Nota van Beantwoording

Investeringsnota Maassluisstraat



CONCEPT
dd. 28 november 2025

Inhoud

1. Aanleiding 3
2. (Digitale) Inspraakreacties 4
3. Collectieve reactiebewonerscommissie Maassluisstraat 15
3.1 Bezwaar 1: Prioriteit bewonersbelangen 15
3.2 Bezwaar 2: Wens voor minder verdichting 16
3.3 Bezwaar 3: Behoud van het buurtkarakter in bouwhoogte 17
3.4 Bezwaar 4: Behoefte aan passende voorzieningen 17
3.5 Bezwaar 5: Zorg over parkeergelegenheid en druk op de openbare ruimte 18
3.6 Bezwaar 6: Behoud en versterking van het groen 19
4. Reacties inloopmomenten 21

1. Aanleiding

De Maassluisstraat in Amsterdam Nieuw-West is een woonbuurt met sociale huurwoningen in haakvormige bouwblokken met binnentuinen. De Maassluisstraat ligt tussen de Delflandpleinbuurt en het metrospoor. De woningen zijn technisch in slechte staat en voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Zo is er schimmel, onvoldoende isolatie en is er asbest in constructieve onderdelen. Tegelijkertijd staat Amsterdam voor een grote woningbouwopgave en is de Ringzone West door de gemeente aangewezen als verdichtingsgebied. Een gebied waar ruimte wordt gemaakt voor extra woningen en voorzieningen in een groen stedelijk milieu.

Woonstichting Lieven De Key en de gemeente Amsterdam hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig plan en een investeringsnota voor de Maassluisstraat gemaakt. Het plan voorziet in sloop-nieuwbouw van de bestaande woningen, het maken van een gemengd woonprogramma waarbij het aantal sociale huurwoningen blijft en er rolsolwoningen, middenhuur en vrije sector woningen bij komen. Daarnaast komt er een nieuwe groene structuur met een buurtpark langs het spoor en verbeterde binnentuinen. Daarbij is duidelijk aandacht voor leefbaarheid, klimaatadaptatie en een toekomstbestendige openbare ruimte.

Het concept stedenbouwkundig plan en de concept investeringsnota Maassluisstraat zijn door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor inspraak van 9 oktober tot en met 19 november. Tijdens deze periode van zes weken hebben het concept stedenbouwkundig plan en de concept investeringsnota Maassluisstraat ter inzage gelegen. Bewoners en andere belanghebbenden konden deze periode hun reactie indienen via een digitaal formulier dat op de projectpagina stond, per email naar maassluisstraat@amsterdam.nl of tijdens een van de 3 momenten waar de gemeente in de buurt aanwezig was. Zo waren er 2 inloopmomenten bij de buurtkamer op Delflandplein 2 en stonden we 8 november met een koffiekar in de Maassluisstraat.

In deze nota van beantwoording zijn alle inspraakreacties samengevat en is er een antwoord gegeven op elke reactie. Met deze nota van beantwoording krijgt het college inzicht in de onderwerpen die leven in de buurt voor de besluitvorming en wordt aangegeven of de gegeven reacties aanleiding geven om de plannen aan te passen.

2. (Digitale) Inspraakreacties

Tijdens de inspraakperiode van 9 oktober 2025 tot en met 19 november 2025 op het concept stedenbouwkundig plan en de concept investeringsnota Maassluisstraat zijn 15 (digitale) reacties ontvangen. De reacties zijn van bewoners uit de Maassluisstraat en uit de directe omgeving.

In deze inspraakreacties worden thema's genoemd, zoals:

- De wens om snel te starten met de vernieuwing
- Zorgen over bouwhoogte en het uitzicht
- Aandacht voor groen en bestaande bomen
- De samenstelling van het woningprogramma
- De kwaliteit van beheer en huisregels
- De rol van de auto en parkeren in de buurt
- De wens om de garageboxen op de hoeken te vernieuwen

In de volgende paragrafen worden de reacties per indiener samengevat en beantwoord. Per reactie is een korte samenvatting opgenomen, gevolgd door een beantwoording en een conclusie waarin wordt aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging van de plannen.

2.1. Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 4133-4046)

Indiener vraagt om geen hoge bebouwing te maken en zegt geen hoogbouw te willen die het uitzicht in de weg staan. Er wordt gevraagd te kiezen voor een variant waarin de nieuwe bouwhoogte aansluit bij de huidige bouwhoogte en waarbij geen extra hoogte worden toegevoegd.

Beantwoording

In de hoogbouwvisie van de gemeente Amsterdam staat wanneer hogere gebouwen passen in verschillende delen van de stad. Nieuw-West is daarin aangewezen als een gebied waar al veel hoogbouw staat en waar, onder bepaalde voorwaarden, hogere gebouwen kunnen worden toegevoegd. Het stedenbouwkundig plan voor de Maassluisstraat volgt deze regels.

In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een opzet waarbij privacy, uitzicht en lichtinval voor bewoners en omwonenden optimaal is. Er is daarom gekozen om de extra woningen met name in de vier torens te plaatsen. Ten zuiden van de lange bouwstroken langs de Maassluisstraat komen nieuwe woontorens. Ze krijgen ongeveer dezelfde hoogte als de bestaande torens van architect Piet Zanstra (adres Maassluisstraat, gelegen in de groenstrook aan het spoor). De vier bestaande torens en de vier nieuwe torens staan schuin ten opzichte van elkaar. De afstand tussen de Zanstra torens en de nieuwe torens is tenminste 70 meter. Op deze afstand is het nagenoeg onmogelijk om waar te nemen wat er in een woning gebeurt. Voor de overzijde van de Maassluisstaat is dit ca. 30 meter, wat ook een ruimte afstand is. Deze opzet geeft voldoende zon in de openbare ruimte en in de woningen in de buurt.

Als alle nieuwe gebouwen dezelfde hoogte zouden krijgen als de bestaande bebouwing, moet er meer in de binnentuinen worden gebouwd en moeten de woningen dichter op elkaar worden geplaatst. Dat past niet bij de wensen van de bewoners om het vrije zicht op het groen en zoveel mogelijk privacy te houden.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen reden om de investeringsnota te veranderen.

2.2 Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 7919-2105)

Indiener geeft meerdere inhoudelijke voorstellen en opmerkingen:

1. De indiener geeft aan dat in de commerciële plinten en gedeelde voorzieningen zorgvuldig moet worden omgegaan met bedrijven die veel afval of overlast veroorzaken.
2. Er wordt aandacht gevraagd voor de garages op de hoeken van de bouwblokken en de indiener pleit ervoor deze zorgvuldig in te passen en architectonisch af te stemmen op de nieuwe bebouwing.
3. De indiener is tegen een verdere toename van het aandeel sociale huurwoningen en de indiener wil meer vrijesectorwoningen in de buurt.
4. De indiener vraagt om in de nieuwe woningen duidelijke huisregels te maken en om de woningen goed te beheren, om vervuiling en overlast in en rond de gebouwen tegen te gaan.

Beantwoording

1. We begrijpen heel goed dat afval en overlast veel invloed kunnen hebben op het dagelijks leven van bewoners. Dit kan zorgen voor een rommelig straatbeeld, onveilige situaties en een minder fijne woonomgeving. Voor bedrijven zijn regels opgesteld om overlast van afval te voorkomen. Het voorkomen van afvalproblemen en overlast en de handhaving hierop blijft in de volgende fases van het project een belangrijk aandachtspunt.
2. De garageblokken op de hoeken maken zichtbaar deel uit van het straatbeeld. We begrijpen daarom goed dat zorgvuldige inpassing en een goede aansluiting op de nieuwe bebouwing belangrijk zijn. De garageblokken zijn eigendom van een particuliere eigenaar en deze eigenaar is tot nu toe niet bereid geweest zijn vastgoed te verkopen of onderdeel te zijn van deze vernieuwing. Dit ondanks meerdere verzoeken van de gemeente en Lieven de Key. In het stedenbouwkundig plan is wel in beeld gebracht hoe de garageboxen in de toekomst kunnen worden vernieuwd of ontwikkeld, zodat nieuwe plannen hieraan kunnen worden getoetst. Gemeente en Lieven de Key blijven de eigenaar uitnodigen om de garageboxen te renoveren of mee te doen met de verdere ontwikkeling.
3. Bij de woningprogrammering geldt dat de gemeente en de corporatie bij stadsvernieuwing zorgen dat er minstens evenveel sociale huurwoningen terugkomen als er nu zijn. Tegelijk is er ruimte voor woningen in de middenhuur en vrije sector, zodat de buurt meer gemengd wordt. Het algemene beleid voor de woningbouw is: 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% vrije sector. Omdat er aan de Maassluisstraat minimaal evenveel sociale huurwoningen

als er nu zijn moeten terugkomen, is het nieuwe woonprogramma verdeeld in 50% sociale huur, 30% middenhuur en 20% vrije sector. Het aandeel vrije sector is al 20% en dat is het maximale binnen het beleid. Meer vrijesectorwoningen toevoegen past niet bij het beleid van de gemeente, dat sterk inzet op het vergroten van het aantal betaalbare woningen.

4. We begrijpen goed dat vervuiling en overlast in en rond de woningen een probleem is voor bewoners en de leefomgeving. Dit verminder het woongenot en zorgt voor onveilige of ongezellige plekken in de buurt. Regels en handhaving zijn belangrijk, maar niet voldoende om overlast te voorkomen.
   Een belangrijk onderdeel van dit plan is dat er meer zicht komt op de openbare ruimte en meer mogelijkheid is voor contact tussen bewoners en bezoekers. Er komen meer voordeuren aan de straat en gelegenheid voor sporten, spelen en verblijven. In wijken waar bewoners meer zicht hebben op de straat en elkaar meer ontmoeten en herkennen in de openbare ruimte, neemt overlast van afval en ongewenst gedrag af. Bewoners en bezoekers voelen zich meer verantwoordelijk voor hun buurt. Er komen meer woningen in dit gebied. Daarom komen er ook meer afvalcontainers en wordt opnieuw bepaald hoe vaak de containers moeten worden geleegd. Lieven de Key informeert alle bewoners over de huisregels en beheerafspraken.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om de investeringsnota te wijzigen. De punten over beheer, programma en de garageboxen worden meegenomen in de verdere uitwerking.

2.3 Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 0724-6483)

Indiener woont aan de Maassluisstraat 364 en geeft aan zich zorgen te maken of de boom in blok 2 wordt gekapt. De indiener vraagt of deze boom in het plan blijft en vindt het belangrijk dat deze niet wordt gekapt.

Beantwoording

In het stedenbouwkundig plan en de investeringsnota is vergroening en het behoud van bestaande bomen een belangrijke ambitie. Voor het projectgebied is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd om te onderzoeken welke bomen kunnen blijven staan bij de nieuwbouw. De meeste bomen zijn gezond en kunnen nog lang mee. We willen zoveel mogelijk bomen behouden, daarom is er extra afstand tussen de bomen en de tuinblokken aangehouden. De rijen platanen worden hierdoor niet gekapt. In het totaal worden er 35 van de 228 bomen gekapt om plaats te maken voor de nieuwbouw. Helaas kan de zwarte populier tussen toren 3 en 4 niet behouden blijven. Dit is de boom die in onderstaande tekening is aangegeven met een cyaan kleurige cirkel op het donkergrijze vlak. De locatie van de boom is erg ongelukkig, omdat deze precies midden in het bouwvolume van het tuinblok staat. Het verplaatsen van de boom lijkt niet mogelijk, omdat het een grote volwassen boom is met een stamomtrek van 120 cm. Dit moet echter verder worden onderzocht en onderbouwd bij de kapaanvraag.



Ook moeten 3 essen aan het einde van de zijstraten verwijderd worden. Deze kunnen niet blijven omdat ze te dicht op de nieuwe bebouwing staan. Op deze plekken komen weer nieuwe bomen, zodat het groene karakter van de straten blijft. Voor alle bomen die gekapt moeten worden, komen nieuwe bomen terug. Dit heet bomencompensatie. Voor alle bomen die blijven staan wordt een Boom Beschermingsplan (BBP) opgesteld. Dit plan zorgt ervoor dat de bomen goed beschermd worden tijdens de werkzaamheden. Het plan wordt beoordeeld door een boomdeskundige en dit is belangrijk bij de uitvoering.

<u>Conclusie</u>

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om de investeringsnota te wijzigen. De zorg over het behoud van bomen wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte. Gemeente zal erop toezien dat bij de kapaanvraag is onderzocht of het mogelijk is om de zwarte populier te verplaatsen naar een plek in het plangebied.

2.4 Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 4965-9678), Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 4986-8072, Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 8531-5286), Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 8778-3691), Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 4274-2682)

Deze 5 inspraakreacties zijn positief over de voorgestelde vernieuwing van de woningen en de buurt aan de Maassluisstraat. De reacties variëren van algemene steun voor de plannen tot waardering voor het streven naar een toekomstbestendige, gemengde en groene woonbuurt. Een aantal bewoners benadrukt dat de huidige woningen technisch verouderd zijn en dat de woonkwaliteit, mede door krappe indelingen en gebreken zoals slechte isolatie of schimmel, onvoldoende is. Deze bewoners spreken de wens uit dat de vernieuwing zo spoedig mogelijk wordt uitgevoerd en dat uitstel niet wenselijk is, mede vanwege de druk op hun woon- en leefsituatie.

Beantwoording

De positieve reacties worden erg gewaardeerd. Ze laten zien dat een deel van de huidige bewoners de noodzaak en de doelen van de vernieuwing ondersteunt. In de investeringsnota is uitgelegd dat de bestaande woningen niet meer voldoen aan de gewenste kwaliteit. Daarom is sloop en nieuwbouw nodig om woningen te maken die passen bij de huidige eisen en bij verschillende huishoudens, zoals grotere gezinnen.

Het uitvoeren van de gebiedsvernieuwing vraagt een zorgvuldige voorbereiding en uitvoering. Er wordt veel onderzoek gedaan en er moeten vaak lange procedures worden gevolgd. Ook is het belangrijk dat bewoners en belanghebbenden goed worden meegenomen in de plannen en hierover mee kunnen denken. We begrijpen dat dit voor bewoners lang duurt en dat het soms lijkt alsof er weinig voortgang is. Dat bewoners regelmatig laten weten dat zij de vernieuwing steunen dat willen dat er haast wordt gemaakt motiveert ons en ons scherp op de voortgang.

Geen van de reacties bevat concrete verzoeken of bezwaren die leiden tot verandering van het stedenbouwkundig plan of de investeringsnota. Wel bevestigen de reacties dat de vernieuwing dringend nodig is en dat tijdige, passende herhuisvesting belangrijk blijft.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om de investeringsnota te wijzigen. De positieve reacties bevestigen de noodzaak en wenselijkheid van de geplande vernieuwing en worden betrokken bij de verdere uitwerking van fasering, herhuisvesting en uitvoering van het project.

2.5 Inspraakreactie [redacted] (referentienummer 2260-3773)

Indiener complimenteert het plan en geeft aan positief te zijn over de voorgestelde verdichting en vernieuwing op deze locatie. De reactie verwijst naar de goede ligging ten opzichte van de stad en voorzieningen en ziet het als een logische plek om extra woningen toe te voegen. Tegelijkertijd benoemt de indiener zorgen over autogebruik en bereikbaarheid en pleit de indiener voor een kritische blik op de rol van de auto, mede omdat vergelijkbare ontwikkellocaties geen directe metro-aansluiting hebben. De indiener wil graag maatregelen die het autogebruik beperken en alternatieven zoals fiets en openbaar vervoer aantrekkelijker maken.

Beantwoording

De waardering voor de keuze om juist op deze plek extra woningen toe te voegen sluit aan bij de gemeentelijke ontwikkelstrategie. De Maassluisstraat ligt in een goed bereikbare, binnenstedelijke omgeving in de verdichtingszone Ring West. Door hier woningen toe te voegen, wordt aangesloten op het beleid om binnen de bestaande stadsgrenzen te verdichten.

In de investeringsnota en het mobiliteitsbeleid voor Nieuw-West is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op minder autobezit, het beperken van parkeren op straat en het stimuleren van fiets en openbaar vervoer. Voor de Maassluisstraat betekent dit dat er een parkeergarage komt met minimaal 60 parkeerplekken om de parkeerdruk op straat te beperken.

Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt verder gekeken naar de looproutes en een goede aansluiting op bestaande openbaarvervoerlijnen in de omgeving om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken geen gebruik te maken van de auto.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen reden om de investeringsnota te wijzigen. De opmerkingen over autogebruik en mobiliteit sluiten aan bij de bestaande beleidslijn van de gemeente en worden betrokken bij de nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte.

2.6 Inspraakreactie [redacted] en [redacted]

De indieners zijn positief over het stedenbouwkundig plan en waarderen vooral de verbeteringen aan de openbare ruimte, zoals de loopbruggen, het doortrekken van de groenstrook en de vernieuwde route naar metrostation Henk Sneevlietweg. Zij noemen daarnaast enkele aandachtspunten:

1. Gebouwhoogte en privacy: De geplande toren van 41 meter aan de overzijde zal het huidige vrije uitzicht belemmeren en kan leiden tot inkijk in de woning van de indiener. Er wordt verzocht om heroverweging van de hoogte of het ontwerp en de indiener denkt graag mee over een oplossing.
2. Verlichting en sociale veiligheid: Het parkeerterrein aan de Vlaardingenlaan wordt nu als onveilig ervaren in de avond. De indiener pleit voor voldoende verlichting, ook 's nachts, in plaats van het verminderen van verlichting zoals beschreven in het plan.
3. Bedrijfsruimten in de plint: Het is onduidelijk hoeveel bedrijfsruimten worden gerealiseerd en welke functies deze krijgen. De indiener vraagt om voorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de buurt, zoals bijvoorbeeld een bakker, passend bij de mix van woningen.
4. Toekomst van de garageblokken: Het plan benoemt mogelijkheden voor transformatie van de garageblokken, maar zonder concrete uitwerking. De indiener vraagt om meer duidelijkheid hierover.
5. Parkeernorm en laadvoorzieningen: De voorgestelde parkeernorm wordt te hoog gevonden gezien de duurzaamheidsambities van de gemeente. De indiener pleit voor maximaal 0,6 parkeerplaats per woning en voldoende ruimte voor deelmobiliteit en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.

Beantwoording:

1. Bouwhoogte en privacy
   In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een opzet waarbij privacy, uitzicht en lichtinval voor bewoners en omwonenden optimaal is. Zo worden de bouwblokken die het dichtst op de Zanstra torens staan minimaal verhoogd. Hier is de afstand ca. 20 meter en heeft inkijk en verlies van zicht de meeste invloed.
   Er is gekozen om een groot deel van de extra woningen in vier torens te plaatsen. Hierdoor hebben zo min mogelijk woningen verlies van uitzicht of inkijk. De nieuwe torens worden diagonaal ten opzichte van de Zanstratorens geplaatst, zodat het vanuit alle woningen mogelijk is om langs de torens te kijken. De afstand tussen de Zanstratorens en de nieuwe torens is

tenminste 70 meter. Op deze afstand is het nagenoeg onmogelijk om waar te nemen wat er in een woning gebeurt. Voor de overzijde van de Maassluisstaat is dit ca. 30 meter, wat ook een ruimte afstand is.
Inkijk is wel goed mogelijk op een afstand van 10-20 meter. Daarom zijn eenzijdige woningen in dit plan niet zijn toegestaan wanneer gebouwen op minder dan 20 meter afstand van elkaar staan. Daarbij kan inkijk worden beperkt door zorgvuldige plaatsing van balkons.

2. Verlichting en veiligheid
   Verlichting is een belangrijk aandachtspunt in het ontwerpen van een veilige openbare ruimte. Bij het uitwerken van het ontwerp wordt een verlichtingsplan opgesteld. We vragen bewoners om te adviseren en mee te denken op welke plekken extra zicht en verlichting nodig is. Op sommige plekken kan het beter zijn om minder of geen verlichting te gebruiken. Dat kan zijn om dieren niet te storen, maar ook om ervoor te zorgen dat mensen bepaalde routes in het donker vermijden. In dit plan zijn dat de meer afgelegen, natuurlijke paden door het groen.
3. Bedrijfsruimten in de plint
   Er wordt ongeveer 560 m2 aan bedrijfs- en maatschappelijke functies gemaakt, wat verdeeld wordt over de verschillende blokken. Er wordt nu uitgegaan van één bedrijf in blok 1, twee in blok 3 en een kinderdagverblijf in blok 4. De eigenaar van de bedrijfsruimte zal uiteindelijk bepalen aan welk bedrijf of ondernemer de ruimte wordt verhuurd.
4. Transformatie van de garageboxen
   De garageboxen zijn in eigendom van een particulier. De eigenaar wil de garageboxen op dit moment niet ontwikkelen of verkopen. In het stedenbouwkundig plan is een toekomstvisie neergezet, mocht de eigenaar of een toekomstig eigenaar daar op een later moment kansen zien voor transformatie. Gemeente en Lieven de Key staan klaar om dit proces waar mogelijk te ondersteunen.
5. Parkeernormen, deelmobiliteit en laadinfrastructuur
   In het stedenbouwkundig plan worden de parkeernormen toegepast zoals opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Auto (2020). Voor de nieuwbouw geldt een parkeernorm van minimaal 0,6 tot maximaal 1,0 parkeerplaats per woning voor het deel vrijesectorwoningen. Het is niet toegestaan om op planniveau af te wijken van deze parkeernorm.

   De gemeente werkt aan een mobiliteitstransitie waarbij autogebruik wordt teruggedrongen en schoner vervoer meer ruimte krijgt. De gemeente kan aanbieders van deelauto's ondersteunen door parkeerplaatsen beschikbaar te stellen en vergunningen te verlenen. Daarbij is het ook helpend belangrijk dat bewoners de aanbieders verzoeken om deelauto's te plaatsen. Bij de participatie over het ontwerp openbare ruimte wordt deelmobiliteit daarom een van de onderwerpen om samen te onderzoeken.

   Bij de uitwerking van de parkeergarages aandacht is voor een toekomstbestendige laadinfrastructuur. Het stedenbouwkundig plan en de investeringsnota geven hiervoor de kaders: parkeerplaatsen voor voorzieningen en woningen worden zo ingericht dat uitbreiding van laadpunten mogelijk blijft binnen de capaciteit van het elektriciteitsnet. Daarbij geldt de verplichting om aan de EPBD regelgeving en het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid te voldoen.

<u>Conclusie</u>

Deze inspraakreactie geeft geen reden om de investeringsnota te wijzigen. De opmerkingen over deelmobiliteit en laadvoorzieningen sluiten aan bij de bestaande beleidslijn van de gemeente en worden meegenomen in de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte.

2.7 Inspraakreactie [redacted]

De indiener maakt bezwaar tegen verschillende onderdelen van het concept-stedenbouwkundig plan:

1. Inspraak van bewoners: Bewoners konden alleen reageren op plannen, maar niet echt meebeslissen. De indiener vindt dat bewoners serieuzer genomen moeten worden en wil een systeem waarbij bewoners kunnen stemmen op ideeën.
2. Ligging van de tuinblokken: De nieuwe woningen staan nu gepland op het mooiste deel van het groen. De indiener vraagt om de tuinblokken meer naar het oosten te verplaatsen (richting Maassluisstraat), zodat het waardevolle groen blijft en een park kan worden, bewoners van de Zandstratorens beter uitzicht hebben en minder inkijk bij elkaar en het nachtelijk overlast van drugsgebruikers wordt teruggedrongen.
3. Parkeren: Het is niet duidelijk waar auto's mogen parkeren in de nieuwe situatie.
4. Meer woningen (verdichting): De indiener is bang dat de straat te vol en benauwd wordt door het grote aantal nieuwe woningen.
5. Bebouwing aan de westkant: Aan de kant van de Vlaardingenlaan (blok 1) is volgens de indiener meer ruimte om hoger te bouwen. De indiener vindt het jammer dat dit niet wordt benut.

<u>Beantwoording:</u>

1. Inspraak van bewoners: Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met inbreng van bewoners uit de Maassluisstraat en directe omgeving. Tijdens de participatie zijn meerdere momenten georganiseerd om ideeën, wensen en zorgen op te halen. Deze inbreng is gebruikt om het plan aan te passen en verder uit te werken. Vooraf is een participatieplan opgesteld waarin is vastgelegd hoe de bewoners en omwonenden konden meedenken over de plannen. Dit plan is bestuurlijk vastgesteld. In dit participatieplan is ervoor gekozen dat bewoners en omwonenden konden reageren en adviseren op de plannen. De reacties, ideeën en adviezen van bewoners werden meegewogen in de verdere uitwerking van het plan.
   Er is niet voor gekozen om verschillende modellen uit te werken en hierover te stemmen. Hiervoor zijn meerdere redenen. Om te kunnen stemmen moeten er meerdere plannen worden uitgewerkt. In deze plannen moeten niet alleen belangen van bewoners zijn meegenomen, maar de belangen van toekomstige bewoners of generaties, minderheden, beleid- en regelgeving en de financiële en technische uitvoerbaarheid. Het uitwerken van meerdere plannen waarin dit alles is opgenomen kost veel tijd en arbeidskracht. Omdat de woningen in slechte staat verkeren is gekozen voor een voortvarendere aanpak, waarbij alle individuele stemmen gehoord kunnen worden.
2. Ligging van de tuinblokken: We hebben goed gekeken naar het bestaande groen aan de Maassluisstraat. Het is niet mogelijk om de tuinblokken verder naar het oosten te

verplaatsen. De tuinblokken komen dan te dicht tegen de haakvormige bebouwing aan. Ze zijn afwisselend dichterbij of verder van het water geschoven zodat de platanenlaan kan blijven. Ook zijn ze zo geplaatst dat alle woningen in de stroken zo veel mogelijk zicht houden op het park en het groen daar omheen vloeit. Daarmee ontstaat een speelse verspringende rooilijn aan het park. De tuinblokken zorgen voor zicht en beweging naar de achterzijde van de gebouwen. De groene ruimte achter de gebouwen is nu moeilijk te zien en te bereiken. Met onderdoorgangen in de gebouwen wordt het groen beter bereikbaar en minder anoniem om zo overlast van drugsgebruik terug te dringen.
Het is voor ons niet helder hoe het verschuiven van de tuinblokken invloed kan hebben op nachtelijk drugsgebruik. In de participatie is dit niet eerder benoemd. Bij het uitwerken van het ontwerp voor de openbare ruimte wordt - in participatie met bewoners en omwonenden - onderzocht hoe overlast kan worden tegengegaan. We adviseren om ook contact op te nemen met het gebiedsteam om te bespreken wat op korte termijn kan worden ondernomen tegen drugsgebruik.

3. Parkeren: in het derde bouwblok, gezien vanaf het metrostation Henk Sneevlietweg, komt een parkeergarage met minimaal 60 parkeerplekken voor bewoners van de vrije sector woningen. Er komen ongeveer 275 extra woningen, voor bezoekers van deze woningen komen er de zijstraten komen minimaal 26 extra parkeerplekken voor bezoekers. Uit de eerste parkeertellingen blijkt dat van de 221 parkeerplekken naast de Zanstra torens, gemiddeld slechts 55 van deze plekken wordt gebruikt. Dit betekent dat een deel van de bestaande plaatsen kan worden opgeheven of heringericht, zonder dat er een tekort ontstaat. In het ontwerp voor de openbare ruimte is daarom de ambitie opgenomen om parkeerplaatsen te concentreren in twee grote clusters aan de koppen van het nieuwe park. In de volgende fase van het plan worden er opnieuw parkeertelling gedaan en wordt er met de buurt geparticipeerd over het wel of niet opheffen van de bestaande parkeervelden. Dan komt er meer duidelijkheid over de hoeveelheid parkeerplekken.
4. Verdichting: Het woonmilieu op deze locatie is "gemengd stedelijk". De verdichting die bij de Maassluisstraat wordt toegepast is niet fors voor dit woonmilieu. In tegenstelling tot de vele massieve, gesloten bouwblokken in deze buurt, refereert dit plan aan het Algemeen Uitbreidingsplan (Algemeen Uitbreidingsplan dat de ook basis vormt voor veel bestaande bouw in Amsterdam Nieuw West). Er is bewust gekozen voor behoud lucht, licht, ruimte en uitzicht op groen. Het plan biedt alle kans voor kwalitatief goede woningen in alle segmenten en zorgt voor een leefbare buurt.
5. Bebouwing aan de westkant: Dit plan houdt zoveel mogelijk vast aan de originele stedenbouwkundige opzet, die voortkomen uit het Algemeen Uitbreidingsplan. Kenmerk van deze opzet is dat de bouwblokken zich herhalen. In het huidige plan zijn de haken en Zanstratorens steeds op dezelfde manier geplaatst. Ook in het nieuwe plan wordt de gelijkvormigheid zoveel mogelijk herhaald. Uitzondering vormen de onderdoorgangen en de afstand tussen de tuinblokken en de platanenrij. Een afwijkende bouwhoogte aan de kant van de Vlaardingenlaan zou deze ritmiek teveel verstoren.

2.8 Inspraakreactie Hemovin Vastgoed B.V.

De eigenaar van de garageblokken op de hoeken van de woongebouwen geeft aan dat deze panden een eindbelegging zijn. Ze verkeren bouwkundig in goede staat en herontwikkeling is voor de eigenaar niet financieel haalbaar of gewenst. Het uitgangspunt van de eigenaar is daarom dat het huidige gebruik van de garageblokken in de toekomst blijft zoals het is.

In het Stedenbouwkundig Plan wordt echter gesuggereerd dat deze locaties in de toekomst kunnen worden ontwikkeld tot plekken met bedrijfs- en maatschappelijke functies. Dit creëert volgens de eigenaar verwachtingen die niet uitvoerbaar zijn, omdat zij niet willen of kunnen investeren in zo'n transformatie.

Beantwoording

In het concept stedenbouwkundig plan is op pagina 24 omschreven dat de garageboxen in de toekomst getransformeerd kunnen worden. Omwonenden hebben tijdens de planvorming aangedrongen op transformatie van de garageboxen vanwege de onprettige uitstraling en overlast gevend gebruik. Gemeente en Lieven de Key vinden het daarom belangrijk om een toekomstperspectief in beeld te brengen, zodat toekomstige initiatieven hieraan kunnen worden getoetst.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met Lieven de Key en de eigenaar en gemeente en de eigenaar. Hier zijn verschillende mogelijkheden en scenario's voorgesteld om de garageboxen mee te nemen in de ontwikkeling en/of om deze op termijn te renoveren. De financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van herontwikkeling zijn naar mening van gemeente en Lieven de Key onvoldoende verkend om te kunnen concluderen dat ontwikkeling niet haalbaar is. Omdat de gesprekken vertrouwelijk zijn en er bij de eigenaar geen bereidheid was voor nadere verkenning, is besloten om in het stedenbouwkundig plan alleen een toekomstperspectief te verbeelden. De zienswijze en overwegingen van de eigenaar zijn niet expliciet verwoord, omdat deze worden verondersteld vertrouwelijk te zijn. Nu de eigenaar aangeeft dat diens zienswijze in het plan ontbreekt, kan het plan hiermee worden aangevuld.

Conclusie

Op pagina 24 van het stedenbouwkundig plan wordt met de volgende tekst duidelijker tot uitdrukking gebracht dat de eigenaar het gebruik van de garageboxen ongewijzigd wil voortzetten:

Op de hoeken tussen de woongebouwen staan garageblokken. De garageboxen zijn niet van Lieven de Key. De eigenaar van de garageboxen heeft bij het maken van dit stedenbouwkundig plan aangegeven de garageboxen niet te willen transformeren of verkopen. Omdat transformatie van de garages in de toekomst zeer wenselijk is, wordt in dit stedenbouwkundig plan in beeld gebracht hoe transformatie in de toekomst optimaal kan bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit. Toekomstige initiatieven worden aan het stedenbouwkundig plan getoetst.

2.10 Inspraakreactie Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VrAA) reageert op het concept-stedenbouwkundig plan voor de Maassluisstraat en vraagt om veiligheid expliciet mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan. Zij willen als kennispartner betrokken blijven en maatwerkadvies leveren.

De belangrijkste punten uit hun reactie:

1. Integraal aandacht voor veiligheid: Veiligheid moet net als duurzaamheid en gezondheid een duidelijk en vast onderdeel zijn bij de planvorming, zeker bij gebouwen met meerdere functies.
2. Klimaatadaptatie: Groenvoorzieningen moeten veilig worden ingericht, zodat vluchtwegen bereikbaar blijven en brandrisico's door droogte beperkt worden. Voor houtbouw en biobased materialen is extra aandacht nodig vanwege brandveiligheid en ruimtelijke afstand tussen bouwblokken.
3. Energietransitie: Bij energieopslag, zonnepanelen en emissie loos bouwen moet vooraf rekening worden gehouden met risico's zoals brandveiligheid, goede ventilatie, en bereikbaarheid van installaties voor hulpdiensten.
4. Bereikbaarheid en bluswater: Hulpdiensten moeten alle adressen goed kunnen bereiken, bij voorkeur via twee kanten. Er moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen zijn, ook in groene gebieden.

Beantwoording

De aandachtspunten die de VrAA benoemt worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. De VrAA wordt hier als kennispartner bij betrokken.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

2.11 Inspraakreactie Qirion B.V

Qirion B.V. brengt onder de aandacht dat Gemeente Amsterdam en Liander beleid hebben opgesteld, waarin is afgesproken dat er bij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen wordt getoetst of er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de 0,4 microtesla contour. Qirion brengt daarbij onder de aandacht dat de bebouwing die grenst aan de Vlaardingenlaan mogelijk deze contour valt.

Beantwoording

Het voorliggend stedenbouwkundig plan is besproken met Tennet en Qirion en hierbij is niet aangedragen dat zich mogelijk woningen binnen de contour van 0,4 microtesla bevinden. De gevel van de toren ligt op ca. 3 meter van de kabel en de plint is bedrijfsonroerendgoed voorzien. In het EMV-beleid is dit geen gevoelige bestemming. Het tuinblok bevindt zich op ca. 15 meter van de kabel. Het is niet aannemelijk dat deze woningen binnen de contour liggen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Wel wordt Lieven de Key verzocht om bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen dat de woningen voldoen aan het EMV-beleid.

3. Collectieve reactiebewonerscommissie Maassluisstraat

De bewonerscommissie heeft namens de huurder van Lieven de Key een gezamenlijke reactie opgesteld. Deze gezamenlijke reactie is 72 keer ondertekend. In deze brief uiten zij hun zorgen over de huidige nieuwbouwplannen voor de Maassluisstraat. Zij stellen dat de geplande verdichting van 515 woningen ten koste gaat van de leefbaarheid, de kwaliteit van de woonomgeving, de open structuur, het authentieke karakter van de buurt en het bestaande groen.

3.1 Bezwaar 1: Prioriteit bewonersbelangen

"Ik pleit voor een beter kwalitatief plan, waarin de belangen en zorgen van de bewoners serieus en geprioriteerd worden in het maken van de nieuwbouwplannen."

De bewonerscommissie geeft aan dat het plan volgens hen kwalitatief onvoldoende is en dat de belangen van bewoners onvoldoende zijn meegewogen.

Beantwoording

Wij nemen de zorgen en belangen van de bewoners zeer serieus en hebben deze nadrukkelijk meegenomen bij het maken van het nieuwbouwplan. Wij hebben daarin ook zwaar laten wegen dat veel bewoners, inclusief de bewonerscommissie, hebben aangedrongen op voortgang, omdat hun woningen in slechte staat verkeren en zij veel last ondervinden van geluid, schimmel, kou in de winter en hitte in de zomer. De woningen zouden al in 2012 vernieuwd zouden worden. Door de economische crisis is dat destijds niet gelukt. Het is daarom extra belangrijk om nu stappen te zetten. Gemeente en Lieven de Key geven daarom prioriteit aan een voortvarende aanpak.

Veel bewoners gaven aan in de Maassluisstraat te willen blijven wonen en niet naar een tussenwoning te willen verhuizen. Deze prioriteit van bewoners is vertrekpunt geworden voor dit plan. Met het voorliggend plan kunnen alle bewoners van blok 2, 3 en 4 rechtstreeks doorverhuizen naar de nieuwbouw (volgens Passend Toewijzen). Alleen bewoners van blok 1 moeten, indien ze willen terugkeren naar de nieuwbouw, tijdelijk naar een andere woning. Ook zijn er mogelijkheden om bewoners een woning aan te bieden in de middenhuur, wanneer zij niet meer in aanmerking komen voor sociale huur. Met dit plan wordt gehoor gegeven aan de prioriteit van bewoners dat zij de zekerheid willen dat zij kunnen doorverhuizen naar een nieuwe woning in de Maassluisstraat.

Bij de start van de planuitwerking is onderzocht of de woningen hoogwaardig gerenoveerd konden worden. Hierbij zou alleen het casco blijven staan. Dit zou een duurzame en financieel gunstige manier van vernieuwen en verdichten zijn. Bewoners gaven aan veel zorgen te hebben over de

woonkwaliteit bij cascorenovatie en het behoud van asbest in de constructie. Hoewel het asbest in de constructie geen risico op gezondheid met zich meebrengt, heeft Lieven de Key afgezien van cascorenovatie. Doorslaggevend in deze overweging was de bezorgdheid van bewoners.

Gemeente en Lieven de Key hebben gekozen voor een participatieproces met duidelijke uitgangspunten, zoals hoogwaardige woonkwaliteit, meer verschillende soorten woningen, verbetering van de leefomgeving en behoud en versterking van het groen. Samen met bewoners is op basis hiervan gewerkt aan een zo goed mogelijk plan voor zowel de huidige als toekomstige bewoners en omwonenden.

Tijdens de participatie zijn meerdere modellen besproken. De reacties uit de bijeenkomsten zijn telkens gebruikt om het plan te verbeteren. Dit heeft geleid van vier modellen (december 2023) naar twee modellen (juli 2024), uiteindelijk tot één voorkeursmodel (december 2024) en nu een definitief conceptplan (mei 2025).

Belangrijke punten die door bewoners zijn ingebracht en in het plan zijn verwerkt, zijn onder andere:

- Alle woningen worden georiënteerd op het groen, zoals bewoners wensten.
- Toegankelijkheid en bruikbaarheid van de binnentuinen worden verbeterd.
- Er komt meer variatie in woningtypen, zodat er beter kan worden ingespeeld op verschillende woonwensen.
- De sociale veiligheid wordt in de nieuwe opzet beter gewaarborgd.

Met deze verbeteringen zet het plan in op een prettige, veilige en toekomstbestendige woonomgeving, met gezonde en comfortabele woningen en levendige, groene buitenruimte. Het plan dat nu voorligt geeft alle ruimte en kansen voor bewoners om te verhuizen naar een woning en woonomgeving waar zij prettiger wonen, waar zij voor kunnen zorgen en waar zij trots op kunnen zijn.

Dit alles betekent niet dat er geen verlies is en dat er geen zorgen zijn. Zo is de nieuwe woning en het nieuwe uitzicht nog onbekend; wordt de binnentuin kleiner; komen er meer bewoners; en is nog niet voor iedereen duidelijk wanneer ze mogen verhuizen en hoe zij hierbij geholpen worden. Deze zorgen zijn op dit moment niet allemaal weggenomen. Wij hebben er echter vertrouwen in dat het vertrouwen zal toenemen als de plannen en onderdelen verder worden uitgewerkt. Met het Sociaal Plan, waarin bewoners afspraken maken over hun rechten bij verhuizing. Met de ontwerpen van de woningen, zodat zij een betere indruk hebben van hun nieuwe woning en uitzicht. En met de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte, waar we bewoners vragen om met de gemeente invulling te geven aan het nieuwe park.

3.2 Bezwaar 2: Wens voor minder verdichting

"Ik pleit voor een kleinere verdichting van maximaal 395 woningen, zodat er een betere balans is tussen ruimte, bewoners en de leefbaarheid van de buurt behouden blijft."

De bewonerscommissie is voor sloop en nieuwbouw, maar vindt de mate van verdichting te groot en ziet liever maximaal 395 woningen in plaats van 515.

Beantwoording

De reden om het bestaande woningaantal van 270 naar ongeveer 515 woningen te verhogen hangt samen met de gemeentelijke opgave om in Amsterdam meer woningen te maken om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het woonmilieu op deze locatie is "gemengd stedelijk". De verdichting die bij de Maassluisstraat wordt toegepast is zeker niet fors voor dit woonmilieu. In tegenstelling tot de vele massieve, gesloten bouwblokken in deze buurt, refereert dit plan aan het Algemeen Uitbreidingsplan (Algemeen Uitbreidingsplan dat de ook basis vormt voor veel bestaande bouw in Amsterdam Nieuw West). Er is bewust gekozen voor behoud lucht, licht, ruimte en uitzicht op groen. Het plan biedt alle kans voor kwalitatief goede woningen in alle segmenten en zorgt voor een leefbare buurt.

3.3 Bezwaar 3: Behoud van het buurtkarakter in bouwhoogte

"Ik pleit voor minder hoogbouw, waardoor de buurt haar huidige authentieke karakter, de uitstraling en de identiteit van de bewoners en de buurt behoudt."

De bewonerscommissie vindt dat de hoogte van de nieuwe bouwblokken afbreuk zou doen aan het bestaande karakter van de buurt.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan laat zien dat de hoogte van de nieuwe gebouwen goed past bij de bestaande bouw. De nieuwe torens hebben dezelfde schaal en verhoudingen als de bestaande torens van architect Piet Zanstra (adres Maassluisstraat, gelegen in de groenstrook aan het spoor). De vier nieuwe torens staan zo ver mogelijk en schuin ten opzichte van de vier bestaande torens. Zo blijft het uitzicht goed en ontstaat er een prettig ritme in het straatbeeld.

De nieuwe strokenbebouwing wordt vijf verdiepingen hoog, net als de bestaande haakvormige gebouwen van Lieven de Key. Daarnaast wordt in de planvorming duidelijk rekening gehouden met licht, lucht en ruimte. Dit zijn de kernprincipes van het Algemeen Uitbreidingsplan (Algemeen Uitbreidingsplan dat de ook basis vormt voor veel bestaande bouw in Amsterdam Nieuw West) waarop deze buurt oorspronkelijk is gebaseerd. De bouwvolumes zijn zodanig ontworpen dat voldoende licht en openheid behouden blijven richting zowel de straat als de binnentuinen. Door vast te houden aan de uitgangspunten licht, lucht en ruimte is de voorgestelde hoogbouw draagbaar voor de buurt en blijkt het authentieke karakter van de buurt behouden.

3.4 Bezwaar 4: Behoefte aan passende voorzieningen

"Ik pleit voor betere voorzieningen, passend bij de schaal en de samenstelling van de wijk binnenin de verdichting, zodat het prettig wonen blijft voor alle bewoners."

De bewonerscommissie vraagt om meer en beter afgestemde voorzieningen zodat de leefbaarheid gegarandeerd blijft in de buurt.

Beantwoording

Het plan sluit aan op de bestaande voorzieningenstrook richting het Delflandplein, waar buurtbewoners boodschappen en dagelijkse voorzieningen vinden. Er komen drie bedrijfsruimte een kinderdagverblijf. Deze ruimtes komen vooral op straathoeken en plekken met veel voorbijgangers, zodat het levendig blijft en de sociale veiligheid groter wordt. De nieuwe voorzieningen passen qua grootte en samenstelling bij de buurt. De precieze invulling van de bedrijfsruimtes is nog niet bekend. Bewoners kunnen in de volgende fase van aangeven wat zij passende voorzieningen vinden voor de buurt. Daarbij is Lieven de Key natuurlijk afhankelijk van ondernemers en hun interesse in het huren van deze ruimtes.

Op de hoeken tussen de woongebouwen staan garageblokken. Deze zijn niet van Lieven de Key en blijven voorlopig zoals ze nu zijn. Deze locaties zijn aantrekkelijk om in de toekomst getransformeerd te worden naar hoogwaardige straathoeken die meer bijdragen aan de buurt. Hier kunnen kleine bedrijven en maatschappelijke functies ervoor zorgen dat dit levendige ontmoetingsplekken in de buurt worden.

3.5 Bezwaar 5: Zorg over parkeergelegenheid en druk op de openbare ruimte

"Ik pleit voor behoud van parkeergelegenheid, zodat de druk op de openbare ruimte niet verder toeneemt en het openbaar vervoer niet overloopt."

Bewonerscommissie vreest dat met de nieuwbouw het aantal parkeerplaatsen afneemt en dat de openbare ruimte extra belast wordt.

Beantwoording

Het plan geeft geen hogere parkeerdruk in de openbare ruimte. Vanwege de toevoeging van ongeveer 275 woningen moeten er volgens de Nota Parkeernormen auto minimaal 26 parkeerplekken op straat zijn voor bezoekers. Deze parkeerplekken komen in de nieuwe zijstraten. Stadsvernieuwingsurgenten (bewoners die met voorrang verhuizen van de Maasssluisstraat) kunnen hun parkeervergunning meenemen maar verder hebben nieuwe bewoners geen recht op een parkeervergunning op straat.

Uit tellingen blijkt dat van de 221 parkeerplekken naast de Zanstratorens, gemiddeld slechts 55 van deze plekken wordt gebruikt. Dit betekent dat een deel van de bestaande plaatsen kan worden opgeheven of heringericht, zonder dat er een tekort ontstaat. In het ontwerp voor de openbare ruimte is daarom de ambitie opgenomen om parkeerplaatsen te concentreren in twee grote clusters aan de koppen van het nieuwe park. Hierdoor ontstaat in het midden van het park meer ruimte voor groen en recreatie, en wordt de huidige sociaal onveilige parkeerzone langs het spoor sterk verbeterd. Met deze maatregelen verbetert de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte. Hierover wordt nu nog geen besluit genomen. Dit gebeurt bij de vaststelling van het ontwerp van de

openbare ruimt. Eerst wordt er met omwonenden geparticipeerd over de vraag hoeveel ruimte er moet zijn voor parkeren en hoeveel ruimte voor andere functies, zoals groen, spelen en sporten.

Lieven de Key heeft overwogen om een parkeergarage te ontwikkelen voor bewoners van sociale huurwoningen, maar heeft hier uiteindelijk niet voor gekozen. De kosten voor de investering in een garage en het beheer zijn hoog. Uit andere projecten blijkt dat huurders daardoor weinig parkeerplaatsen huren en garages leeg staan. Dit zien we ook bij andere projecten in de buurt. Woningbouwcorporaties kiezen er over het algemeen voor om hun investeringsruimte te besteden aan renovatie en nieuwbouw van woningen, in plaats van aan parkeergarages.

In de "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter" uit 2018 is vastgelegd hoeveel fiets- en scooter parkeerplekken inpandig moeten worden gerealiseerd voor bewoners om overlast op de openbare ruimte te verminderen. In de plint van de Maassluisstraat komt een dubbellaagse fietsparkeergarage, direct bij de entrees van de woongebouwen. Met deze garage wordt voldaan aan de parkeernormen en ontstaat er een efficiënte oplossing voor fiets- en scooter parkeren die niet ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte.

3.6 Bezwaar 6: Behoud en versterking van het groen

"Ik pleit voor het behoud van voldoende groen en de bijbehorende binnentuinen, essentieel voor leefbaarheid, afwatering en hittebescherming."

De bewonerscommissie is bezorgd dat groen verloren gaat, met negatieve gevolgen voor klimaat en ecologie.

Beantwoording

Bij het verdichten van buurten staat een goede woonkwaliteit voorop, met aantrekkelijke straten en plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In de huidige buurt is de begane grond bijna overal afgesloten. Dit zorgt voor anonimiteit en kan het gevoel van onveiligheid vergroten. Daarom zijn de tuinblokken een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Ze zorgen voor zicht en beweging naar de achterzijde van de gebouwen. De groene ruimte achter de gebouwen is nu moeilijk te zien en te bereiken. Met onderdoorgangen in de gebouwen wordt het groen beter bereikbaar en minder anoniem. Bovendien wordt met de nieuwe gebouwontwerpen gezorgd dat bewoners direct vanaf de hoofdentree de tuin in kunnen lopen zodat er veel meer gebruik van kan worden gemaakt.

Eén van de aandachtspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte is het versterken van het groen en water. In het totaal worden er 35 van de 228 bomen gekapt om plaats te maken voor de nieuwbouw. In de zijstraten kunnen 3 essen niet blijven staan omdat ze te dicht op de nieuwe bebouwing staan. Op deze plekken komen weer nieuwe bomen, zodat het groene karakter van de straten blijft. De rij platanen aan de westzijde is van grote waarde voor de groene uitstraling. De tuinblokken naast de platanen plaatsen we daarom enkele meters richting de Maassluisstraat, zodat deze bomen goed kunnen doorgroeien en goed zichtbaar blijven. Voor alle bomen die gekapt moeten worden, komen nieuwe bomen terug. Dit heet bomencompensatie. Het doel is om uiteindelijk minimaal evenveel bomen terug te planten.

Het nieuwe park krijgt een inrichting met aandacht voor biodiversiteit en natuurvriendelijke oevers. Langs het water komt speciale beplanting die goed tegen vocht kan. Deze planten zorgen ervoor dat de oever natuurlijk overgaat in het water. Ze verbetert de waterkwaliteit en bied het plan leefruimte voor dieren. Ook verbreden we op een aantal plekken in het water om regenwater beter op te kunnen vangen. De vergroening van daken, binnentuinen en margestroken draagt bij aan waterberging en verkoeling. De omvorming tot een park verhoogt de ecologische, sociale en recreatieve waarde.

Conclusie

Bovengenoemde ondertekende bezwaren geven geen aanleiding tot een wijziging van het plan, maar toont wel aan dat meerdere bewoners bezorgd zijn. In de verdere uitwerking is het daarom belangrijk om hierover in gesprek te blijven en samen te zoeken naar manieren om de zorgen weg te nemen. Bij het maken van het ontwerp openbare ruimte en het ontwerp van de gebouwen worden bewoners gevraagd naar hun wensen en zorgen over de buurt, zodat deze meegenomen worden in het ontwerp.

4. Reacties inloopmomenten

We hebben twee inloopmomenten bij de buurtkamer op Delflandplein georganiseerd op 23 en 30 oktober en op 8 november stonden we met een koffiekar in de Maassluisstraat. Hieronder staat samengevat welke reacties er zijn gegeven op het plan op deze momenten.

Datum: 23/ 10/ 2025
Locatie: Delflandplein 2
Tijd: 09:00-12:00
Aantal reacties: 6
Bewoners MSS: 2

1. Woningaanbod en sociale samenstelling: Een bewoner uitte zorgen over de ontwikkelingen in de buurt en gaf aan het gevoel te hebben dat er voornamelijk woningen worden gebouwd voor mensen met een hoger inkomen. De bewoner ervaart dit als een vorm van sociale ongelijkheid en sprak zijn zorg uit over mogelijke verdringing van bewoners met een lager inkomen.

Beantwoording*:* de nieuwe woningen zijn een mix van 50% sociale huur, 30% middenhuur en 20% vrije sector koop. Op dit moment zijn er 240 sociale huurwoningen in het nieuwe plan worden dat er 274. Hoewel het percentage sociale huur dus verandert is er zeker geen sprake van verdringing.

2. Parkeren en parkeervergunningen: Er werd een vraag gesteld over het parkeerbeleid in het plangebied. De bewoner wilde weten of parkeervergunningen uitsluitend worden toegekend aan bewoners van vrijesectorwoningen en hoeveel parkeerplaatsen er in totaal beschikbaar blijven. Daarnaast werd gevraagd of de bestaande parkeerterreinen aan de achterzijde van de gebouwen behouden blijven.

Beantwoording*:* de nieuwe bewoners van de vrijesectorwoningen krijgen geen parkeervergunning. Met een parkeernorm van 0,6 – 1,0 per woning zal er een parkeergarage worden gebouwd in blok 3. Bewoners van de Maassluisstraat die nu al een parkeervergunning hebben en terugkeren of doorverhuizen zullen deze parkeervergunning behouden. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt met de buurt bepaald of er parkeerplaatsen weg kunnen op parkeervelden tussen de Zanstratorens, omdat deze weinig worden gebruikt. In het ontwerp voor de openbare ruimte is de ambitie opgenomen om parkeerplaatsen te concentreren in twee grote clusters aan de koppen van het nieuwe park.

3. Behoud van bestaande woningindeling: Een bewoonster die al lange tijd aan de Maassluisstraat woont, gaf aan tevreden te zijn met de huidige indeling van de woningen. Zij sprak de wens uit deze indeling te houden bij eventuele herontwikkeling.

Beantwoording*:* er komt een diversiteit aan woningen qua groottes terug met ook bijbehorende woningindelingen.

Datum: 30/ 10/ 2025
Locatie: Delflandplein 2
Tijd: 12:00-17:00
Aanwezig: Luuk Oppe, Femke Timmer en Maaike Romans.
Aanwezigen: 3
Bewoners MSS: 0

1. Verdichting, parkeren en groen: Een bewoner kwam langs om het plan te bespreken. Onderwerpen zoals de verdichting, de beschikbare parkeerplaatsen en het groen werden besproken. De bewoner vroeg zich af waarom er niet meer parkeerplaatsen worden verwijderd, gezien de nabijheid van het openbaar vervoer. Hij vroeg zich af waarom niet alle parkeerplekken konden verdwijnen en gaf aan liever een uitgebreider plan te zien waarin de openbare ruimte, waaronder de parkeerterreinen, al zou zijn meegenomen. Daarnaast sprak hij de wens uit dat het afgelegen groen aan de achterzijde, bij het spoor, zo snel mogelijk wordt aangepakt.

Beantwoording: Er wordt nog een definitieve parkeertelling gedaan om de parkeerdruk goed te monitoren. Aan de hand van die uitkomst wordt het uiteindelijk ontwerp openbare ruimte gemaakt.

2. Bedrijfseigenaar: Een ondernemer met een bedrijf gevestigd in de torens achter de kavels van het project van Lieven de Key was aanwezig. Hij was met name benieuwd naar de inhoud van het plan en wilde weten wanneer de sloop- en bouwwerkzaamheden gaan beginnen.

Beantwoording: we blijven de buurt informeren over de voortgang van de planvorming en zullen de gebouwontwerpen dan ook steeds aan de buurt presenteren.

3. Zonlicht: Een bewoner uit de nabije omgeving kwam langs om het plan in te zien. Hij was geïnteresseerd in de hoogte van de geplande bebouwing en vroeg zich af wat de invloed daarvan zal zijn op de hoeveelheid zonlicht in zijn woning aan de overkant van de straat.

Beantwoording; die invloed van de nieuwe bebouwing op he daglicht en de bezonning van bestaande woningen wordt uitgebreid onderzocht. We houden rekening met de wettelijke normen, die ook getoetst worden rondom de vergunningen, maar kunnen niet voorkomen dat er buurtbewoners zijn voor wie het uitzicht en mogelijk ook de hoeveelheid zonlicht verandert.

Datum: 08/ 11/ 2025
Locatie: Koffiekar op de Maassluisstraat
Tijd: 11:00-14:00
Aanwezig: Marij van Tienen, Jessica Stolk & Luuk Oppe
Aanwezigen: 15
Bewoners MSS: 10

1. Belangstelling start koopwoningen: Twee studenten die in de nieuwbouw tegenover de Maassluisstraat wonen, gaven aan benieuwd te zijn naar het moment waarop de nieuwe woningen te koop/ te huur worden aangeboden.

Beantwoording: de vrije sector koop/huurwoningen worden naar verwachting opgeleverd in Q4 2032.

2. Ervaringen beheer Lieven de Key: Een ouder echtpaar uit de buurt gaf aan negatieve ervaringen te hebben met het beheer door Lieven de Key. Zij gaven aan dat het beheer in hun beleving onvoldoende is geregeld en spraken de hoop uit dat dit voor het nieuwe project beter wordt georganiseerd. Deze zorgen waren er ook bij een andere bewoonster van de Maassluisstraat.

Beantwoording: deze ervaringen zijn door de gemeente gedeeld met Lieven de Key en hebben geantwoord dat zij dit meenemen.

3. Fasering en herhuisvesting: Meerdere bewoners van het blok wat als eerste gesloopt gaat worden voelen zich benadeeld doordat zij pas in fase 2 mogen terugkeren naar de Maassluisstraat. Zij verkeerden in de veronderstelling dat zij pas na ongeveer 8 jaar kunnen terugkeren. De bewoners van fase 1 willen graag eerder terugkeren bij de oplevering van het blok voor fase 1. Ook was er van een bewoonster de vraag hoe de huurprijs wordt vastgesteld bij terugkeer. Zij werkt nu nog, maar bij terugkeer is ze met pensioen. Zij vroeg zich af hoe en of hier rekening meer wordt gehouden.

Beantwoording: volgens de huidige concept planning moeten de bewoners van fase 1 uiterlijk in 2028 hun huis verlaten en kunnen zij in 2032 terugkeren naar de nieuwbouw in fase 2. Dat is (slechts) 4 jaar later. Mochten er echter in fase 1 woningen over zijn (na toewijzing aan de bewoners uit fase 2 en 3) dan gaat Lieven de Key die zeker aan de terugkeerders uit fase 1 aanbieden zodat enkelen versneld kunnen terugkeren. Dit is onderdeel van het Sociaal Plan waar Lieven de Key met de bewonerscommissie contact over heeft en de huurders over blijft informeren.

Verhuisvergoeding: Enkele bewoners van het woonblok wat als eerste gesloopt wordt en graag willen terugkeren naar de Maassluisstraat vinden het onterecht dat zij slechts één keer een verhuisvergoeding ontvangen.

Beantwoording:
De fasering en vergoedingen worden nog uitgewerkt in het Sociaal Plan. Lieven de Key overlegt hierover met de bewonerscommissie en blijft de overige huurders actief informeren.
Bij het bepalen van de verhuiskostenvergoeding volgt Lieven de Key het beleid uit de Kaderafspraken. De directie van Lieven de Key heeft recent aangegeven een uitzondering te willen

maken voor bewoners van blok 1. Wanneer deze bewoners ervoor kiezen om een tweede keer te verhuizen (omdat zij willen terugkeren naar de Maassluisstraat) dan ontvang zij van Lieven de Key een aanvullende vergoeding.