



Voormalig gemeentehuis Maasland en omgeving

ruimtelijke verkenning - 25 oktober 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het centrum van Maasland is ruwweg te verdelen in drie zones. Het historische hart rond de kerk met aan het Kerkplein, de Oude kerk, zalencentrum 't Trefpunt en de Oude Pastorie als meest bepalende (maatschappelijke) functies.

Ten zuiden van de zone rond de kerk, aan de 's Herenstraat, ligt aan de westzijde van de Gaag een zone met maatschappelijke functies. Hier zijn Museum de Schilpen met daarachter tentoonstellingszaal Tavenu, cafe Taverne de Pynas en het oude Raadhuis gelegen. Ook een medisch cluster met huisartsenpraktijk Het Heelhuis en een tandartsenpraktijk is hier gevestigd. Verder van de Gaag af, achter het oude Raadhuis, bevindt zich de recentere uitbreiding van het gemeentehuis, de brandweer en bibliotheek. Op de hoek van de Slot de Houvelaan en Huis te Veldelaan staat de Nieuwe Kerk.

Het meest zuidelijk gelegen gedeelte van het centrum kenmerkt zich door een winkelgebied aan Veldesteijn, waar een supermarkt, winkels voor dagelijks gebruik en horeca te vinden zijn.

Ontwikkelingen

Het voormalige gemeentehuis van Maasland staat al geruime tijd leeg. Ook de bibliotheek en de Nieuwe Kerk zullen op korte termijn verdwijnen. De Nieuwe Kerk maakt naar verwachting plaats voor woningbouw. Voor de invulling van de locatie van de bibliotheek en het gemeentehuis zijn nog geen concrete plannen. In deze ruimtelijke verkenning wordt een beeld geschetst van de mogelijkheden.

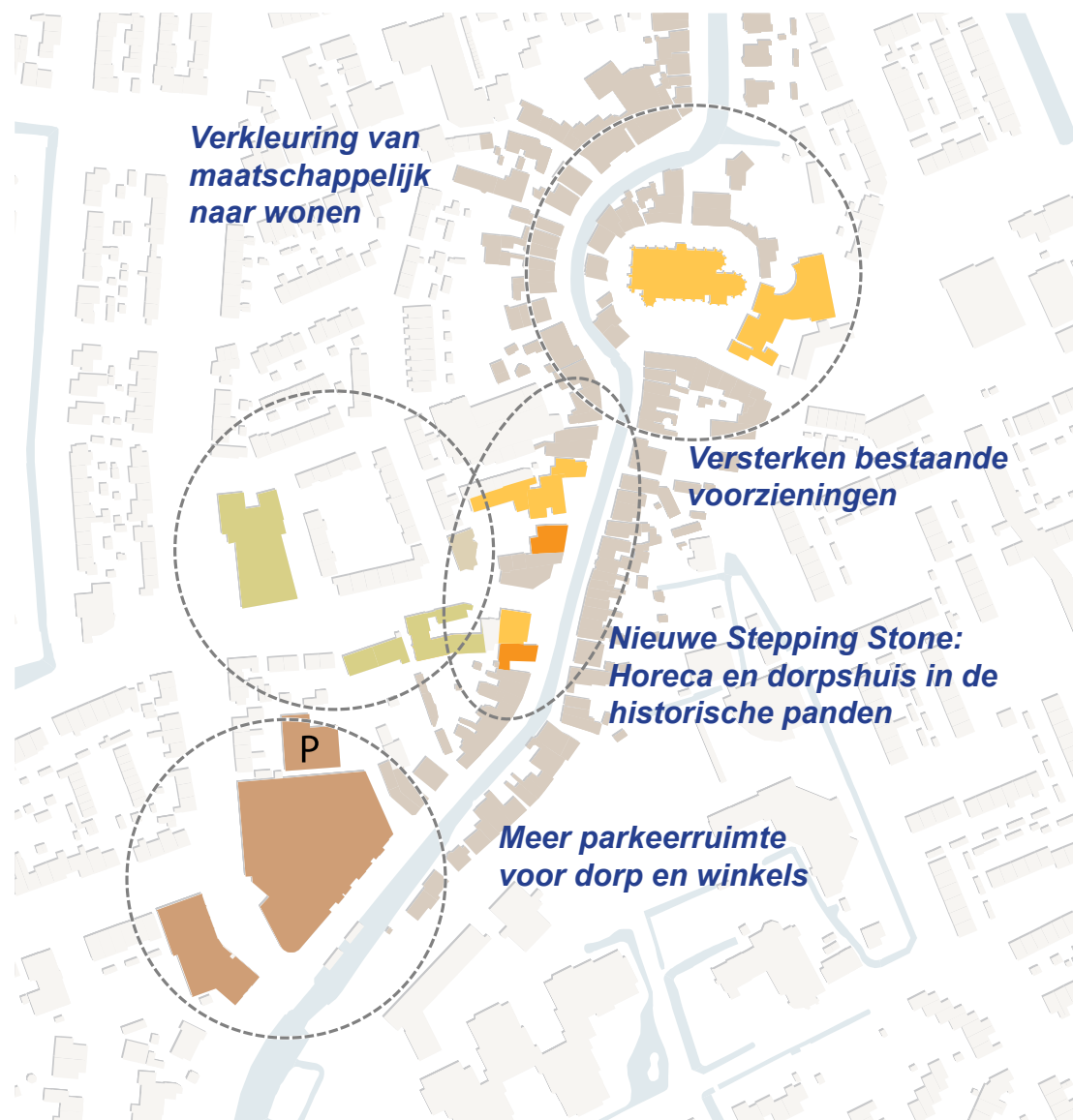


Hoofdstuk 2 Functies in het centrum

Zowel in het historische cluster rond de Oude Kerk, als in het cluster rond het voormalige gemeentehuis zijn veel maatschappelijke bestemmingen aanwezig. Een overmaat aan maatschappelijke ruimten dreigt.

Voor de leegstaande/leegkomende panden in het maatschappelijke cluster is gekeken naar verschillende mogelijkheden. Voor de locatie van de Nieuwe Kerk wordt door de initiatiefnemer een woningbouwontwikkeling beoogd. De locatie van de voormalige bibliotheek is bij uitstek geschikt om plaats te bieden aan de zo gewenste extra parkeervoorzieningen voor het centrum. Voor het voormalige gemeentehuis is in het kader van deze verkenning gekeken naar de mogelijkheden van hergebruik of transformatie. Hoewel geen concrete berekeningen zijn gemaakt, lijkt het erop dat door de bouwkundige staat van de gebouwen achter het Oude Raadhuis, de organisatie van plattegronden en de positionering van de onderlingen delen van het complex, geen efficiënte transformatie van het gebouw mogelijk is. Het behouden en transformeren van het Oude Raadhuis en Huize Barendregt is vanwege het monumentale karakter van de panden vanzelfsprekend. Nieuwe functies in deze oude panden dragen bij aan een versterking van het historische lint. Renovatie en transformatie van de 'achterbouw' is kostbaar en levert weinig kwaliteit voor een woonfunctie. Voor overige niet-commerciele functies lijkt, gelet op de slechte bouwkundige staat, de benodigde investering te kostbaar. Sloop en nieuwbouw is daarmee een goed alternatief dat aansluit op de in gang gezette verkleuring van het gebied rond de Slot de Houvelaan. Op termijn zou ook de locatie van de brandweer in deze ontwikkeling mee kunnen.

Door het concentreren van maatschappelijke functies in het historische cluster rond de Oude Kerk wordt deze plek op duurzame wijze versterkt. Rond de Slot de Houvelaan komt zo ruimte vrij voor woningbouw. Hiermee ontstaat een duurzame invulling van het centrum, waarmee leegstand wordt voorkomen en het bestaand stedelijk gebied van Maasland optimaal wordt benut.

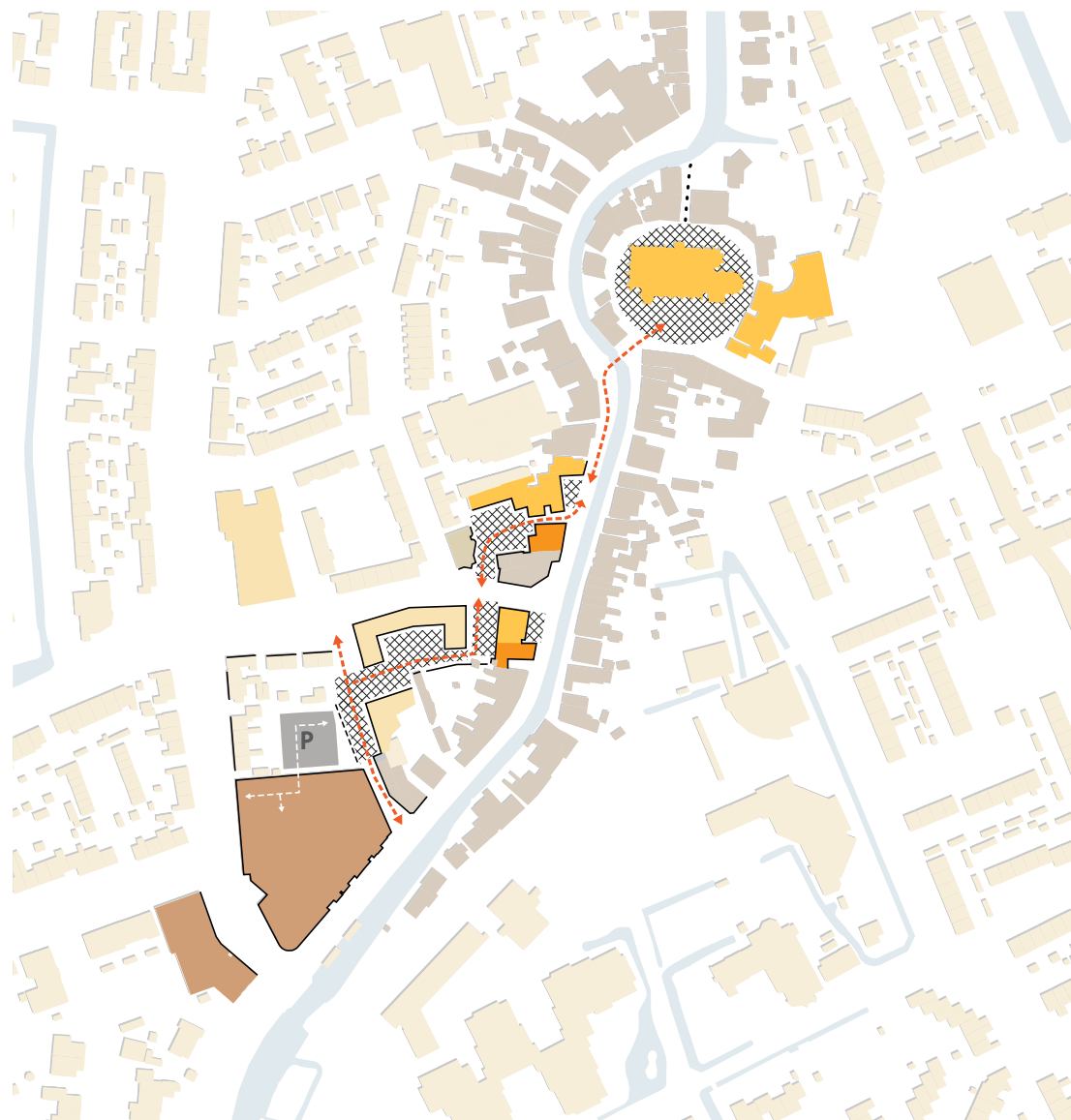


Hoofdstuk 3 Nieuwe ruimtes en routes

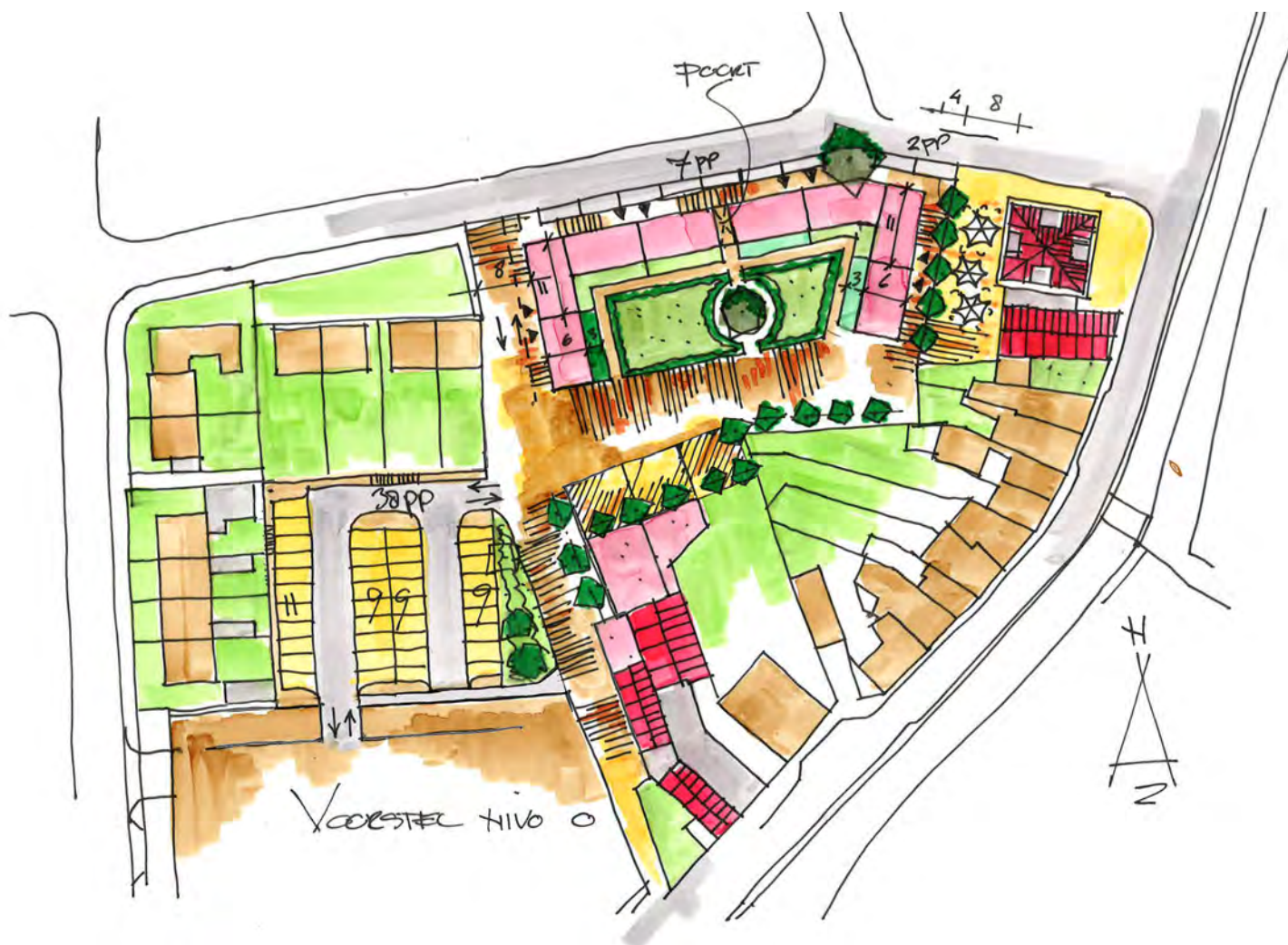
Wanneer de locatie van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek herontwikkeld worden, ontstaat de mogelijkheid tot het creëren van nieuwe informele ruimtes en routes. Deze zijn vergelijkbaar met de Kerkring en het pleintje achter de Schilpen en de Pynas.

Na sloop van het niet historische deel van het gemeentehuis, komt het oude Raadhuis vrij te staan. Het monumentale gebouw, met zijn glas-in-lood-ramen aan de achterzijde, komt hiermee weer volledig tot zijn recht. Het is wenselijk om nieuwbouw ten westen van het pand op enige afstand te houden. Hierdoor ontstaat er aan de achterzijde een nieuw informeel pleintje, dat tevens ruimte biedt aan een terras ten behoeve van mogelijke horeca in het Oude Raadhuis of Huize Barendregt. Hiermee heeft een dergelijke horecagelegenheid niet alleen mogelijkheid tot een terras aan het oude lint, maar ook aan de zonzijde.

Om de ruimte van het te slopen deel van het gemeentehuis en brandweercomplex zo optimaal mogelijk te benutten, is gekozen voor een wooncomplex met een gemeenschappelijke binnentuin. Deze ruimte is semi-openbaar en doet enerzijds dienst als buitenruimte voor de woningen, maar zorgt tevens dat de beperkte ruimte van het Annie MG. Schmidtplein ruimtelijk wordt vergroot. Door het creëren van een nieuwe doorsteek tussen de Slot de Houvelaan en 's Herenstraat, ontstaat een nieuwe ruimte tussen het nieuwe parkeerterrein op de bibliotheeklocatie en een mogelijk nieuw winkelfront dat wordt gevormd door een uitbreiding van PC Maasland en de uitbreiding van Rob's Bikecenter. Over het parkeerterrein is tevens een doorgang mogelijk die via de parkeergarage van Veldesteijn, naar het winkelgebied loopt.



Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige schets - Begane grond



De basisgedacht is, zoals in het voorgaande hoofdstuk al toegelicht, een nieuwe serie ruimtes en routes. Het oude Raadhuis en Huize Barendrecht krijgen een horeca en/of maatschappelijke invulling en krijgen zowel aan zijde van de 's Herenstraat als het Annie MG Schmidtplein een buitenruimte. De ruimte aan de zonnige westzijde wordt afgebakend met een rij bomen, waarachter zich de voorgevel van het wooncomplex bevindt. Het complex bestaat uit 8 grondgebonden, smalle maar brede woningen rond een gemeenschappelijke semi-openbare binnentuin. Het Annie MG. Schmidtplein wordt groter en krijgt een nieuw winkelfront waaraan Rob's Bikecenter en PC Maasland zich prominenter kunnen tonen. De route tussen de 's Herenstraat en Slot de Houvelaan wordt aan de andere zijde begeleidt door een groenstructuur, waarachter de nieuwe parkeerplaats met 38 parkeerplaatsen ligt.

Ook op het gedeelte van het nieuwe pleintje, voor de uitbreiding van Rob's Bikecenter is extra parkeermogelijkheid gecreëerd. Het plein wordt ontsloten door een verbrede doorgang tussen de bestaande woningen aan de Slot de Houvelaan en (voormalige) brandweer.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige schets - verdiepingen



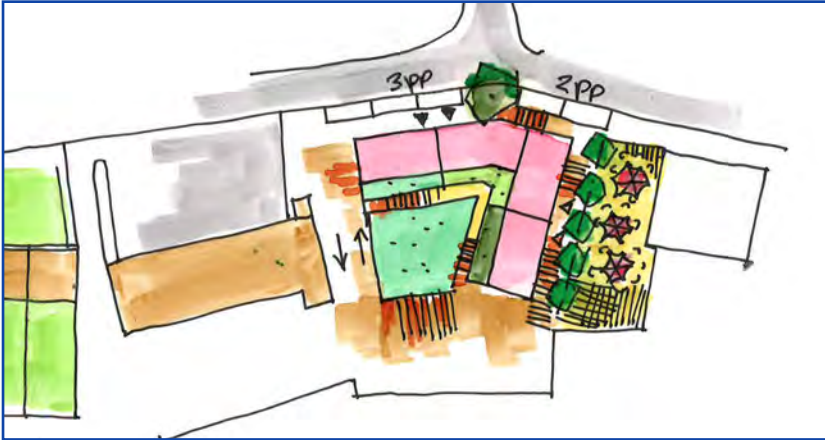
Het wooncomplex bestaat uit woningen in twee lagen met kap en kan, indien nodig, gefaseerd worden gerealiseerd. Hierdoor hoeft de brandweer niet weg, om de ontwikkeling in gang te kunnen zetten.

Mogelijk kunnen boven de parkeerplaats woningen op een dek worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een entree op de begane grond, waarna een trap naar de woning leidt. De woningen zijn bij voorkeur slechts 1 laag, eventueel met kap, om schaduwshinder voor de aangrenzende woningen te beperken.

Op de volgende pagina zijn de gefaseerde ontwikkeling van het wooncomplex en een variant met beneden-bovenwoningen en de organisatie van de dekwoningen nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige schets - uitgelicht

Gefaseerde ontwikkeling



Parkeerterrein met stijgpunten



Beneden-bovenwoningen



Dek- of patiowoningen met terras



Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige verkenning - 3d impressie

