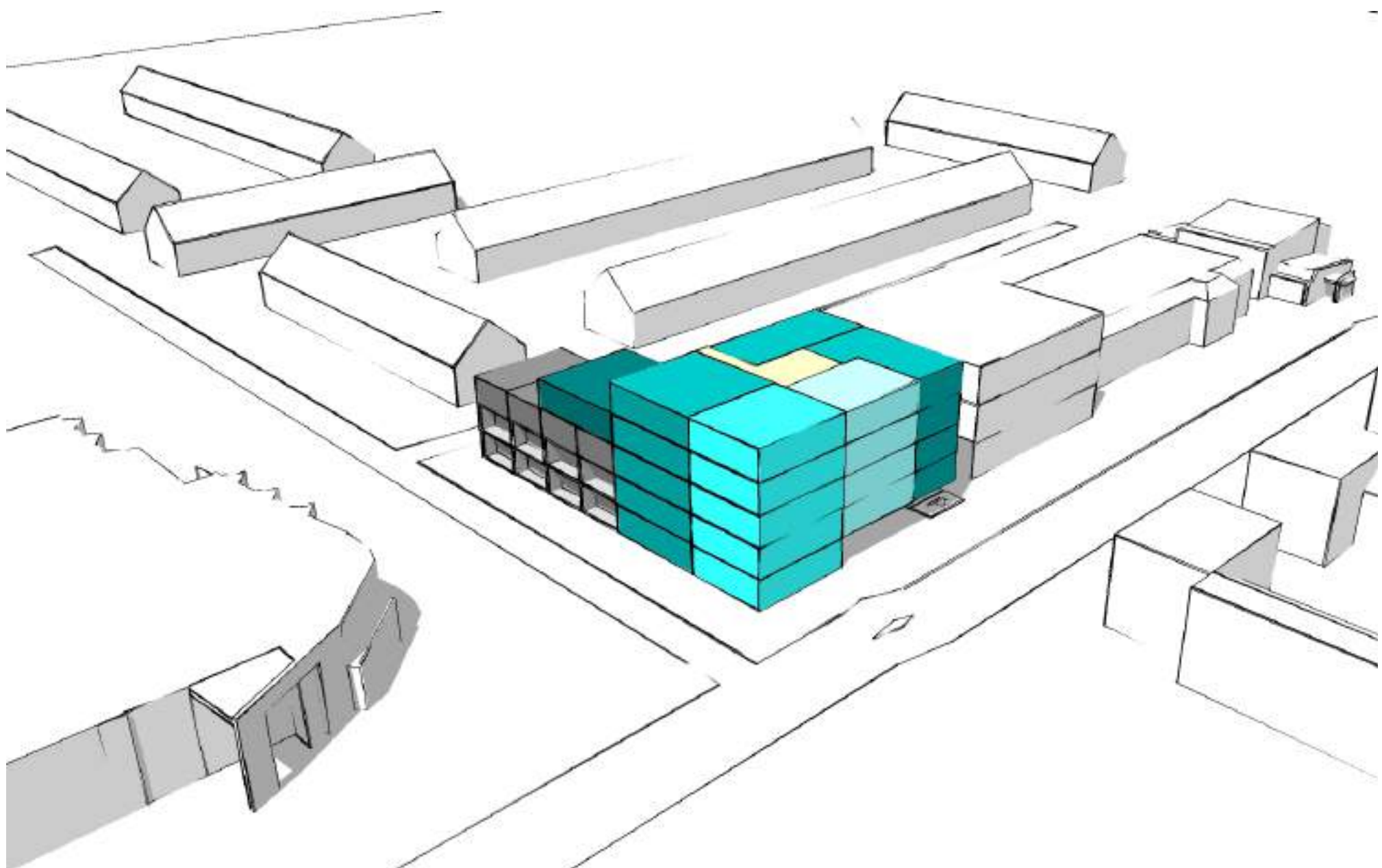
02. Getrapte toren met hoogteaccent op de hoek van de Uiverlaan



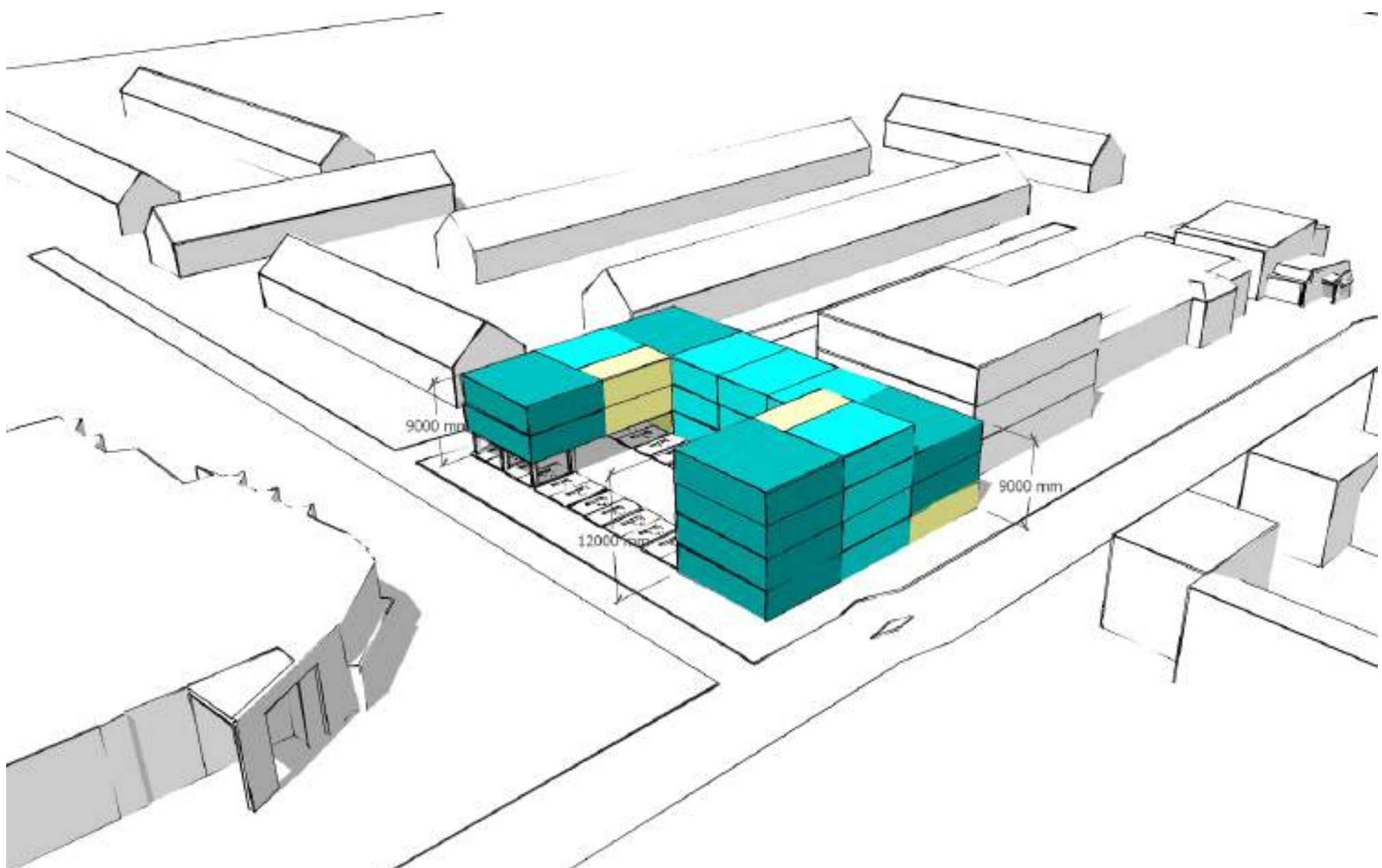
03. Laagbouw met hoogteaccent op de hoek van de Uiverlaan



04. Getrapt volume met hoogteaccent op de hoek van de Uiverlaan



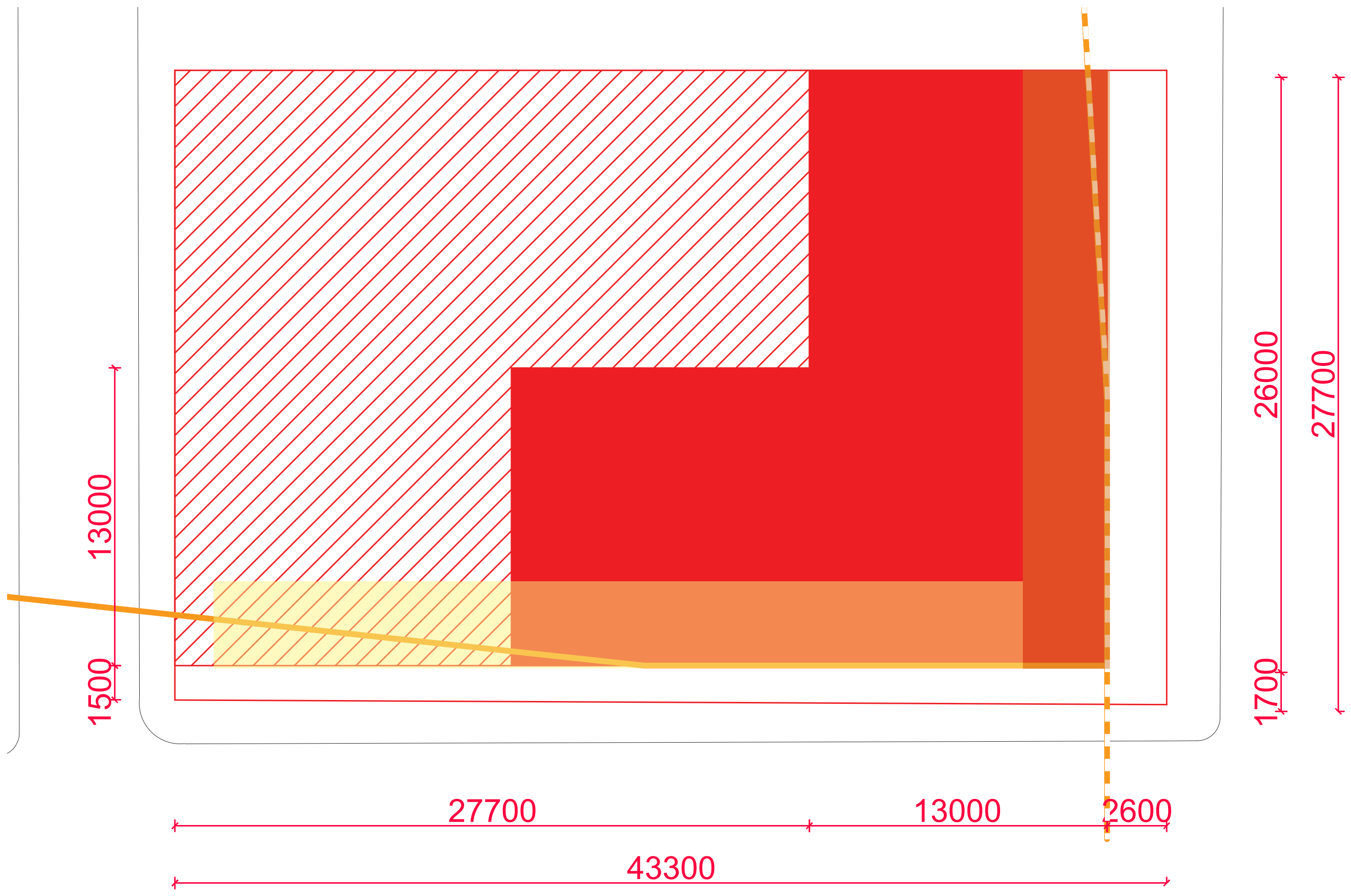
05. Hoogteaccent op de hoek van de Uiverlaan



06. U-vormig gebouw met hoogteaccent op de hoek van de Uiverlaan

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

GEMEENTE



Randvoorwaarden Gemeente

- Maximaal BVO gebouw 2500m²
- Massa is één aaneengesloten volume.
- Geen overhangende balkons aan Lijsterlaan en Uiverlaan.
- Zoekgebied voor vergroening aan de Roerdompstraat.
- Massa's voor bebouwing voor klimaat- en liftinstallatie zitten binnen het hoofdvolume.
- Hoofdomsluiting op de hoek van Lijsterlaan en Uiverlaan.
- Het hoofdvolume heeft minimaal één schuine zijde met knik aan de Lijsterlaan.
- Het hoofdvolume heeft bij voorkeur een schuine zijde met knik aan de Uiverlaan.
- Bergingen en bijgebouwen niet in de plint van de Lijsterlaan en Uiverlaan.
- Hoofdvolume valt minimaal binnen de geel en oranje gearceerde contouren.
- Gele arcering footprint maximaal 80% bebouwing.
- Oranje arcering footprint maximaal 80% bebouwing.
- Arcering openbaar toegankelijk en ingericht als openbare ruimte.
- Zie overzichtstekening voor bouwhoogtes, arceringen, kavelgrens en footprint.

- 18 meter
- 9 meter
- min. 1 schuine zijde
- voorkeur 1 schuine zijde

SITUATIETEKENING

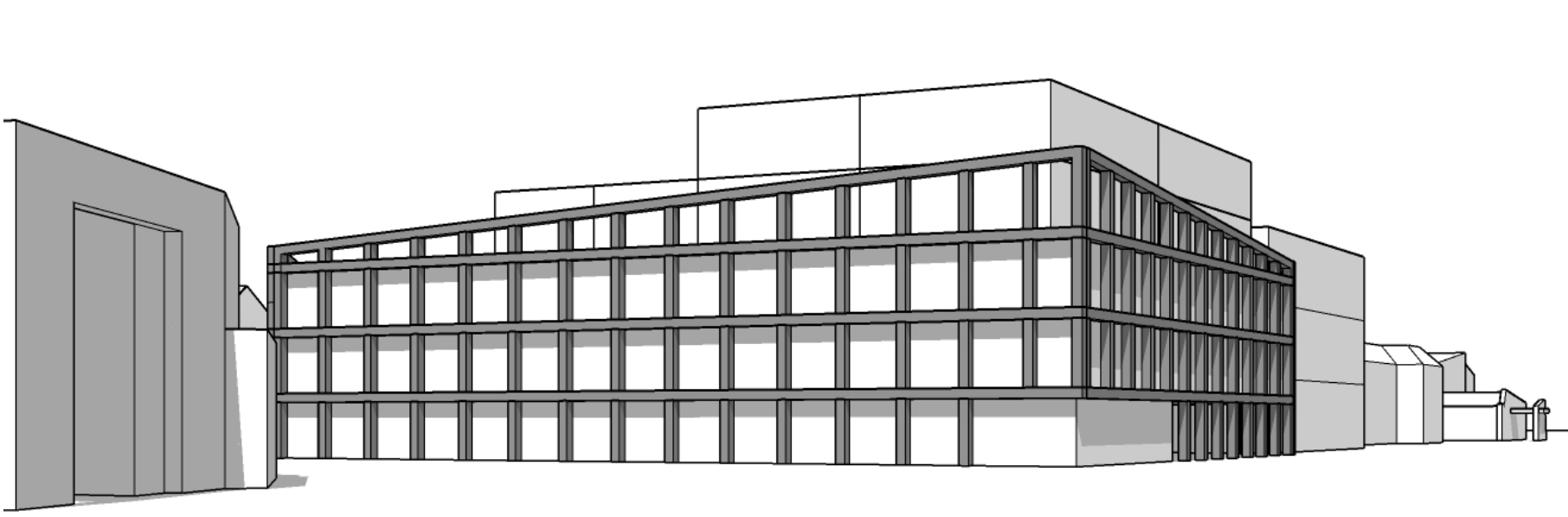
NIEUWE SITUATIE



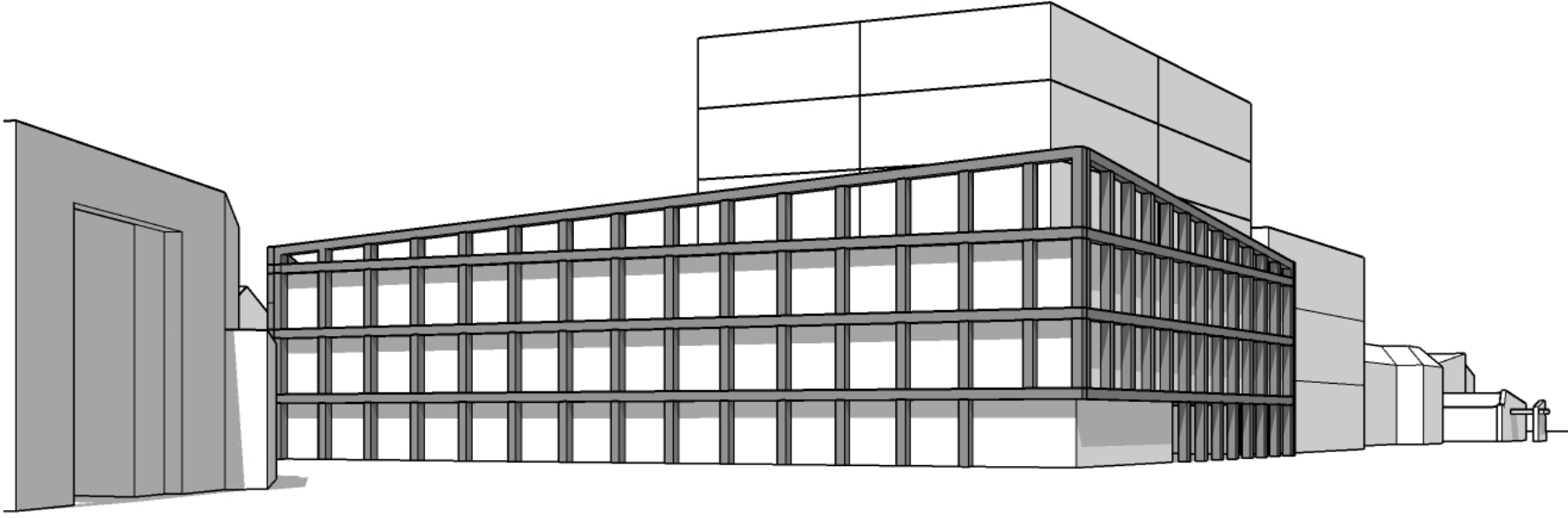


ONTWERP

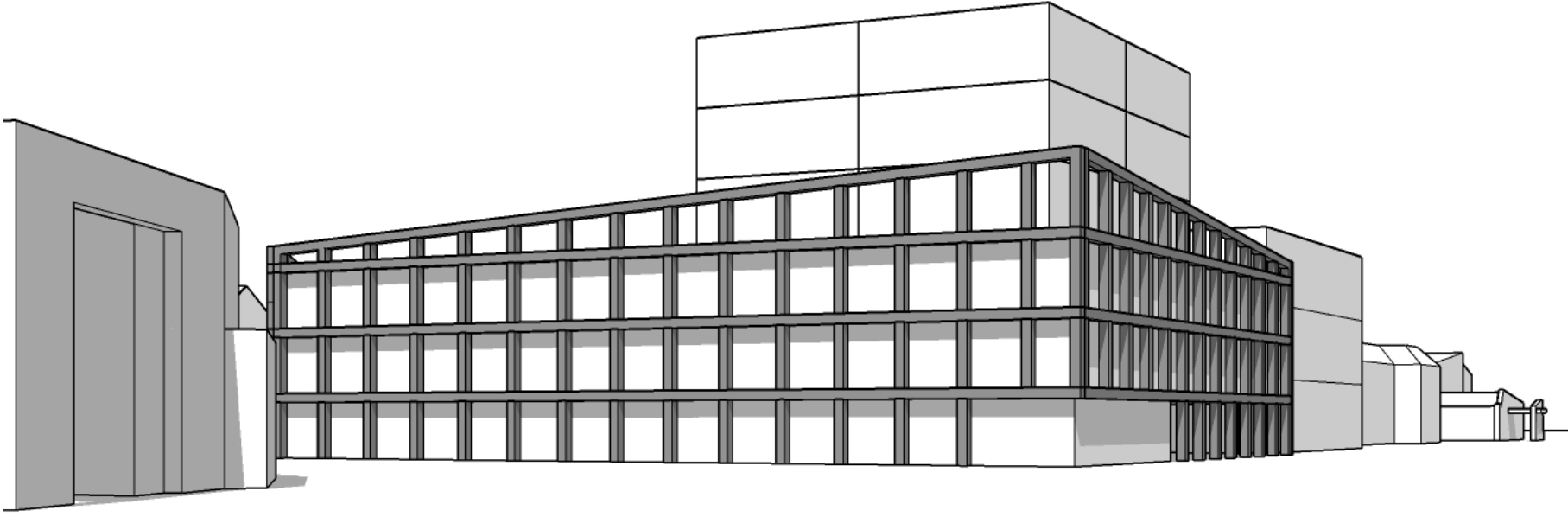
ONTWERPPROCES CONCEPTVORMING



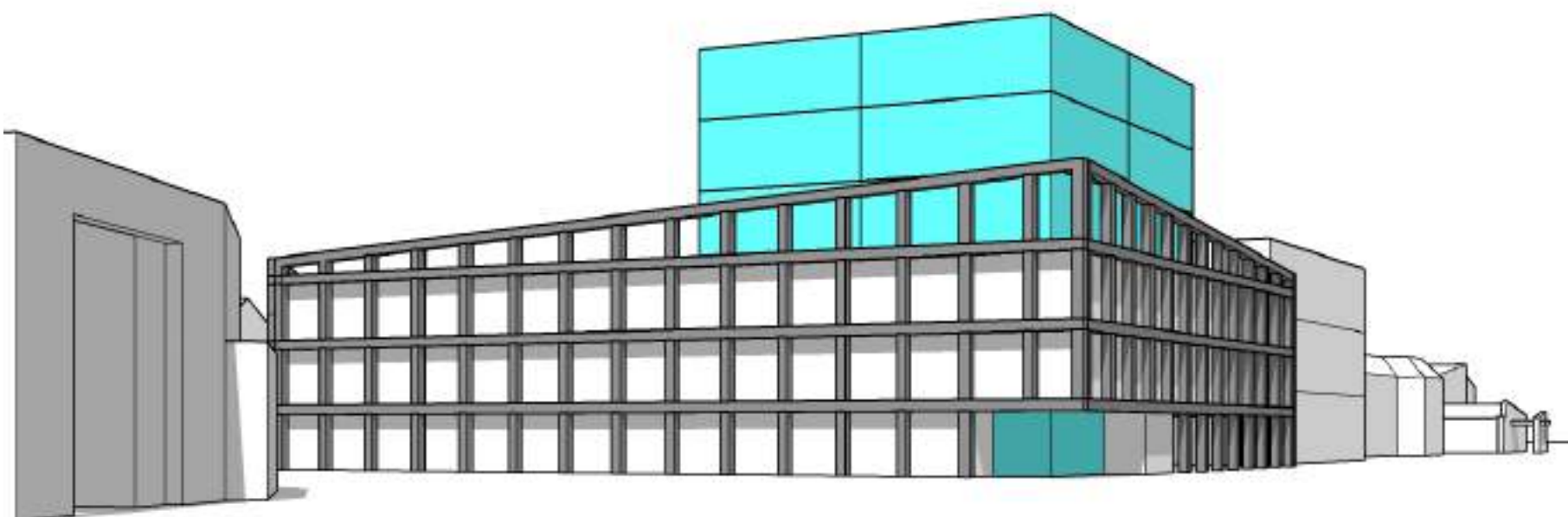
01. Getrapt volume met afgeschuind grid



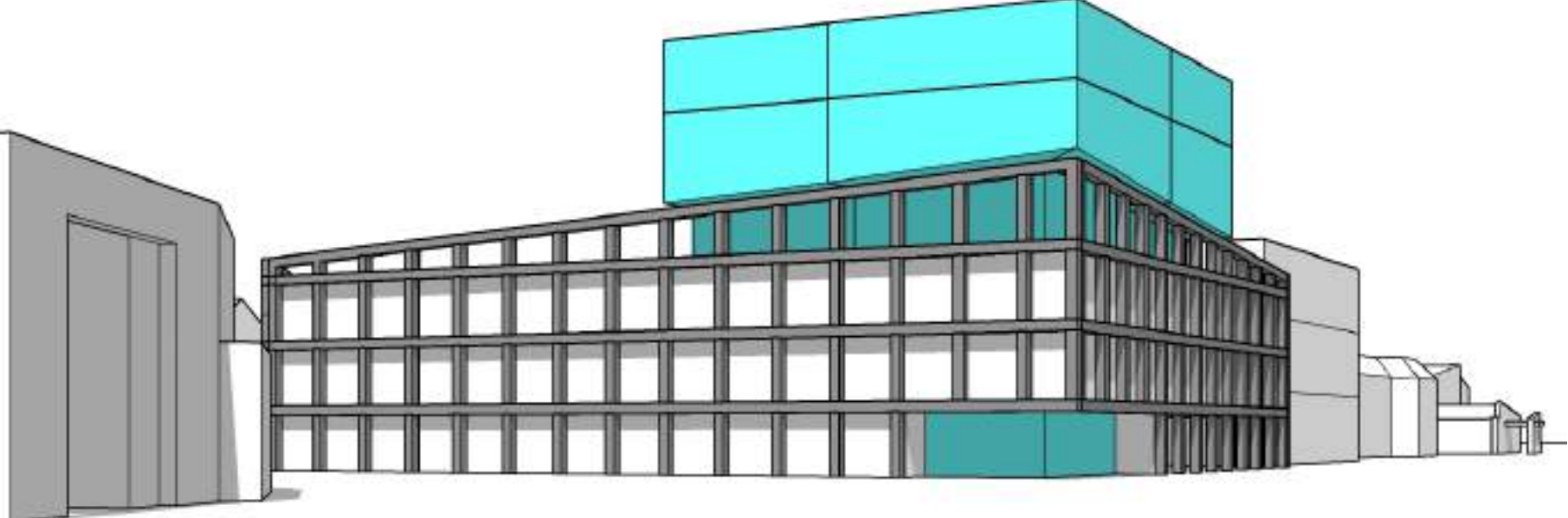
02. Hoogte accent op de hoek van de Lijsterlaan - Uiverlaan gecombineerd met een onderbouw met grid



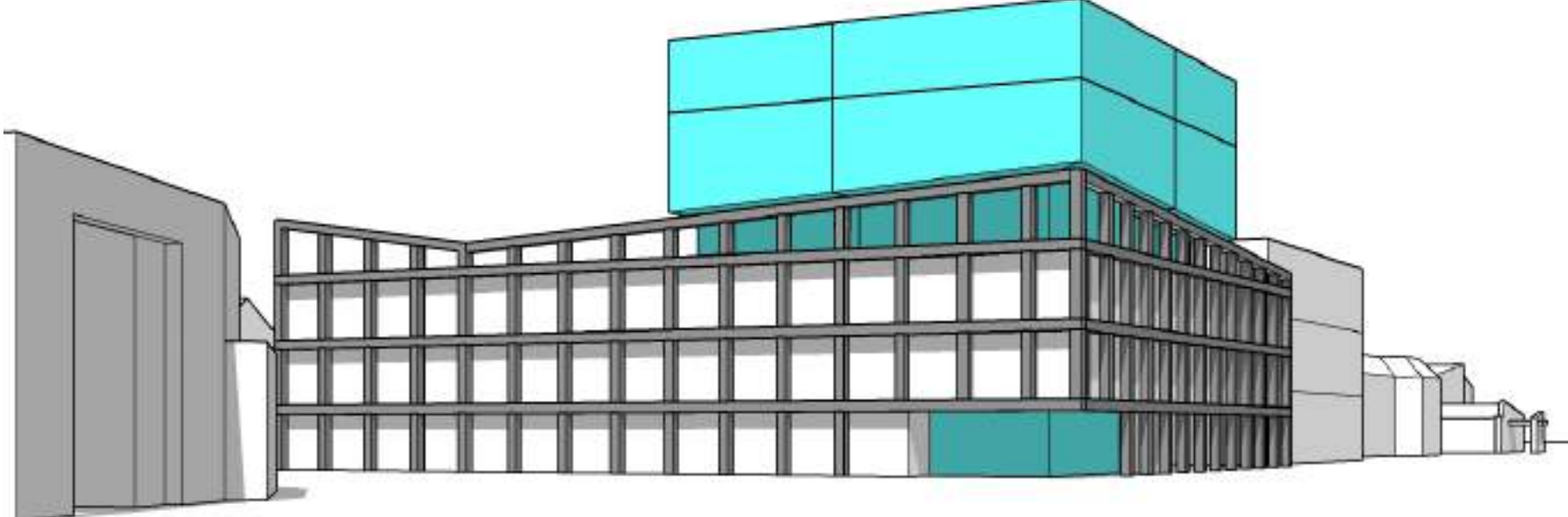
03. Hoogte accent op de hoek van de Lijsterlaan - Uiverlaan met setback gecombineerd met een onderbouw met grid



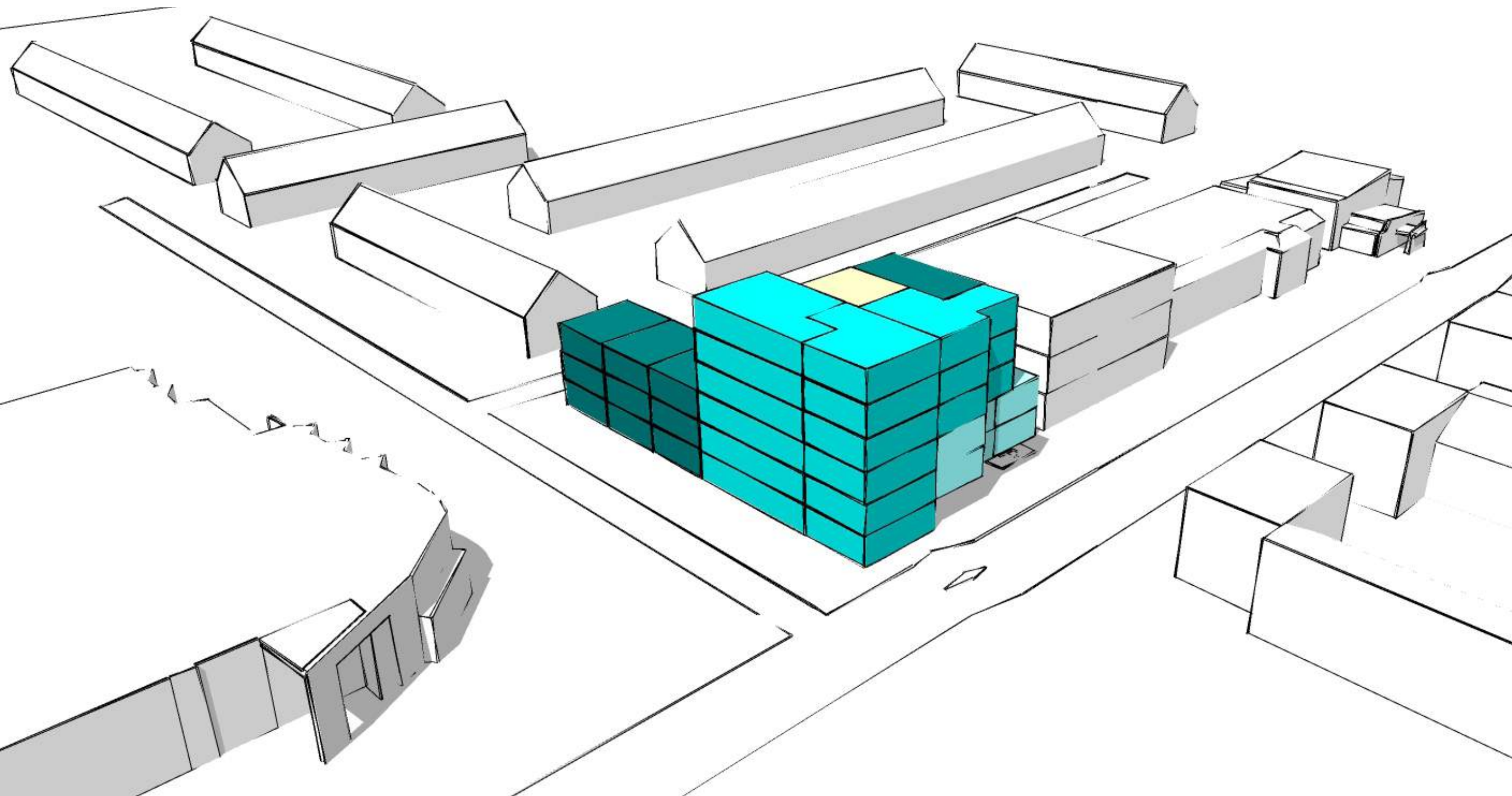
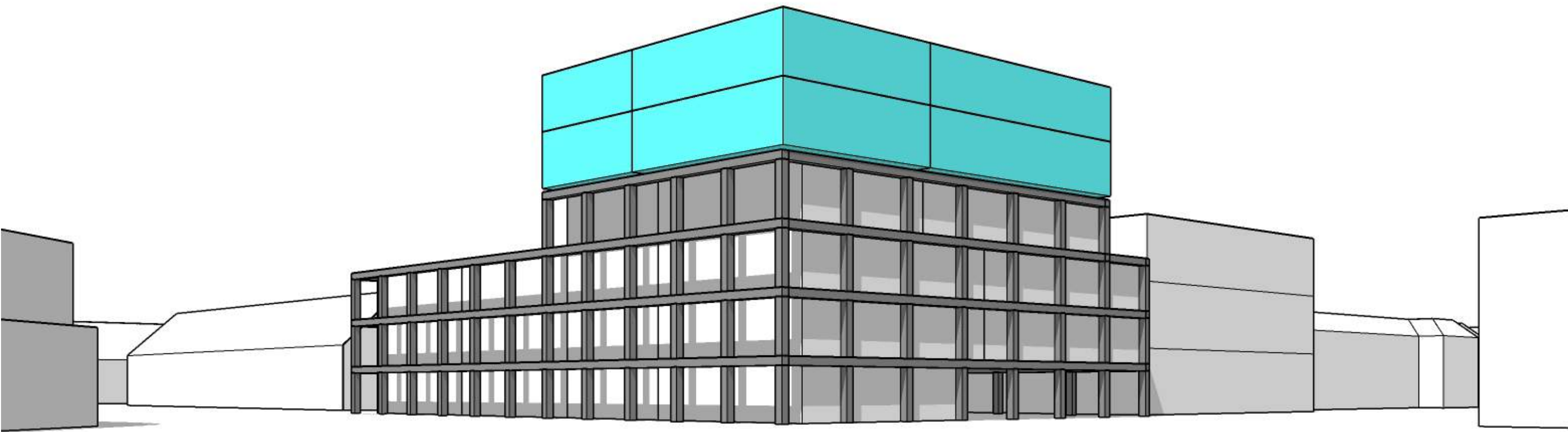
04. Hoogte accent op de hoek van de Lijsterlaan - Uiverlaan steekt door de onderbouw gecombineerd met een onderbouw met grid



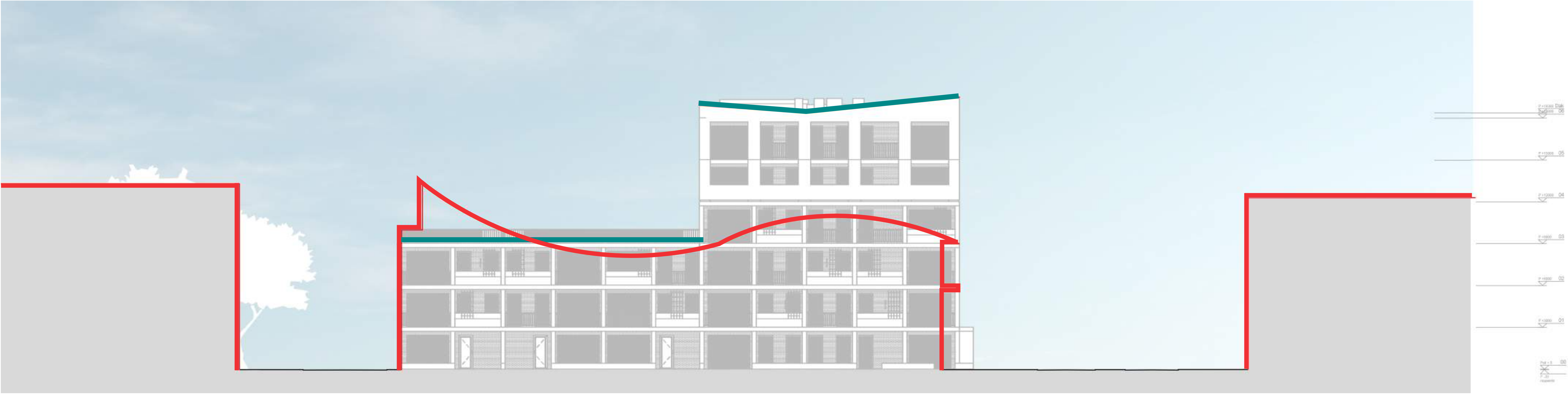
05. Hoogte accent op de hoek van de Lijsterlaan - Uiverlaan met gedeeltelijke setback ter plaatse van het grid in de onderbouw



06. Hoogte accent op de hoek van de Lijsterlaan - Uiverlaan met gedeeltelijke setback ter plaatse van het grid in de onderbouw het grid heeft een helling in twee richtingen



CONCEPT IMPRESSIE ARCHITECT UIVERLAAN



AANZICHT LIJSTERLAAN



AANZICHT UIVERLAAN



AANZICHT ROERDOMPSTRAAT

CONCEPT IMPRESSIE ARCHITECT ROERDOMPSTRAAT



MATERIÁLISATIE

VARIANT I.
ZILVERGRIJS TINTEN



VARIANT II.
LICHT E AARDETINTEN MET GOUDEN BEKRONING



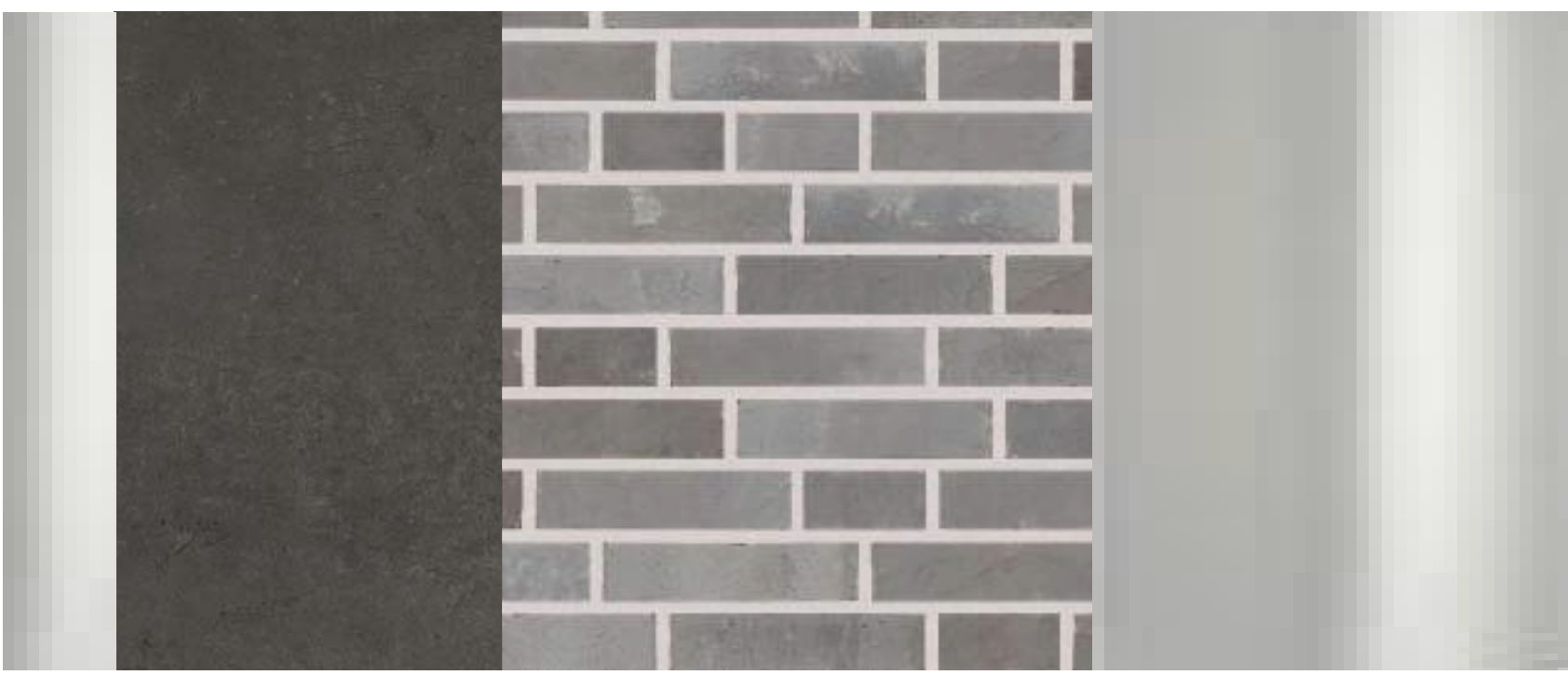
VARIANT III.
DONKERE AARDETINTEN MET ROSÉ GOUDEN BEKRONING



Aluminium kozijn
in kleur geanodiseerd

Metselwerk

Aluminium gevelbekleding
in kleur geanodiseerd



Betonnen grid
donker grijs

Aluminium kozijn
in kleur geanodiseerd

Metselwerk

Aluminium gevelbekleding
in kleur geanodiseerd

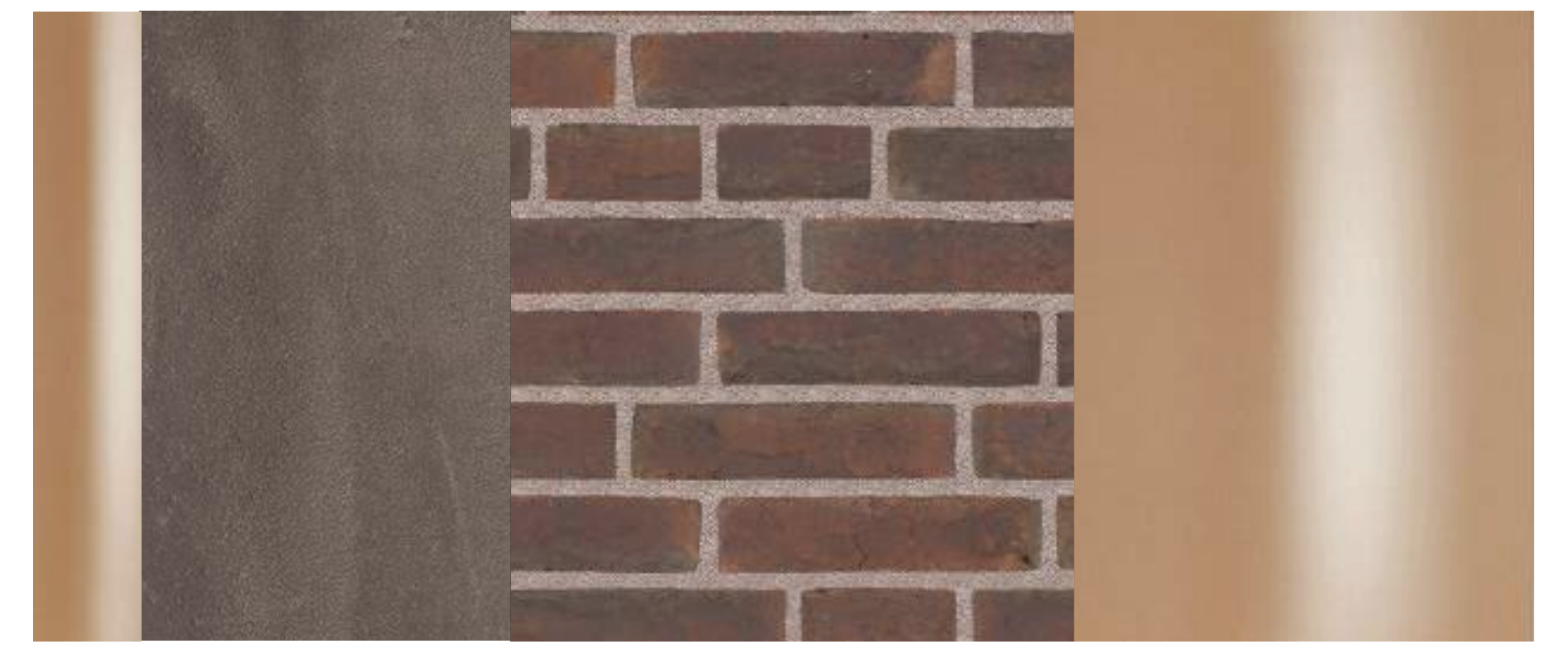


Betonnen grid
zandkleurig

Aluminium kozijn
in kleur geanodiseerd

Metselwerk

Aluminium gevelbekleding
in kleur geanodiseerd



Betonnen grid
aardetint

GROEN

VARIANT I.
GROENE ERFAFSCEIDING EN LEILINDES



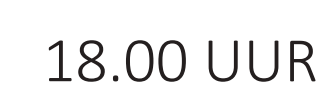
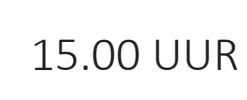
VARIANT II.
PERGOLA



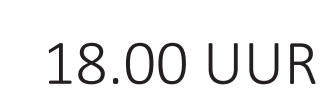
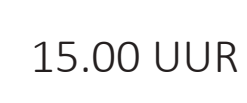
VARIANT III.
GROENE GEVEL



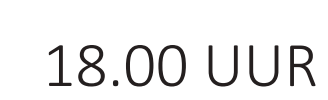
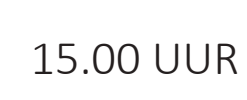
BESTAANDE SITUATIE



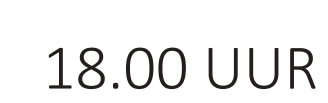
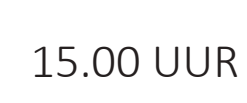
9.00 UUR



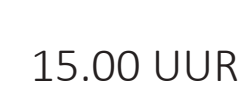
BESTAANDE SITUATIE



9.00 UUR



BESTAANDE SITUATIE



9.00 UUR

