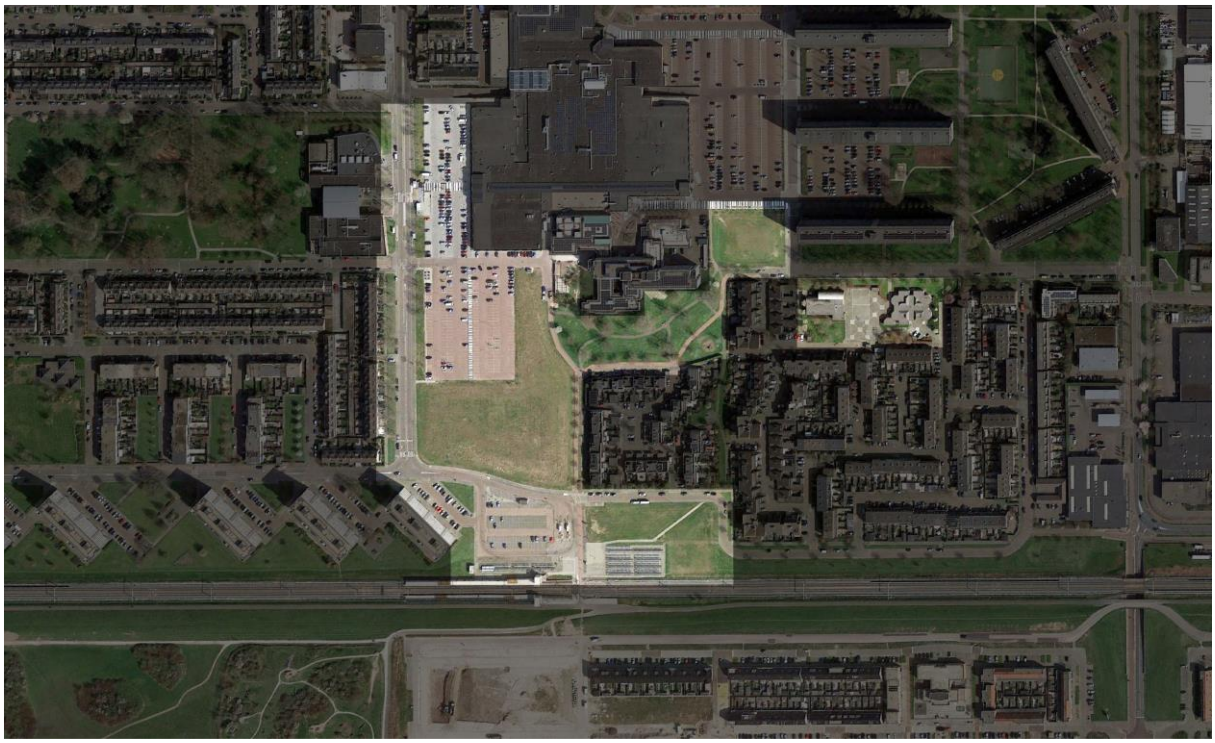
Participatieverslag
Gebiedsvisie Maassluis West

Utrecht, 23 oktober 2024



De Selectie ▪ Nicolaas Beetsstraat 216-222 ▪ 3511 HG Utrecht ▪ 14@de-selectie.nl ▪ www.de-selectie.nl
kvk 73848972 ▪ btw NL859685496B01 ▪ iban NL15BUNQ2208450981

Inleiding

De gemeente Maassluis wil het gebied rond station Maassluis West ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. Het toevoegen van woningen en het verbinden van bestaande sfeermakers moet zorgen voor een levendig stadsdeel en een waardige entree tot het gebied. Deze ambities zijn vastgelegd in de concept 'Gebiedsvisie Maassluis West', die in oktober 2023 is opgesteld.

In Maassluis is dringend behoefte aan woningen. Daarom komen in Maassluis West nieuwe woningen, voorzieningen en een sportzaal. De gemeente houdt hierbij rekening met toekomstige woonbehoeften. Zo komen er levensloopbestendige- en starterswoningen. Er komen voorzieningen die passen bij deze bewoners. Het versterken van de groen- en waterstructuur is ook onderdeel van de gebiedsvisie. Dit verbetert de ecologie en de recreatiemogelijkheden én het speelt in op de effecten van klimaatverandering.

Gemeente Maassluis wil in participatie de concept gebiedsvisie aanscherpen tot een definitieve, door de Raad bekrachtigde versie.

In dit verslag staat beschreven hoe de participatie heeft plaatsgevonden, wat de uitkomst van die participatie is geweest en wat hiermee is gedaan in de aangescherpte gebiedsvisie.

Het doel van de participatie

De gemeente Maassluis hecht veel waarde aan het betrekken van inwoners en overige stakeholders bij het maken van plannen. Het doel van het participatietraject rond de visie is dan ook: 'uitgebreid in gesprek te gaan over de gebiedsvisie met alle partijen in en om station Maassluis West (o.a. bewoners, winkeliers en reizigers) en met potentiële gebruikers van het gebied, met als doel de gebiedsvisie te verrijken. De participatie heeft ook als doel om het grote aantal woningzoekers, starters, senioren en zoekers naar een sociale huurwoning te bereiken en hen te laten meedenken'[1].

Voor welke strategie is gekozen?

Er is een dialoog georganiseerd met de doelgroepen om te komen tot een gedragen versie van de visie. Dat gebeurde door het informeren van een brede groep inwoners van Maassluis en het samenstellen van een werkgroep waarmee we een aantal thema's intensief konden bespreken. Deze aanpak is op 24 april tijdens een plenaire bijeenkomst met alle aanwezige geïnteresseerden afgestemd. Er is een werkgroep samengesteld van ongeveer vijftien mensen. Op de samenstelling is nadrukkelijk regie gevoerd. Dat is gedaan om te voorkomen dat het gesprek werd gevoerd met een belangengroep, terwijl we naast die direct belanghebbenden, ook een vertegenwoordiging van stads-brede belangen zochten.

[1] Zoals geformuleerd in het door de Gemeenteraad goedgekeurde 'Participatieplan Maassluis West'

We hebben geprobeerd met de werkgroep tot overeenstemming te komen over zoveel mogelijk onderwerpen. De uitkomst hebben we in het najaar weer gepresenteerd aan de grote groep geïnteresseerden.

De participatie hebben we ondersteund met communicatie, waarvoor we zoveel mogelijk de bestaande kanalen hebben gebruikt die de gemeente ter beschikking heeft. Door de inzet van online participatie en straatinterviews hebben we ook mensen bereikt die niet zo snel in een werkgroep deelnemen, zoals mensen met jonge kinderen, mensen die slecht ter been zijn en mensen met een niet-westerse achtergrond.

Wie is er betrokken?

Er is een verschil tussen stakeholders en doelgroepen. Een stakeholder is een belanghebbende, en die heb je niet voor het kiezen. Je doelgroepen zijn bewust gekozen actoren. Veel verschillende mensen maken gebruik van het gebied rondom Station West, en zullen er gebruik van maken in de toekomst. Er moet dus rekening worden gehouden met een brede doelgroep: inwoners van Maassluis, zoals woningzoekers maar ook studenten, scholieren, forensen, etc.

We hanteren verschillende doelgroepen voor de participatie:

1. Breed: alle Maassluizers
2. Partijen in en om station Maassluis West, zoals bewoners, omwonenden (deels georganiseerd in de BOBK), winkeliers, winkelend publiek, gebruikers van de voorzieningen in het gebied, reizigers
3. Toekomstige bewoners en gebruikers, specifiek jongeren en woningzoekenden

Hoe hebben we hen ook daadwerkelijk laten meedoen?

We kozen voor een aanpak waarbij we op verschillende manieren mensen te spreken kregen. Uitgangspunt was dat we een grote diversiteit benaderden (jong en oud, met en zonder migratieachtergrond, huidige en toekomstige buurtbewoners) en dat we mensen op hun eigen moment in staat stelden om te reageren. Niet iedereen wil een avond kwijt zijn aan een centrumvisie.

Hoe zijn belanghebbenden uitgenodigd?

De straatinterviews vonden plaats met passanten, op verschillende locaties in Maassluis; midden in het plangebied bij Winkelcentrum Koningshoek, in het centrum van Maassluis en bij het Albeda College in de buurt van het plangebied. We konden passanten en aanwezigen actief aanspreken om de vertegenwoordiging zo breed mogelijk te maken. De uitnodiging voor de brede bewonersbijeenkomst verliep via de communicatiekanalen van de gemeente: de lokale krant Nieuwsblad Maassluis, de website van de gemeente en de sociale media. De

online participatiemogelijkheid is voorafgaand en gedurende de looptijd via de online-kanalen van de gemeente bekend gemaakt.

Hoe is de communicatie en voorlichting vormgegeven?

Communicatie en participatie gaan hand in hand. We hebben voor de communicatie gebruik gemaakt van de bestaande kanalen van de gemeente. Met andere woorden: we hebben geen nieuwe huisstijl of kanalen ontwikkeld, vanuit kostenoverweging en omdat inwoners gewend zijn dit soort informatie via de gemeente te ontvangen. De voortgang van de participatie is in maandelijkse nieuwsbrieven gecommuniceerd die per mail zijn verstuurd naar aanmelders en zijn geplaatst op denkmee.maassluis.nl. Met de werkgroep en andere belangrijke stakeholders is frequent gecommuniceerd via mail en in diverse overleggen.

Wat vonden de belanghebbenden vooraf van het plan?

Dit kunnen we beschrijven als ‘begrip & zorg’. De meeste mensen snappen dat er behoefte is aan woningen en dat de gemeente kijkt naar dit gebied voor woningbouw. Tegelijk is er veel zorg over een aantal hoofdthema’s: bouwvolume/aantal woningen, verkeer, parkeren en leefbaarheid/groen.

Uit welke onderdelen bestond de participatie?

In het participatieplan was een aantal onderdelen opgenomen.

Brede bewonersbijeenkomsten met/voor alle geïnteresseerde inwoners.
Het participatietraject startte en eindigde met een bijeenkomst voor alle geïnteresseerden. Bij de startbijeenkomst op 24 april is de conceptvisie toegelicht en de participatie-aanpak afgestemd. Tijdens de afsluitende informatiemarkt op 16 oktober zijn de aanscherpingen in de visie gepresenteerd. Na een plenair deel, waarin de wethouder en stedenbouwkundige uitleg gaven over de doorlopen participatie, konden bezoekers bij informatiestandjes de onderdelen uit de aangescherpte visie horen en zien en in gesprek gaan met de specialisten van de gemeente.

Straatinterviews en online enquête met een zo breed mogelijke groep Maassluizers.
Om zo veel mogelijk mensen de kans te geven deel te nemen aan de participatie, zijn op drie momenten straatinterviews gehouden, waarin voorbijgangers naar hun mening over de plannen voor Maassluis West is gevraagd. Ook heeft voor de zomer een online enquête plaatsgevonden, waarin deelnemers op een aantal onderwerpen hun mening konden geven. De interviews en de enquête gaven een bevestiging van de eerder genoemde ‘begrip en zorg’. De resultaten zijn opgenomen als bijlage bij dit verslag.

Werkgroepsessies met een vertegenwoordiging van de stakeholders en gemeentelijk specialisten.
In zes intensieve, maar constructieve avondsessies, verdeeld over de maanden mei tot en met september, is met een werkgroep van omwonenden en andere belanghebbenden en medewerkers van de gemeente de conceptvisie doorgenomen. De conceptvisie is voor niet-ingewijden omvangrijk en bevat veel vaktermen. Daarom begonnen de eerste drie sessies met een toelichting en voorbeeldUitwerkingen per thema door specialisten van de gemeente. Vervolgens is de werkgroep in workshops aan de slag gegaan met het doen van voorstellen om de visie aan te scherpen. Dit leidde tot een grote hoeveelheid aanbevelingen, die in de vierde sessie zijn samengevoegd. De specialisten van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau hebben deze aanbevelingen vervolgens verwerkt in de conceptvisie en een document met toelichting per aanbeveling. In de vijfde sessie zijn de voorgenomen aanscherpingen met de werkgroep gedeeld, waarna de werkgroep nogmaals de mogelijkheid heeft gekregen te reageren en aanpassingen voor te stellen. Ook hiervan is een document met toelichting per reactie opgesteld, gevolgd door een laatste toelichtende sessie.
Omdat een papieren visie moeilijk te concretiseren blijft, heeft de gemeente voor geïnteresseerde werkgroepleden een excursie georganiseerd langs nieuwbouwprojecten met vergelijkbare kaders als de concept gebiedsvisie.

Een belangrijk deel van de deelnemers aan de werkgroep is ook lid van de BOBK.

De BOBK - Bewoners Organisatie Bouwplannen Koningshoek

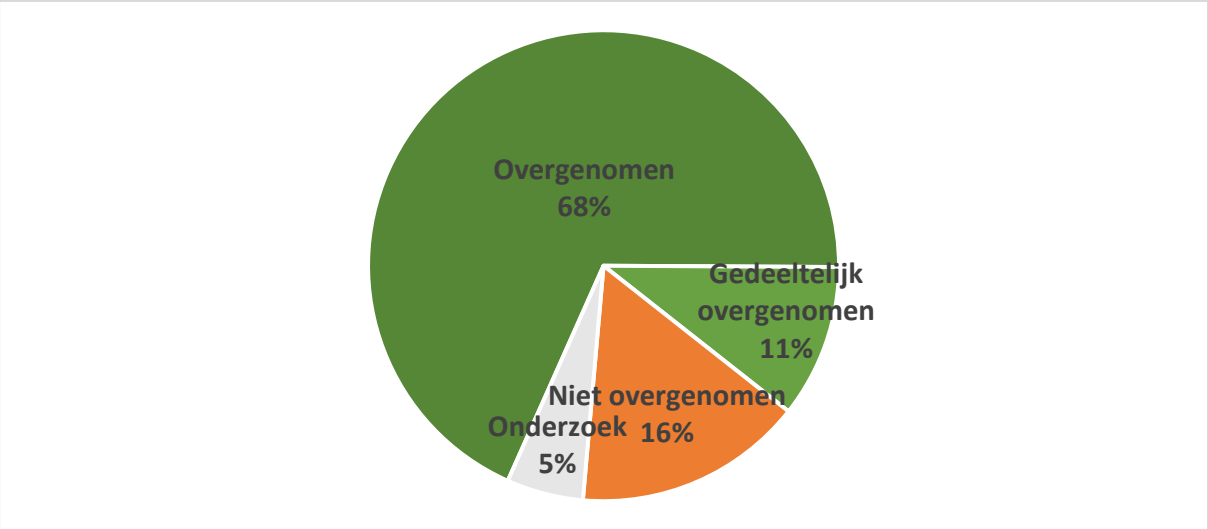
Veel bewoners van Koningshoek en de componistenbuurt zijn aangesloten bij de BOBK, een belangengroep die zich namens ruim 400 huishoudens[2] inzet voor het behoud van woonplezier in de toekomstplannen voor de wijk. De BOBK is een goed georganiseerde groep en het bestuur staat in nauw contact met de gemeente en De Selectie. Gedurende het participatietraject heeft frequent afstemming met de BOBK plaatsgevonden. De reguliere (werkgroepinvulling van de) participatie bood voor de BOBK onvoldoende ruimte voor de door de hen gewenste diepgang op onderwerpen als bouwvlakken, -hoogtes en -afstanden, parkeren en bereikbaarheid. Daarom is er naast het traject volgens het participatieplan veelvuldig contact geweest tussen gemeente en BOBK. Een overzicht hiervan is als bijlage 6 opgenomen. De samenwerking en de communicatie was regelmatig scherp, maar heeft wel geleid tot meer wederzijds begrip en uiteindelijk tot meer draagvlak voor de aangescherpte visie.

Wat heeft de participatie opgeleverd?

De participatie heeft geleid tot maar liefst 57 aanbevelingen tot verbetering van de concept gebiedsvisie. Een groot deel daarvan is daadwerkelijk overgenomen in de aangescherpte

[2] Bron: BOBK

visie. Onderstaand diagram laat zien welk percentage geheel is overgenomen, gedeeltelijk is overgenomen, niet is overgenomen of nader onderzocht wordt.



Van de aanbevelingen die niet zijn overgenomen, is duidelijk gemaakt waarom niet. Een gedetailleerde toelichting op de werkwijze is opgenomen als bijlage 7. De uitgebreide lijst met motivatie per aanbeveling is opvraagbaar bij de projecteider of stedenbouwkundige.

De belangrijkste aanpassingen die naar aanleiding van de participatie zijn gemaakt:

- De afstanden tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Logger zijn vergroot
- Gebouw D bij het station is komen vervallen om meer lucht in de bebouwing te krijgen en de afname in parkeerplaatsen te beperken
- Er is een alternatieve locatie voor de sportzaal (op veld E) uitgewerkt
- Het maximaal aantal te bouwen woningen is verlaagd van 500 naar 450/460 (afhankelijk van locatie sportzaal)
- De maximale gebouwhoogte is verlaagd van 9/9 verdiepingen naar 7
- De groene zone met wadi tussen P1 en gebouw B is vergroot

Een voorbeeld van een aanbeveling die niet kan worden overgenomen, is het beperken van de bouwhoogtes van alle gebouwen tot vijf bouwlagen.

Op een aantal onderwerpen, zoals de verkeerdoorstroming in de Chopinstraat, de aansluiting op de Mozartlaan, de verkeersbeperkende maatregelen in de Hoeker en de mogelijkheid van een parkeerverwijsssyteem vindt nog nader onderzoek plaats. Met de werkgroep is afgesproken de participatie daarover voort te zetten. Ook voor het vervolg van het traject is afgesproken te kijken welke vormen van participatie mogelijk en van meerwaarde zijn.

Bijlagen

Bijlage 1: verslag startbijeenkomst
Bijlage 2: verslag bijeenkomsten werkgroep
Bijlage 3: verslag straatinterviews
Bijlage 4: verslag online participatie
Bijlage 5: verslag informatiemarkt/ brede terugkoppeling
Bijlage 6: extra gesprekken en bijeenkomsten met de BOBK
Bijlage 7: toelichting op werkwijze aanscherping gebiedsvisie