Maassluisstraat

Klaar voor de toekomst, trots op het verleden



Stedenbouwkundig plan
Maassluisstraat, Amsterdam

1 december 2025

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking met:

opdrachtgever
Lieven de Key

gemeente
Gemeente Amsterdam

architect
Vakwerk Architecten

Inhoud

	Voorwoord	5
1.	**Het plan in het kort**	7
2.	**Analyse**	11
2.1	Omgeving	11
2.2	Ruimtelijke opzet	13
2.3	De buurt nu	13
3.	**Programma**	15
3.1	Woonprogramma	15
3.2	Voorzieningen	15
3.3	Parkeren (auto, fiets, scooter)	17
4.	**Stedenbouwkundige visie**	19
4.1	Uitgangspunten	19
4.2	Compositie	20
5.	**Openbare ruimte**	31
5.1	Speerpunten	31
5.2	Verbinden buurt, binnentuinen en park	31
5.3	Versterken kwaliteit groen en water	33
5.4	Ruimte voor sporten, spelen en ontmoeten	36
5.5	Verkeer en parkeren	37
5.6	Schoon, heel en veilig	39
6.	**Beeldkwaliteitsplan**	41
6.1	Uitgangspunten	41
6.2	Kwaliteit in hoofdlijnen	43
6.3	Kwaliteit per onderdeel	46
7.	**Participatie**	53
8.	**Duurzaamheid**	55
	Bijlage: plantoetskaart	56



De Maassluisstraat en de Delflandpleinbuurt ten opzichte van verschillende stadsparken

Voorwoord

De Delflandpleinbuurt is een buurt waarbij Lieven de Key al tientallen jaren nauw betrokken is. We werkten aan vernieuwing van woonblokken aan de Rijswijkstraat en de Brede School Fiep Westendorp met de ouderenwoningen erboven. En we bouwden met ons complex Lieven een groot aantal woningen voor woonstarters. De herontwikkeling van onze gebouwen aan de Maassluisstraat is onze laatste opgave in deze buurt die ons na aan het hart ligt. En ons niet alleen: door de ligging net buiten de ring, met uitstekende vervoersmogelijkheden, groen en voorzieningen op loopafstand is het echt een fijne Amsterdamse buurt.

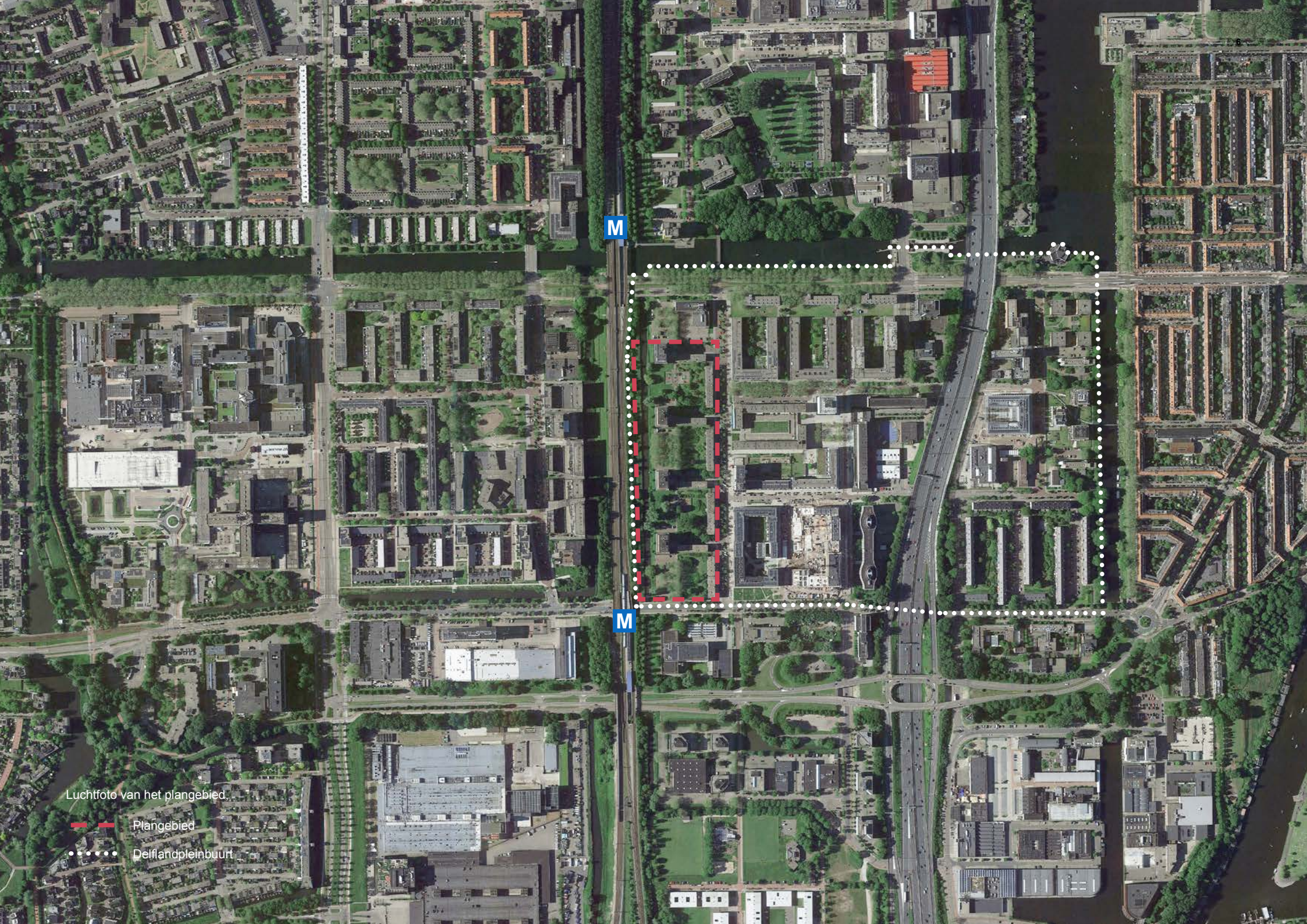
Onze woningen aan de Maassluisstraat zijn ruim zestig jaar oud. Ze zijn aan het einde van hun levensduur en beginnen steeds meer gebreken te vertonen. Daar moet dus iets aan gebeuren. Hoe en wat, dat wisten we nog niet toen we een paar jaar geleden met de planvorming begonnen. Daarover zijn we in gesprek gegaan met bewoners. Hun ideeën hebben we gecombineerd met plannen van de gemeente voor de openbare ruimte en met onze eigen inzichten. Soms waren de gesprekken scherp, maar we zijn in samenspraak tot keuzes gekomen die hebben geleid tot een weloverwogen plan.

In dit stedenbouwkundig plan is een goede balans gevonden. Er komen hier veel extra woningen en het groen wordt aantrekkelijker en toegankelijk voor de hele buurt. De binnentuinen bij de woningen krijgen een aansluiting op het park dat de gemeente aanlegt langs het spoor. Dankzij onderdoorgangen in de nieuwbouw in het verlengde van twee straten in de Delflandpleinbuurt is dat park zichtbaar en toegankelijk voor alle buurtbewoners.

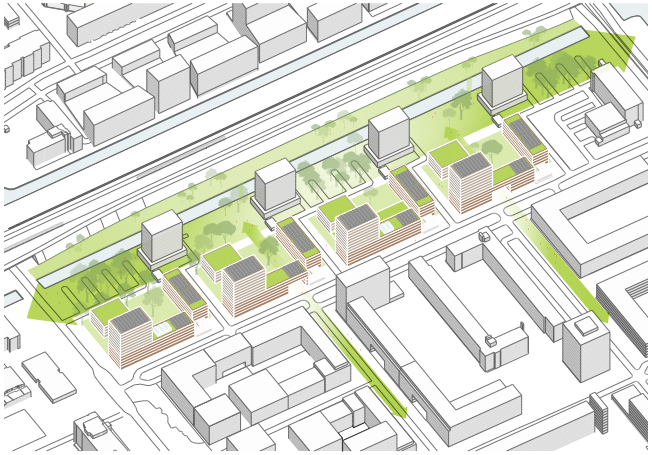
Voor onze bewoners betekent de vernieuwing dat ze moeten verhuizen, want alle oude woningen worden gesloopt. Iedereen die dat wil, kan terugkeren in de nieuwbouw van de Maassluisstraat. Omdat we het grote project fasegewijs uitvoeren, kan driekwart van de mensen direct naar een nieuwe sociale huurwoning doorstromen. Alleen de bewoners van het eerste blok gaan eerst naar een woning ergens anders en kunnen dan na een tijd alsnog naar een nieuwbouwwoning in de Maassluisstraat.

In de nieuwbouw komt veel sociale huur, maar ook woningen met middenhuur en koopwoningen in de vrije sector. Hier komen geen woningen voor jongeren met een tijdelijk huurcontract, want daarvoor hebben we al veel aanbod in de buurt. Lieven de key bouwt hier voor haar terugkerende bewoners en dus een divers woonaanbod. We kiezen hier voor een verhuurbeleid met vaste huurcontracten. We kijken dus naar een goede mix in de hele Delflandpleinbuurt. Ik ben ervan overtuigd dat dit plan een bijdrage levert aan een veerkrachtige buurt met veel sociale cohesie. Een mooie afronding van de vernieuwing van de Delflandpleinbuurt. En het begin van een buurt met toekomst.

Rienk Postuma
Directeur Vastgoed Lieven de Key


M
M
Luchtfoto van het plangebied.
Plangebied
Delflandpleinbuurt

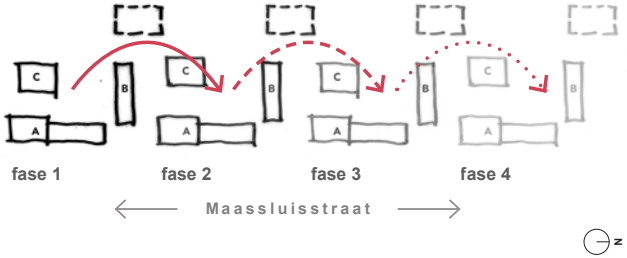
1. Het plan in het kort



Illustratie van het plan



Het groen krijgt een centrale rol (afbeelding van het Spoorpark 1km ten noorden van de Delflandpleinbuurt)



Voorgestelde volgorde van de vernieuwing

Dit plan gaat over een buurt in Amsterdam Nieuw-West: de oneven kant van de Maassluisstraat, tussen de Vlaardingenlaan, de Plesmanlaan en het spoor- en metrotracé. Dit noemen we het plangebied. Lieven de Key en de gemeente Amsterdam hebben samen met bewoners nagedacht over de toekomst van de buurt. Zodat dit een levendige en groene buurt wordt waar veel mensen kunnen wonen. Vakwerk Architecten heeft die ideeën vertaald tot dit stedenbouwkundig plan.

Dit hoofdstuk is een korte samenvatting van de voorgestelde ideeën voor een nieuwe toekomst aan de Maassluisstraat. Wil je meer weten, lees dan ook de volgende hoofdstukken.

Aanleiding

Er is veel vraag naar woningen in Amsterdam. In de Maassluisstraat zijn mogelijkheden voor verdubbeling van het aantal woningen met behoud en verbetering van de groene omgeving.
Lieven de Key heeft in het plangebied acht woongebouwen met in totaal 240 sociale huurwoningen. Ze zijn al ruim zestig jaar oud. De woningen zijn verouderd, niet meer comfortabel en allemaal hetzelfde. Er is in deze buurt en in heel Amsterdam behoefte aan meer verschillende woningen voor verschillende doelgroepen. Het groen is van goede kwaliteit maar slecht verbonden met de buurt.

Ligging

De Maassluisstraat ligt in de Delflandpleinbuurt in Amsterdam Nieuw-West. De ring A10 doorsnijdt de Delflandpleinbuurt en verdeelt de buurt in een westelijk en oostelijk deel. De Maassluisstraat ligt in het westelijk deel, tussen de ring A10, het spoor- en metrotracé, de Heemstedestraat en Vlaardingenlaan. Het wijkwinkelcentrum Delflandplein is op loopstand.

De buurt heeft als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) grote cultuur-historische waarde. De huidige woningen zijn ontworpen volgens het principe van licht, lucht en ruimte. Dat principe komt terug in het nieuwe ontwerp.

Toekomst

Lieven de Key en de gemeente willen aan de Maassluisstraat een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonomgeving maken. De herontwikkeling biedt de kans om te bouwen aan een wijk die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Dit plan combineert vernieuwing én uitbreiding: er komen meer woningen, met een grotere diversiteit en een hoge kwaliteit. Het groen en de openbare ruimte krijgen een centrale rol. Daardoor ontstaat een leefbare, veilige en uitnodigende buurt waar bewoners prettig kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten.



De wijk nu

Meer woningen en meer variatie
We slopen de 240 verouderde sociale huurwoningen en bouwen circa 515 nieuwe woningen. Dat is dus meer dan een verdubbeling van het aantal woningen. De nieuwe woningen zijn 40 tot 115 m2 groot. Het wordt een mix van sociale huur, middeldure huur en vrije sector koop. De nieuwe woningen zijn energiezuinig en voldoen aan alle eisen die we tegenwoordig aan een woning stellen. Ook komen er rolstoelwoningen.

Meer groen voor iedereen
Het plangebied blijft een gebied met veel groen. De gemeente richt de openbare ruimte opnieuw in en maakt van de groenstrook aan het water een park. Daar kunnen buurtbewoners ontspannen, bewegen en ontmoeten. De binnentuinen bij de woongebouwen sluiten aan bij dit park. De nieuwbouw krijgt onderdoorgangen en er komen loopbruggen over het water. Zo kunnen mensen vanuit de Delflandpleinbuurt naar het nieuwe park lopen.

Blijvend een betere buurt
De nieuwe gebouwen komen precies op de plekken van de huidige bebouwing. De extra woningen komen in torentjes bovenop die woongebouwen en in vier extra gebouwen in de binnentuinen.
Op de begane grond komen ook woningen en ruimtes voor kleinschalige bedrijven of maatschappelijke voorzieningen. Dat vergroot de levendigheid en de veiligheid op straat.

Voor huidige en nieuwe bewoners
Het plan is opgedeeld in verschillende fasen. Driekwart van de bewoners kan direct naar een nieuwe woning aan de Maasssluisstraat verhuizen. Bewoners uit de eerste fase verhuizen eerst naar een andere woning. Als ze dat willen, kunnen zij daarna terugkeren naar de vernieuwde buurt. Daardoor kunnen alle huidige bewoners in hun eigen buurt blijven of terugkeren.

Planning
Dit stedenbouwkundig plan wordt samen met het investeringsbesluit behandeld in het college van B&W. Naar verwachting wordt het najaar 2025 vrijgegeven voor inspraak. Dan organiseert de gemeente meerdere contactmomenten waarop buurtbewoners en betrokkenen een reactie kunnen geven en vragen kunnen stellen. Uiteindelijk wordt het plan, indien nodig met aanpassingen, vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna geeft Lieven de Key opdracht voor het ontwerpen van de eerste gebouwen. Dit gaat in samenspraak met en wordt gecontroleerd door de gemeente.
Op z'n vroegst in 2028 gaan we de eerste woningen slopen.
De bouw van het totale project zal meerdere jaren duren.

Amsterdams beleid
Dit plan voor de Maasssluisstraat staat niet op zichzelf. Het is onderdeel van de vernieuwing van Nieuw-West en past binnen het beleid van de gemeente Amsterdam om de leefbaarheid te verbeteren door onder andere de woningdiversiteit te vergroten en voorzieningen toe te voegen. Bij dit stedenbouwkundig plan sluiten we aan op de conclusies en uitgangspunten van verschillende beleidsdocumenten:

- *Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool.*
  Deze visie beschrijft het Amsterdamse beleid voor de fysieke leefomgeving. Amsterdam wil zich ontwikkelen tot een stad die aantrekkelijk blijft om te wonen, werken, leren en verblijven. Ook als de stad groeit. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan duurzaamheid, gezondheid en kansengelijkheid, met ruimte voor iedereen en oog voor de menselijke maat.

- *Ontwikkelstrategie 2035: bouwen aan buurten voor de toekomst*
  Deze strategie gaat over de locatie van toekomstige woningen in Amsterdam. De strategie ontleent haar kracht aan de diversiteit van de stad. Het gaat over de vraag hoe en waar we na 2030 kunnen bouwen en tegelijkertijd hoe we het unieke karakter van de stad kunnen behouden en versterken.

- *Amsterdamse Kaderafspraken*
  Dit zijn afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels over de rechten van huurders bij vernieuwing en verbetering. De afspraken zijn een aanvulling op de wettelijke regelgeving en zijn vastgelegd in het Handboek Vernieuwing & Verbetering.

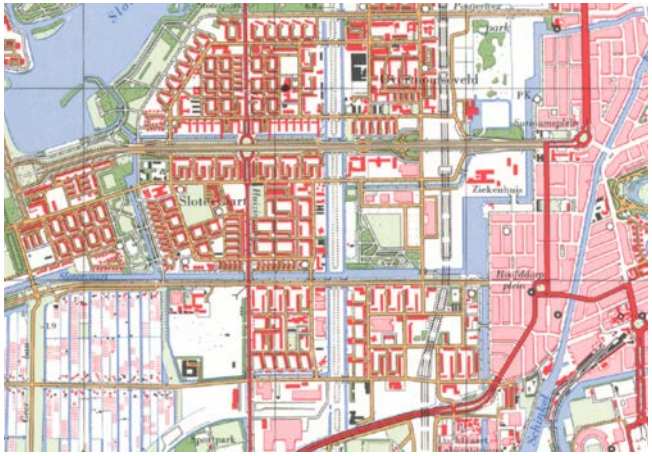


Historische foto van de oorspronkelijke bebouwing in en rond de Maassluisstraat

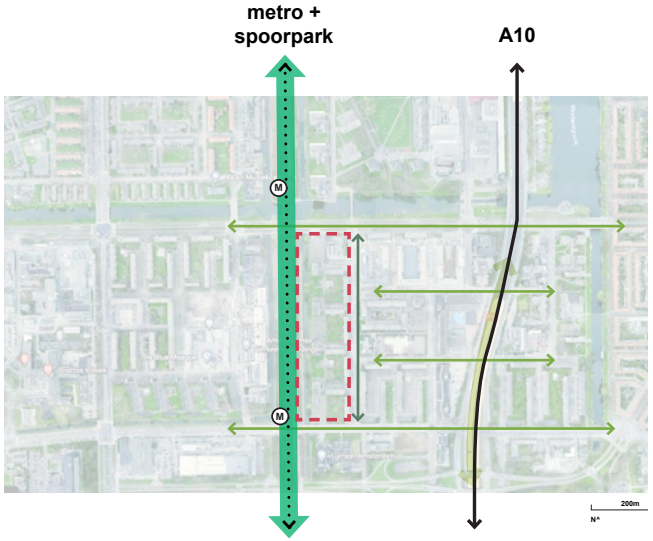
2. Analyse



Het Algemeen Uitbreidingsplan (1935)



De kenmerkende structuur van repeterende stempels



Hoofdroutes rond de Maassluisstraat

De Maassluisstraat ligt in Nieuw-West; een groen stadsdeel met een bijzondere geschiedenis en unieke cultuurhistorische waarde. Dit stedenbouwkundig plan is onderdeel van de vernieuwing van Nieuw-West. Daarbij gaat het om leefbaarheid in buurten, meer woningdiversiteit en verbetering van de openbare ruimte.

2.1 Omgeving

Algemeen Uitbreidingsplan

Het plangebied aan de Maassluisstraat is onderdeel van stadsdeel Nieuw-West. Dit is gebaseerd op het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Cornelis van Eesteren dat in 1935 is vastgesteld door de gemeente Amsterdam. Kenmerkend is de ruime opzet van de gebouwen, functiescheiding en groenzones.
Pas na de tweede wereldoorlog is het AUP langzaam ingevuld met bebouwing. Dit was voornamelijk strokenbouw: losstaande gebouwen, vaak zo geplaatst dat er blokken met open hoeken ontstaan. Heel anders dus dan de gesloten bouwblokken van de 19e-eeuwse bebouwing. Door de herhaling van deze stroken is de kenmerkende stempelstructuur ontstaan. Licht, lucht en ruimte was het uitgangspunt. Tussen de gebouwen is van oudsher veel groen en in de woningen komt veel daglicht.

Delflandpleinbuurt

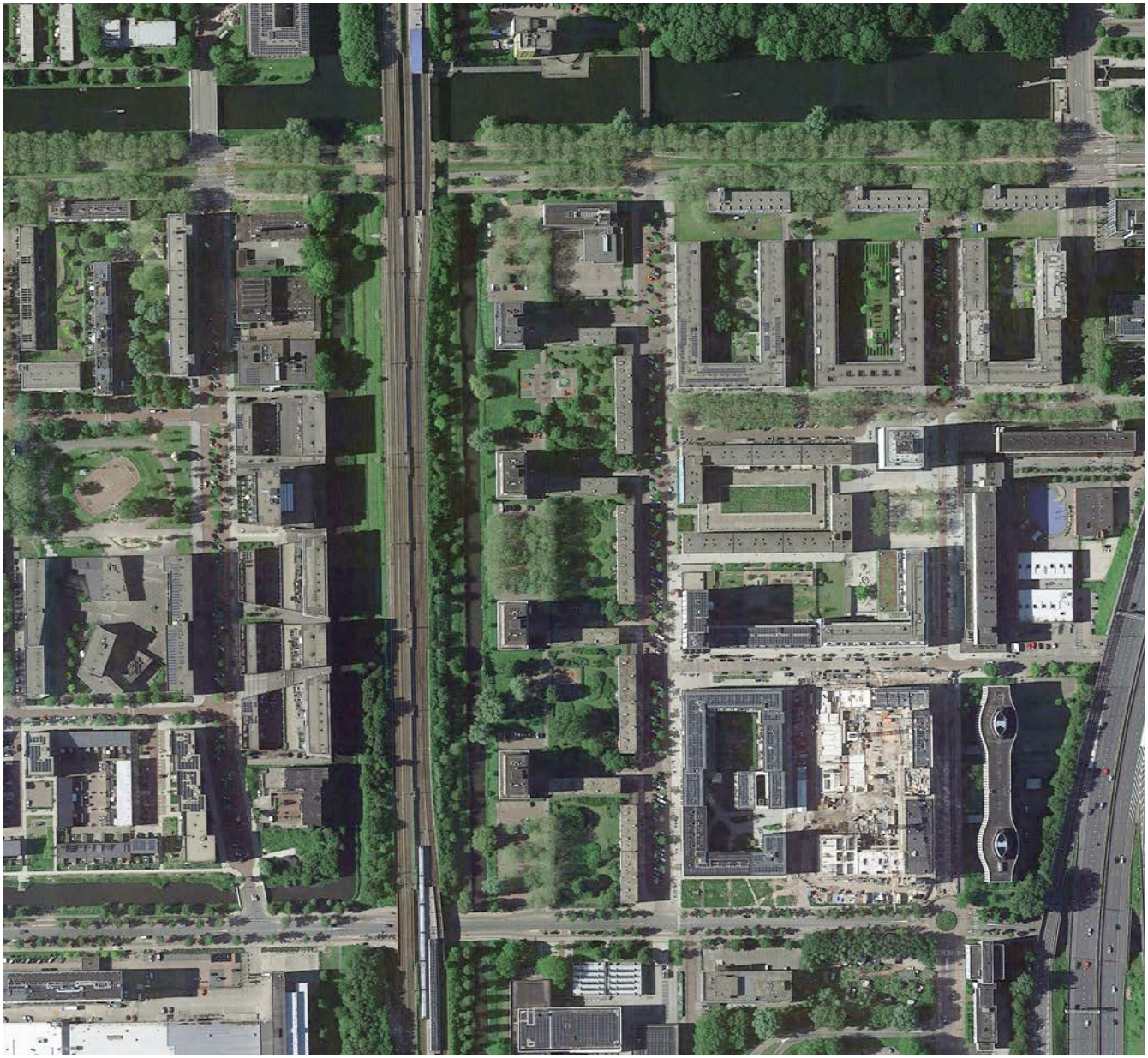
De Maassluisstraat ligt in de Delflandpleinbuurt in stadsdeel Nieuw-West. De buurt is goed bereikbaar met fiets, openbaar vervoer (trein, metro, bus en tram) en auto (A10). Het centrum van Amsterdam en luchthaven Schiphol zijn relatief dichtbij. Rembrandtpark, Sloterpark en Vondelpark liggen op fietsafstand. Het is een aantrekkelijke plek voor forenzen én voor mensen die van een rustige stedelijke omgeving houden.

De buurt is rijk aan voorzieningen en bedrijvigheid. Veel bewoners doen hun boodschappen op het Delflandplein. Daar zijn twee supermarkten, horeca en andere voorzieningen. Vanaf de Maassluisstraat loop je naar het Delflandplein via de Voorburgstraat of de Rijswijkstraat, een straat met mooie grote platanen aan beide kanten.

Plangebied Maassluisstraat

De Maassluisstraat vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westkant grenst het aan een groenstrook en het trein- en metrotracé. In het noorden ligt de Heemstedestraat en in het zuiden de Vlaardingenlaan.

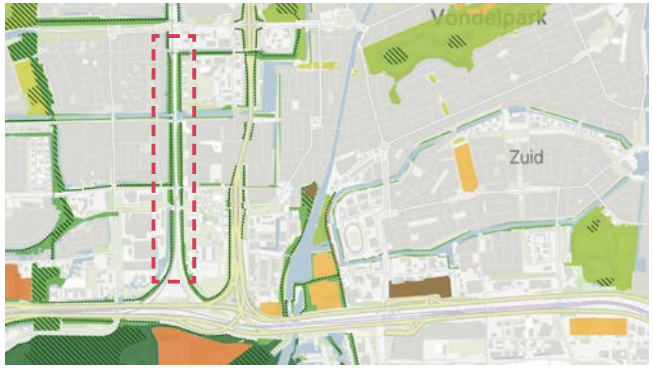
De Maassluisstraat heeft een stedelijke uitstraling. Dit komt onder andere door de brede stoepen en het grote aantal geparkeerde auto's op de middenberm. Op dit moment ontbreekt een duidelijke relatie met het



De Maassluisstraat



Atlas Ordekaarten - Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit (rood: orde 2 hoog, oranje: orde 3 middelhoog)



De groenstrook is onderdeel van de ecologische structuur



Het nieuwe Spoorpark 1km ten noorden van de locatie

groen in de buurt: de groene zone langs het spoor en de binnentuinen bij de woongebouwen van Lieven de Key.

2.2 Ruimtelijke opzet

Lieven de Key heeft in het plangebied acht woongebouwen die zijn gebouwd in de jaren ’60. Het zijn vier bouwblokken van telkens twee portiekflats die in de vorm van een haak zijn geplaatst. De exacte herhaling van de vier bouwblokken wordt ook wel stempel genoemd. De lange woongebouwen aan de Maassluisstraat volgen de noord-zuidoriëntatie, met gevels op het oosten en westen. De kortere woongebouwen zijn oost-west geplaatst, met gevels gericht naar het noorden en zuiden. Alle woningen worden ontsloten via portieken. Op de begane grond zijn vooral bergingen en garages en een enkele woning.

Ook staan er in het plangebied vier hoge woontorens ontworpen door architect Piet Zanstra. Deze passen in de structuur van de stempels. Ze zijn geen eigendom van Lieven de Key. Deze torens blijven bestaan en vormen een inspiratie voor het stedenbouwkundige ontwerp.

Op de hoeken tussen de woongebouwen van Lieven de Key staan vier garageblokken van een particuliere eigenaar. Aan de noordzijde van de Maassluisstraat staat een bedrijfsverzamelgebouw dat buiten het plangebied ligt.

De cultuurhistorische waarde van de gebouwen (of gebouwensembles) is vastgelegd in de ordekaart van Amsterdam. De woonblokken van Lieven de Key krijgen een middelhoge waardering (oranje, orde 3). De torens van Zanstra hebben een hoge cultuurhistorische waardering (rood, orde 2).

2.3 De buurt nu

Vernieuwing
In de omgeving van de Maassluisstraat is de afgelopen jaren veel vernieuwd. Hierdoor is een deel van de originele stedenbouwkundige opzet veranderd. De levendigheid in de wijk is verbeterd. Zo zijn er meer woningen en commerciële en maatschappelijke functies gekomen die voor meer leven op straat zorgen.

Er wonen veel jongeren in de buurt. Zij hebben vaak tijdelijke huurcontracten en voelen daardoor geen blijvende binding met de buurt. De grote doorstroom verlaagt de cohesie in de buurt; bewoners kennen hun buren niet meer.

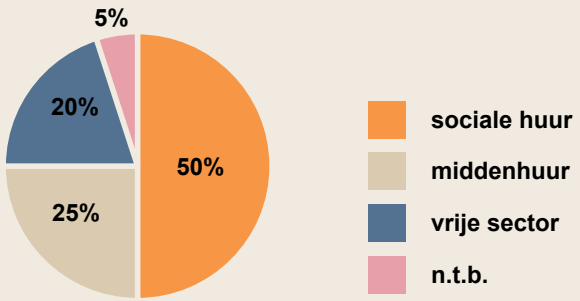
Bebouwing
De huidige woongebouwen zijn vrij gesloten. Op de begane grond zijn bergingen, garages en onaantrekkelijke kleine entrees naar de portieken. De begane-grondwoningen liggen direct aan de stoep. Vanwege privacy houden bewoners de gordijnen vaak dicht.

De woningen zijn licht maar gehorig. De plattegrondindeling is prettig. Sommige woningen hebben last van schimmel door gebrekkige ventilatie, maar ook doordat woningen te klein zijn voor het aantal bewoners. De gebouwen hebben last van achterstallig onderhoud maar de constructie is nog helemaal goed.

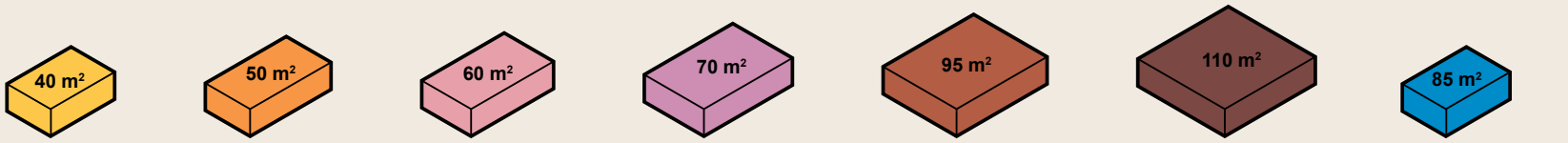
Vanuit het oogpunt van duurzaamheid, is onderzocht of renovatie en dus behoud van de bestaande blokken mogelijk is. Vanwege asbest in de constructie, die niet is te saneren, is hier uiteindelijk van afgezien. De bewoners hebben, bij monde van de bewonerscommissie, met dit besluit ingestemd.

Openbare ruimte
Alle woningen kijken uit op de groene binnentuin en een brede groenstrook langs het spoor. De bewoners hebben het gevoel dat ze in Amsterdam en toch midden in de natuur te wonen. Doordat het groen uit het zicht van de Maassluisstraat ligt, wordt de groenzone aan het spoor weinig gebruikt.

Door de toename van het autogebruik en verwaarlozing van het groen is de afgelopen decennia de kwaliteit van de openbare ruimte achteruitgegaan. De parkeerterreinen in de groenstrook worden slecht gebruikt. Vooral ’s avonds ervaren mensen deze als onveilig. Er is daar weinig toezicht en veel zwerfafval.



Verdeling woningmarktsegmenten



7% | 15% | 33% | 38% | 4% | 2% | units aanvullende functies

Woninggrootte (GBO), % van totaal aantal woningen



circa 1533 ppl.
±2000-2700 m²



circa 67 ppl.*
±185 m²



circa 53 ppl.
±1400 m²

Parkeren fiets, scooter en auto

3. Programma



Recent protest tegen de woningnood


Verdichting aan de andere kant van de Maassluisstraat


Café op de hoek van de Maassluisstraat

De herontwikkeling van het plangebied aan de Maassluisstraat biedt mogelijkheden voor een programma met circa 515 comfortabele nieuwbouwwoningen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een mix van sociale huur, middeldure huur en vrije sector koop. Ook komen er kleine bedrijfsruimtes.

3.1 Woonprogramma

Amsterdam
Er is in Amsterdam een grote behoeft aan meer woningen. Om ervoor te zorgen dat Amsterdam toegankelijk blijft voor verschillende woningzoekenden, stuurt de gemeente erop dat de nieuwbouw zowel betaalbare als duurdere woningen bevat in huur en koop. Ook moet er diversiteit zijn in woninggrootte. Een goede verdeling van de woonprogrammering leidt tot veerkrachtige buurten. Voor nieuwbouwprojecten geldt sinds 2017 als uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering 40-40-20: 40% sociale huur, 40% middeldure (huur en koop) en 20% dure huur en koop.

Nieuw-West
Stadsdeel Nieuw-West heeft een groot aandeel in de nieuwbouwplannen. Door de ruimtelijke opzet is het goed mogelijk om hier te verdichten binnen de bestaande buurten. Er is een aantal gebieden aangewezen voor stedelijke vernieuwing die gepaard gaat met verdichting door sloop en nieuwbouw. In Nieuw-West staan van oorsprong veel sociale huurwoningen. Om deze bewoners te kunnen herhuisvesten vraagt de gemeente in dit stadsdeel bij nieuwbouw een verdeling van 50-30-20: 50% sociale huur, 30% middeldure huur en/of sociale koop en 20% vrije sector koop.

Plangebied Maassluisstraat
In de Maassluisstraat heeft Lieven de Key 240 sociale huurwoningen. Het gaat om 2-, 3- of 4-kamerwoningen van 40 tot 70 m2 groot. In de nieuwbouw komen circa 515 woningen. De voorgestelde verdeling daarvan wordt 55-25-20-5: 55% sociale huur, 25% middeldure huur, 20% vrije sector koop. 5% is nader te bepalen, zodat dit later flexibel kan worden ingezet.

3.2 Voorzieningen

Het voorzieningenniveau in een buurt is afgestemd op het aantal woningen en daarmee op het aantal bewoners dat in de buurt woont. Bij toevoeging van circa 275 woningen is een uitbreiding met 1.200-1.350 m2 aan voorzieningen nodig. Hieronder vallen bedrijfsruimten, maatschappelijke functies en zorgfuncties.



De inrichting van de openbare ruimte kan uitnodigen tot buurtinitiatieven


Een kinderdagverblijf (en basisschool) in de Delflandpleinbuurt


Voorbeeld van een entreehal met zicht op de fietsparkeerplaatsen


Dubbellaags fietsparkeren in een appartementengebouw

Voor de Maassluisstraat denken we aan:
- Een bedrijfsruimte in fase 1
- Twee bedrijfsruimten in fase 3
- Een kinderdagverblijf in fase 4

Daarnaast zijn de garageblokken op de straathoeken aantrekkelijk voor transformatie tot voorzieningen.

3.3 Parkeren (auto, fiets, scooter)

Auto

De gemeente Amsterdam wil het gebruik en het bezit van auto's terugdringen. Dit gebeurt stimulerend door een uitgebreid netwerk van openbaar vervoer en goede fietsinfrastructuur. Maar ook sturend door beleid op het autoparkeren voor bewoners en hoge parkeertarieven voor bezoekers. In de Nota Parkeernormen Auto uit 2020 staan de regels voor parkeervoorzieningen bij nieuwbouwcomplexen.

Voor de nieuwbouw aan de Maassluisstraat betekent dit dat er een parkeergarage op eigen terrein gebouwd moet worden voor de vrijesectorkoopwoningen (fase 3) met een parkeernorm van minimaal 0,6 en maximaal 1 parkeerplaats per woning. Voor de sociale huur en de woningen in het middeldure segment hoeven geen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bewoners uit de Maassluisstraat die nu al een parkeervergunning hebben, kunnen deze behouden. Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.

Fiets en scooter

Het is belangrijk dat er bij de woningen voldoende goede parkeerplekken zijn voor fietsen en scooters. In de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter uit 2018 staat hoeveel parkeerplekken er bij een nieuw woongebouw moeten komen.

Het ontwerpen van parkeerplekken voor fietsen is maatwerk. Bewoners hebben steeds vaker grote en dure fietsen die zij veilig willen stallen en die veel extra ruimte vragen. Ook scooters vragen veel ruimte. Tegelijkertijd is het niet aantrekkelijk als de begane grond van een woongebouw grotendeels wordt gebruikt voor stallingsruimte. We willen met het oog op de sociale veiligheid zo veel mogelijk ruimte voor woningen op de begane grond houden. Daarom is het wenselijk de stallingen voor fietsen en scooters bij de nieuwbouw niet groter te maken dan de breedte van twee woningen. De uitwerking van deze ambitie volgt in de ontwerpfase van de gebouwen.



Impressie van de Maassluisstraat gezien vanaf de Vlaardingenlaan

4. Stedenbouwkundige visie



De nieuwe woningen sluiten aan bij de architectonische kwaliteiten van het bestaande



Een divers programma zorgt voor een levendige buurt



Het groen wordt ingericht als park

Het doel van dit stedenbouwkundig plan is om van de Maassluisstraat een nog betere woonomgeving te maken. Een plek waar huidige en nieuwe bewoners prettig kunnen wonen, hun levens op kunnen bouwen en samen oud kunnen worden. Kortom, een buurt die klaar is voor de toekomst.

4.1 Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling in het plangebied. Bij de vernieuwing blijven de kwaliteiten uit het verleden behouden. We houden vast aan de kernwaarden uit het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) – licht, lucht en ruimte - en de nadrukkelijke aanwezigheid van het groen. De architectonische uitwerking van de nieuwe woongebouwen aan de Maassluisstraat sluit aan bij de kwaliteiten van het bestaande. Hoe we dit doen staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 6).

Meer en betere woningen
Er komen in het plangebied meer woningen. Het stedenbouwkundig plan borduurt voort op beproefde kwaliteiten die de woningen ten goede komen. Met de nieuwe woongebouwen zorgen we ervoor dat er meer variëteit aan woningen kan komen in het plan. Er komt een divers woningaanbod waardoor zo veel mogelijk mensen een woning kunnen krijgen die bij de gezinssituatie past. De nieuwe woningen voldoen aan de huidige bouwkundige eisen en zorgen voor een gezonde, comfortabele en veilige woonomgeving. De gebouwen worden geschikt voor aanpasbaar bouwen en krijgen een lift. De woningen krijgen ruime kamers, veel glas, een goede oriëntatie op de zon en zicht op groen. Voor de woningplattegronden gaan we nog in gesprek met bewoners over hun specifieke woonwensen.

Levendige buurt
Het nieuwe plan zorgt voor een levendige veerkrachtige buurt. Stedenbouwkundige ingrepen kunnen zorgen voor meer sociale veiligheid en meer saamhorigheid. Een divers programma van woningen, voorzieningen en kleine bedrijven zorgt zowel overdag als ‘s avonds voor levendigheid en draagt bij aan de sociale samenhang in de buurt. Er is ruimte voor buurtinitiatieven en maatschappelijke functies. Goede verblijfplekken en speelplekken voor iedere leeftijd stimuleren ontmoeting. Voetgangers krijgen de hoofdrol, zowel in het park als in de binnentuinen en aan de Maassluisstraat.

Groene buurt
De groenstrook achter de Maassluisstraat tot het spoortalud is mooi maar wordt weinig gebruikt. Het is niet goed toegankelijk vanuit de buurt, versnipperd door parkeerplaatsen en andere voorzieningen en heeft


Stroken met een sterke horizontale belijning


Brede leefgalerijen die ontmoeting stimuleren


Veilige ondoorgangen met aangename verlichting en materialisatie

weinig gebruiksfuncties. In de nieuwe situatie wordt dit groen ingericht als park, waar bewoners uit de buurt kunnen wandelen en recreëren. Het park wordt beter verbonden met de buurt en sluit aan bij de binnentuinen bij de woongebouwen. Twee doorgangen in de nieuwe woongebouwen (de stroken) zorgen voor een goede aansluiting op de Rijswijkstraat en Voorburgstraat.
Zie voor de uitwerking van het park hoofdstuk 5 Openbare Ruimte.

4.2 Compositie

De bestaande woongebouwen aan de Maassluisstraat zijn ontworpen volgens het gedachtengoed van het AUP. Ze zijn georiënteerd op de zon en hebben breed uitzicht op het groen. Om dit te behouden is besloten uit te gaan van de bestaande opzet. De nieuwe gebouwen komen grotendeels terug op de huidige plekken. Dit is mede ingegeven doordat er geen wijzigingen komen in de infrastructuur. Verplaatsen van wegen, kabels en leidingen is zeer kostbaar.

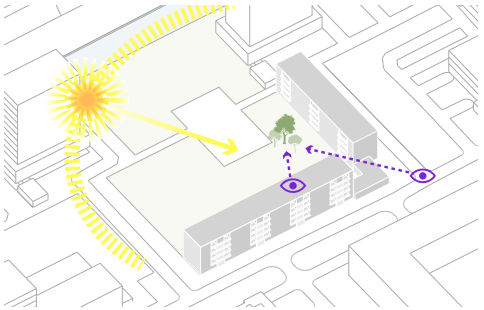
Stroken (langwerpige woongebouwen)
Deze langwerpig woongebouwen staan haaks op elkaar. Ze houden hetzelfde aantal verdiepingen als nu, maar de gebouwen worden wel iets hoger. Dat komt doordat de standaardverdiepingshoogte is toegenomen van 2,6 meter naar 3,0 meter hoog. Op de begane grond wordt de verdiepingshoogte zelfs 3,5 meter. De woongebouwen worden ook iets dieper dan nu: maximaal 14 meter inclusief de balkons en galerijen.
De architectuur van de nieuwe gebouwen verwijst naar de bestaande gebouwen door een hedendaagse vertaling te maken van horizontaliteit, plasticiteit en ritmiek in de bestaande gevels.

- *Lange stroken - brede leefgalerijen*
  Een deel van de woningen zal met een galerij bereikt worden. De wens is om hier aantrekkelijke leefgalerijen van te maken. Galerijen die niet alleen toegang bieden tot de woningen, maar ook deels functioneren als privébalkons een groene uitstraling hebben. Geen smalle galerijen waar je elkaar nog net kan passeren maar ruime leefstraten waar je elkaar op een prettige manier tegen kunt komen.
  De galerijen liggen in principe aan de tuinkant, bijvoorbeeld als leefgalerijen. Daarmee zijn ze goed georiënteerd op de zon. De kant aan de Maassluisstraat is formeler, meer passend bij het bestaande AUP-beeld. Het is mogelijk om de galerij aan de voorkant te leggen, maar alleen boven de eerste verdieping. Dit om een monotoon beeld aan de binnentuin te voorkomen of om andere woningtypes mogelijk te maken.

- *Korte stroken – balkons op het zuiden*
  De korte stroken kunnen hun galerijen aan de straatkant hebben. De balkons en aanliggende woonkamers zijn dan op het zuiden georiënteerd.

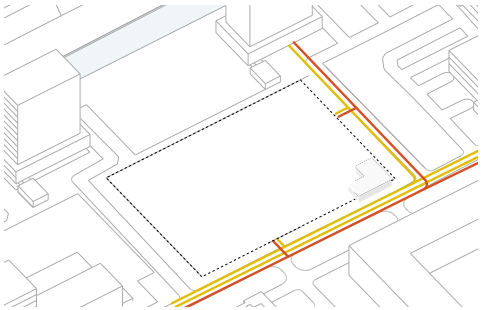
- *Onderdoorgangen*
  Door de bestaande bebouwing is het groen slecht zichtbaar en wordt daardoor weinig gebruikt. De onderdoorgangen in de lange stroken zijn een onmisbaar onderdeel van het plan. Deze maken het toekomstige park niet alleen zichtbaar maar ook direct toegankelijk.

1. Kwaliteit van bestaande schema



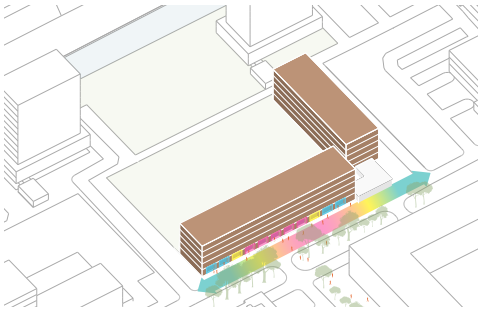
- De stempels zijn perfect georiënteerd op de zon.
- De woningen hebben allemaal uitzicht op groen.
- Door de open hoeken is het groen ook vanaf de straat zichtbaar.

2. Randvoorwaarden



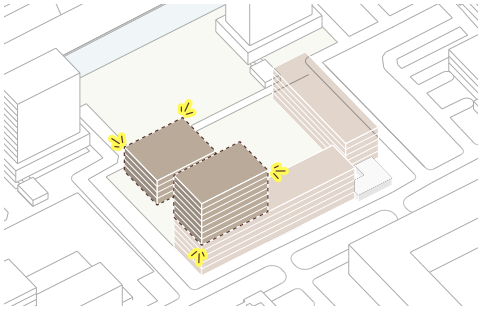
- De woningen worden gesloopt
- De garages, kabels, leidingen en tussenstraten blijven
- Afwijken van de bestaande verkaveling is daardoor niet logisch

3. Nieuwe stroken: beter, gevarieerder, levendiger



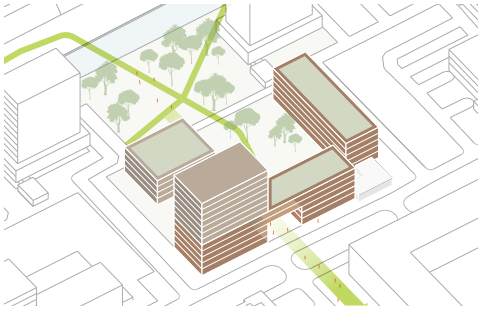
- Bestaande stroken terugbouwen; licht, lucht ruimte en uitzicht in comfortabele, duurzame nieuwbouw.
- Er ontstaat meer levendigheid in de Maassluisstraat.

4. Tuinblokken en torens



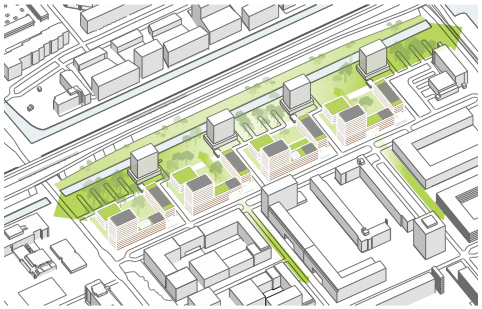
- Nieuwe tuinblokken komen in de binnentuinen. Ze voegen levendigheid toe en zorgen voor meer sociale veiligheid.
- Er komen torens op de uiteinden van de stroken aan de Maassluisstraat. Deze zijn vergelijkbaar met de bestaande torens aan het water.
- Er komt een grotere diversiteit aan woningtypes.

5. Ruim baan voor het Spoorpark



- Het groen wordt met twee onderdoorgangen in de nieuwe gebouwen veel sterker verbonden met de buurt.
- De groenstrook wordt een volwaardig park met aantrekkelijke looproutes.
- Het park wordt in de toekomst onderdeel van het doorlopende Spoorpark.

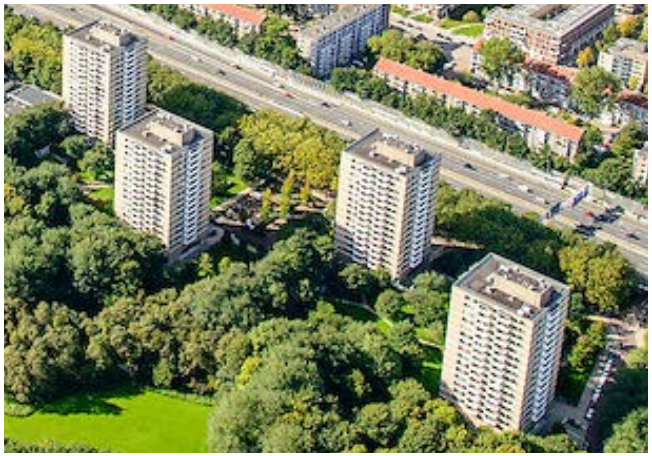
6. Het plan; AUP nieuwe stijl!



- De compositie van bouwvolumes borduurt voort op de kwaliteiten van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP).



De vernieuwde Maassluisstraat met nieuwe bouwvolumes en toegang tot het park



De bestaande en nieuwe woontorens staan diagonaal t.o.v. elkaar zoals in het Rembrandtpark



Toren met een duidelijke horizontale uitstraling en inpandige balkons



Tuinblokken waar het groen omheen vloeit

De doorgangen zijn zo ruim mogelijk zonder de eenheid van de straatwand te veel te doorbreken. Ze hebben ruime afmetingen (3 verdiepingen hoog en minimaal 15 meter breed) en zijn al vanaf grote afstand zichtbaar. Het moeten prettige en veilige plekken zijn. Dit gebeurt door woningen of woningentrees te plaatsen aan de doorgangen en door te zorgen prettige, goede verlichting.

Woontorens

Aan de zuidkant van de lange stroken langs de Maassluisstraat komen nieuwe torens. Ze krijgen ongeveer dezelfde verhoudingen als de bestaande torens van Piet Zanstra en worden ongeveer even hoog. De vier bestaande en vier nieuwe torens staan diagonaal ten opzichte van elkaar. Daardoor blijft het uitzicht optimaal behouden en ontstaat er een mooie ritmiek. Een vergelijkbare opzet is te zien bij de torens in het Rembrandtpark, ook ontworpen door Zanstra.

Er is aandacht voor de aansluiting tussen de torens en de stroken, die samen één architectuur dienen te vormen. Het geheel moet passen in het vocabulaire van het AUP, maar daar staan torens vaak op zichzelf en op de grond. De architectonische uitwerking van de torens en de stroken vraagt dus aandacht. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een subtiel materiaalverschil en/of kleurverschil tussen toren en strook (bijvoorbeeld ton-sur-ton kleuren). Het verschil in typologie en ontsluiting tussen toren en strook kan als plastisch en architectonsich terugkerend element worden ingezet.

De torens krijgen een kernontsluiting met woningen rondom. Hierdoor kunnen in de torens verschillende soorten woningtypes worden gemaakt. Bijvoorbeeld vier grotere woningen per verdieping of vijf of zes kleinere. Het is belangrijk dat de bezonning van de appartementen altijd goed is en eenzijdige woningen gericht op het noorden worden voorkomen. De balkons vallen in principe binnen het blok, waardoor de volumes en de horizontale banden rondom afleesbaar zijn. Net als bij de bestaande torens. Om het zicht langs de blokken zo wijds mogelijk te maken kan worden gedacht aan balkons op de hoeken van de gebouwen.

Tuinblokken

In elke binnentuin komt een woongebouw van vier verdiepingen. Deze tuinblokken hebben een bijzondere positie in het plan: ze staan los van de bestaande structuur van de stroken. De vier tuinblokken zijn zo geplaatst dat alle woningen in de stroken zo veel mogelijk zicht houden op het park en het groen daar omheen vloeit.

De positie van de tuinblokken is zorgvuldig gekozen. Ze zijn afwisselend dichterbij of verder van het water geschoven zodat de platanenlaan kan blijven. Daarmee ontstaat een speelse verspringende rooilijn aan het park. In de zijstraten liggen de tuinblokken iets terug. De tussenstraten worden daardoor een stuk ruimer en bieden doorzicht naar het groen.
Elk tuinblok heeft een middenkern met woningen rondom. Het gebouw wordt alzijdig vormgegeven tot een woning in het groen. De woningen op de begane grond hebben hun eigen voordeur, de gemeenschappelijke gebouwentree ligt aan de zijstraat. Hierdoor zijn er geen blinde gevels en neemt de sociale veiligheid in de openbare ruimte neemt toe vanwege meer ogen op straat.


De plint heeft voorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de buurt


Voorstel voor hoekpaviljoens


GWL-terrein - Groene geleidelijke overgangen privé-collectief openbaar

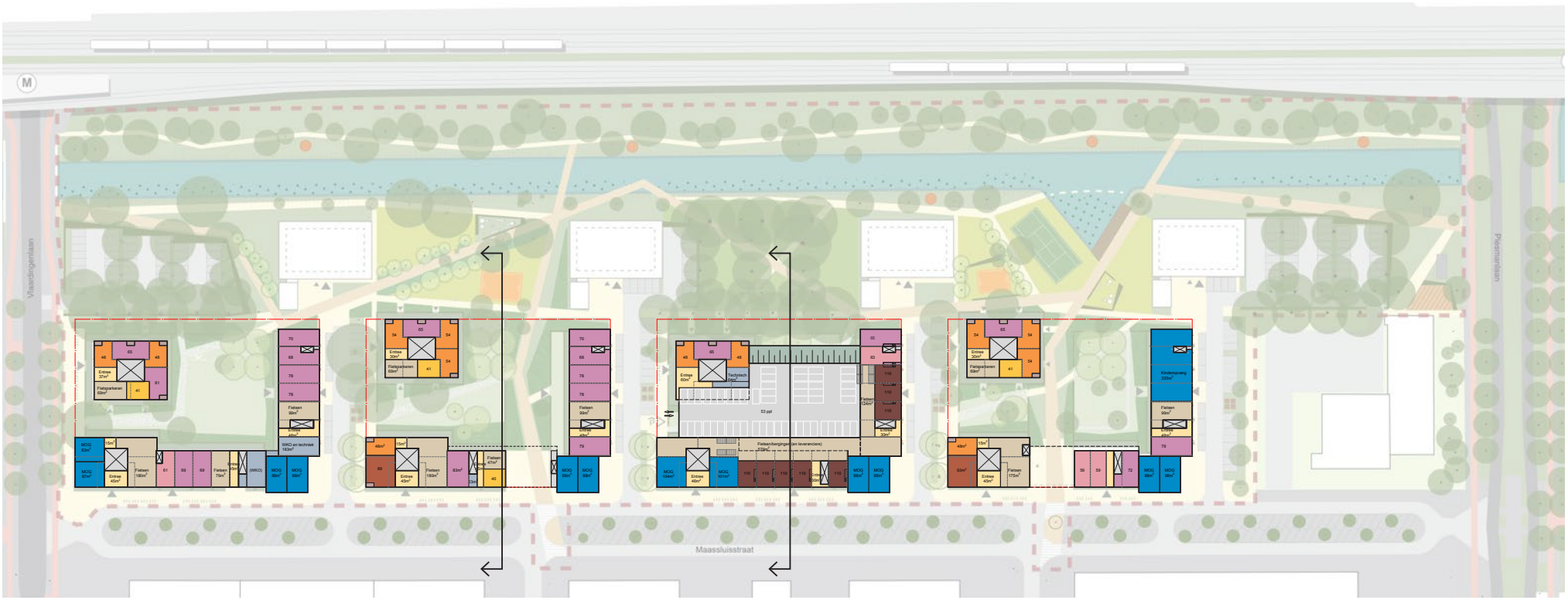
Door hun vrije positie in het groen kunnen de tuinblokken ook iets vrijer en experimenteler worden vormgegeven. Ze horen bij het ensemble maar ontwerpers kunnen iets losser omgaan met de stijlkenmerken. Het dak is groen omdat er veel woningen op uitkijken. Het verhoogt ook de biodiversiteit.
De balkons liggen binnen het volume en de privé-buitenruimten zijn compact zodat het groen zo veel mogelijk tot aan de gevels doorloopt.

Hoekgebouwen
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.

De garageboxen zijn gelijktijdig met de woningen van Lieven de Key gebouwd en dragen niet bij aan een sociaal veilig en aantrekkelijk straatbeeld. Indien de huidige of toekomstige eigenaar een verzoek doet, kunnen de locaties worden getransformeerd naar hoogwaardige straathoeken die meer bijdragen aan de buurt. De hoeken zijn goed zichtbaar en hebben veel aanloop, waardoor ze geschikt zijn voor dit soort bedrijvigheid. We denken daarom aan nieuwe paviljoens. Hier kunnen kleine bedrijven en maatschappelijke functies ervoor zorgen dat dit levendige ontmoetingsplekken in de buurt worden. De paviljoens hebben een verdiepingshoogte van 3,5 meter en hebben maximaal één bouwlaag. Daardoor blijft openheid in het plangebied gewaarborgd.

Begane grond en buitenruimte
De begane grond van de nieuwe blokken wordt veel gevarieerder dan nu. Woningen en woningentrees worden afgewisseld met maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijven, fietsenstallingen en bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. De voorzieningen en kleine bedrijven komen vooral op de straathoeken. Bij de entrees is er aandacht voor sociale veiligheid. Ze bieden doorzicht en toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin.
Langs de voorgevels van de gebouwen komen margestroken - oftewel een plek voor voortuinen, kleine terrassen en woningtoegangen; het is een overgangsgebied tussen de voorgevel en de stoep. Hiermee creëren we privacy tussen de woning en de straat. Zo kunnen voetgangers niet vlak langs het raam lopen en te veel naar binnen kijken. De margestroken worden verhoogd aangelegd zodat er geen vuil in kan waaien. Eventuele muren rond de margestroken zijn te gebruiken om af en toe op te zitten.

Bewoners van de begane grond hebben een privé-buitenruimte die grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. De overgang tussen de buitenruimtes (privé, gemeenschappelijk of openbaar) wordt gemaakt met beplanting. Het is niet de bedoeling dat bewoners zelf schuttingen gaan plaatsen. Dat geeft een rommelige uitstraling en beperkt de sociale veiligheid.



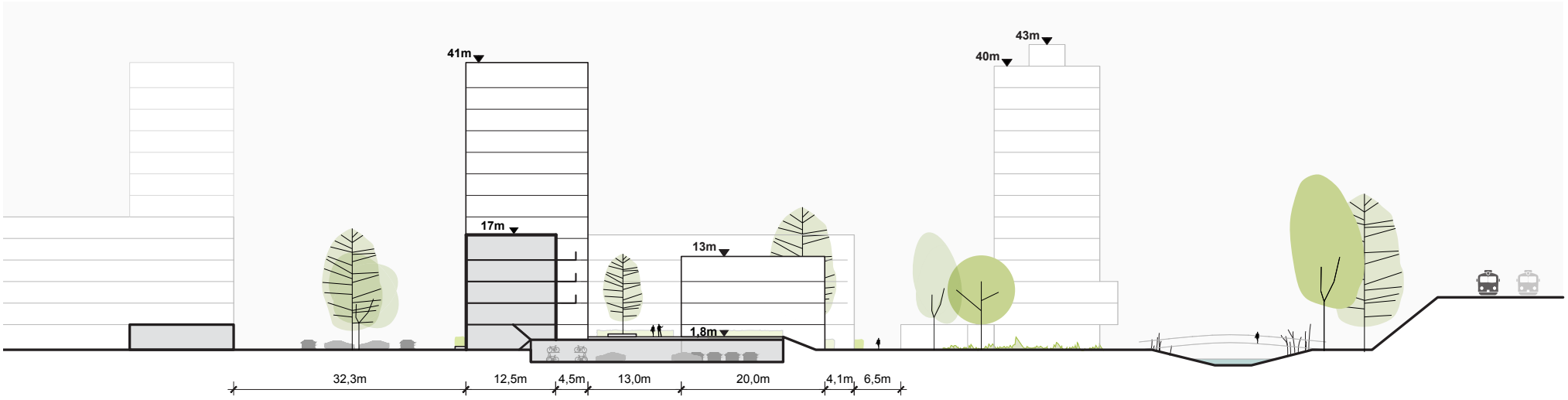
BOG/MOG
fietsen
techniek
entrees
woning ±40 m²
woning ±50 m²
woning ±60 m²
woning ±70 m²
woning ±95 m²
woning ±110 m²

N

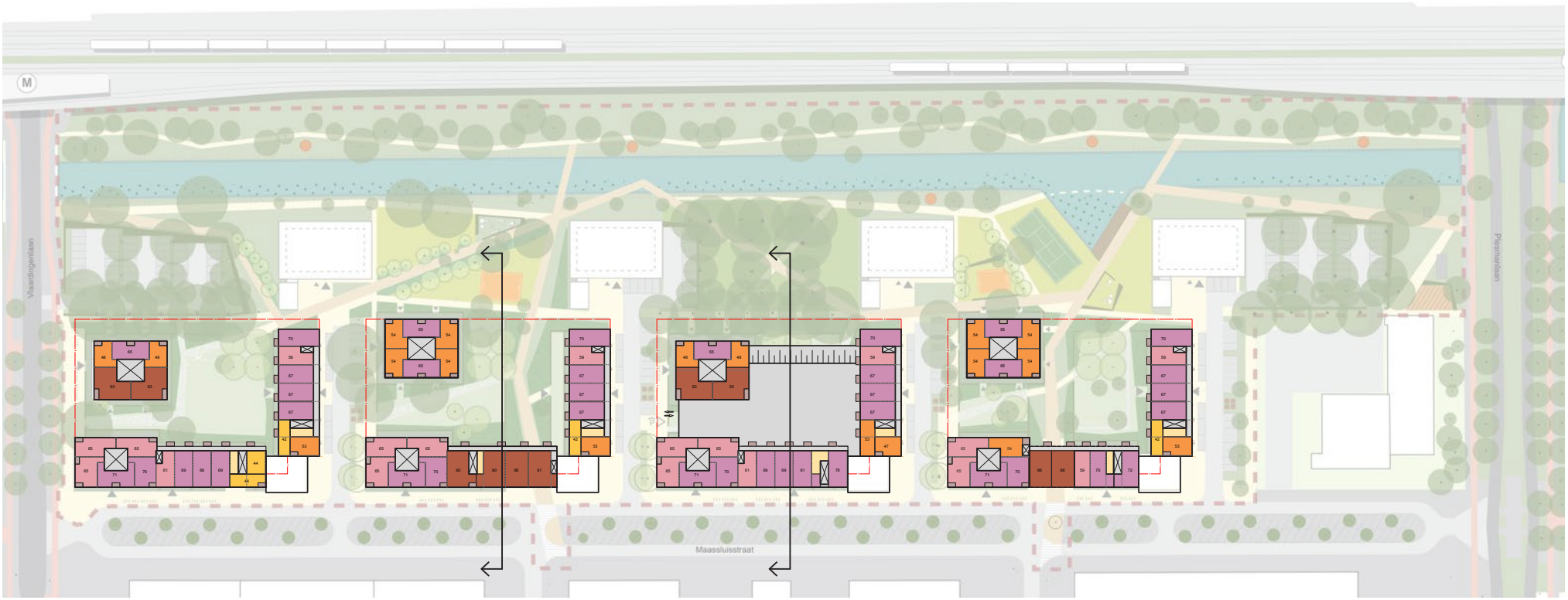
Voorbeelduitwerking begane grond, 1:2000

Parkeergarage

In de binnentuin van fase 3 komt een parkeergarage. Deze wordt (half)verdiept aangelegd om de binnentuin zo veel mogelijk te laten doorlopen en te laten aansluiten op het park. De gevel aan de tussenstraat ligt iets terug ten opzichte van het tuinblok. De ingang van de garage heeft een terughoudend ontwerp. Aan de parkzijde wordt de garage met een daktuin, door middel van een talud opgenomen in de groene ruimte van het park.



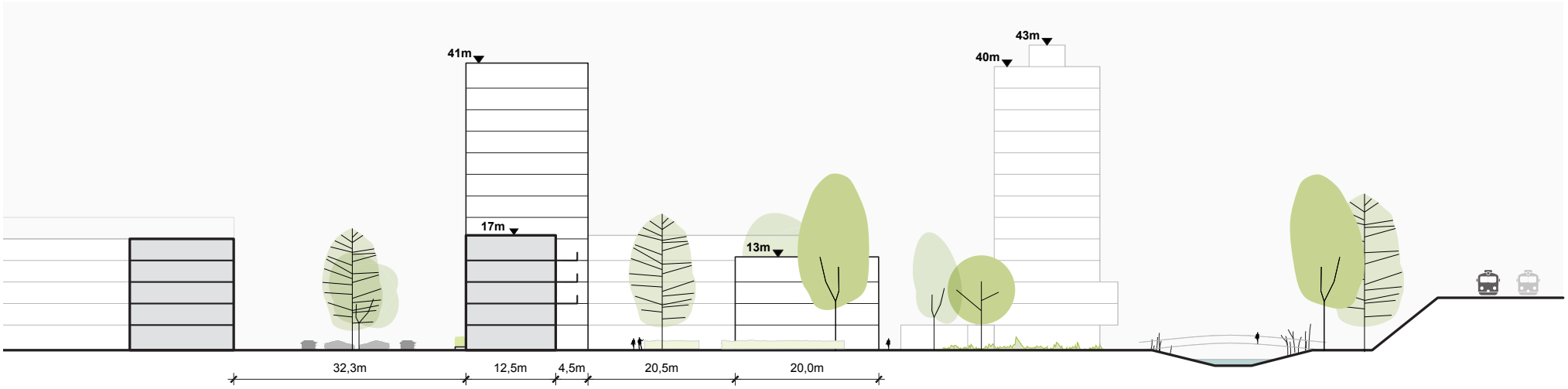
Doorsnede binnentuin Blok 3 (met parkeergarage)



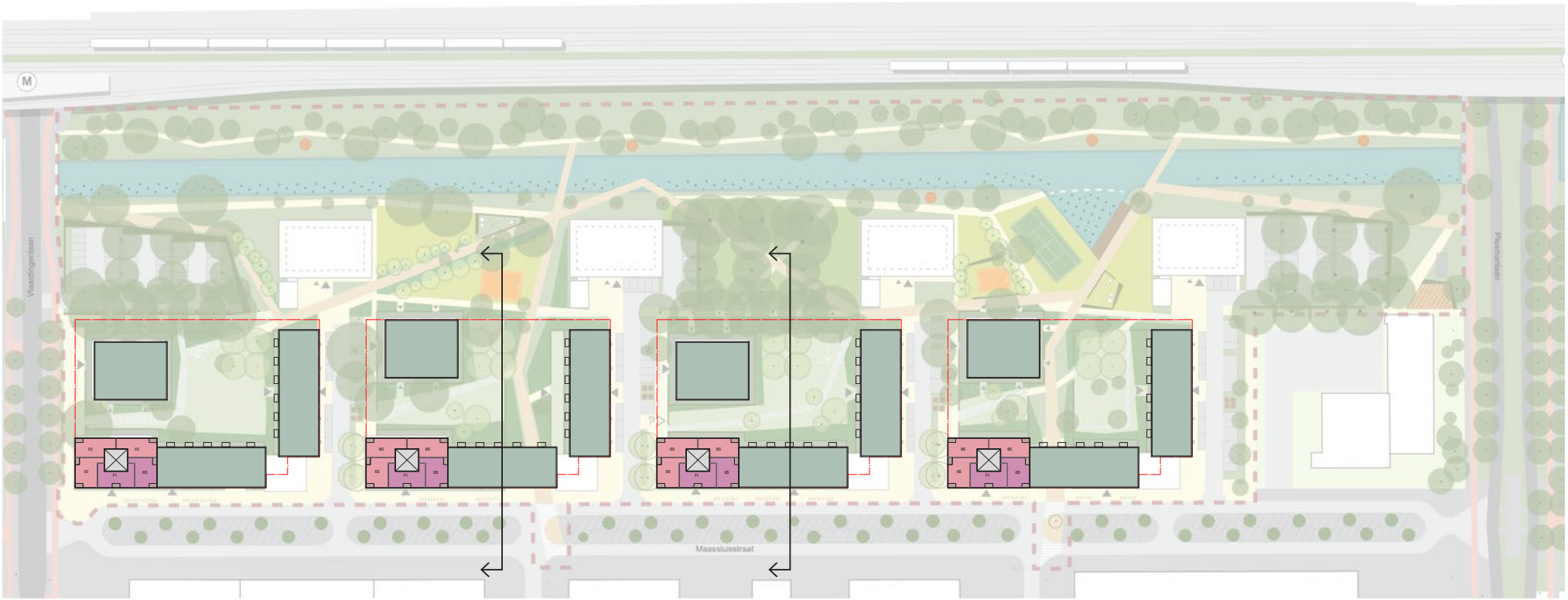
BOG/MOG
fietsen
techniek
entrees
woning ±40 m²
woning ±50 m²
woning ±60 m²
woning ±70 m²
woning ±95 m²
woning ±110 m²

N

Voorbeelduitwerking 3e en 4e verdieping, 1:2000



Doorsnede binnentuin Blok 2 (zonder parkeergarage)



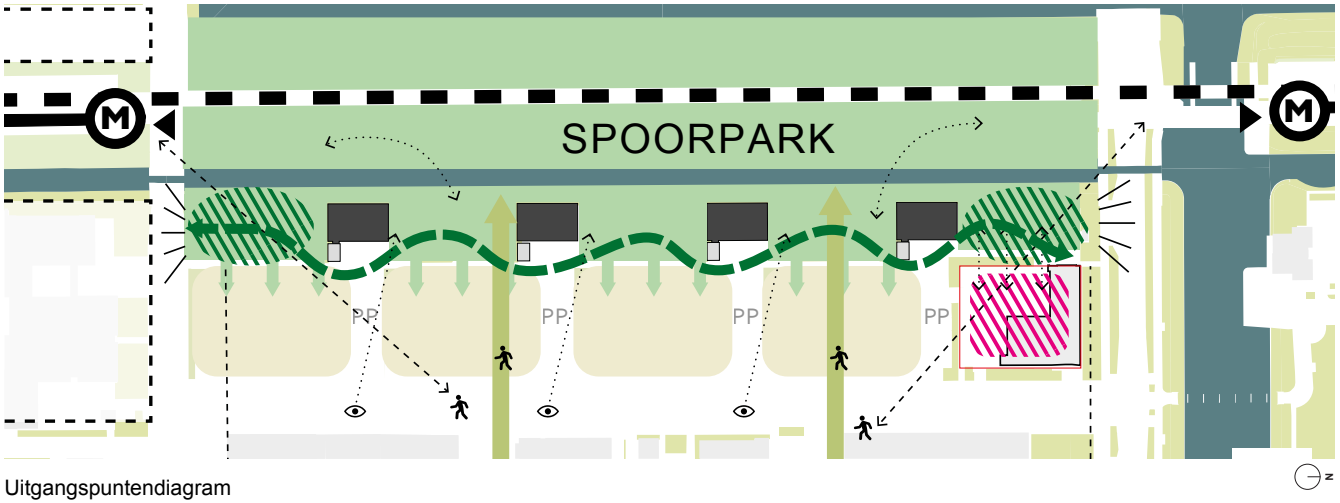
BOG/MOG
fietsen
techniek
entrees
woning ±40 m²
woning ±50 m²
woning ±60 m²
woning ±70 m²
woning ±95 m²
woning ±110 m²

Voorbeelduitwerking torenverdieping, 1:2000



Impressie van de de poort naar het Spoorpark gezien vanuit de Rijswijkstraat

5. Openbare ruimte



Uitgangspuntendiagram

Bouwen aan de buurten van de toekomst, betekent ook vernieuwing van de openbare ruimte. De openbare ruimte is de plek waar mensen zich verplaatsen, waar ze sporten, spelen, ontmoeten en ontspannen. Het biedt ruimte voor natuur en tegelijkertijd voor het verkeer. Dat vraagt om goede afweging van veel belangen.

5.1 Speerpunten

De nieuwe inrichting van de openbare ruimte in het planbied bij de Maassluisstraat is gebaseerd op vijf speerpunten. Deze worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt tot een schetsontwerp voor de openbare ruimte.

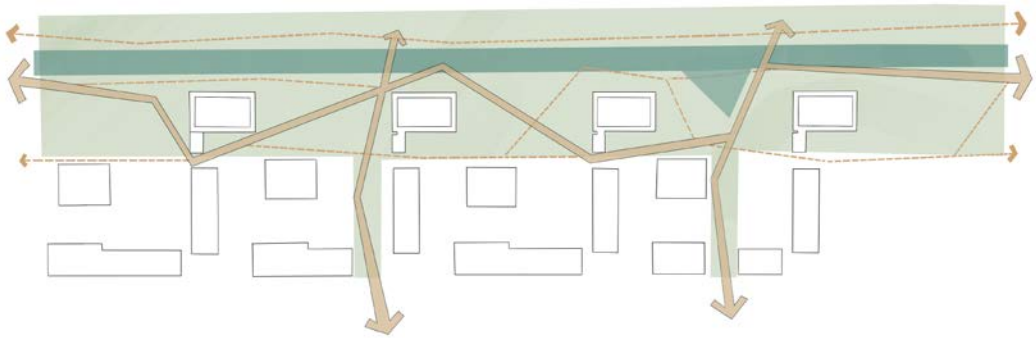
- Verbinden buurt, binnentuinen en park (5.2)
- Versterken kwaliteit van het groen en water (5.3)
- Ruimte voor sporten, spelen en ontmoeten (5.4)
- Veilige en toegankelijke inrichting voor verkeer en parkeren (5.5)
- Schoon, heel en veilig (5.5)

Samen Stadmaken
De ideeën voor de openbare ruimte in dit stedenbouwkundig plan zijn een schetsontwerp en nog geen eindbeeld. Als het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, gaan we Samen Stadmaken. Dat betekent dat de gemeente samen met bewoners, Lieven de Key en betrokkenen keuzes maakt over de plekken om te spelen, sporten en ontmoeten. Actieve bewoners kunnen ook deelplannen maken voor bijvoorbeeld vergroten van biodiversiteit of aanleg van moestuinen. Betrokkenen denken mee over oplossingen om de buurt schoon, heel en veilig te houden.

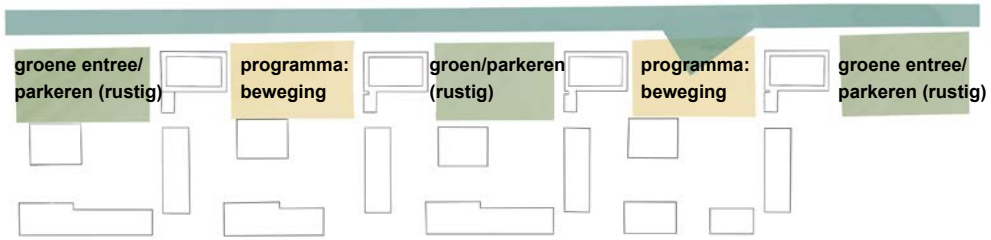
5.2 Verbinden buurt, binnentuinen en park

De groenstrook langs het spoor ligt nu verscholen achter gebouwen. Deze waardevolle ruimte wordt ingericht als park en wordt beter zichtbaar en bereikbaar gemaakt voor de buurt.

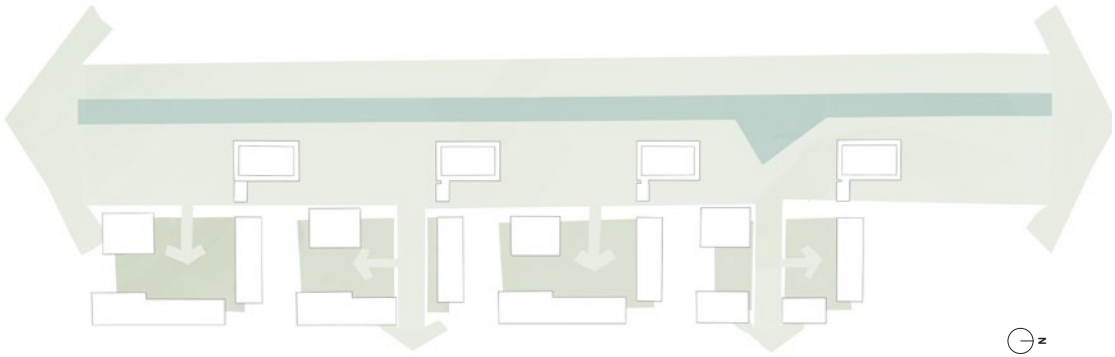
Spoorpark
Het nieuwe park wordt onderdeel van het Spoorpark dat zich uitstrekt langs het spoor- en metrotracé. Hier komen natuur, ontspanning, spelen en elkaar ontmoeten samen. Het park is bedoeld voor iedereen: jong en oud, rustzoekers en sportievelingen. Het park bestaat uit verschillende ‘groene kamers’. Dat zijn aparte delen die elk hun eigen sfeer hebben. Er is afwisseling tussen rustige grasvelden en plekken waar gespeeld en gesport kan worden.



De hoofdroute is de ruggengraat van het park.



Parkkamers met verschillend programma en sfeer, beweging en rust



Openbaar en privé-groen zijn visueel verbonden.



Groene doorsteken

Toegankelijke wandelroutes
Er komen duidelijke en openbare oost-west-wandelroutes door de buurt naar het park. Ze gaan onder de nieuwe gebouwen door en maken het park goed bereikbaar vanaf de Rijswijkstraat en de Voorburgstraat. Ook komt er een brede en comfortabele noord-zuidroute voor voetgangers. Deze is ook goed te gebruiken door ouderen en mensen met een beperking. Door het park slingert een hoofdroute die de verschillende delen met elkaar verbindt. En er zijn smalle paden die de bezoekers op een rustige manier door het natuurlijke gebied leiden, zonder de natuurbeleving te verstoren.
Aan de oostkant van het park komen twee bruggen en een vlonder. Deze verbinden het park met de groenstrook aan de overkant van het water. Dit vergoot de toegankelijkheid en maakt het park onderdeel van een groter geheel.

Groene binnentuinen als verlengstuk van het park
De binnentuinen bij de woongebouwen liggen op grond van woonstichting Lieven de Key. Na de herinrichting vormen de binnentuinen en het park visueel één groen


Royale hoofdroute


Pad


Overgangen privé-openbaar worden gevormd door hagen in combinatie met kruidachtige beplanting.

geheel. Door lage hekjes en veel beplanting in de binnentuinen voelt het alsof je al in het park bent.

In een van de binnentuinen (fase 3) komt een parkeergarage die half onder de grond ligt. Deze garage beslaat niet het hele binnenterrein. Het dak van de garage wordt voor 80% groen gemaakt, met een laag grond van 30 tot 100 cm. De overgang van de garage naar de rest van het terrein krijgt een natuurlijke vormgeving met trappen, hellingen en schuine taluds met planten.

5.3 Versterken kwaliteit groen en water

Het park krijgt een inrichting met aandacht voor biodiversiteit en natuurvriendelijke oevers. De omvorming tot een park verhoogt de ecologische, sociale en recreatieve waarde.

Gevarieerde beplanting

Er komt gevarieerde beplanting om het park groener en aantrekkelijker te maken. Er zijn vijf verschillende delen in het park, ook wel parkkamers genoemd. Hier komen twee soorten beplanting.

In de delen waar nu de platanen staan, komt een bosachtige beplanting. Dit past goed bij de bomen en versterkt het natuurlijke karakter van dat deel van het park.
In de delen waar nu de speelplaatsen zijn, wordt een bloemenmengsel ingezaaid. Dit zorgt voor kleur en trekt bijen, vlinders en andere nuttige insecten aan.
Het exacte beplantingsplan wordt later verder uitgewerkt.

Ecologische oever

Langs het water komt speciale beplanting die goed tegen vocht kan. Deze planten zorgen ervoor dat de oever natuurlijk overgaat in het water. Ze verbeteren de waterkwaliteit, bieden leefruimte voor dieren en vormen een groene verbinding tussen de verschillende parkkamers.

Groene margezones

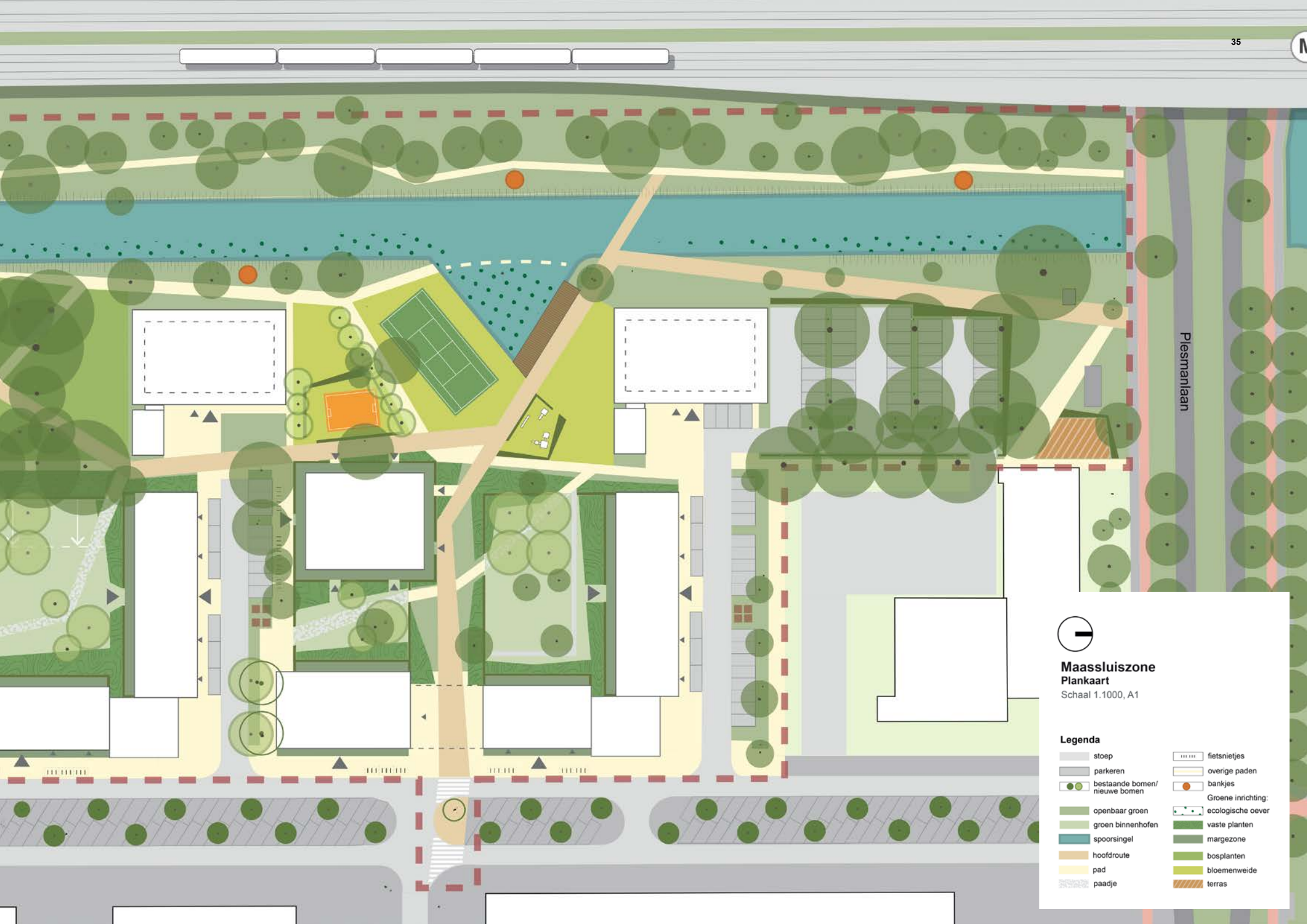
Tussen de openbare ruimte en de woongebouwen komen margezones. Deze zones voor de woningen zorgen voor een vloeiende en zachte overgang van openbaar naar privé. Ze versterken de landschappelijke inpassing van de gebouwen, vergroten het groen in de buurt en verbeteren de ruimtelijke beleving. Elke margezone is voor minimaal de helft groen ingericht, met beplanting die niet hoger is dan 1,2 meter.

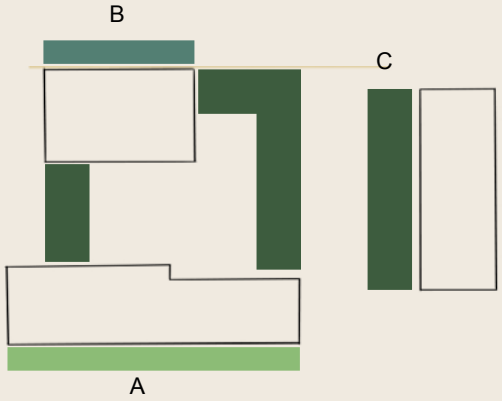
De erfafscheidingen tussen openbare buitenruimte en de gemeenschappelijke tuinen (semiopenbaar) zijn een combinatie van lage beplanting (1 tot 4 meter breed) en hagen (tot 1,2 meter hoog). Dit biedt privacy, zonder het open karakter of de zichtlijnen naar het park te verstoren. Schuttingen zijn hier niet wenselijk. Tussen de woningen onderling zijn wel schuttingen haaks op het gebouw toegestaan. Deze worden afgestemd op de architectuur van de blokken.

Er komen drie typen margezones:

A. Maassluisstraat: een groene voortuin van circa 1,5 meter diep die privacy biedt en de straat vergroent.
B. Parkzijde (tuinblokken): bredere zone rondom het gebouw met vaste planten en/of hagen en terrassen (max. 2 meter diep).
C. Groene doorgangen en hoven: ruimere zones met diepe beplanting die doorloopt naar de


M
Vlaardingenlaan
Maassluisstraat


Plesmanlaan
Maassluiszone
Plankaart
Schaal 1.1000, A1
Legenda
stoep
parkeren
bestaande bomen/ nieuwe bomen
openbaar groen
groen binnenhofen
spoorsingel
hoofdroute
pad
paadje
fietsnietjes
overige paden
bankjes
Groene inrichting:
ecologische oever
vaste planten
margezone
bosplanten
bloemenweide
terras



Type A
- Beplanting maximaal 1,2 meter hoog
- Ongeveer 1,50 meter diep
- Entrees naar woningen
- Groen beslaat minimaal 50% van de oppervlakte

Type B
- Haag en vaste planten maximaal 1,2 meter hoog
- Entrees naar woningen aanwezig
- Klein priveterras, maximaal 2 meter diep
- Geen schuttingen
- Groen beslaat minstens 50% van de oppervlakte

Type C
- Haag en vaste planten maximaal 1,2 meter hoog
- Geen entrees naar woningen
- Groot priveterras, maximaal 5 meter diep
- Geen schuttingen
- Groen beslaat minstens 50% van de oppervlakte

Verschillende typen margezones, voorbeeld blok.



Pannaveld

gemeenschappelijke binnentuinen. De zichtlijnen blijven behouden en privacy wordt bereikt door een mix van hagen en planten.

Oppervlaktewater
Water is belangrijk voor de kwaliteit van het park. Daarom wordt het water beter zichtbaar, makkelijker bereikbaar en natuurlijker ingericht. Er komen houten vlonders waar je op kunt lopen of zitten. Zo kunnen mensen dichter bij het water komen en het water op een andere manier beleven.
Het water en de oevers horen bij het grotere ecologische netwerk in Nieuw-West. De oevers krijgen een natuurlijke inrichting. Er komen geen harde randen, maar een geleidelijke overgang van land naar water. Hierdoor kunnen verschillende planten groeien en wordt het water schoner. De oevers krijgen een schuine helling. Dat maakt ze ecologisch meer waardevol voor planten en dieren.
Daarnaast wordt het wateroppervlak groter. Door deze aanpassingen wordt de ecologische oever langer, wat nog meer voordeel oplevert voor planten en dieren. En het geeft ook meer ruimte om in en op het water te spelen.

Met al deze aanpassingen wordt het park een fijne plek voor mensen, maar ook voor dieren en planten.

Regen- en grondwater
In de Maassluisstraat ligt het grondwater ongeveer 1 meter onder het maaiveld (de oppervlakte van de grond). Het is belangrijk om de buurt rainproof te maken. Dat betekent maatregelen nemen zodat regenwater goed wordt opgevangen en afgevoerd.
Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de regels van de Amsterdamse Regenwaterverordening. Daarin staat dat regenbuien van 60 millimeter op het eigen terrein moeten worden opgevangen.
Het regenwater stroomt zo veel mogelijk naar het park. Daar zakt het in de grond of stroomt het direct naar het water in het park. Op deze manier is de buurt bestand tegen hevige regen en wordt er op een duurzame manier met water omgegaan.

Bomen
Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp is dat zo veel mogelijk bestaande bomen behouden 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.
De essen aan het einde van de zijstraten kunnen niet blijven staan omdat ze te dicht op de nieuwe bebouwing staan. Daar komen dus weer nieuwe bomen, zodat het groene karakter van de straten behouden blijft.

5.4 Ruimte voor sporten, spelen en ontmoeten

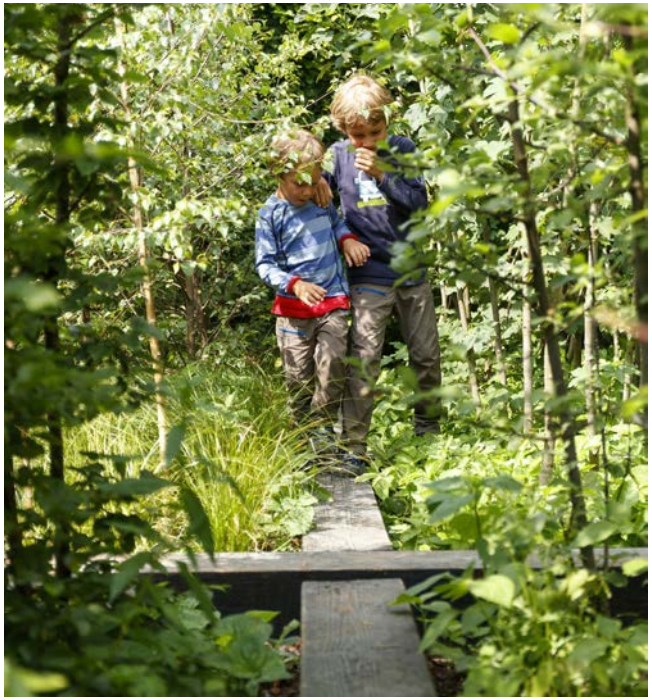
Er komen in de vernieuwde buurt diverse plekken om te sporten, spelen en ontmoeten.

Sporten en spelen
Er komen speelplekken voor kinderen en sportvoorzieningen voor jongeren en volwassenen. In de drukkere delen van het park staan sport en spel centraal. We kijken of sporten zoals basketbal en voetbal samen op één veld kunnen plaatsvinden. En we onderzoeken hoe er ruimte kan komen voor urban sports, zoals skateboarden, freerunnen of calisthenics. Zo biedt het park sportmogelijkheden voor jong en oud.


3x3 basketbal


Buurttafel


Speelplek


Ontdekken


Ruimte voor natuur en rust

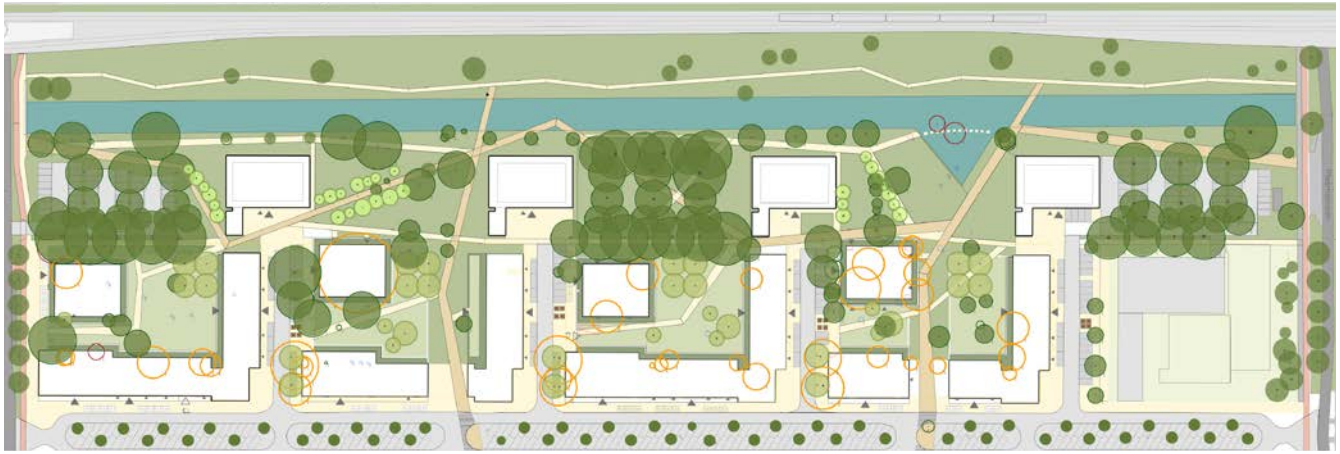
Ontmoeten
Er komen zitplekken en open ruimtes die flexibel gebruikt kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan plekken voor buurtactiviteiten, picknicks of kleine evenementen. In de rustige delen van het park ligt de nadruk op het groen. Hier komen wandelpaden en plekken om te zitten, zoals bankjes, een grote zitbank en bijvoorbeeld een steiger om te vissen of een plek om vogels te kijken. Door al deze functies goed te verdelen over de verschillende delen van het park – de zogenaamde parkkamers – ontstaat er een afwisselende en levendige omgeving. Mensen kunnen hier zowel tot rust komen als actief bezig zijn.

5.5 Veilige en toegankelijke inrichting voor verkeer en parkeren

Routes
De verkeerssituatie in het plangebied blijft grotendeels hetzelfde. Auto’s blijven rijden via de Maassluisstraat en de zijstraten. Ook komen er voor voetgangers duidelijke en veilige routes door het park naar de metrostations.



Aantrekkelijke overgangen tussen de openbare ruimte, gemeenschappelijke tuinen en privétuinen



Bomenkaart

Deze routes zijn makkelijk te vinden vanaf de Rijswijkstraat en de Voorburgstraat.

Parkeren in de openbare ruimte
Parkeren gebeurt zo veel mogelijk buiten het park, in de omliggende straten en bij de toegangen tot de flats. In dit schetsontwerp is het idee om de parkeerplaatsen vooral op twee grote plekken aan de uiteinden van het park te maken. Daardoor blijven grotere aaneengesloten stukken park over.

Bij het uitwerken van het ontwerp moeten we bepalen hoeveel parkeerplaatsen er in het park terugkomen. Dit doen we in samenspraak met de bewoners. Daarbij houden we rekening met de volgende uitgangspunten:

- Alle huidige bewoners met een parkeervergunning behouden deze.
- Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.
- Er komen parkeerplekken voor bezoekers en voor mindervaliden.

Fietsparkeren in de openbare ruimte
Naast de fietsenstallingen in de nieuwe gebouwen komen er 125 plekken voor fietsen in de openbare ruimte. Dat worden geen fietsenrekken, maar fietsvakken met speciale fietsnietjes aan de uiteinden. Bij grote vakken komen er ook fietsnietjes in het midden. Daardoor kunnen auto's niet op de fietsvakken parkeren.

5.6 Schoon, heel en veilig

Diverse aanpassingen in de openbare ruimte helpen om de buurt schoon, heel en veilig te maken en te houden.

Verlichting
Alle wandelroutes krijgen verlichting volgens de regels van de gemeente Amsterdam. Op sommige kleinere paden komt geen verlichting, of alleen verlichting die 's nachts uit kan. Te veel licht kan dieren storen.

Afval
Het huisvuil van de bewoners van de nieuwe gebouwen wordt verzameld in de openbare ruimte. De gemeente Amsterdam zorgt hiervoor met ondergrondse afvalcontainers. Voorlopig gaan we uit van het huidige aantal van 20 containers. De oude containers worden vervangen door nieuwe containers die meer afval kunnen bewaren. Zo kunnen meer huishoudens hun afval kwijt met hetzelfde aantal containers.

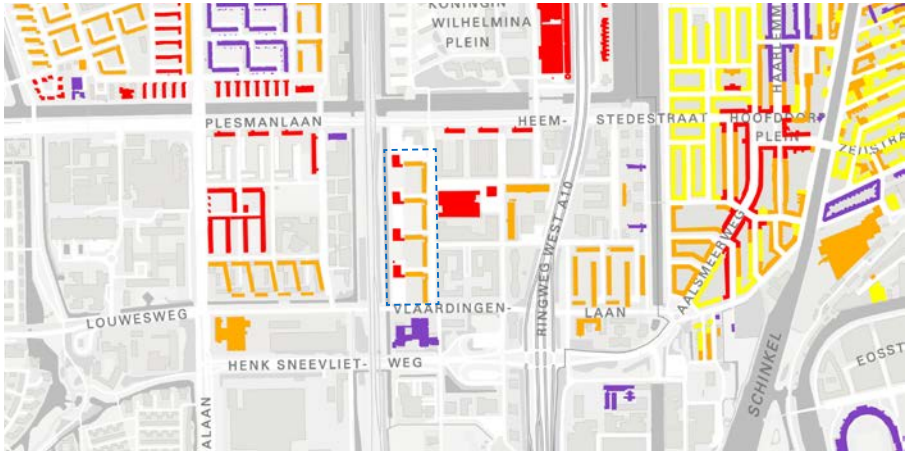
Materiaal
Het schetsontwerp gebruikt de Amsterdamse Puccinimethode en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Het ontwerp past bij de eerder gemaakte delen van het Spoorpark, ter hoogte van de Johan Greivestraat. De hoofdwegen worden gemaakt van beton. De kleinere paden krijgen halfverharding met betonplaten van 30x30 cm, die schuin worden gelegd. Ook het smalle paadje langs het water krijgen halfverharding. Bestaande materialen, zoals oude klinkers en stoeptegels, worden opnieuw gebruikt. Ze komen terug in de bestrating, als traptreden, afstapjes of als muurtjes rondom het groen.



6. Beeldkwaliteitsplan



De bestaande gevels van zowel de stroken als torens zijn ontworpen met doorlopende horizontale gevelbanden



Atlas Ordekaarten - Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor de visuele samenhang en de architectonische kwaliteit bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Zo komt er eenheid in de architectonische uitwerking van de verschillende nieuwe woongebouwen die in verschillende fases tot stand komen.

6.1 Uitgangspunten

Bestaande kwaliteiten

De huidige bebouwing aan de Maassluisstraat heeft één heldere en eenvoudige architectuur. De portiekflats zijn gebouwd in de jaren zestig, een tijd met grote woningnood. De ontwerpaandacht ging vooral naar de functionele en sociaaleconomische aspecten. Daarnaast was het idee om burgers meer licht, lucht en ruimte te bieden, niet alleen in hun huis maar ook in hun groene omgeving. De balkons aan de tuinzijde bieden nog altijd een ver en gewaardeerd uitzicht, al worden de tuinen zelf nauwelijks gebruikt. Ook in de uitwerking van de gevels, de stedenbouw en de woningplattegrond zijn er bijzondere en kwalitatieve kenmerken te ontdekken.

De samenhang in de Maassluisstraat bestaat door repetitie en een uitwerking met doorlopende horizontale gevelbanden, die zowel in de torens als de stroken nadrukkelijk aanwezig is. De horizontaliteit in de compositie is leidend. De ensembles bestaan uit eenvoudige, rechthoekige volumes. De loggia's en (portiek)ontsluitingen geven het geheel plasticiteit en een verticale verdeling. Bij deze verticale verdeling, die ondergeschikt is aan de horizontaliteit, worden herhaling, symmetrie en spiegeling toegepast als vormgevend principe.

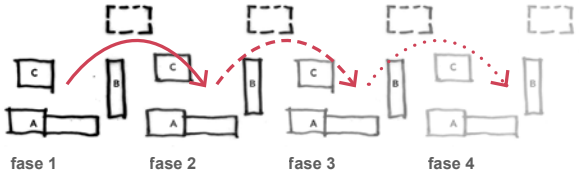
Afstemming ontwerpers

De architecten voor de vernieuwing worden geselecteerd op basis van hun handschrift en de manier waarop ze binnen de verdichting, een fijne woonomgeving kunnen ontwerpen. Ze zijn kundig in het vertalen van het AUP-gedachtengoed in hedendaagse architectuur en hun architectuurstijl toont verwantschap. De architecten zijn daarnaast bekwaam in het maken van goede plattegronden en kunnen ontsluitingen en buitenruimte onderdeel maken van de kwaliteit en beeldkwaliteit van het gebouw. De relatie tussen binnen en buiten is daarbij een belangrijk aspect.

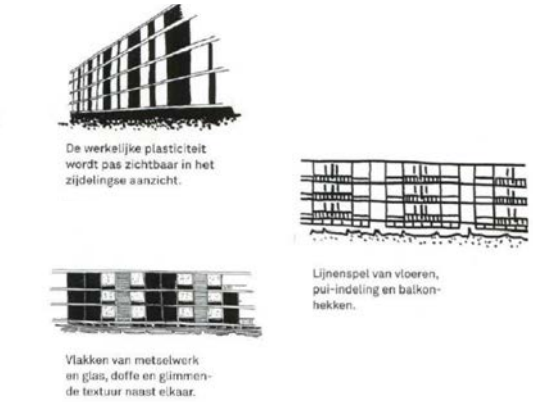
De verschillende ontwerpers, werkzaam binnen een fase, stemmen de ontwerpen op elkaar af. Daarbij is de architectuur van de stroken aan de Maassluisstraat leidend. Bij de tuinblokken is meer vrijheid mogelijk. De opdrachtgever voert met een architect de regie op deze samenhang met toetsing en advisering door de Commissie Omgevingskwaliteit en een stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam. De ontwerpers werkzaam aan de latere fasen spiegelen hun ontwerp aan de eerdere fasen. Niet de individuele



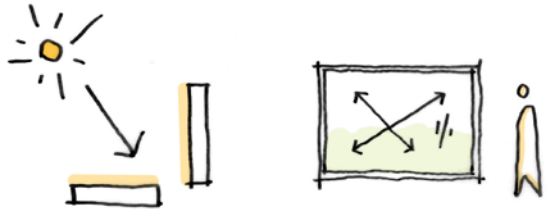
Gevelaanzicht in een van de tussenstraten; kenmerkend zijn de doorlopende horizontale banden, de sterke ritmiek en de plasticiteit die ontstaat door de loggia’s en trappenhuizen.



De architectuur van het eerste blok is leidend. De stroken+torens (A) en tussenstroken (B) hebben sterke familiekenmerken.



De entreeportalen, loggia's en negges zorgen voor ritmiek en plasticiteit (afb. uit: "van Pendrecht tot Ommoord")



Licht, lucht en ruimte staan centraal in het plan en komen terug in elk aspect van het ontwerp

expressie van de architect maar de mate van aansluiting op de architectuur van de voorgaande plannen is daarbij leidend. Hiertoe wordt na de eerste fase bepaald welke visuele, plastische en materiële aspecten van de eerste fase ook beeldbepalend zijn voor de volgende fases.

Samenhang architectuur

Twee stroken (inclusief de toren) hebben steeds één architectuur. Daarom moet zo'n ensemble worden bedacht door één architect of in nauwe samenwerking van twee architecten. De VO/DO-toetsing van beide stroken en de toren is idealiter gelijktijdig. Als dit niet mogelijk is, wordt bij de presentatie getoond hoe de aansluiting zal zijn, zodat inzichtelijk is hoe het bij elkaar past.

De hoekoplossingen met de balkons/galerijen bieden, net als nu, doorzichten naar de binnentuin. Het ontwerp van de hoekoplossingen, met aan de binnenzijde liggende balkons of galerijen, vereist zorgvuldige aandacht. De hoekgebouwen (met bedrijfsruimtes) zijn onderdeel van de hoekoplossing. Ondanks een mogelijk afwijkende programmering krijgen zij een herhalend uiterlijk. Ze moeten zo worden ontworpen dat ze voor verschillend programmering geschikt zijn.
De tuinblokken kennen door hun positie een grotere ontwerpvrijheid.

Materiaalkeuze gevel

Voor de bebouwing aan de Maassluisstraat geldt dat keuze voor het materiaal (de steensoort) wordt bepaald in de eerste fase. De latere fasen hanteren materiaal dat (nagenoeg) identiek is. Om prijsopdrijving door leveranciers of problemen bij gebrek aan levering tegen te gaan, wordt het materiaal niet dwingend voorgeschreven. Uitgangspunt is echter dat het materiaal op het eerste zicht identiek is dat van de eerste fase. Ook de keuze van een specifieke of herkenbare balustrade kan als herhalend kenmerk worden vastgelegd voor vervolg fases.

6.2 Kwaliteit in hoofdlijnen

Herkenbare stempels

- De repeterende eenheden zorgen voor een collectieve vormgeving en een rustig (straat)beeld.
- De torens van Zanstra zijn visueel onderdeel van de stempels.
- De latere stempels sluiten qua ontwerp aan bij de eerdere stempels, subtiele variaties zijn uitgangspunt

Bouwvolume

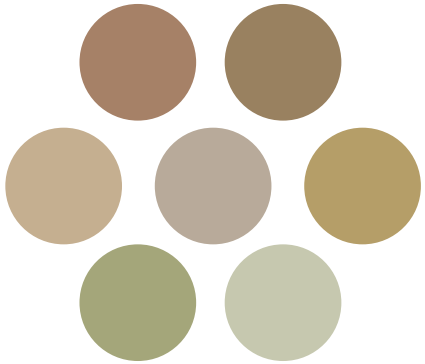
- De combinatie van strook en toren is één gebouw en heeft (per fase) één architect of architect met sub-architect. De haak wordt als één onderdeel ingediend en getoetst.
- De gebouwen hebben een sterke ritmiek en plasticiteit die kan worden herhaald.
- De entreeportalen, loggia's en mogelijke galerijen (boven de 1e verdieping) zorgen voor plasticiteit in het bouwvolume. Ook dit zijn elementen die kunnen worden herhaald in de vervolgfases.



Horizontale banden en een aantrekkelijk daklandschap



De gevels hebben een sterke horizontaliteit



Ingetogen materialisatie met terughoudende kleuren

- De balkons zijn (zo veel mogelijk) in de hoeken gepositioneerd om gebouwen slanker te laten lijken (torens en tuinblokken) en doorzichten te maximaliseren.
- Het daklandschap vormt de vijfde gevel.
- Lage daken worden zo veel mogelijk als groendak ingericht, variërend van mos-sedumdak tot daktuin (en/of dakterras).
- Installaties zijn zo veel mogelijk onzichtbaar vanaf het maaiveld en worden opgenomen in de architectuur.

Architectonische kenmerken

- Sterke horizontaliteit.
- Buitenruimte is op elke verdieping een hoofdonderdeel van het gebouw. De woonkwaliteit is van buitenaf afleesbaar door plaatsing van balkons aan keukens of woonkamers.
- De gevels hebben doorlopende horizontale banden op vloerhoogte. De afmetingen van deze banden zijn vergelijkbaar met de huidige gebouwen en de torens van Zanstra.
- Grote raampartijen en een goede open/dicht-verhouding versterken de horizontaliteit.
- Het lijnenspel en afwisseling van texturen zorgen voor een interessante compositie.

Materiaal en kleur

- Ingetogen materialisatie en terughoudende kleuren.
- De gevels zijn hoofdzakelijk gemaakt van steenachtige materialen.
- Extra zorg voor de balustrade. Aan de Maassluisstraat is die niet van glas. Balustrade alleen van glas als geluidproblematiek erom vraagt.

Voor de maximale maten van de bouwblokken met de verschillende mogelijkheden zie ook de Plantoetskaart op pagina 56.

6.3 Kwaliteit per onderdeel

ALGEMEEN

Plinten
- De begane grond heeft een verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter.
- Woonkamers of woonkeukens liggen bij voorkeur aan de straat, zodat ze bijdragen aan een prettige en veilige woonomgeving met ‘ogen op de straat’.

Fietsparkeren
- Fietsparkeren is gekoppeld aan de entrees; de ambitie is dat deze maximaal 2 aansluitende beuken breed zijn zodat de gevels levendig blijven en er voldoende ruimte voor wonen aan de straat overblijft.
- De raampartijen liggen idealiter in het verlengde van de paden, om te voorkomen dat fietsen voor de ramen geparkeerd worden.

Entrees
- Aantrekkelijke, lichte en ruime entrees met ogen op de straat.
- Voor de veiligheid van bewoners is de liftlobby zichtbaar vanaf de straat.
- Entrees geven, idealiter, direct toegang tot de gemeenschappelijke tuin.

Margestroken
- Margestroken vormen de overgang tussen privé en openbaar. Ze bieden ruimte voor de woning-/gebouwtoegang, eventueel een buitenruimte en groen. De margestrook verschaft privacy aan de bewoners.
- Ze zijn aan de Maassluisstraat zo ingericht dat het sociale contact vergroot, met ruimte om te ontmoeten en te zitten.

Binnentuinen
- Het landschap van het park loopt visueel door naar de binnentuinen; eenheid in de groene parkachtige ruimte is een ambitie. Dit wordt bereikt door afstemming met de gemeente over de ontwerptaal van de tuinen en de positie van paden.
- Hekken op de overgang tussen de openbare ruimte en de binnentuinen zijn zo veel mogelijk uit het zicht. Ze zijn bijvoorbeeld verwerkt in hagen of laag (max. 1 meter).
- De binnentuinen zijn eventueel afsluitbaar, maar zolang het beheer het toelaat blijven ze zo veel mogelijk open.

Daken
- De installaties worden zorgvuldig ingepast en zijn zo veel mogelijk onzichtbaar vanaf de openbare ruimte (min. 2 meter van de dakrand) en geclusterd.
- De zichtbare daken worden met aandacht ontworpen en zijn zo groen en natuurinclusief mogelijk.

STROKEN

Entrees
- Aantrekkelijke entreehallen vormen een visuele en fysieke verbinding tussen de straat en de tuin.
- Bewoners kunnen rechtstreeks van de entreehal de gemeenschappelijke tuin in.
- Voor de veiligheid van bewoners is de liftlobby zichtbaar vanaf de straat. Entrees zijn ruim en hebben een plek om te zitten.

Galerijen en balkons
- Galerijen aan de tuinzijde kunnen worden uitgevoerd als leefgalerijen. Leefgalerijen zijn breed (minimaal 2,5 meter) om ontmoeting te



















stimuleren en privacy te waarborgen. Galerijen in combinatie met de privébalkons bieden ruimte voor ontmoeting en verblijf.
- Voor een rustig straatbeeld, met ogen op de straat, liggen er in de eerste twee verdiepingen geen galerijen aan de lange Maassluisstraat. Galerijen steken hier nooit uit het volume.
- De tuinzijde/zonzijde is de logische locatie voor balkons.
- Balkons aan de Maassluisstraat zijn uitgevoerd als loggia's en steken maximaal 1 meter uit de gevel.
- Tussen twee stroken die haaks op elkaar staan, liggen buitenruimtes binnen het volume. Daardoor zijn doorzichten ruim en ogen de blokken zo klein mogelijk.
- In verband met privacy worden idealiter eenzijdig georiënteerde woningen vermeden wanneer overstaande gebouwen op minder dan 20 meter afstand staan.

Onderdoorgangen
- De twee onderdoorgangen zijn minimaal 3 verdiepingen hoog.
- De twee onderdoorgangen bieden maximale openheid. Kolommen tot een minimum beperken. In aanzicht is maximaal 1 ondersteuningsrij te zien.
- Waar mogelijk ook entrees en ramen opnemen in de poort voor verhoging van de sociale veiligheid.
- Goede verlichting in en rond de onderdoorgangen zorgt voor sociale veiligheid in de openbare ruimte. Dit wordt in goed overleg tussen opdrachtgever en gemeente bepaald.

Kopgevels
- De kopgevels zijn, zoals bij de bestaande blokken, herkenbaar als kopgevels maar ze

hebben gevelopeningen (of zelfs balkons) over alle verdiepingen. Blinde gevels worden voorkomen.

WOONTORENS

Balkons
- De woontoren is alzijdig (aan alle kanten aantrekkelijk) vormgegeven.
- Balkons worden uitgevoerd als loggia's binnen het volume.
- De balkons zijn, waar mogelijk, in de hoeken gepositioneerd om gebouwen slanker te laten lijken.

Plattegrond
- Bij de plattegrondindeling wordt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van nabijgelegen woningen en de kwaliteiten en uitdagingen van de toekomstige woningen, met name van de tuinblokken (bijvoorbeeld uitzicht, privacy, geluid en licht).

Kleur en materiaal
- De gevels en architectuur van de woontorens zijn onderdeel van dezelfde architectuur als de stroken. Het leest niet als een optelling maar als onderdeel van een gebouw.
- De geleding kan anders zijn doordat de ontsluiting in de toren aan de binnenkant ligt. Dit verschil kan expressief onderdeel worden van de architectuur.

TUINBLOKKEN

- Heldere alzijdige volumes, die rondom aantrekkelijk zijn vormgegeven.
- Balkons worden uitgevoerd als loggia's binnen het volume.
- Om de doorzichten zo wijds mogelijk te maken is het uitgangspunt is om bebouwing op de hoeken, terug te leggen bijvoorbeeld door het positioneren van balkons of buitenruimte op deze plek. Een

























goede woonplattegrond mag hierdoor niet worden gecompromiteerd.

- De hoofdentree is aan de korte Maassluisstraat.
- De begane grondwoningen hebben, rondom het gebouw, hun eigen toegang en buitenruimte. Dit verhoogd de alzijdigheid van het gebouw.
- Indien mogelijk ligt de bebouwing op de hoeken van de begane grond, net als bij de balkons, terug. Voorwaardelijk hiervoor is een goede woonkwaliteit van de plattegronden.
- Waar gebouwen op minder dan 20 meter tegenover elkaar liggen, mogen in verband met privacy en inkijk geen enkelzijdige woningen komen te liggen. Om die reden is het daar goed denkbaar dat er in fase 1 en 3 op deze plek andere functies als installaties of fietsparkeren komen.
- Bij de plattegrondindeling wordt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van nabijgelegen woningen en de kwaliteiten en uitdagingen van de toekomstige woningen, met name van de woontorens (bijvoorbeeld uitzicht, privacy, geluid en licht).

DE HOEKPAVILJOENS

- De hoekpaviljoens op de plek van de huidige garageblokken hebben een uitnodigende en open vormgeving passend binnen de AUP-stijl.





















PARKEERGARAGE

- Het dak is voorzien van een daktuin en gaat vloeiend over in de binnentuin.
- Het dak is zo vormgegeven dat het voor voetgangers zo laag mogelijk lijkt. Daarom liggen de plantenbakken niet bij de rand en is een eventueel hek transparant vormgegeven.
- De inrit is terughoudend ontworpen.
- De gevel aan de tussenstraat heeft een andere vormgeving dan het tuinblok.
- De gevel aan de tussenstraat is bij uitstek geschikt voor begroeiing (zuidoriëntatie).
- In de 6,5 meter hoogte van de onderste twee verdiepingen aan de Maassluisstraat is voldoende ruimte voor een split-level-woning met een vloer die aansluit op het dak van de parkeergarage. De buitenruimte van de woning vormt een integraal onderdeel van de daktuin op de parkeergarage.



7. Participatie

Geschiedenis
Al in 2010 is een plan gemaakt om de 240 woningen aan de Maassluisstraat te vernieuwen vanwege de slechte staat. Dit plan is helaas niet tot uitvoering gekomen. Hoewel de bewoners destijds instemden met een sloop-nieuwbouwplan verdween het tijdens de financiële crisis in een la. Na de crisis voldeed het toenmalige plan niet meer aan de nieuwe eisen en was het noodzakelijk een nieuw plan te maken. Lieven de Key is zich ervan bewust dat veel mensen ongeduldig zijn en angstig dat de woningen wederom niet worden verbeterd. Om ervoor te zorgen dat het nieuwe plan kan rekenen op vertrouwen van huurders en omwonenden, is een zorgvuldig participatietraject gestart.

In dit plan zitten meer woningen dan in de huidige blokken. Het woningaantal gaat van 240 naar circa 515 woningen. Niet alle huidige bewoners zijn blij met deze verandering, maar het heeft ook grote voordelen. Huidige bewoners kunnen hier een nieuwe woning krijgen en woningzoekenden kunnen hier een leven opbouwen. Daarnaast zal de buurt er ook levendiger en diverser van worden. Doordat er straks meer voorzieningen en plekken in de openbare ruimte zijn om je buren te ontmoeten en te verblijven wordt de buurt een prettigere plek.

Raadpleging bewoners
Het is voor bewoners ingrijpend als ze door vernieuwing naar een andere woning moeten verhuizen. Bij de start van de planvorming is een bewonerscommissie opgericht. Bewonerscommissie Maassluisstraat wordt begeleid door een onafhankelijke bewonersconsulent van stichting !WOON en bijgestaan door de huurdersvereniging Arcade. Samen met de bewonerscommissie werken we aan het sociaal plan.

Lieven de Key is sinds 2023 in gesprek met de bewonerscommissie en de bewoners over de plannen voor de buurt. Daarbij is ook gesproken over de keuze tussen sloop-nieuwbouw of behoud van de bestaande woongebouwen. Bij een peiling heeft een meerderheid zich uitgesproken voor sloop-nieuwbouw. De zorgen over asbest en twijfel of renovatie voldoende problemen zou oplossen, speelden een grote rol.

Buurtbijeenkomsten
Tussen december 2023 en mei 2025 zijn er vijf buurtbijeenkomsten georganiseerd voor bewoners én omwonenden. De meeste bijeenkomsten werden door ongeveer 40 mensen bezocht. Op deze bijeenkomsten bespraken de ontwerpers verschillende stedenbouwkundige modellen. Er werd gestart met vier modellen. Hierbij werden de plus- en minpunten onderzocht. Na iedere bijeenkomst werd de feedback gebruikt om betere modellen te maken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het concept stedenbouwkundig plan zoals het nu is.

Naast deze bijeenkomsten is er in 2024 feedback opgehaald tijdens een buurtwandeling. Daarbij konden mensen laten zien wat hen aanspreekt in de buurt maar ook hun zorgen uitspreken. Sommige mensen maken zich zorgen over de verdichting en het verlies van groen. Ook zijn er twee online enquêtes gehouden.

Van elke buurtbijeenkomst zijn de presentaties en verslagen aan alle geïnteresseerden beschikbaar gesteld. Er is een filmpje met uitleg gemaakt over het stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt de buurt geïnformeerd via nieuwsbrieven. Deze zijn, samen met de veelgestelde vragen en antwoorden, te vinden op https://www.maassluisstraat-amsterdam.nl/.

Vervolg
Na een periode van bijna twee jaar intensieve samenwerking met Lieven de Key, gemeente, Vakwerk Architecten en bewonerscommissie ligt er nu een concept stedenbouwkundig plan. Dit concept stedenbouwkundig plan wordt uiteindelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiervoor is er nog een inspraakperiode van zes weken waarin mensen een zienswijze (reactie) kunnen geven op het plan. Het stedenbouwkundig plan wordt naar verwachting najaar 2025 vrijgegeven voor inspraak. Tijdens deze periode organiseert de gemeente nog meerdere contactmomenten waarop buurtbewoners en betrokkenen een reactie kunnen geven en vragen kunnen stellen.



Ambitieweb duurzaamheid

8. Duurzaamheid

De herontwikkeling van de Maassluisstraat biedt kansen op het gebied van duurzaamheid. Hiermee draagt het plan bij aan de ambities van de gemeente Amsterdam.

Beperken CO2-uitstoot
De gemeente Amsterdam wil in 2030 60% minder CO2-uitstoot. Voor 2050 moet de CO2-uitstoot verlaagd zijn met 100%, in vergelijking met het niveau van 1990. Om dat te bereiken zet de gemeente in op zes thema's: duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptie, natuurinclusief bouwen, mobiliteit en schone lucht en afvalvrije stad.

Uit onderstaande afbeelding blijkt de inzet bij de herontwikkeling van de Maassluisstraat op deze thema's. Op 2 thema's voldoet de inspanning aan de wettelijke regels. Op 3 thema's is de inspanning bovengemiddeld.

Natuurinclusief bouwen
Een van de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Lieven de Key maakt een groenplan waarin wordt toegelicht hoe er wordt omgegaan met natuurinclusief bouwen en op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd. Lieven de Key heeft de ambitie om te voldoen aan een natuurinclusiviteits-score van 30 punten. De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van het plangebied en de biodiversiteit in het gebied helpen verhogen. Samen met een ecoloog wordt concreet invulling gegeven aan deze ambitie.

Duurzame energie
De woningen worden straks duurzaam verwarmd en gekoeld; het beste installatieconcept voor deze locatie wordt nog nader onderzocht. Er wordt aangesloten op het stadswarmtenet of een eigen warmte-koudeopslag (WKO) gevestigd. Ook een hybride combinatie van deze installaties behoort tot de mogelijkheden. Dit kan collectief voor alleen de nieuwbouw en misschien zelfs voor de hele buurt. Bij de definitieve keuze houden we altijd ook de financiële lasten voor de toekomstige bewoners voor ogen.

Speerpunten Maassluisstraat
We zetten in dit stedenbouwkundig plan uiteen wat deze ambities betekenen voor de herontwikkeling van de Maassluisstraat. Hierbij zijn de volgende speerpunten naar voren gekomen:

- Circulariteit
  Er wordt bovengemiddeld ingezet op circulariteit door:
  - Onderzoek te doen naar het toepassen van houtbouw.
  - Onderzoek te doen naar het toepassen van duurzaam gevelmateriaal.
  - De gebouwen zo veel mogelijk circulair slopen en onderzoek doen naar hergebruik van deze materialen in de openbare ruimte.
  - Biobased isolatie mee te nemen in het ontwerp

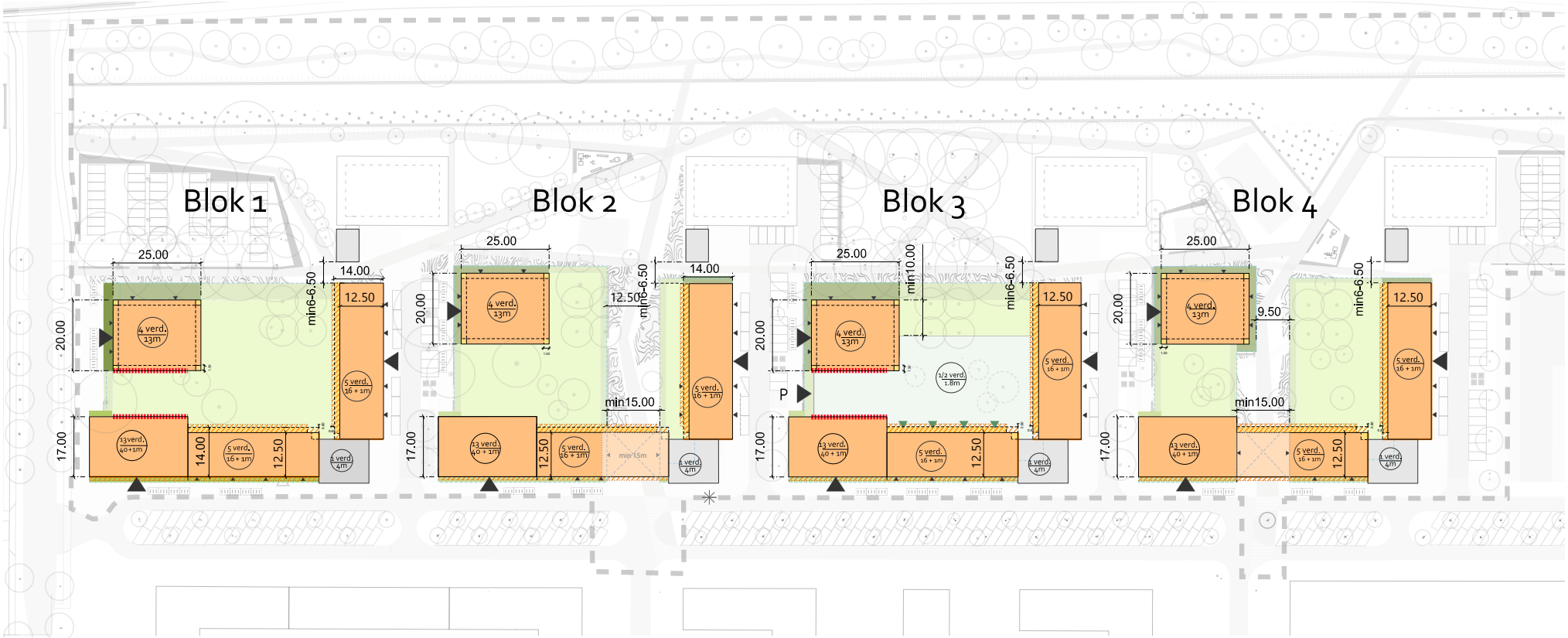
- Natuurinclusief bouwen
  Er wordt bovengemiddeld ingezet op natuurinclusief bouwen door:
  - Het realiseren van groen op laag gelegen daken.
  - Het verhogen van de biodiversiteit door deze groene daken met intensief en/of extensief groen in te richten.
  - Rekening te houden met het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen en het handboek natuurinclusief bouwen

- Klimaatadaptatie
  Er wordt rekening gehouden met hittestress en hemelwateropvang door de groene daken klimaatbestendig in te richten.

- Duurzame energie
  De nieuwe woningen worden collectief en duurzaam verwarmd en gekoeld, mogelijk door het toepassen van een WKO-systeem.

- Mobiliteit & schone lucht
  Uitstoot tijdens de bouw wordt geminimaliseerd door schone werktuigen en slimme, schone bouwlogistiek.

Bijlage: plantoetskaart



LEGENDA

- Maximale Bouwkavel
- Straatzijde (geen slaapkamers op BG)
- Aantal verdiepingen/ Maximale hoogte (+ 1m i.g.v. houtbouw)
- Onderdoorgang 3 verdiepingen hoog (Blok 2 indicatieve positie in licht oranje)
- Hoofdentree met verbinding naar binnenhof, locatie indicatief
- Entree woningen BG, locatie indicatief
- P Entree Parkeergarage met 5m vlak aan binnenzijde (lokatie indicatief)
- Onderdoorgang 3 verdiepingen hoog
- Buitenruimte balkon/galerij binnen rooilijn (daar waar het uitmaakt voor het doorzicht)
- Balkon/galerij buiten ontwikkelvolume (indien naast geel, alleen indien zie hieronder)
- Balkon/galerij, mag alleen bij portieketage woningen of wanneer galerij aan andere zijde binnen de rooilijn ligt, als GBO worden ontwikkeld
- Geen enkelzijdige woningen op minder dan 20m tegenover bebouwing op dezelfde verdieping

- Talud
- Gemeenschapelijke tuin
- Margezone A
- Margezone B
- Margezone C
- Peil hoogte wordt vanaf hier gemeten
- Erfpactgrenzen
- 8.00 Afstanden in meters

N

Spoorpark Maassluiszone
Datum: 5 augustus 2025

Colofon

Team

Lieven de Key
Mariette Adriaanssen
Praveen Kartaram
Yvonne Brekelmans
Leonie de Jong

Gemeente Amsterdam
Maaike Romans
Mathilde Kamphuis
Luuk Oppe
Fenna Haakma Wagenaar
Berta Gruodyte
Carmen Cupido
Jessica Stolk

Vakwerk architecten
Thomas van den Berghe
Francesco Veenstra
Gawein Verbiest

Beeldverantwoording

Tekeningen, diagrammen en impressies: gemeente Amsterdam, Vakwerk Architecten (tenzij anders vermeld)

Alle impressies zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

p.8: Foto Voorburgstraat en Maassluisstraat (fotograaf: Dingena Mol) - Parool, 2023.

p.10: Luchtfoto Delflandpleinbuurt – Stadsarchief Amsterdam, 1969.

p.12: Luchtfoto Maassluisstraat – Google Maps, 2023.

p.38: Foto GWL-terrein (Ontwerp: KCAP, fotograaf: Ossip van Duivenbode), 2022

p.44: Foto appartementencomplex Groenmarkt (Ontwerp: Ronald Janssen x Bastiaan Jongerius x Buro Harro, fotograaf: Sebastian van Damme), 2023

Voor de opgenomen beeldmaterialen is uiterste zorg besteed aan het achterhalen van de rechthebbenden. Indien desondanks een vermelding ontbreekt, verzoeken wij betrokkenen vriendelijk contact met ons op te nemen.

Mocht u vragen hebben over het gebruik van specifieke beelden of meent u rechthebbende te zijn, neem dan gerust contact op via maassluisstraat@lievendekey.nl.

Klaar voor de toekomst, trots op het verleden

Opdrachtgever
Woonstichting Lieven de Key, Amsterdam
maassluisstraat@lievendekey.nl
www.maassluisstraat-amsterdam.nl/

Stedenbouw
Vakwerk Architecten
Professor Snijdersstraat 2, 2628 RA Delft
info@vakwerkarchitecten.nl
www.vakwerkarchitecten.nl

1 december 2025