Verslag bijeenkomst vernieuwing Maassluisstraat

Maandag 9 december 2024, 19.00 – 21.00 uur in Lola Lieven

Samenwerken aan een betere buurt



Maandag 9 december 2024 was de derde informatiebijeenkomst over de vernieuwing van de Maassluisstraat. Ongeveer 48 huurders en buurtbewoners kwamen samen om te luisteren en in gesprek te gaan met het projectteam over het plan voor de buurt. Een plan voor goede woningen, betere straten, mooi en toegankelijk groen en fijne plekken om te spelen en elkaar te ontmoeten.

Tijdens de bijeenkomst laat Vakwerk Architecten het concept stedenbouwkundig plan zien voor de nieuwbouw. De gemeente legt uit hoe het proces verder gaat en wat de planning is voor de komende periode. Het doel van de bijeenkomst is om dit plan met de bewoners te bespreken en te horen wat hun adviezen zijn om het plan te verbeteren. In 2025 wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en na inspraak van de buurt aan de gemeenteraad voorgelegd.

Van twee varianten naar één plan
Het plan is gemaakt op basis van twee varianten die in juli 2024 met de buurt zijn besproken. De architect heeft naar de sterke en zwakke punten van beide varianten gekeken. Ook heeft hij goed geluisterd naar de ideeën en zorgen van bewoners. Daarnaast is er de opgave om meer woningen te bouwen, want Amsterdam heeft veel nieuwe woningen nodig. Uiteindelijk is één stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat hier aan de buurt wordt getoond.

De sfeer tijdens de bijeenkomst is positief. Bewoners stellen allerlei vragen: of er een terugkeergarantie is voor huurders, over de bezonning, het park en of de huren betaalbaar blijven. Na de presentatie stellen mensen bij de informatiemarkt hun vragen en geven hun mening over het plan en de ideeën voor de openbare ruimte. Veel mensen maken hiervan gebruik.

In dit verslag vindt u een toelichting op het concept stedenbouwkundig plan:

- het ontwerp van de woonblokken
- het park en de openbare ruimte
- het proces en de planning
- en 3 bijlagen:
    - 1. algemene reacties op reactiekaartjes
    - 2. reacties op de panelen
    - 3. reacties online vragenlijst

Het filmpje over het concept stedenbouwkundig plan staat online op de website van de Maassluisstraat. Hier vindt u ook een overzicht van alle vragen die tijdens en na de bijeenkomst zijn gesteld en de antwoorden. Mensen konden tot 5 januari reageren via het online reactieformulier. Het projectteam neemt alle reacties mee bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan.

Toelichting Vakwerk Architecten op het plan

Francesco Veenstra van Vakwerk Architecten werkt al langer aan het plan voor de Maassluisstraat. De juiste aanpak is volgens hem een zoektocht. Belangrijke vragen hierbij zijn:

- Hoe kunnen we meer woningen realiseren?
- Hoe maken we de wijk klaar voor de toekomst?
- Hoe zorgen we ervoor dat het groen voor iedereen toegankelijk is?

Meer woningen voor diverse doelgroepen
Omdat de bestaande woningen verouderd zijn en asbest bevatten, is gekozen voor sloop-nieuwbouw. In de gemeente Amsterdam moeten elk jaar 7.500 extra woningen worden bijgebouwd. In de Maassluisstraat komen er ongeveer 275 nieuwe woningen bij, waarmee het totaal aantal woningen 515 wordt. Het plan biedt ook ruimte aan ongeveer 16 nieuwe bedrijfsruimten. De garageboxen op de hoeken blijven staan, omdat deze eigendom van een andere partij zijn.

Wonen en natuur beter verbinden
Een belangrijk onderdeel van het plan is de verbinding tussen wonen en natuur. De ruimte tussen het spoor en de woningen richt de gemeente in als park. Deze groene zone aan de Maassluisstraat maakt straks deel uit van het grotere Spoorpark; een doorlopende groene strook langs het spoor van de Jan Evertsenstraat tot aan de Vlaardingenlaan. De nieuwe woningen komen in het groen, met groene binnentuinen die aansluiten op het park. Doorkijkjes en een slingerende wandelroute maken het groen toegankelijk en zichtbaar voor de hele buurt.

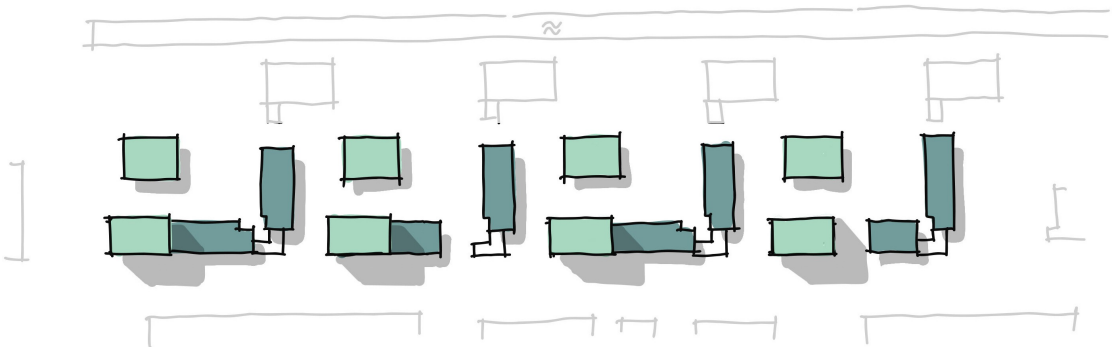
Hoe ziet het plan eruit?



Impressie vanaf de Maassluisstraat gezien: de groene woonblokken zijn nieuw

Toekomstige bebouwing in de Maassluisstraat
In de nieuwe Maassluisstraat komen verschillende typen gebouwen en woningen, die beter aansluiten bij de verscheidenheid aan bewoners:

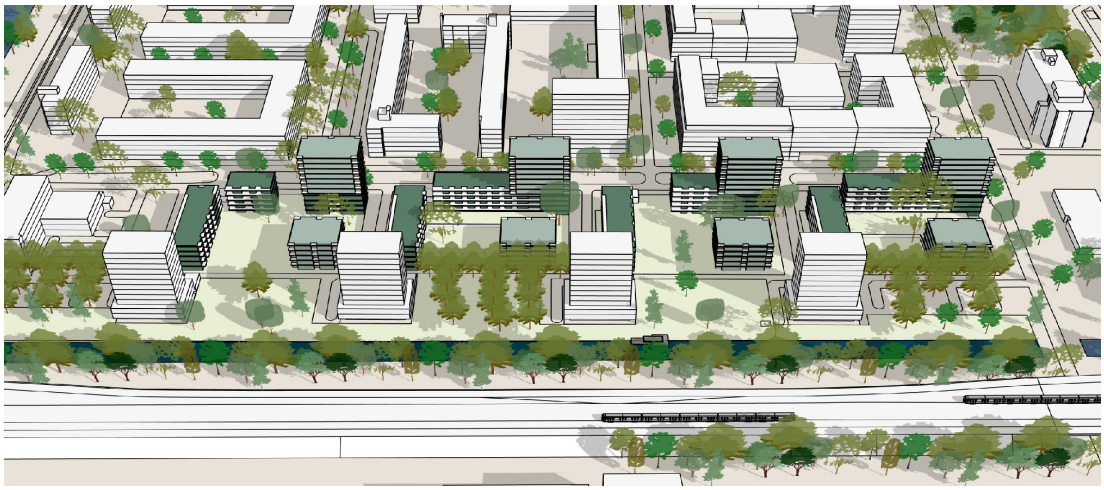
- *8 nieuwe appartementengebouwen* (5 verdiepingen): deze komen op de plaats van de huidige portiekflats
- *4 tuinblokken in de binnentuinen* (5 verdiepingen): deze woningen zorgen voor meer sociale veiligheid in de binnentuinen en het park
- *4 torens* (maximaal 13 verdiepingen hoog): de hoogte van de torens sluit aan bij de bestaande torens in het groen



Tekening van de nieuwbouw, van bovenaf gezien.

Leefbaar, veilig en toegankelijk
Het plan heeft meerdere kwaliteiten:

- *Meer woningen en beter gebruik van de ruimte*: door in de hoogte te bouwen ontstaat er meer afstand tussen de woningen. Hierdoor zijn daglicht en zon in de woning zo optimaal mogelijk. Iedere woning heeft zicht op het groen.
- *Toegankelijk voor iedereen*:
  - doorgangen vanuit de buurt en wandelpaden maken het park gemakkelijk toegankelijk voor iedereen
  - de portiek- en galerijwoningen zijn goed bereikbaar met zowel een trap als een lift
- *Meer sociale veiligheid*: woningen op de begane grond en in de tuinblokken zorgen voor meer toezicht op straat en in de omgeving. Ook de doorgangen vanuit de wijk naar het park en de wandelroute door de wijk vergroten de sociale veiligheid.
- *Levendigheid in de wijk*: er komen kleine winkels en buurtvoorzieningen.

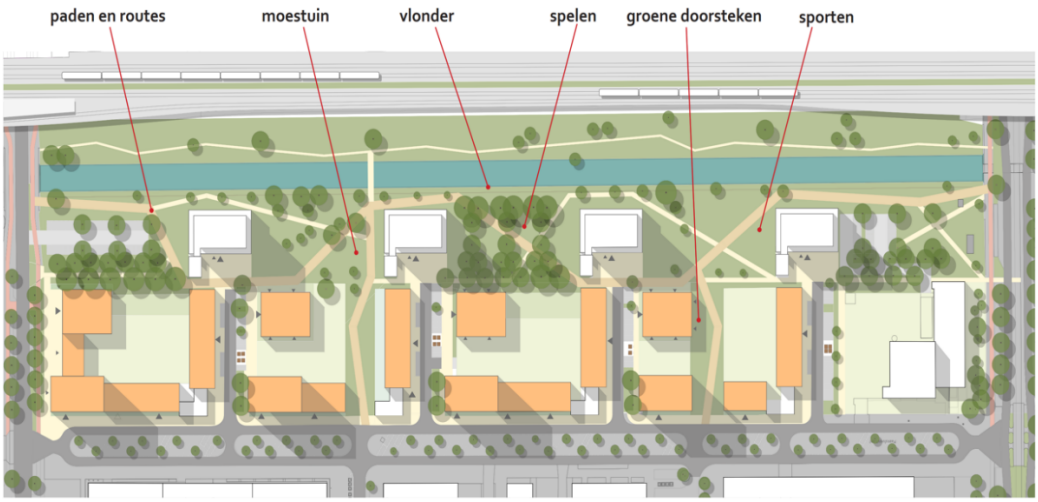


Impressie van de woonblokken vanaf het spoor gezien

Toelichting op het park en de openbare ruimte

Een belangrijk uitgangspunt is dat het park voor iedereen toegankelijk is. Met mooie wandelroutes door het park en langs de bouwblokken. Maar ook plekken om te sporten, te spelen en te zitten. We proberen in het gebied zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden.

Minder parkeren in het groen
De parkeerplaatsen tussen de torens langs het spoor worden weinig gebruikt. In het nieuwe plan komen op deze plek minder parkeerplaatsen terug. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor groen, spelen, bewegen en ontmoeten.



Ontwerp openbare ruimte met groen, paden, moestuin, vlonder, groene doorgangen en ruimte voor spelen en sporten.

Toelichting op het proces en de planning

Dit gaat in 2025 gebeuren

- De architect werkt het concept stedenbouwkundig plan verder uit.
- De gemeente en Lieven de Key bespreken dit plan opnieuw met de bewoners en de buurt.
- Lieven de Key vraagt de bewonerscommissie, namens de huurders, advies uit te brengen over het voorkeursscenario.
- Het stedenbouwkundig plan gaat voor besluitvorming naar de gemeenteraad.
- Lieven de Key gaat met huurders in gesprek over het sociaal plan.

Verwachte planning op hoofdlijnen

2024 Uitwerken van twee varianten naar een concept stedenbouwkundig plan
2025 Uitwerken van het stedenbouwkundig plan: bewoners kunnen weer meedenken
Inspraak en daarna besluitvorming door gemeenteraad
Sociaal plan maken met huurders
Uitwerken van ontwerp voor gebouwen en woningen
2026 Uitwerken en meedenken over de inrichting van de openbare ruimte
Peildatum voor huurders van het 1e blok dat wordt gesloopt: zij starten met zoeken naar vervangende woonruimte
2027 Sloop 1e blok
2028 Bouw 1e blok
2029 Oplevering eerste woningen en bedrijfsruimten 1e blok



Zo kan het worden! Beeld vanaf het spoor met een bestaande toren links en rechts in het beeld, een doorkijk naar de Rijswijkstraat en een tuinblok en toren rechts

Vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn er na de presentatie plenair een aantal vragen gesteld. Ook zijn er vragen per mail nagestuurd. Deze vragen met antwoorden staan op de website van de Maassluisstraat.

Bijlage 1 - Algemene reacties

Mensen reageerden op de presentatie, het concept stedenbouwkundig plan en de bijeenkomst met reactiekaartjes en per mail. Zij schreven het volgende:

- Ik was/ben een beetje sceptisch, maar ik ben blij te merken dat er met een professionele en stedenbouwkundige blik wordt gekeken! Ik ben reuze benieuwd hoe mijn buurtje er in de toekomst uit gaat zien!
- Niet te veel bovengrondse parkeerplekken. Meer groen = gezonder, duurzamer, klimaatadaptiever en heel heel heel veel aantrekkelijker. Amsterdam IS geen autostad.
- Op dit moment wordt de groenstrook gebruikt om te BBQ'en, zonnen en te sporten of de honden uit te laten of te suppen. Het zou fijn zijn als dat ook in de toekomst kan.
- Bij zoveel woningen zijn ook voorzieningen als huisarts, apotheek en supermarkt nodig
- Een plek voor jongeren om te sporten of voetballen
- Ziet er mooi en uitnodigend uit! Zal er met alle plezier wonen.
- Hoogbouw is prachtig en extra huizen zijn nodig!
- Wel jammer van de garageboxen, die nemen waardevolle ruimte in.
- Ik hoop dat het z.s.m. wordt geïmplementeerd
- Mevr., de voorzitter van de bewonerscommissie het woord niet geven is niet zo netjes!
- Geen goede weergave van de ruimtelijke indeling
- 'Passend' toewijzen zullen een aantal mensen niet begrijpen en vraagt om een meer genuanceerde uitleg
- Worden de lage appartementen in de hoge torens niet belemmerd voor de zon door de 'tuinhuisjes'?
- Speeltuinen & 'meeting points' voor de kinderen verdwijnt hier. Buiten spelen is zo belangrijk voor de ontwikkeling van het kind. Zo leren zij met elkaar om te gaan, conflicten oplossen en fantasie de vrije loop te laten gaan. Door nieuwbouw verdwijnen hierbij 2 speeltuinen.
- Is het een optie om de bestaande hoek van 5 hoog maar 7 hoog te brengen en daarvoor de 'tuinhuizen' op te lossen. Dan heb je méér groen en wel je aantal huizen.
- Enige jaren geleden is de Maassluisstraat gereconstrueerd. Er zijn toen nieuwe bomen geplant. Ik ben daar niet echt enthousiast over. Behoudens enkele acacia's (geloof ik) die uitstekend groeien en er goed uitzien, moet ik de andere bomen 'scharrig' noemen. Waarom niet gewoon die prachtige platanen zoals in de Rijswijkstraat? Of Iepen?
- We willen zo snel mogelijk in de nieuwbouw of urgentie. De woningen zijn te oud, beschimmeld én vocht.
- Ik wil dat ze gaan slopen en hoop dat het plan snel wordt aangepakt. Huis zit vol schimmel en vocht.
- Ik blijf tegen bouwblok in de tuin, neemt veel groen en zon weg.
- Zoveel mogelijk bestaand groen behouden
- Langs spoorbaan is het enige echte groen. Kan toegankelijker gemaakt worden, maar zoveel mogelijk behouden! Niet bestraten.
- Het duurt zo lang, brengt onzekerheid met zich mee.
- Onzekerheid over 2 keer verhuizen en 1 keer vergoeding. Dan maar naar een andere buurt verhuizen en daardoor minder interesse om mee te denken.
- Tuinblokken weg! Of koopwoningen daar maken, of kleiner maken.
- Oude grote bomen behouden
- Bergruimte/box is nodig

Bijlage 2 - Overzicht reacties op de panelen

Bewoners schreven op post-its hun reacties en opmerkingen over de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp met de woongebouwen. Hieronder kunt u alle reacties teruglezen.

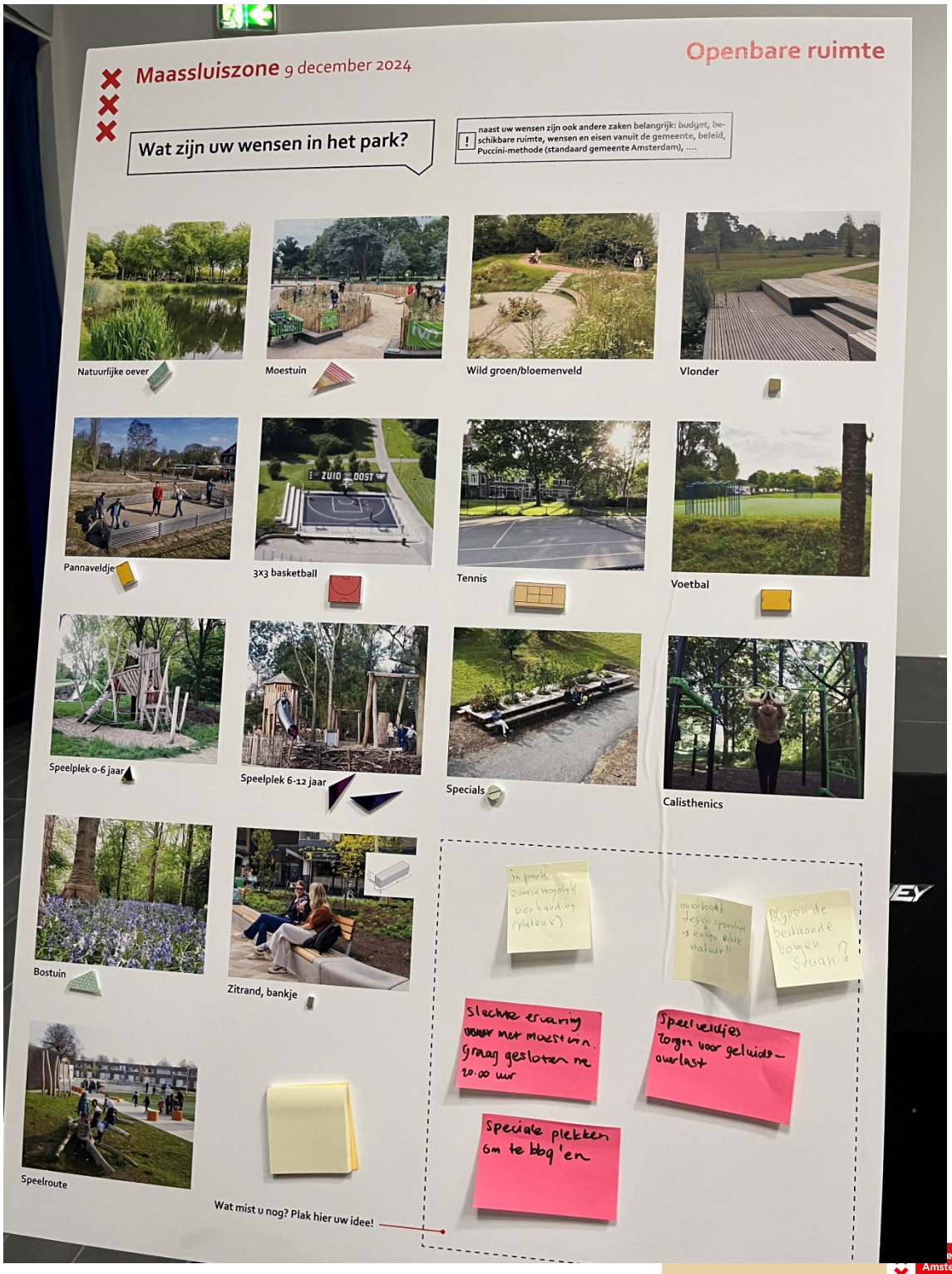
Openbare ruimte – Referenties

- Zigzag pad is goed, dan kunnen motoren niet scheuren



Openbare ruimte – Wat zijn uw wensen in het park?

- In park zo min mogelijk verharding
- Overkant tegen spoorlijn is enige echte natuur!!
- Blijven de bestaande bomen staan?
- Slechte ervaring met moestuin. Graag gesloten na 20.00 uur i.v.m. geluidsoverlast
- Speciale plekken om te BBQ'en
- Speelveldjes zorgen voor geluidsoverlast



Openbare ruimte - Parkeren

- Zorgen om voldoende parkeerplekken
- We parkeren niet aan het water omdat het daar onveilig is, niet omdat er geen vraag is
- Toren bewoners parkeren nu zij langs bij de toren. Voorheen was het ook parkeren voorop de toren. Kunnen deze parkeerplekken terug?
- Vraag van torenbewoner: Als parkeren weggaat aan het water, kan ik dan een parkeerplek huren in de garage?
- Parkeerplekken worden minder, maar meer woningen. Waarom mogen wij niet in de garage als sociale huurders?



Openbare ruimte – Plankaart

- Ruimte om nog steeds te zonnen, BBQ'en, sporten
- Op zondag druk met parkeren
- Tweede brug bij doorloop (Rijswijkstraat) naar Spoorpark
- Veel honden, ook grote jachthonden
- Ook bomen, niet alleen planten
- Blijft het principe dat er voor iedere gekapte boom een nieuwe wordt geplant?
- De garageboxen! Een puist!
- Wild groen
- Semi-privétuin toegankelijkheid, ook meer duidelijk op bordjes



Wonen in de Maassluisstraat – Voorgaande modellen en reacties

- Minder sociale controle in hoge torens. Model 2 van bewonersavond 11 december 2023 was beter.



Lieven de Key

Gemeente Amsterdam

Stedenbouwkundig plan – maquette

- Dealers weg!
- Zondag parkeren tellen!
- Grofvuil!
- Parkeren voor de torens
- Opslagruimte
- Overlast van de school (Lumion)
- Te veel groen verdwijnt
- Een box/bergruimte voor scooter, fatbike
- Parkeerplekken te smal
- Kan deze (toren 3) opschuiven i.v.m. uitzicht overzijde/inkijk
- Echt groen op parkeergarage
- Bezonning! (mijn woning is nu al donker)



Bijlage 3 - Overzicht reacties online vragenlijst

Tussen 17 december en 5 januari konden mensen ook online reageren op het concept stedenbouwkundig plan. 58 mensen maakten hier gebruik van. Hieronder leest u een samenvatting van de reacties.

BEWONERS AAN HET WOORD OVER DE PLANNEN

Positief over vernieuwing, vragen over de uitvoering
Over het algemeen zijn bewoners positief over veranderingen in de wijk. Tegelijkertijd zijn er vragen en suggesties voor onderdelen. Hieronder vatten we de hoofdlijnen van de reacties samen.

Veiligheid voorop in nieuwe buurt
Er zijn 23 mensen die aangeven dat veiligheid in de nieuwe buurt belangrijk is. Veel mensen zijn dan ook blij met de open aanpak van het plan en het overzichtelijke ontwerp. Het is ook belangrijk dat er straks goede verlichting komt en dat ook toezicht houden belangrijk blijft. Het is niet de bedoeling dat er straks hangplekken ontstaan voor jongeren en daklozen. Wat dat betreft kan het plan een belangrijke verbetering betekenen voor de wijk.

Parkeren belangrijk thema voor bewoners
Van de bewoners maken 21 mensen zich zorgen of er straks voldoende parkeerplaatsen zijn. Er komen tenslotte woningen bij. Het is nu al vaak zoeken naar een parkeerplek. Vooral op zondag, omdat er dan veel bezoekers van de kledinggroothandel in de wijk parkeren. Veel mensen stellen als oplossing ondergrondse parkeergarages voor, ook voor de sociale huurders. Een kleinere groep vindt het juist goed dat er meer groen komt in plaats van parkeerplaatsen.

Zorgen over hoogte van gebouwen
Twaalf bewoners geven aan dat ze bezorgd zijn over de hoogte van de gebouwen. In hoge torens is er immers vaak minder sociale controle. Ze vragen zich ook af of hoge gebouwen wel in de wijk passen. Ook vragen ze zich af of de gebouwen straks zo dicht bij elkaar staan dat je bij elkaar in de woning kunt kijken en of er straks nog genoeg zonlicht is. Zeven mensen zijn bezorgd dat de moestuinen en tuinhuisjes in de binnenruimte misschien zorgen voor geluidsoverlast en verlies van privacy.

Een goede mix van bewoners en voorzieningen
Het is belangrijk dat er in de nieuwe wijk een goede mix komt van verschillende soorten woningen en bewoners, met sociale huur, midden huur en betaalbare koopwoningen. En woonvormen bij voor ouderen of mensen met een beperking. Zo ontstaat er een buurt waar meer mensen zich thuis voelen. Elf mensen geven aan dat het ook belangrijk is dat er voorzieningen in de buurt komen, zoals een buurtsupermarkt, bakker of café. Ook maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk, zoals een bibliotheek of buurthuis en gezondheidscentrum.

Goede begeleiding belangrijk
Meerdere bewoners maken zich zorgen over de verhuisregeling, waarbij sommigen twee keer moeten verhuizen. Ze vragen zich af of er voldoende vergoeding is voor deze dubbele verhuizing. Ook vindt men het belangrijk dat er zekerheid komt dat men terug kan keren naar nieuwbouw en dat de nieuwe woningen vergelijkbaar zijn met de huidige woning. Ook veiligheid en isolatie zijn belangrijk. Tenslotte geven bewoners aan dat er ruimte moet komen voor elektrische fietsen en scooters.