Gemeente Amsterdam

Datum van vaststelling: 21.08.2025
Opdrachtgever: Nabila Bouabbouz
Directie: G&O i.o.v. Stadsdeel Nieuw West

Participatie eindverslag Maassluisstraat

Concept stedenbouwkundig plan

Introductie

In de Maassluisstraat wordt een plan gemaakt voor de vernieuwing van de buurt. De 240 sociale huurwoningen zijn oud en in slechte staat. Bewoners hebben veel last van geluid, warmte, kou en schimmel. Op de begane grond zijn de ingangen van de gebouwen, garages en bergingen. De straten, tuinen en de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de gebouwen hebben nu een verlaten indruk. Er is ook veel afval en zwerfvuil bij de gebouwen. De buurt nodigt nu niet uit om elkaar te ontmoeten, wandelen of te spelen. Gemeente Amsterdam en Woonstichting Lieven de Key hebben afgesproken om de woningen en de openbare ruimte te vernieuwen en er wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. Met dit plan willen de gemeente en Lieven de Key de volgende doelen behalen:

- Nieuwe en goede woningen voor de bewoners die door de vernieuwing moeten verhuizen;
- Ongeveer 275 extra woningen. Deze extra woningen zijn middeldure huur en vrije sector koop. Op deze manier kunnen verschillende huishoudens en inkomens een plek vinden in de buurt;
- Een aantrekkelijke en groene inrichting van de openbare ruimte waar je graag wilt wandelen, ontmoeten, spelen en sporten.
- Ruimte voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen die belangrijk zijn voor buurtbewoners.



Voor een stedenbouwkundig plan zijn de reacties van bewoners en ondernemers uit de buurt belangrijk. Wij hebben een participatieplan gemaakt waarin we uitleggen hoe we de buurt het best erbij konden halen. Dit plan is hier in te zien.

Participatieverslag

In dit participatieverslag wordt uitgelegd hoe het participatieplan is uitgevoerd en wat we hebben geleerd. Voor volgende participatieplannen nemen we de uitkomsten uit dit verslag mee. Het participatieverslag is zo opgebouwd:

1. Wat we wilden bereiken
2. Hoe is het gegaan
3. Vooruitblik: Wat we willen doen in de volgende fases

1. Wat wilden we bereiken

1.1. Wat is er voor dit proces gebeurd

Nieuwe start
In 2010 is er een vernieuwingsplan gemaakt voor de woningen aan de Maassluisstraat. Door de economisch crisis is dit plan toen niet uitgevoerd. In mei 2023 heeft Lieven de Key het besluit genomen om de woningen aan de Maassluisstraat te vernieuwen. Het was nog niet duidelijk of deze vernieuwing door sloop en nieuwbouw moest gebeuren of door hoogwaardige renovatie. In juni 2023 heeft Lieven de Key deze informatie aan haar huurders laten weten. In september 2023 heeft Lieven de Key een bewonersvragenlijst[1] gestuurd om de wensen en zorgen van de huurders te weten.

Bewonerscommissie
Op 23 oktober 2023 is de bewonerscommissie Maassluisstraat opgericht. De rol van de bewonerscommissie is om ervoor te zorgen dat bij de vernieuwing en verbetering van de woningen ook goed wordt geluisterd naar wat het beste voor de huurders is. Hiervoor is een participatieproces vastgelegd in de Kaderafspraken[2]. Zij worden hierin begeleidt door Stichting !WOON.

Participatiebureau
Gemeente en Lieven de Key wilden een externe partij vragen om het participatieproces te organiseren en adviseren. Er zijn drie bureaus gevraagd om hiervoor een voorstel te doen. In oktober 2023 hebben deze bureaus een presentatie gegeven. Samen met de bewonerscommissie is bureau *Beaumont Communicatie en Management* gekozen.

Keuze sloop – nieuwbouw
In november 2023 heeft Lieven de Key besloten de optie renovatie niet uit te werken. Uit de bewonersvragenlijst werd duidelijk dat de huurders het liefste sloop wilden. De belangrijkste redenen waren:

- Dat er asbest in de gebouwen was (en de angst dat dit niet goed te isoleren is)
- Er waren zorgen dat renovatie de kwaliteit van de woningen niet genoeg zou verbeteren.

Het besluit om niet te renoveren is in 2025 officieel gemaakt in het proces van de Kaderafspraken. De bewonerscommissie heeft positief geadviseerd op de keuze voor sloop-nieuwbouw als "voorkeursvariant".

Participatieplan
De aanpak die Beaumont heeft voorgesteld is door het gemeentelijk projectteam uitgewerkt tot een participatieplan. Hiervoor is ook de feedback van de bewonerscommissie gevraagd. Het participatieplan is in maart 2024 bestuurlijk vastgesteld. In december 2023 vonden de eerste informatieavonden al plaats.

Nieuwe participatieverordening
In september 2024 is er de nieuwe participatieverordening. Omdat ruim een jaar eerder al gestart was met het maken de participatieaanpak (onder andere met de uitvraag aan de participatiebureaus) is het participatieplan vooral gebaseerd op de oude verordening. We hebben wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de nieuwe aanpak.

---

[1] De enquête betrof geen "woonwensenonderzoek" zoals bedoeld in de Kaderafspraken.
2 Handboek Vernieuwing & Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020. Kortweg: de Kaderafspraken. Meer informatie hierover is te vinden op: http://www.afwc.nl/kaderafspraken.

1.2. Participatieplan

Doelen
In het participatieplan hebben we de volgende doelen gesteld:

1. *Belangen in beeld*: Doel van het participatieproces was om verschillende belangen en reacties te krijgen vanuit de buurt en deze mee te nemen in de keuzes die we maken. Vernieuwing geeft ook onzekerheid en verlies. De sloop van woningen en het verdwijnen van plekken waar je je thuis voelt. Het participatieproces moet de buurt uitnodigen en ruimte geven om deze gevoelens en waarden uit te spreken. Hiermee geven we ruimte om te zoeken hoe de belangen en wensen een plek kunnen krijgen in het nieuwe plan.

2. *Kwaliteit:* De vernieuwing moet een fijne woonomgeving geven voor de bewoners van nu en van de toekomst. Een belangrijke opdracht daarbij is om extra woningen toe te voegen en de buurt te verbeteren. Bewoners hadden invloed hierop door te reageren op de voorstellen, te inspireren en uit te dagen.

3. *Eigenaarschap:* De straten, het groen en de speelplekken rond de woningen maken op dit moment een verlaten en vieze indruk. De participatie moet ook gaan over hoe de buurt een plek wordt waar bewoners zich eigenaar voelen van hun buurt en waar zij ook zorg voor willen dragen. Met de participatie willen we ook nieuwe ideeën krijgen die het eigenaarschap in de buurt vergroten.

Met deze doelen hoopten we dat bewoners niet alleen mee gingen denken over het plan, maar zich ook echt betrokken gingen voelen bij hun eigen buurt.

Uitgangspunten
De vernieuwing van de Maassluisstraat moet niet alleen een verbetering zijn voor de mensen die nu in de Maassluisstraat wonen en werken, maar ook voor de vele woningzoekenden en toekomstige generaties. In het participatieplan hebben we daarom ook een aantal "harde" uitgangspunten opgenomen. De opdracht voor het participatie was om met deze uitgangspunten een zo goed mogelijk plan te maken. De uitgangspunten waren:

- Alle 240 sociale huurwoningen woningen worden vervangen door nieuwbouw;
- Er worden ongeveer 275 nieuwe woningen en ongeveer 10 kleinschalige bedrijfsruimten bijgebouwd;
- De woningen worden verdeeld in sociale huur (ca.50%), middeldure huur (ca. 30%) en koopwoningen (ca. 20%) in verschillende woninggroottes;
- De woningbouw vindt plaats op de grond die in erfpacht is uitgegeven aan Lieven de Key;
- De binnentuinen behoren bij de woningen, maar kunnen deels toegankelijk worden gemaakt voor buurtbewoners;
- De openbare ruimte rond de woningen en tot het spoortalud wordt opnieuw ingericht.

Mate van invloed
Hoe en wanneer bewoners zijn betrokken bij de participatie was afhankelijk van het onderwerp en de fase. Wij onderscheidden in deze fase 4 verschillende participatieniveaus, namelijk:

1. *Informeren en luisteren:* Alle bewoners moesten geïnformeerd worden over de ontwikkelingen. Ze moesten weten waar ze hun vragen konden stellen en hoe ze konden meedoen.

2. *Reageren:* Tijdens de bijeenkomsten en participatie momenten kon er gereageerd worden op de voorstellen en plannen. Ook konden mensen altijd hun zorgen en bezwaren geven. Als het plan in concept gereed is en naar de gemeenteraad gaat voor besluitvorming, is er de mogelijkheid

van inspraak. Tijdens de inspraak kunnen belanghebbenden officieel reageren op het plan. Hun reactie wordt beantwoord en er wordt toegelicht of deze reactie wel of niet zorgt voor een verandering in het concept stedenbouwkundig plan.

3. *Adviseren:* In de participatiebijeenkomsten wilden we bewoners om advies vragen. Dit wilden we doen door hen te vragen naar de voor- en nadelen van verschillende varianten en ontwerpen. Ook hoopten we nieuwe mogelijkheden en oplossingen te horen. De reacties, ideeën en adviezen van bewoners werden meegewogen in de verdere uitwerking van het plan. Bij een volgende bijeenkomst kon dan verteld worden waar de adviezen en reacties van bewoners van invloed waren geweest op de nieuwe versie.

4. *Samenwerken:* We wilden bewoners vragen om ideeën te geven over bijvoorbeeld de openbare ruimte. Ook wilden we samen met de bewonerscommissie werken aan het bereiken en betrekken van meer bewoners.

In het participatieplan staat de zin "*Iedereen kan gelijkwaardig meedenken over een goed plan voor de buurt".* Deze woordkeuze is verwarrend, omdat *gelijkwaardig* ook kan betekenen dat bewoners, gemeente en Lieven de Key in dit proces evenveel inbreng krijgen. Zo was deze zin niet bedoeld. Wij bedoelden dat alle deelnemers van de participatiebijeenkomsten gelijkwaardig zijn in het meedenken over het plan. Deze zin is opgenomen na de discussie met de bewonerscommissie bij het opstellen van het participatieplan. De bewonerscommissie was in eerste instantie van mening dat het plan alleen de huurders van Lieven de Key aangaat en niet omwonenden. Zij vonden het daarom niet wenselijk om ook omwonenden uit te nodigen. Door het woord gelijkwaardig op te nemen wilden we duidelijk maken dat de verschillende doelgroepen zoals omwonenden en huurders gelijkwaardig waren, maar dat zij niet gelijkwaardig zijn in het maken van beslissingen zoals de gemeente of Lieven de Key.

Doelgroepen
- Huurders van Lieven de Key: Vooral de bewoners van de 240 sociale huurwoningen die worden gesloopt. Voor deze mensen is de vernieuwing het meest ingrijpend, omdat zij moeten verhuizen. Op termijn kunnen de bewoners meedenken over de woningen en het sociaal plan.
- Omwonenden: Mensen die in de Maassluisstraat wonen of dicht in de buurt, maar geen huurder zijn van de woningen in het plangebied. Zij krijgen ook te maken met veranderingen in hun directe woonomgeving, zoals een nieuwe, hogere bebouwing, andere voorzieningen en herinrichting van de openbare ruimte.
- Ondernemers en organisaties in de buurt, zoals kleine winkels, horeca en zorgorganisaties. Voor hun is het ook belangrijk hoe de buurt eruit gaat zien en welke voorzieningen er komen.
- Iedereen die zich betrokken voelt bij de buurt, of er door de plannen mee te maken krijgt.

2. Hoe is het gegaan

2.1. Het participatietraject

In mei 2023 zijn gemeente en Lieven de Key gestart met de voorbereiding van het participatietraject. Het participatietraject voor het stedenbouwkundig plan liep van december 2023 tot en met juli 2025.

In de tabel hieronder staan welke participatie momenten er zijn geweest. In deze tabel zijn de volgende contact momenten niet meegenomen:

- Het wekelijks spreekuur dat door Lieven de Key wordt georganiseerd in de woning Maassluisstraat 152. Het spreekuur is ingesteld zodat huurders en omwonenden zonder veel moeite iemand kunnen spreken als zij vragen hebben.
- Het 4 wekelijkse afstemmingsoverleg met de bewonerscommissie. Dit wordt apart beschreven.
- De inspraak. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3, bij de vooruitblik.

Overzicht participatietraject Stedenbouwkundig Plan Maassluisstraat		
Datum	***Vorm***	***Onderwerp***
Mei 2023	Buurtonderzoek	Onderzoek naar buurtbeleving in de Delflandpleinbuurt door Stipo. Hoe ervaren bewoners hun buurt. Wat zijn aandachtspunten en kansen voor de participatie en het plan.
Juni 2023	4 Bijeenkomsten voor huurders	Lieven de Key vertelt huurders over het voornemen om de woningen te vernieuwen. Lieven de Key zegt dat ze samen met bewoners een plan wil maken voor de vernieuwing van de Maassluisstraat.
September 2023	Huis aan huis enquête huurders	In een huis aan huis enquête vraagt Lieven de Key haar huurders om hun zorgen en wensen voor woonsituatie aan te geven.
Oktober 2023	Oprichting Bewonerscommissie	De bewonerscommissie wordt gevormd en !WOON gaat hen ondersteunen.
	Selectie participatiebureau	Gemeente, Lieven de Key en de Bewonerscommissie kiezen samen het participatiebureau (door gelijkwaardige toekenning van punten). De keuze is unaniem.
december 2023	Participatieplan gereed	Beaumont werkt het participatieaanpak uit. Bewonerscommissie reageert. Gemeente verwerkt dit tot een participatieplan en laat het vaststellen door het DB.
	2 buurt-bijeenkomsten Eerst een presentatie, daarna in gesprek bij verschillende thematafels, panelen en maquette	Eén bijeenkomst was voor de omwonenden en één bijeenkomst was voor de huurders. Reden voor deze aparte bijeenkomsten was omdat omwonenden nog niet eerder waren geïnformeerd en een informatieachterstand hadden. De bewonerscommissie heeft geadviseerd over de vorm van de avond en presentatie en heeft een alternatief ontwerp aangedragen. De uitgangspunten van dit ontwerp zijn verwerkt in één van de varianten. De bewonerscommissie heeft zich op beide bijeenkomsten voorgesteld aan de deelnemers. De architect heeft vier varianten van stedenbouwkundige modellen gepresenteerd. Deelnemers konden hierop

		reageren. Ze bespraken met de ontwerpers wat de voor- en nadelen waren en gaven suggesties. Er wordt verder uitgelegd wat het doel is van deze participatiebijeenkomst; wat de planning is voor het gehele project; hoe en wanneer er besluiten worden genomen; wat volgt er nog aan mogelijkheden voor participatie, inspraak en eventueel ook aan bezwaar.
	Online bewonerspeiling	De dag na de bewonersbijeenkomst is er een online toelichting op de plannen gegeven en zijn bewoners naar hun mening, wensen en zorgen gevraagd. Hieruit zijn 46 reacties ontvangen.
April 2024	Buurtwandeling	Gemeente organiseert een buurtwandeling voor bewoners en omwonenden. Tijdens deze buurtwandeling konden bewoners vertellen wat er fijn en minder fijn is aan de woningen en de openbare ruimte. Naast de projectteamleden van Lieven de Key en Gemeente, waren er ook ambtenaren die van verkeer, beheer, handhaving, een gebiedsmakelaar en sociaal werker. Er zijn verschillende aandachtspunten besproken. Een aantal kon worden opgepakt door de aanwezige ambtenaren en beheerder van Lieven de Key. Er waren ook aandachtspunten die we met het nieuwe plan moeten meenemen.
Juli 2024	Buurtbijeenkomst Eerst een presentatie, daarna in gesprek bij verschillende thematafels, panelen en maquette	In deze bijeenkomst zijn twee varianten gepresenteerd. De architect heeft uitgelegd hoe van de vier varianten die in december zijn gepresenteerd, is gewerkt naar deze twee varianten. Er is uitgelegd hoe is omgegaan met wensen, zorgen en adviezen en hoe dit in dit plan een plek hebben gekregen. Op verzoek van de bewonerscommissie heeft de dagelijks bestuurder, Sandra Doevendans, uitgelegd waarom er bij de stedelijke vernieuwing wordt gekozen voor het bouwen van meer woningen (verdichting). Ook is er een presentatie gegeven over de openbare ruimte. Hiervoor was nog geen ontwerp, maar er is uitgelegd wat de gemeente mogelijk wil maken en bewoners werden opgeroepen om ideeën aan te dragen. Er wordt verder uitgelegd: wat het doel is van deze participatiebijeenkomst; wat de planning is voor het gehele project; hoe en wanneer er besluiten worden genomen; wat er volgt aan mogelijkheden voor participatie, inspraak en eventueel ook aan bezwaar.
	Online filmpje en reacties	Na de bijeenkomst is een korte video online gezet waarin de architect een toelichting geeft, net zoals op de bijeenkomst. Kijkers kunnen hier een reactie achterlaten.
December 2024	Buurtbijeenkomst Eerst een presentatie, daarna in gesprek bij verschillende	In deze bijeenkomst worden geen varianten meer gepresenteerd, maar is er één concept stedenbouwkundig plan. De architect legt uit welke overwegingen, reacties en adviezen hebben geleid tot dit model. Ook is uitgelegd waarom adviezen uit eerdere bijeenkomsten niet zijn overgenomen. Bewoners geven een reactie.

	thematafels, panelen en maquette	Er wordt verder uitgelegd: wat het doel is van deze participatiebijeenkomst; wat de planning is voor het gehele project; hoe en wanneer er besluiten worden genomen; wat er volgt aan mogelijkheden voor participatie, inspraak en eventueel ook aan bezwaar.
April 2025	Bijeenkomst voor huurders Lieven de Key	Omdat er bij de bijeenkomst in december veel vragen van huurders waren over hun persoonlijke situatie bij verhuizing en het op te stellen Sociaal Plan, organiseert Lieven de Key een bijeenkomst voor haar huurders.
	Online filmpje	Lieven de Key laat een online filmpje maken om huurders te vertellen over het proces van verhuizen, over de begeleiding die zij kunnen krijgen en bij wie ze terecht kunnen.
Mei 2025	Buurtbijeenkomst Eerst een presentatie, daarna in gesprek bij verschillende thematafels, panelen en maquette	Op deze laatste buurtbijeenkomst wordt het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd door de architect. Hij blikt terug op het proces en de gegeven reacties van bewoners op de varianten. De projectmanager van de gemeente legt uit hoe het besluitvormingstraject eruitziet en wat de mogelijkheden voor inspraak zijn. Er volgt een gesprek met de architect en de projectmanagers van Lieven de Key, de gemeente en de aanwezigen. Daarna wordt het gesprek voortgezet aan de thematafels en de panelen.

<u>Bijeenkomsten</u>

De volgende zaken zijn belangrijk om te vertellen over de bijeenkomsten die zijn georganiseerd:

- Bewoners van Lieven de Key uit de Maassluisstraat en omwonenden waren uitgenodigd voor de bijeenkomsten.
    - Voor elke bijeenkomst is 3 weken voor de bijeenkomst een uitnodiging gestuurd per post en ook digitaal door Lieven de Key.
    - Op de sociale mediakanalen en projectsites van Lieven de Key en de gemeente werd de uitnodiging ook 3 weken van tevoren geplaatst.
- De meeste bijeenkomsten werden door minimaal 40 mensen bezocht. De aanwezigen waren elke bijeenkomst weer (deels) anders, waardoor veel verschillende mensen zijn bereikt.
- De start van elke bijeenkomst was een centraal gedeelte waar Lieven de Key, de gemeente en Vakwerk Architecten een toelichting gaven op de plannen. Na dit centrale gedeelte konden de aanwezigen in gesprek met Lieven de Key, de gemeente of Vakwerk Architecten rond de maquette en bij panelen met afbeeldingen met de verschillende onderwerpen uit het plan.
- Mensen konden reageren en in gesprek over de voorstellen en keuzes in het ontwerp. Reageren kon ook na de bijeenkomst per mail en via de site.
    - Deze reacties zijn bij het uitwerken van de nieuwe plannen meegenomen als dat mogelijk was.
    - Van de bijeenkomst in juli 2024 is ook een filmpje gemaakt waarin uitgelegd werd hoe het concept stedenbouwkundig plan eruit komt te zien. Bij dit filmpje was het mogelijk een reactie te plaatsen op het plan.
    - De laatste bijeenkomst was informerend en had niet het doel om reacties op te halen. Doel van deze bijeenkomst was om bewoners goed te informeren en hun vragen te beantwoorden over:
        - het concept stedenbouwkundig plan;

- het proces voor inspraak en vaststelling van het stedenbouwkundig plan;
- de periode tot en met de uitvoering.

Bewoners hebben tijdens deze laatste bijeenkomst wel hun reactie en vragen kunnen geven en stellen.

- Tijdens de buurtwandeling konden mensen laten zien wat hen zo aanspreekt in de buurt maar ook hun zorgen kunnen uitspreken.
- Van elke bijeenkomst zijn presentaties en verslagen gemaakt en deze zijn aan alle geïnteresseerden gestuurd en staan op www.maassluisstraat-amsterdam.nl en op Open Amsterdam. De buurt werd ook geïnformeerd via nieuwsbrieven (12 stuks sinds juni 2023). Deze staan, samen met de veel gestelde vragen en antwoorden, op https://www.maassluisstraat-amsterdam.nl

Bewonerscommissie en klankbordgroep

Voor de huurders die als gevolg van de plannen moeten verhuizen, organiseert Lieven de Key een apart participatieproces. Doel van dit proces is ervoor te zorgen dat alle huurders die door het plan moeten verhuizen, goed worden geïnformeerd over hun rechten en dat zij kunnen doorverhuizen naar een zo passend mogelijke nieuwe woning. In de Amsterdamse Kaderafspraken is gedetailleerd omschreven hoe dit proces moet verlopen. In dit proces vertegenwoordigt de bewonerscommissie de belangen van de huurders. De bewonerscommissie wordt in haar taakuitvoering ondersteund door stichting !WOON. Naast haar formele rol was de bewonerscommissie bij de participatie ook als klankbordgroep gebruikt over het participatieproces. Voorafgaand aan iedere participatiebijeenkomst hielden Lieven de Key en de gemeente een voorbespreking met de bewonerscommissie. In dit vooroverleg kon de bewonerscommissie alle vragen stellen die voor bewoners van belang zijn. Daarbij werden zij uitgenodigd om te adviseren over:

- welke thema's, onderwerpen of vraagstukken tijdens de participatiebijeenkomst extra aandacht vragen;
- welke doelgroepen belangrijk zijn om te betrekken en wat hiervoor nodig is;
- welke vorm het beste aansluit (wandelingen, online, nieuwsbrief, bewonersbijeenkomsten, werksessie, gezamenlijk onderzoek, koffiegesprek, etc.)
- de toon en de inhoud van de presentatie: is deze begrijpelijk verwoord

2.2. Evaluatie en reflectie

In deze paragraaf reflecteren we op de uitvoering van het participatieplan.

- in hoeverre het gelukt is om de doelgroepen te bereiken;
- hebben de inspanningen geleid hebben tot het beoogde resultaat
- wat ging goed, wat kan beter/anders, wat is geleerd.

2.2.1. Doelstellingen

In het participatieplan hadden we drie doelen gesteld:

- *Belangen in beeld*
- *Kwaliteit*
- *Eigenaarschap*

Belangen in beeld

Het participatieproces heeft veel belangen en bezwaren van de doelgroepen bekend gemaakt die we niet hadden voorzien of anders hadden ingeschat. Doordat er op verschillende manier is geparticipeerd (via buurtonderzoek, overleg bewonerscommissie, buurtbijeenkomsten, online vragenlijsten), hoorden we meerdere belangen en bezwaren die erg belangrijk waren voor de buurt. We noemen hieronder de twee meest voorkomende belangen en bezwaren die naar voren kwamen.

- Verdichting. Een veelgehoord bezwaar ging over de verdichting. In de participatie probeerden we te achterhalen waar deze zorg precies lag. Over welk belang maakten bewoners zich zorgen en wat moest worden meegenomen in het plan. Deze belangen en bezwaren waren voor veel groepen en bewoners verschillend.
    - Voor de bewonerscommissie zat het grootste bezwaar in het bebouwen van de binnentuinen en het uitzicht vanuit de woning dat hierdoor zou veranderen. Dit werd daarom een belangrijk onderdeel van het plan. Er is steeds gezocht naar mogelijkheden om de openbare ruimte en de binnentuinen zo groen mogelijk in te richten en zoveel mogelijk uitzicht te geven op het toekomstige park.
    - Voor omwonenden was de hoogte van de bebouwing vooral een punt van zorg. Zij wilden niet dat de Maassluisstraat heel donker zou worden of dat het licht en uitzicht vanuit hun woningen zou afnemen. Om die reden is er gekozen voor een ontwerp met vier torens en meerdere openingen, in plaats van één bouwhoogte.
    - Weer andere bewoners waren bang dat verdichting voor nog meer geluidsoverlast zou leiden. Op dit moment ondervonden zij al veel geluidshinder vanaf de straat. Aan deze bewoners kon worden uitgelegd dat de nieuwe woningen veel beter geïsoleerd worden, waardoor het geluid van de straat minder of helemaal niet hoorbaar zal zijn. Ook is er goed onderzocht dat de woningen altijd aan twee kanten een uitzicht hebben. Zodat bewoners kunnen kiezen aan welke kant zij hun raam open kunnen zetten.
- Een belang dat eveneens veel werd gegeven was "voortgang". Veel bewoners wilden vooral zo snel mogelijk een nieuwe woning. Ze uitten hun frustraties dat ze nog jarenlang moeten wachten tot zij hun woonsituatie kunnen verbeteren of hier zekerheid over krijgen. Vooral buiten de bewonersbijeenkomsten was de noodzaak van snelheid en extra woningen hoorbaar. Zo gaf de meerderheid van de respondenten (26 van de 46 respondenten) in het online onderzoek (december 2023) aan dat zij positief waren over 275 extra woningen. 8 respondenten dacht hier negatief over. De overige 12 respondenten was neutraal. Deze uitkomsten gaven ons het beeld dat niet de meeste bewoners tegen de verdichting waren.

Kwaliteit

Doel van het participatieproces was dat het plan zou worden verbeterd doordat we met de inzichten van bewoners nieuwe oplossingen voor het ontwerp konden bedenken. Bewoners konden helpen door mee te denken, te inspireren en uit te dagen. Bij alle bijeenkomsten hebben bewoners waardevolle en inspirerende feedback kunnen geven op de modellen.
Omdat het plan aan veel vaste eisen en uitgangspunten moest voldoen, was het ook vaak teleurstellend dat voorstellen niet konden worden uitgewerkt of meegenomen. De uitleg hiervoor was vaak ingewikkeld en niet goed te begrijpen.

- Het uitgangspunt *"De woningbouw vindt plaats op de grond die in erfpacht is uitgegeven aan Lieven de Key"* was om veel redenen meegegeven. Deze waren juridisch, technisch, stedenbouwkundig en financieel. Hoe goed we ook probeerden uit te leggen waarom dit uitgangspunt niet ter discussie stond; het antwoord bleef onbevredigend. Dit kwam naar voren bij een voorstel van huurders van Lieven de Key om woningen tussen de woontorens langs het spoor te bouwen. Met dit voorstel hoopten zij ervoor te zorgen dat de binnentuinen onbebouwd konden blijven. Het was voor alle partijen teleurstellend dat niet kon worden uitgelegd waarom dit niet haalbaar. Het motiveerde deze huurders niet om nieuwe ideeën in te brengen.
- Ook het uitgangspunt *"Er worden ongeveer 275 nieuwe woningen bijgebouwd"* hadden veel mensen graag als onderdeel van de participatie ter discussie gesteld. Niet iedereen accepteerde de uitleg waarom de verdichting een vast onderdeel was van het plan. Sommige van hen wilden het om die reden niet meer deelnemen aan de participatie. Zij hadden geen motivatie meer om mee te denken over het verbeteren van het plan.

Veel waardevolle ideeën en adviezen gingen over onderwerpen die in de volgende fase verder worden uitgewerkt. Bijvoorbeeld: 'kunnen buren die dat willen ook in de nieuwbouw buren blijven' 'hoe zorgen we voor een (sociaal) veilige openbare ruimte en voorkomen we ongewenste gasten en vernieling'.

Verder werden er ook voorstellen gedaan voor de Maassluisstraat zelf. Veel bewoners benoemden dat de straat onveilig is. Zij willen dat de straat veiliger wordt ingericht, zodat er meer overzicht is en er minder hard wordt gereden. De straat is kortgeleden helemaal opnieuw ingericht en daarom is dit geen onderdeel van dit plan. Door deze belangrijke signalen van bewoners, gaan we wel onderzoeken wat er nodig is om de verkeersveiligheid te verbeteren en of dit gelijk met de herinrichting van de openbare ruimte kan worden meegenomen.

Eigenaarschap
De participatie heeft in deze fase niet merkbaar geleid tot meer eigenaarschap. Het was de ambitie van het projectteam om bewoners al mee te laten denken en ontwerpen aan de toekomstige inrichting van de openbare ruimte. Om meerdere redenen was dat in deze fase nog te vroeg.

- Allereerst was er in deze fase tijdsdruk. De noodzaak voor de vernieuwing is dringend en er kan pas worden gestart als Lieven de Key en de Gemeenteraad een besluit hebben genomen over het stedenbouwkundig plan. Daarom is ervoor gekozen om het ontwerp van de openbare ruimte in deze fase alleen als schets uit te werken. Het schetsontwerp is nodig om aan de gemeenteraad geld te vragen voor een nieuwe inrichting. Na de besluitvorming is er ruim tijd om samen met bewoners te ontwerpen, om keuzes te maken en om ideeën tijdelijk uit te proberen.
- Er was in deze fase ook nog weinig interesse om mee te denken aan een inrichting van de openbare ruimte. De meeste bewoners waren vooral gericht op het verbeteren van hun woonsituatie of de verandering van het uitzicht. Een inrichting van de openbare ruimte, wat pas over 5 -8 jaar gaat plaatsvinden, was nu nog niet belangrijk.

In de volgende fase zal het vergroten van eigenaarschap nog steeds een belangrijk doel zijn. Tijdens de buurtwandeling en de buurtbijeenkomsten gaven bewoners aan dat zij de openbare ruimte vaak als onprettig en onaantrekkelijk ervaren. Veel genoemd werden: onveiligheid, criminaliteit, vervuiling en vernieling. Om hier duurzaam verandering in te brengen, is de inbreng en betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving nodig. Zij moeten zich hier straks thuis voelen en zorg voor gaan dragen.

Bij de participatiebijeenkomsten was duidelijk merkbaar dat veel bewoners zeer betrokken zijn bij hun woonomgeving. Zij konden ook goed vertellen wat zij allemaal aan mogelijkheden zagen en wat echt problemen waren. Er waren ook veel wensen en ideeën over wat er in het park allemaal mogelijk zou zijn: nieuwe speeltuinen, sportgelegenheid, ruimte voor de natuur en biodiversiteit.

2.2.2. Mate van invloed

In deze fase bestond de mate van invloed hoofdzakelijk uit informeren en reageren op de varianten en plannen die door gemeente en Lieven de Key werden gepresenteerd. Het meedenken, dat was bedacht voor het ontwerp van de openbare ruimte, is in deze fase niet gebeurd. Dit wordt in de volgende fase georganiseerd.
De bewonerscommissie had een adviserende rol als het ging over het participatieproces. Zij adviseerden bijvoorbeeld of er wel of geen bijeenkomst nodig was; of de presentatie of het communicatiemateriaal goed te begrijpen was voor de doelgroepen en of er bepaalde doelgroepen beter bereikt moesten worden. Het was niet de verantwoordelijkheid van de bewonerscommissie om de plannen van advies of oordeel te voorzien. In die zin was hun invloed niet anders dan die van overige doelgroepen.

Het bleek in de praktijk heel lastig om de bewonerscommissie alleen advies over het proces te vragen. Tijdens de besprekingen wilde de commissieleden het uiteraard graag over de inhoud van het plan hebben en over hun bezwaar tegen de verdichting en de bebouwing in de binnentuinen. Dit was heel begrijpelijk en logisch. Uiteindelijk werden de adviesvraag meer een generale repetitie van de bewonersavond. Dit was heel waardevol en de reacties van de bewonerscommissie is heel bepalend geweest in de onderwerpen die op de avonden zijn gepresenteerd.

2.2.3. Doelgroepen

In de participatie wilden we alle belanghebbenden bereiken. De mensen voor wie hun woon- of leefomgeving door dit plan verandert. Door verschillende communicatiemiddelen te gebruiken hebben we geprobeerd zoveel mogelijk doelgroepen te bereiken. We denken dat dit goed is gelukt. We zagen bewoners van verschillende leeftijden, achtergronden. Maar ook omwonenden, huurders en ondernemer en bewoners die de Nederlandse taal (nog) niet goed machtig zijn.
De bewonerscommissie adviseerde ons om geen lange presentatie te houden, omdat het voor veel mensen lastig is om in de avond naar een lange presentatie te luisteren. Om die reden is er gekozen voor een korte presentatie, gesprekstafels en veel aanvullende communicatiemiddelen zoals filmpjes, spreekuren en nieuwsbrieven.

Veel dank en waardering moet worden gegeven aan de bewonerscommissie, die zich enorm heeft ingespannen om ons in dit proces kritisch te adviseren en om alle huurders te attenderen en betrekken bij de plannen.

2.2.4. Reflectie: hoe is het proces verlopen en hoe kijken we hierop terug

Bij de start van de participatie uitten bewoners hun bezorgdheid dat de plannen ook dit keer niet zouden worden uitgevoerd. Zij gaven aan dat zijzelf en/ of medebewoners om deze reden niet gemotiveerd waren om (weer) mee te denken en te participeren.
Lieven de Key en de gemeente hebben daarom een strakke planning gemaakt voor het maken van een stedenbouwkundig plan. Dit gaf helaas ook minder ruimte voor participatie. We hebben vooraf uitgangspunten vastgesteld die geen onderdeel waren van de participatie. Ook hebben we besluiten genomen die we – wanneer er meer tijd was uitgetrokken – ook in gezamenlijkheid met bewoners uitgewerkt konden worden.

- Een voorbeeld is de discussie over de onderdoorgangen. De gemeente wilde in het verlengde van de Rijswijkstraat en Voorburgstraat wandelpaden aanleggen, zodat het groene gebied achter de woningen voor de hele buurt zichtbaar en bereikbaar wordt. Lieven de Key was geen voorstander van deze doorgangen. Zij wilden graag een voorstel van enkele omwonenden uitwerken, met open bouwblokken met tuinen aan de Maassluisstraat. Buurtbewoners reageerden positief op beide ideeën: zowel de open bouwblokken als de doorgangen zorgden ervoor dat de groene ruimte voor hen zichtbaarder en toegankelijker werd gemaakt. Een aantal huurders was negatief over de doorgangen. Zij waren bezorgd dat de onderdoorgangen zouden leiden tot meer overlast en onveiligheid. Ook zagen zij met de doorgangen weer een deel van de binnentuinen verdwijnen. De keuze voor de onderdoorgangen had een goed vraagstuk kunnen zijn om in ontwerpsessies met buurtbewoners te onderzoeken en om gezamenlijk een besluit over te nemen. We denken dat de keuze, om voortgang te verkiezen boven het geven van meer invloed aan de betrokkenen, goed kunnen uitleggen.

Met dit participatieproces hebben we geprobeerd de bewoners en omwonenden eerlijk en passend te informeren en te betrekken. We wilden duidelijk zijn over de uitgangspunten en hebben bewoners uitgenodigd om mee te denken in de zoektocht naar de beste manier om hier invulling aan te geven. We zijn tevreden dat de sfeer bij de bijeenkomsten positief was en dat er goed is

meegedacht. Er was ruimte voor kritische geluiden, die nodig waren om het plan te verbeteren. Zo is er besloten om geen gesloten bouwblokken te maken en geen massieve wand langs de Maassluisstraat. In plaats daarvan is er gekozen voor een luchtigere opzet met meer variatie. Hieruit ontstond het model met de vier torens en de kleinere appartementencomplexen in de tuinen. Het proces heeft niet kunnen voorkomen dat er nog steeds bezorgdheid is over de verdichting. Dit was ook niet onze verwachting, want daarvoor is de verandering te groot en waren de standpunten ook al ingenomen. Bij de start van de planvorming heeft de bewonerscommissie aangegeven alleen in te stemmen met een plan waarin het aantal woningen omlaag werd gebracht en waarbij de binnentuinen onbebouwd blijven. We hebben de bewonerscommissie gevraagd om ondanks dit bezwaar toch bij te dragen aan de participatie. Er is opgeroepen om samen met gemeente en Lieven de Key te onderzoeken hoe er én meer en betere woningen kunnen worden gebouwd én hoe de buurt aantrekkelijker kan worden en groen kan blijven. We hebben er veel respect voor dat bewoners zich hier, ondanks kun bezwaren, toch voor wilden inzetten.

2.3. Resultaat: wat heeft het proces opgeleverd

In onderstaande tabel staan de meest genoemde reacties en wat we met de reacties hebben gedaan.

Reacties op het plan	Hoe zijn deze reacties meegenomen?
Zorgen	
Bezwaar tegen verdichting De bewonerscommissie heeft vanaf de start van het proces aangegeven dat de mate van verdichting te hoog is. De commissie wil weten hoe de besluitvorming over verdichting op deze locatie heeft plaatsgevonden en hoe de inspraak is geweest.	Op de bewonersavonden is uitgelegd: de gemeenteraad heeft bepaald dat de behoefte aan meer woningen binnen de gemeentegrenzen moet worden opgelost. Alleen zo kunnen de groene gebieden rond de stad worden behouden. In de Omgevingsvisie 2050 wordt beschreven dat verdichting samen moet gaan met het maken van gezonde, duurzame buurten, vergroening en "samen stadmaken". Het plan voor vernieuwing van de Maassluisstraat moet deze doelen dichterbij brengen. Hier zal de gemeenteraad het plan bij de besluitvorming aan toetsen en hierover zal inspraak plaatsvinden. Het projectteam heeft daarom vastgehouden aan dit uitgangspunt.
Verdwijnen van de bergingen Bewoners maken zich zorgen over het verdwijnen van hun privéberging op de begane grond.	Er is uitgelegd dat de bergingen in de benedenverdiepingen niet terugkomen, omdat de bergingen veel problemen geven in het beheer en vaak leiden tot onveilige plekken. Zowel inpandig als op straat. In plaats van privébergingen komen er collectieve fietsenstallingen in het gebouw. Daarnaast komt er een berging in het appartement. Dit is in overeenstemming met het Amsterdams beleid voor bergingen en fietsenstallingen.
Minder parkeerplaatsen bij de torens Bewoners maken zich zorgen of er nog genoeg parkeerplekken zijn als er parkeerplaatsen bij	In het ontwerp voor de openbare ruimte is er rekening mee gehouden dat de parkeerplaatsen tussen de torens kunnen

Reacties op het plan	Hoe zijn deze reacties meegenomen?
de torens of in de groenzone worden opgeheven. Op zondagen, als de ondernemers van de groothandel komen inkopen, is de parkeerdruk bij de torens hoog.	worden opgeheven. Uit de parkeertelling blijkt dat de parkeerplaatsen tussen de torens en in de groenzone nauwelijks worden gebruikt door bewoners. Zo ontstaat er meer ruimte voor groen, spelen en ontmoeten. De zorgen van bewoners over het verdwijnen van parkeerplaatsen vragen om nader onderzoek en een gezamenlijke belangenafweging. Daarom wordt er in het stedenbouwkundig plan geen besluit gekomen over het opheffen van parkeerplaatsen. In een proces van samen stadmaken wordt het effect van het opheffen van de parkeerplaatsen nader onderzocht en worden bewoners gevraagd om mee te denken en samen keuzes te maken voor een ideale inrichting van de openbare ruimte. Het besluit over het opheffen van parkeerplaatsen wordt genomen bij de vaststelling van het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte.
Wordt de parkeerdruk bij de Maassluisstraat niet te hoog? Bewoners maken zich zorgen of er voldoende parkeerplaatsen in de Maassluisstraat zijn als de nieuwbouw erbij komt.	Voor de ca. 270 extra woningen moeten er ca. 27 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bijkomen. Deze parkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Bewoners van de nieuwbouw kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning. Zij moeten een parkeerplaats kopen of huren. Omdat er nog veel parkeerplaatsen bij de torens zijn en er ook parkeerplaatsen in de tussenstraten bij komen, zal de parkeerdruk op de Maassluisstraat niet toenemen door de extra woningen. Bewoners met een parkeervergunning die terugkeren, mogen hun parkeervergunning behouden. Omdat zij ook in de huidige situatie op straat parkeren, leidt dit niet tot extra parkeerdruk.
Fietsparkeren Bewoners willen hun fietsen veilig kunnen stallen vanwege diefstal in de buurt.	In het plan komen gezamenlijke fietsenstallingen. Scooterplekken komen ook in de fietsenstalling.
Hoogbouw en inkijk Sommige bewoners vinden de nieuwe hoge gebouwen te massaal. Ze zijn bang voor inkijk, minder zonlicht en verlies van uitzicht.	In het stedenbouwkundig ontwerp zijn meerdere keuzes gemaakt die ervoor zorgen dat het licht, het vrije zicht en uitzicht op het groen zo goed mogelijk tot hun recht komen. Er is uiteindelijk gekozen voor: vier torens, vier vrijstaande bouwblokken in het groen; het

Reacties op het plan	Hoe zijn deze reacties meegenomen?
	openlaten van de hoeken bij de garageboxen, het maken van twee poorten naar de parkzone. Er is zorgvuldig gezocht naar de maximale tussenruimte tussen de bouwblokken. Desondanks zullen sommige bewoners het plan ervaren als een verslechtering van hun uitzicht. In de uitwerking van de gebouwen wordt verder bekeken hoe de appartementen optimaal privacy hebben. Dit kan bijvoorbeeld door raampartijen aan twee zijden te maken en door privacy schermen.
Verdwijning van groen Een deel van de bewoners vreest dat er te veel groen verdwijnt door de nieuwbouw. Vooral het groen in de binnentuinen vinden zij belangrijk.	De zorgen van bewoners over het verlies aan groen zijn een belangrijk signaal geweest om het maximaal benutten en versterken van de kwaliteit van het groen centraal te stellen in dit plan. Belangrijk was ook de informatie van bewoners dat zij de binnentuinen en het groen tot aan het spoortalud maar heel fijn vinden om naar te kijken, maar geen fijne plek om te verblijven. Het is er stil, anoniem en vervuild. Om die reden wordt het gebied nauwelijks gebruikt als route om te wandelen, te spelen of van de natuur te genieten. Door de nieuwbouw zal het aantal vierkante meters groen inderdaad afnemen. Hier tegenover staat dat het groen beter zichtbaar en bereikbaar zal zijn vanaf de Maassluisstraat en vanuit de nieuwe woningen. Het park wordt een plek die – samen met bewoners – wordt ingericht als een plek om in de natuur te verblijven, te bewegen en te ontmoeten. Met zicht op de paden, zitplekken in het groen en aan het water en speel- en sportplekken. Duurzaamheid en biodiversiteit krijgen speciale aandacht. Bomen die last hebben van de nieuwbouw worden zo goed mogelijk beschermd en waar mogelijk verplaatst. Moet een boom toch worden verwijderd, dan wordt deze gecompenseerd met nieuwe bomen.
Onveiligheid parkeerterreinen De parkeerplaatsen tussen de torens voelen onveilig. Er is slechte verlichting, er wordt gedeald en er is vandalisme.	De parkeerterreinen worden als onveilig ervaren. Op advies van bewoners komt er betere verlichting. De lichtschouw is

Reacties op het plan	Hoe zijn deze reacties meegenomen?
	uitgevoerd en nieuwe lantaarnpalen worden geplaatst.
Geluidoverlast Er is bezorgdheid over harde wind of geluid bij de onderdoorgangen en woningen dicht bij het spoor. Ook is men bezorgd over geluidsoverlast vanuit de speelplekken dicht bij woningen. Spelende kinderen kunnen zorgen voor lawaai, vooral in de binnentuinen.	Dit aandachtspunt wordt meegenomen in het architectonisch ontwerp. De doorgangen naar het park moeten zorgen voor een comfortabele en veilige leefomgeving. Dit aandachtpunt wordt meegenomen in het uitwerken van het ontwerp van de openbare ruimte. Het plan houdt hier rekening mee bij door rustige zones en actieve plekken aan te wijzen. Wat exact gaat op die plekken zal komen, wordt in overleg met bewoners bepaald bij het Samen Stadmaken.
Onzekerheid over woningindeling en privacy Bewoners willen ruime woningen met privacy. Sommige bewoners willen geen slaapkamers aan de straatkant of buren vlak bij hun voordeur.	In het ontwerp wordt rekening gehouden met rustige indelingen, ruime galerijen en goede geluidsisolatie.
Verlies speeltuinen Door de nieuwbouw verdwijnt de speeltuin. Bewoners zijn bang dat kinderen minder buiten kunnen spelen.	Door nieuwbouw verdwijnt de bestaande speeltuin. Er komen nieuwe speelplekken voor terug. Bewoners worden betrokken bij het ontwerp.
Onzekerheid over verhuizen & terugkeergarantie Bewoners uit fase 1 maken zich zorgen dat ze twee keer moeten verhuizen en maar één keer een vergoeding krijgen. Veel bewoners vragen of ze terug mogen keren naar de buurt na de sloop en of de nieuwe woning betaalbaar blijft.	Als bewoners van de eerste fase willen terugkeren naar de nieuwbouw, moeten zij twee keer verhuizen. Op dit moment hebben corporaties bepaald dat bewoners slechts één keer een verhuisvergoeding ontvangen. Indien zij terug willen keren, dan wordt dit beschouwd als een vrije keuze en wordt er geen tweede verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. Deze afspraken zijn onderdeel van de Kaderafspraken; deze worden op dit moment opnieuw bezien. Lieven de Key volgt de kaderafspraken. Uiteindelijk moeten deze afspraken in het sociaal plan worden vastgelegd. Ze zijn geen onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Er komt terugkeergarantie voor bewoners. In het sociaal plan staat wie recht heeft op terugkeer en onder welke voorwaarden. De regels zijn gebaseerd op landelijke toewijzingsregels. Door de verdichting en de fasering van de uitvoering kan 75% van de bewoners direct doorverhuizen naar een nieuwe woning in het

Reacties op het plan	Hoe zijn deze reacties meegenomen?
	plan (mits passend binnen de regels voor toewijzing)
Sociale veiligheid Mensen willen weten hoe het plan zorgt voor meer zicht op straat en veiligheid in de buurt.	Tijdens de buurtwandeling was duidelijk waar te nemen dat er weinig zicht is in de openbare ruimte. Als bezoeker ben je tussen de struiken, blinde muren en garageboxen ongezien. Daarbij is er veel vervuiling en verblijven er regelmatig mensen die bewust ongezien willen blijven. Om de openbare ruimte veiliger te maken is het belangrijk dat er beter zicht is op de mensen die in de openbare ruimte verblijven. Dit wordt bereikt door de op de begane grond woningen en bedrijfjes te plaatsen die uitkijken op de openbare ruimte. De tuinblokken dragen hier in belangrijke mate aan bij. Ook wordt gezorgd voor goede verlichting en zichtlijnen, zodat niemand zich ongezien voelt in de openbare ruimte.
Positieve feedback	
Veel groen in het plan Bewoners zijn blij dat er veel groen blijft de wijk en dat het beter zichtbaar en bereikbaar wordt.	
Professionele aanpak Bewoners waarderen dat er stedenbouwkundig goed wordt gekeken naar de toekomst van de buurt.	Huurders geven aan dat ze hebben kunnen meedenken met Lieven de Key/ de gemeente in de plannen. (bron: peiling door bewonerscommissie tijdens een eigen bewonersavond)
Open sfeer bijeenkomsten De bijeenkomsten en buurtwandelingen worden positief ervaren. Bewoners voelen zich gehoord.	
Ideeën	
Garageboxen slopen Veel bewoners vinden dat de oude garageboxen op de hoeken niet passen bij het nieuwe plan.	Lieven de Key en de gemeente blijven met de eigenaar in gesprek om deze uit te nodigen de garageboxen te vernieuwen, zodat ze beter passen in het nieuwe plan. In het plan is de ruimte om de garageboxen te vervangen voor bedrijfsruimten opgenomen.
Buurtkamer of buurthuis Bewoners willen graag een plek waar ze elkaar binnen kunnen ontmoeten.	Lieven de Key gaat in de planuitwerking kijken of er een bewonersruimte in de nieuwbouw kan komen. Vanuit de gemeente is geen ruimte voorzien. Er zijn al buurtkamers in de nabije omgeving,

Reacties op het plan	Hoe zijn deze reacties meegenomen?
	zoals Lola Lieven, de buurtkamer in de Fiep Westendorpschool en de buurtkamer en Wijkpraktijkteam aan het Delflandplein.
Creëren van een gezamenlijke moestuin Mensen willen samen tuinieren en eten delen in de binnentuinen.	Dit idee en andere ideeën zijn zeer welkom bij het uitwerken van het ontwerp van de openbare ruimte en het samen stadmaken.
Kleine winkels zoals een bakker of slager Er is behoefte aan een warme bakker, fietsenmaker of toko in de buurt.	Gemeentelijk beleid is erop gericht om winkeliers te verwijzen naar de winkelcentra, zodat daar geen leegstand ontstaat. In de straten, zoals Maassluisstraat, wordt ruimte gemaakt voor kleine bedrijfjes en diensten. Zoals een fietsenmaker, sportschool, huisarts, etc.









3. Vooruitblik

Begin 2026 neemt de gemeenteraad een besluit over het stedenbouwkundig plan en de investeringsnota. In de investeringsnota staat beschreven hoe het stedenbouwkundig plan past in het beleid van de gemeente en wat nodig is om het plan uit te voeren. Er staat ook in beschreven hoe de participatie er in de vervolgfase uit gaat zien.

Meer informatie over het concept stedenbouwkundig plan en de investeringsnota is te vinden op www.amsterdam.nl/delflandpleinbuurt.

Voordat de gemeenteraad een besluit neemt, moet het plan nog worden goedgekeurd door het college van B&W en moeten bewoners en belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om een inspraakreactie in te dienen.

3.1. Inspraak

Najaar 2025 zal het college van B&W het stedenbouwkundig plan en de investeringsnota vrijgeven voor inspraak. De inspraakperiode duurt 6 weken en tijdens deze periode kan er officieel gereageerd worden op het plan. We informeren iedereen hierover met een informatiefolder. We zullen tijdens de inspraak geen informatieavonden organiseren. In plaats daarvan zijn er inloopuren in de Maassluisstraat en in het buurthuis op het Delflandplein. Ook staan we met de buurtbus en/of een koffiekar in de straat.

Bewoners en belanghebbenden die het lastig vinden om hun reactie op te schrijven, kunnen hun reactie bij de inloopspreekuren laten opschrijven door een medewerker.

Op de projectsite zal een "meedoen pagina" over de inspraak komen en worden diverse social mediakanalen ingezet. Hier komt alle informatie over het concept stedenbouwkundig plan en hoe je hierop kunt reageren.

Na de inspraakperiode van 6 weken maken wij een 'nota van beantwoording'. In de nota van beantwoording staan alle gegeven reacties tijdens de inspraak met daarop een antwoord. Ook wordt het plan op basis van de reacties aangepast als dit kan. Het college van B&W besluit over het aangepaste plan en de nota van beantwoording en stuurt het naar de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist uiteindelijk of de plannen doorgaan.

3.2. Volgende fase

Als de gemeenteraad een akkoord gaat met het plan, dan kan Woningstichting Lieven de Key verder met de ontwikkeling van de gebouwen en het voorbereiden van de verhuizing met de huurders. De gemeente zal het schetsontwerp voor de openbare ruimte uitwerken tot een voorlopig (en daarna definitief) ontwerp.

Gemeente en Lieven de Key zullen samen zorgen voor de communicatie richting bewoners over de ontwikkeling, de voortgang en wat bewoners hiervan kunnen merken.

Participatieplan voor het ontwerp openbare ruimte
Het ontwerp van de openbare ruimte willen we het liefst samen met bewoners en (toekomstige) gebruikers uitwerken, zodat het echt aansluit bij hun wensen en behoeften. Samen met de gebiedsmakelaar en actieve bewoners zullen we bedenken hoe we bewoners en toekomstige gebruikers enthousiast kunnen maken om mee te denken en mee te doen. Het participatieproces voor de openbare ruimte start rond de zomer van 2026.

3.3. Planning op hoofdlijnen

De planning hieronder weergegeven geeft aan wat de stappen zijn voordat het project geheel is afgerond. De geplande datums zijn zoals wij het nu verwachten, maar kunnen nog afwijken.

Stappen	**Planning**
Sociaal plan overeenkomen met bewoners	Q2 2025 – Q3 2026
Uitwerking ontwerp openbare ruimte en Samen Stadmaken	Q2 2026- Q1 2028
Slopen en bouwrijp maken	Q1 2028 – Q3 2028
Bouw (fase 1)	Q3 2028 – Q1 2030
Herinrichting openbare ruimte (fase 1)	Q4 2029 – Q2 2030
bouw (fase 2)	Q4 2029- Q1 2030
Bouw (fase 3)	Q3 2030 – Q1 2031
Bouw (fase 4)	Q3 2031 – Q4 2032
Herinrichting openbare ruimte (laatste fase en park)	Q3 2031- Q4 2023

Bijlagen

- Op deze pagina van Lieven de Key: Participatie - Maassluisstraat staan alle verslagen van de participatie bijeenkomsten.
- Open Amsterdam