Verslag bijeenkomst vernieuwing Maassluisstraat

Dinsdag 20 mei 2025, 19.00 – 21.00 uur in Lola Lieven

Eindpresentatie Stedenbouwkundig plan



Voor de vernieuwing van de Maassluisstraat is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan heeft Vakwerk Architecten gemaakt in opdracht van Lieven de Key in samenwerking met de gemeente Amsterdam. Dinsdag 20 mei 2025 was de laatste participatieavond met de buurt over het concept stedenbouwkundig plan. Nu start de officiële besluitvorming om het plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

1. Aanwezig op 20 mei

- Circa 40 huishoudens, inclusief leden van de bewonerscommissie
- Vanuit de organisatie:
  - Doede Jaarsma: gespreksleider en verslag
  - WOON! (bewonersbegeleider): Karin Ammerlaan
  - Arcade (huurdersvereniging van Lieven de Key): Marjo Methorst
  - Vakwerk architecten: Francesco Veenstra, Thomas van den Berghe en Marck Vrieling
  - Gemeente Amsterdam: Maaike Romans (projectmanager Maassluisstraat), Jessica Stolk (junior projectmanager Maassluisstraat), Luuk Oppe (junior projectmanager Maassluisstraat) en Marij van Tienen (communicatie).
  - Team van Lieven de Key: Mariette Adriaanssen (gebiedsontwikkelaar), Praveen Kartaram (projectontwikkelaar) Yvonne Brekelmans (bewonersbegeleider), Rene Tatje (beheerder).

2. Welkom

Doede heet iedereen welkom. Veel bezoekers geven aan niet bij vorige participatieavonden over het concept stedenbouwkundig plan te zijn geweest.
De avond bestaat uit twee delen:

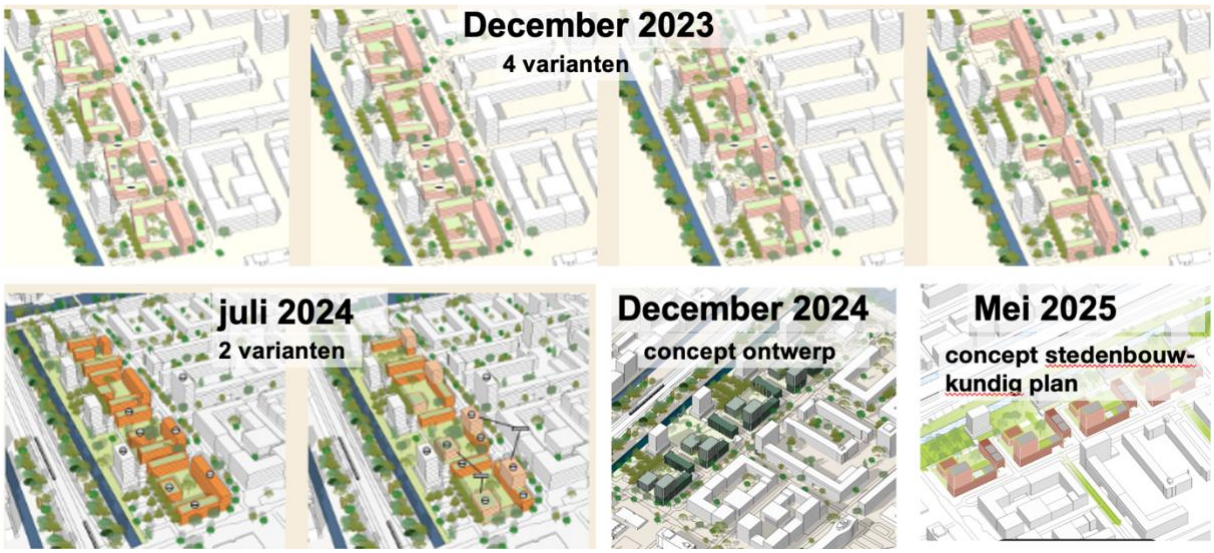
- In het eerste deel zijn er twee centrale presentaties (zie punt 2 en 3).
- In het tweede deel is er ruimte voor individuele vragen. Er zijn mensen van Lieven de Key, de gemeente en Vakwerk Architecten aanwezig om mee in gesprek te gaan. Ook kunnen mensen in gesprek gaan met de bewonerscommissie.

3. Wat is er tot nu toe gebeurd en hoe ziet het vervolgproces eruit

Maaike Romans, projectmanager bij de gemeente, legt uit wat er tot nu toe is gedaan en hoe het vervolgproces eruit gaat zien.

Om tot een zo goed mogelijk stedenbouwkundig plan te komen, zijn er verschillende participatiebijeenkomsten geweest met de buurt:

- In december 2023 zijn 4 varianten voor het plan gepresenteerd.
- In juli 2024 hadden we nog 2 varianten. Deze hebben we gepresenteerd.
- In december 2024 is het eerste concept-stedenbouwkundig plan gepresenteerd.
- Vandaag presenteren we het concept-stedenbouwkundig plan dat de inspraak ingaat.



Vraag 1: Hoe zijn de keuzes tot stand gekomen?

Reactie 1: We hebben de buurt gevraagd om opmerkingen, reacties en ideeën te geven over wat ze wel en niet goed vinden aan de verschillende varianten. In het ontwerpteam hebben we vervolgens gekeken welke zaken we kunnen verwerken in het plan en welke niet. Bewoners konden niet kiezen uit verschillende varianten. Er waren al een aantal uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Zo moeten er meer woningen komen, is duurzaamheid heel belangrijk en moet het plan financieel haalbaar zijn.

Nu het concept stedenbouwkundig plan klaar is, is de eerste fase afgerond (*maken*). Hierna kunnen we door naar stap 2 tot en met 4 (*vaststellen, ontwerpen en uitvoeren*).



Stap 2: Besluitvorming
Na de zomer start de volgende fase in het project: de besluitvorming. Dan leggen we het concept-stedenbouwkundig plan voor aan de gemeenteraad en vragen we ook goedkeuring op het investeringsbesluit.
Voordat er een besluit wordt genomen is er eerst een inspraakperiode. Tijdens deze inspraakperiode kan iedereen een reactie geven op het plan. Iedereen die een reactie heeft gegeven krijgt per email antwoord. Alle reacties die binnenkomen tijdens de inspraakperiode, komen met de gegeven antwoorden in een nota van beantwoording. Deze wordt meegestuurd met het concept-stedenbouwkundig plan naar de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt dus alle reacties en de gegeven antwoorden mee in hun besluitvorming.

Stap 3: Ontwerpen
Als de gemeenteraad akkoord geeft op het concept-stedenbouwkundig plan kunnen we gaan ontwerpen. De woongebouwen worden verder ontworpen zodat ook de omgevingsvergunningen kunnen worden ingediend en heel belangrijk: de peildatum kan worden aangevraagd. Dat is het moment waarop de stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners start en ze met voorrang op zoek kunnen naar een nieuwe sociale huurwoning.
Bij het uitwerken van het plan voor de openbare ruimte gaat de gemeente de (buurt-) bewoners uitgebreid betrekken. Het gaat immers om uw leefomgeving. De gemeente informeert de buurt op verschillende manieren als het ontwerpen van de openbare ruimte van start gaat.

Stap 4: Uitvoering
Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden houden de gemeente en Lieven de Key goed contact met de buurt. We willen samen met u kijken hoe we de buurt leefbaar en prettig houden tijdens de bouw.

4. Concept stedenbouwkundig plan





Francesco Veenstra geeft uitleg hoe het plan eruitziet en wat er sinds de laatste bijeenkomst in december is gewijzigd.

Er is de afgelopen 2,5 jaar steeds door verschillende buurtbewoners meegedacht over en gereageerd op dit plan. We hebben niet alleen gekeken naar de wensen van de mensen die er nu wonen, maar ook gekeken naar wat mensen die er in de toekomst gaan wonen nodig hebben. We willen de belangen van iedereen goed meewegen.

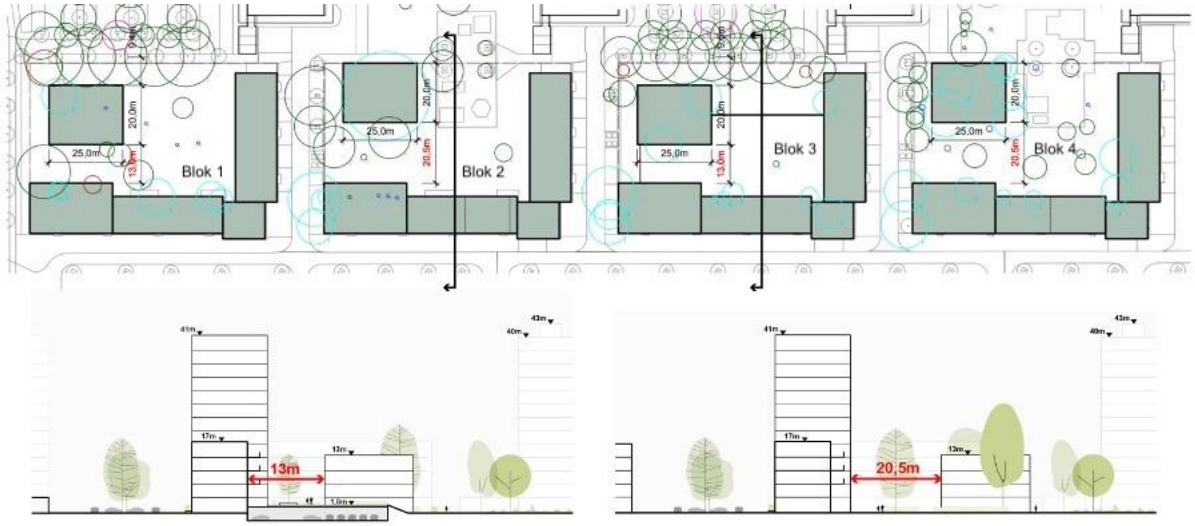
De uitgangspunten 'licht, lucht en ruimte' van de wijk blijven behouden
Het plan voor de Maassluisstraat zoals het in de jaren '50 en '60 is gemaakt, gaat uit van de uitgangspunten: 'licht, lucht en ruimte'. Die kwaliteiten willen we vasthouden in het nieuwe plan. We gaan wel meer woningen toevoegen en zorgen ervoor dat de kwaliteit van de buitenruimte beter wordt. Ook willen we dat de voorzieningen in de wijk worden uitgebreid. De nieuwe bouwblokken komen voor een groot deel op de huidige plekken. We willen woningen maken waar bewoners lange tijd kunnen blijven wonen, ook als ze op een gegeven moment zorg nodig hebben.

Meer diversiteit in woningaanbod
Op dit moment zijn alle woningen vrijwel gelijk, terwijl huishoudens verschillend zijn. In de nieuwbouw willen we meer variatie, zodat de woningen beter passen bij de grootte van de huishoudens, leefstijlen en de leeftijdsgroepen van de bewoners.



Als je goed kijkt, zie je twee poorten onder twee van de gebouwen. Aan de kant van het spoor wordt een park aangelegd. In het park kunnen bewoners bijvoorbeeld sporten en spelen, hun hond uitlaten en rustig ontspannen.

Belangrijkste verschillen ten opzichte van het concept stedenbouwkundig plan dat in december 2024 is gepresenteerd:
- Op twee plekken in het plan komt nu een onderdoorgang zodat je vanaf de Maassluisstraat makkelijk naar het park kan. Deze onderdoorgangen liggen in het verlengde van de straten. Door boven de onderdoorgang woningen te maken wordt het straatbeeld van de Maassluisstraat versterkt.
- De 4 torens op de laagbouw zijn iets verschoven. Die lijn van de gevel is nu weer gelijk aan de gevel van de laagbouw.
- Het bestaande groen in de binnentuinen (zie afbeeldingen hieronder) willen we zoveel mogelijk behouden. Daarom hebben we de tuinblokken 1 en 3 iets meer richting de Maassluisstraat verplaatst om voldoende ruimte te geven aan de wortels en de kronen van de bomen.



Vragen vanuit de aanwezigen over het concept stedenbouwkundig plan:

- **Vraag 2:** Veroorzaakt die onderdoorgang niet een hoop geluid wanneer het flink waait?
  Reactie 2: Een goed punt. Als de architecten de eerste ontwerpen klaar hebben worden deze uitgebreid getest op windhinder en geluidsoverlast, zodat we dat op tijd kunnen aanpassen.
- **Vraag 3:** Hoe heeft de buurt kunnen kiezen of is dit plan gewoon opgelegd?
  Reactie 3: Met de buurtbijeenkomsten in 2024 en 2025 en door middel van de informatie en enquêtes op de site hebben we de buurt betrokken en uitgenodigd om wensen en reacties te geven tijdens het maken van het plan. Alle reacties zijn meegenomen en verwerkt in het plan voor zover dat mogelijk of wenselijk was. De buurt is dus meegenomen bij het maken van het plan. De regie van het plan ligt bij de gemeente en Lieven de Key.
- **Vraag 4:** De woningen staan nu dicht op elkaar. Krijgen de woningen nog wel voldoende daglicht?
  Reactie 4: De woningen voldoen aan de bouwregelgeving voor daglicht en zonlicht in de woning. Ook de schaduw die de nieuwbouw op de omgeving geeft houden we in de gaten. Alle woningen, en het effect op de omgeving, voldoen aan de huidige eisen.
- **Vraag 5:** Kunnen blok 1 & 3 niet naar drie verdiepingen en 2 & 4 naar vijf verdiepingen vanwege bezonning en privacy?
  Reactie 5: In theorie zou dat kunnen. De hoogte van de gebouwen werpt echter ook een schaduw in de gemeenschappelijke tuinen, dus wij zijn van mening dat deze opstelling beter is.
- **Vraag 6:** Wordt er in het plan ook rekening gehouden met de opwarming?
  Reactie 6: Daar houden we zeker rekening mee. Moderne huizen zijn goed geïsoleerd en dan kan het inderdaad lastig zijn de warmte kwijt te raken. Groen rondom de woningen is daar een hele effectieve manier voor, zoals de platanen aan de westkant. Bomen zorgen voor schaduw. Groen op de grond neemt water op als het regent en dat water verdampt weer als de zon schijnt. Dat zorgt er ook voor dat de temperatuur omlaaggaat. Ook door de vorm van de gebouwen kunnen we opwarming tegengaan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van overstekken waardoor je in de zomer minder direct zonlicht binnenkrijgt.
- **Vraag 7:** Hoe zorgen jullie ervoor dat het groen onderhouden en schoon blijft? Daar ontbreekt het nu aan, waardoor het geen plezierige plekken zijn om te verblijven.
  Reactie 7: Er ligt een taak bij de gemeente om te zorgen dat het park goed wordt onderhouden en in goede staat blijft. Maar ook de gebruikers van het park moeten natuurlijk zorgen dat het schoon blijft, dus dat zal een samenwerking moeten worden.
- **Vraag 8:** Worden het allemaal nieuwe bomen?
  Reactie 8: Veel bomen worden behouden. Het zijn vaak grote bomen. Er komen ook nieuwe bomen bij.

- **Vraag 9:** Een van de grote bomen uit de binnentuin staat nu op de plek waar een woongebouw komt. Klopt dat?
  Reactie 9: Dat klopt inderdaad. We hebben de afweging moeten maken om 24 woningen toe te voegen of een boom te behouden. Uitgangspunt is dat we proberen zoveel mogelijk van het bestaande groen aan de parkzijde te behouden. Maar het groen op de binnenterreinen moet soms verdwijnen. Ook nemen we de levensduur en gezondheid van een boom mee in de afweging. Dit is precies de reden dat we twee tuinblokken verschuiven; zodat we de twee rijen platanen kunnen behouden.
- **Vraag 10:** Wordt het park openbaar toegankelijk?
  Reactie 10: Het park is openbaar en dus voor iedereen toegankelijk. De binnenterreinen van de nieuwbouw worden afsluitbaar, omdat deze voor de bewoners zijn. Die binnenterreinen worden onderhouden door Lieven de Key. Uiteraard komt er bij de blokken met de onderdoorgang wel een vrije doorgang naar het park; dat wordt openbaar gebied.
- **Vraag 11:** De bestaande, lelijke garageboxen in de Maassluisstraat steken straks af tegen de nieuwbouw. Dat is erg jammer van het straatbeeld! Is het mogelijk de nieuwbouw iets naar voren te halen zodat de gevels gelijk lopen? Het straatprofiel is breed genoeg om dat te doen.
  Reactie 11: Lieven de Key en de gemeente Amsterdam zijn met de eigenaar van de garageboxen in gesprek. Het liefst nemen we de boxen mee in het vernieuwingsplan. De eigenaar is tot nu toe niet geïnteresseerd. Het naar vorenschuiven van de bebouwing staat haaks op de ontwerpgedachte van de westelijke tuinsteden. Daarbij waren juist de hoeken afwijkend, waardoor ze een zelfstandige positie krijgen. Dit houden we zo in dit plan. Wel hebben we ruimte opgenomen in het plan om een betere invulling mogelijk te maken.
- **Vraag 12:** Verschillende bewoners hebben verzoeken gedaan voor voorzieningen in de buurt: moestuin, slager, bakker, zwembad.
  Reactie 12: we nemen zoveel mogelijk wensen mee, maar niet alles is haalbaar. De moestuin kunnen we onderbrengen bij de plannen voor de parkinrichting of gemeenschappelijke tuinen van de woningen. Een bakker of een slager moet worden ondergebracht op het Delflandplein, daar worden alle winkels geconcentreerd. Een zwembad is een dure voorziening en het Sloterparkbad is relatief dichtbij. En dat is het mooiste bad van de stad.

Vragen over de woningen in de Maassluisstraat

- **Vraag 13:** Hebben de woningen geen bergingenbox meer op de begane grond?
  Reactie 13: Er komen in de nieuwbouw geen bergingenboxen meer op de begane grond, want dat zijn vaak sociaal onveilige plekken. Er komt wel een gezamenlijke fietsenberging. En de woningen krijgen eigen bergingen.
- **Vraag 14:** Kunnen de bergingen niet onder de grond, zoals in de Ottho Helderingstraat?
  Reactie 14: de situatie bij de Ottho Helderingstraat ken ik niet, maar ondergrondse bergingen zijn erg duur om te bouwen en kunnen onveilig zijn.
- **Vraag 15:** Hoe zit het met scooterplekken voor motoren?
  Reactie 15: scooterparkeren komt ook in de fietsenstalling. Voor motoren komen er geen plekken, omdat daar andere regels voor zijn.
- **Vraag 16:** De bewoners van blok 1 moeten twee keer verhuizen en krijgen maar één keer verhuiskostenvergoeding. De bewoners in de andere blokken hoeven maar één keer te verhuizen. Hoe wordt daarmee omgegaan?
  Reactie 16: Dit onderwerp heeft de aandacht bij Lieven de Key. We volgen de richtlijnen in de Amsterdamse kaderafspraken. We komen op dit onderwerp terug bij volgende bijeenkomsten met de bewoners over het sociaal plan.

- **Vraag 17:** Hoe goed zijn de nieuwe woningen straks geïsoleerd voor geluid van onder- en bovenaf.
  Reactie 17: De nieuwe situatie is niet vergelijkbaar met de bestaande situatie. De nieuwe woningen zijn namelijk veel beter geïsoleerd. Het gaat om goede isolatie tussen de woningen onderling, maar ook om goede isolatie van buiten naar binnen. We houden ons aan alle wettelijke eisen voor nieuwbouw. Dat betekent dat de woningen die dichter bij het spoor liggen waarschijnlijk nog beter geïsoleerd worden dan de andere woningen.
- **Vraag 18:** Hoe zit het straks met parkeren voor de bewoners van de Maassluisstraat?
  Reactie 18: De gemeente heeft een parkeerbeleid waarin staat hoeveel parkeerplaatsen er moeten komen bij nieuwe woningen en wie er een parkeervergunning op straat mag aanvragen.
  - In het parkeerbeleid staat dat er voor nieuwe woningen alleen “bezoekers parkeerplaatsen” op straat mogen worden gemaakt. Dit is 1 parkeerplaats per 10 woningen. Deze parkeerplaatsen kunnen ook worden toegewezen als invalideparkeerplaats.
  - Parkeerplaatsen voor bewoners moeten in of onder hun woongebouw worden gemaakt. Bewoners kunnen die dan kopen of huren. Zij kunnen geen parkeervergunning op straat aanvragen.
  - De gemeente stelt het niet verplicht om voor iedereen een parkeerplaats bij de woning te maken. Het mag wel. Voor sociale huurwoningen en middensegment huurwoningen worden meestal geen parkeerplaatsen gemaakt. Het is namelijk erg duur om deze te maken en te huren. Voor vrijesectorwoningen is het nog wel verplicht om voor een deel van de woningen gebouwde parkeerplaatsen op eigen terrein te maken. Dit wordt de parkeernorm genoemd.
  - Voor mensen met stadsvernieuwingsurgentie is er apart beleid. Op dit moment mag je je parkeervergunning behouden als je binnen Amsterdam verhuist met een urgentie. Als je nu nog geen parkeervergunning hebt, dan kan je die straks ook niet krijgen.
  - Omdat er ongeveer 275 woningen bij komen, moeten er ongeveer 28 parkeerplaatsen op straat bijkomen. Doordat aan de kant van het spoor veel lege parkeerplaatsen zijn, verwachten we dat er ook parkeerplaatsen weg kunnen. In de volgende fase, bij het uitwerken van het ontwerp van de openbare ruimte, gaan we samen met bewoners onderzoeken wat het best past bij de buurt. Zo willen we dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor bewoners, maar dat de openbare ruimte ook een plek is om te genieten.
- **Vraag 19:** Als je recht hebt op een gehandicaptenparkeerplaats, komt deze dan wel dicht in de buurt van de woning?
  Reactie 19: Dit wordt meegenomen bij het uitwerken van de openbare ruimte door de gemeente. De gehandicaptenparkeerplaats moet kunnen meeverhuizen naar de nieuwe woning.
- **Vraag 20:** Worden de woningen gasloos?
  Reactie 20: Ja, alle nieuwbouwwoningen zijn tegenwoordig gasloos.

5. Inspraakprocedure

Maaike geeft uitleg over de inspraakprocedure bij de gemeente. Deze start waarschijnlijk in september. Hierover krijgt u op tijd bericht van de gemeente.

- Inspreken kan op verschillende manieren. Naast online, denken we bijvoorbeeld ook aan spreekuren bij de buurtruimte op het Delflandplein en andere contactmomenten in de buurt. Op deze momenten is het mogelijk dat je mondeling je reactie geeft en dat iemand het voor je opschrijft.
- Na de inspraak is er een aantal weken nodig om te bepalen wat we met alle reacties kunnen doen en eventueel in het plan kunnen verwerken. De raad kijkt altijd heel kritisch naar de reacties die gegeven worden tijdens de inspraak.
- We doen ons best om de gemeenteraad in januari 2026 het besluit te laten nemen over het plan. Voor ons is het erg belangrijk dat er voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026 een besluit ligt. Anders moeten we wachten op het nieuwe college van B&W en dat levert vertraging op.

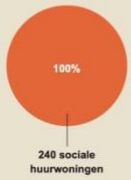
Bericht van de bewonerscommissie Maassluisstraat

De bewonerscommissie van de Maassluisstraat houdt een bijeenkomst op vrijdag 27 juni om 20:00 uur in Lola Lieven. Alle huurders van Lieven de Key aan de Maassluisstraat zijn van harte welkom.

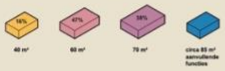
Bijlage 1 – Panelen informatiemarkt

Wonen in de Maassluisstraat
Wat komt er straks?

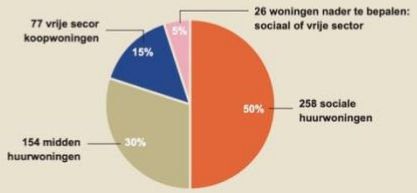
Bestaande situatie
240 woningen



Percentage van het totaal aantal woningen en woninggrootte (GBO)



Nieuwe situatie
515 woningen



Percentage van het totaal aantal woningen en woninggrootte (GBO)





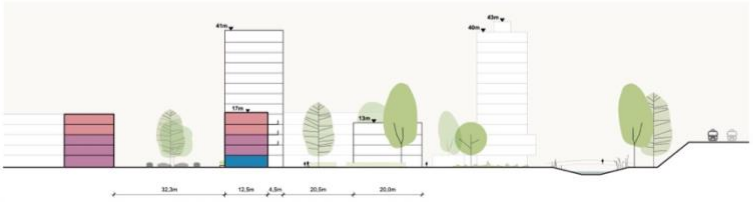
Aandachtspunten

Lieven de Key

Gemeente Amsterdam

Wonen in de Maassluisstraat
Stedenbouwkundig plan





Aandachtspunten

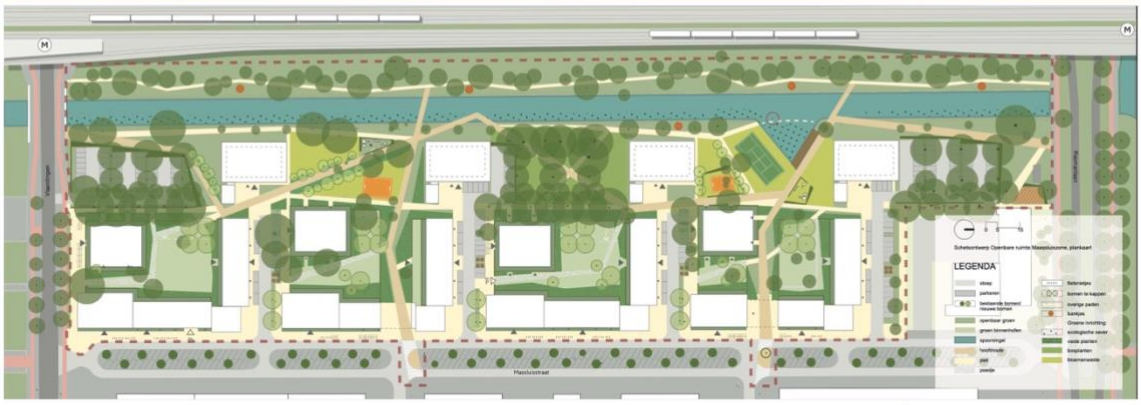
Lieven de Key

Gemeente Amsterdam

Lieven de Key

Gemeente Amsterdam

Wonen in de Maassluisstraat
Openbare ruimte





Routes door het park.



4 Hoofdentrees naar het park, met twee oversteken over de Maasluisstraat.



Parkkamers met verschillend programma en sfeer, beweging en rust.



Openbaar en privé-groen zijn visueel verbonden.

Aandachtspunten

Lieven de Key

Gemeente Amsterdam

Wonen in de Maassluisstraat
Impressies



Impressie Maassluisstraat vanuit de Vlaardingenlaan.



Impressie vanuit de Rijswijkstraat.



Impressie van de nieuwe situatie gezien vanaf het spoortalud.



Impressie na de poort, in het verlengde van de Rijswijkstraat.

Aandachtspunten

Lieven de Key

Gemeente Amsterdam

Lieven de Key

Gemeente Amsterdam


Wonen in de Maassluisstraat
Wat is het proces?
2023
Tweede kwartaal
Eerste bijeenkomsten voor huurders van Lieven de Key
Vierde kwartaal
Buurtbijeenkomst over de vier ontwerpen
2024
Derde kwartaal
Buurtbijeenkomst over de twee uitgewerkte ontwerpen
Vierde kwartaal
Buurtbijeenkomst over concept Stedenbouwkundig Plan
2025
Tweede kwartaal
Bijeenkomst voor huurders over het Sociaal Plan door Lieven de Key
Buurtbijeenkomst over concept Stedenbouwkundig Plan
Derde kwartaal
Inspraak op concept Stedenbouwkundig Plan
2026
Eerste kwartaal
Gemeenteraad neemt besluit over het Stedenbouwkundig Plan
Derde kwartaal
Starten uitwerken ontwerp openbare ruimte
Instemming van de bewonerscommissie op het Sociaal Plan
2027
Eerste kwartaal
Indienen aanvraag omgevingsvergunning bouw door Lieven de Key
Tweede kwartaal
Reactieperiode van 6 weken op de omgevingsvergunning bouw
2028
Tweede kwartaal
Start slopen en bouwrijp maken voor fase 1
Derde kwartaal
Start bouw fase 1
Aandachtspunten
Lieven de Key
Gemeente Amsterdam