Participatieverslag

Station Maassluis West

1 oktober 2025

Inleiding

De gemeente wil het gebied rond station Maassluis West ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. Station West biedt de kans om te bouwen voor groepen die nu minder aan bod komen, zoals starters en senioren.

Daarom komen er geschikte typen betaalbare woningen (gestapelde bouw) in aanvulling op wat we al in Maassluis hebben (grondgebonden en appartementen). Door het toevoegen van woningen en het verbinden van bestaande sfeermakers ontstaat een levendig stadsdeel en een waardige entree tot het gebied. Deze ambities zijn vastgelegd in de 'Gebiedsvisie Maassluis West'. De 'Gebiedsvisie Maassluis West' wordt aangeboden aan de gemeenteraad op 3 december 2024.

Op 5 maart 2024 heeft de gemeenteraad de 'Gebiedsvisie Maassluis West' vrijgegeven voor participatie. Dit participatietraject voor dit onderdeel van het proces is nu officieel afgerond. De volgende stap was de massastudie en het omgevingsplan voor het gebied Station Maassluis West, inclusief een tweede participatieronde. Dit document vormt het verslag van dat tweede participatietraject. Hierin wordt ingegaan op het verloop van het traject, de gekozen aanpak van gebiedsvisie tot omgevingsplan en de mate waarin de doelstellingen zijn behaald. In de bijlagen zijn de verslagen van de werksessies en de resultaten van de participatie opgenomen.

Inhoud

1 Het doel 3
2 De aanpak 3
3 Wie er betrokken 3
4 Hoe hebben we hen ook daadwerkelijk laten meedoen 4
5 Communicatie 4
6 Uit welke onderdelen bestond de participatie 4
7 Wat heeft de participatie opgeleverd 5
bijlage 1 verslag werkses sie 1
bijlage 2 verslag werksessie 2
bijlage 3 verslag werksessie 3
bijlage 4 toelichting samenstelling werkgroep participatie Maassluis station West
bijlage 5 vragen en opmerkingen
Bijlage 5 wordt apart verstrekt ivm de opmaak van het document.

1. Het doel

Het doel van de participatie, zoals beschreven in het participatieplan is om alle betrokken partijen in en rondom het gebied station Maassluis West te informeren over de ontwikkelingen en hen actief mee te laten denken. Daarnaast wilde we ook de openstaande vragen uit het eerste participatietraject beantwoorden en meenemen in de werksessies. Er waren 2 subdoelen:

- Kwaliteit/ betrokkenheid vergroten.
- Alle partijen geïnformeerd houden gedurende het proces.

Om te kunnen spreken van een succesvolle participatie, moet het doel zoals vastgesteld in het participatieplan zijn behaald. Het hoofddoel – het informeren van alle betrokken partijen in en rondom het gebied Station Maassluis West en hen actief laten meedenken – is gerealiseerd. Gedurende het traject is er actief gecommuniceerd over de voortgang en zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over het proces en de stand van zaken. Er zijn meerdere werksessies georganiseerd met een diverse groep vertegenwoordigers. In deze sessies is actief input gevraagd over uiteenlopende onderwerpen.

Ook de subdoelen – het vergroten van de kwaliteit en het geïnformeerd houden van alle partijen – zijn behaald. Verschillende suggesties die tijdens de werksessies zijn gedaan, zijn verwerkt en dragen bij aan de verdere kwaliteit van het omgevingsplan en de tender. Vragen en zorgen zijn uitgebreid besproken en er is geluisterd naar de wensen die zijn geuit. Rapporten die tijdens het traject zijn opgesteld, zijn gedeeld met de werkgroep, zodat iedereen goed op de hoogte bleef van de ontwikkelingen.

In dit verslag gaan we hier verder op in. De bijlagen bevatten de verslagen van de werksessies en het document dat als resultaat van de participatie is opgesteld.

2. De aanpak

Voor het participatietraject is een werkgroep samengesteld (zie bijlage 5). Deze werkgroep bestond uit een diverse groep deelnemers, waaronder bewoners, woningzoekenden en vertegenwoordigers van verschillende organisaties en maatschappelijke partijen. Door actief regie te voeren op de samenstelling van de groep, is gezorgd voor een brede vertegenwoordiging van belangen in en rondom het gebied Station Maassluis West.

Met de werkgroep zijn drie uitgebreide werksessies georganiseerd. Tijdens deze sessies is intensief samengewerkt en meegedacht over uiteenlopende thema's binnen de gebiedsontwikkeling. De verslagen van deze sessies zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag en geven een goed beeld van de inbreng en het verloop van de gesprekken.

3. Wie is er betrokken

Veel verschillende mensen maken gebruik van het gebied rondom het gebied 'Station Maassluis West', en zullen er gebruik van maken in de toekomst. Er moet dus rekening worden gehouden met een brede doelgroep: inwoners van Maassluis, woningzoekers, studenten, scholieren, forensen. We hanteren verschillende doelgroepen van de participatie:
1. Breed: alle Maassluizers
2. Partijen in en om station Maassluis West: bewoners, omwonenden, winkeliers, reizigers
3. Toekomstige bewoners en gebruikers, specifiek jongeren en woningzoekenden, zorgpartijen en Green Eagles.

4. Hoe hebben we hen ook daadwerkelijk laten meedoen?

Voor dit participatietraject is gekozen voor een brede communicatiestrategie, met specifieke aandacht voor de doelgroep woningzoekenden. Tijdens het eerste participatietraject bleek deze groep lastig te bereiken. Daarom is in dit vervolgtraject extra ingezet op gerichte communicatie om hen beter te betrekken. Naast algemene communicatie via de lokale krant, de gemeentelijke website en sociale media, is de werkgroep uit het eerste traject actief geïnformeerd en uitgenodigd om zich opnieuw aan te melden. We hebben bewust meer tijd genomen om een diverse werkgroep samen te stellen, zodat verschillende belangen goed vertegenwoordigd waren en er een waardevolle dialoog kon plaatsvinden. De uitnodiging voor deelname aan de werkgroep verliep via de communicatiekanalen van de gemeente, waaronder het Nieuwsblad Maassluis, de gemeentelijke website en sociale media. Daarnaast zijn er gerichte oproepen gedaan om jongeren te bereiken, waaronder een Facebook-advertentie die specifiek op deze doelgroep was gericht.

5. Communicatie

Communicatie en participatie zijn nauw met elkaar verbonden. Gedurende het traject is gebruikgemaakt van de vaste communicatiekanalen van de gemeente. Via nieuwsberichten in de lokale krant, de gemeentelijke website en sociale media is de stad regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het participatieproces.

Daarnaast was er veelvuldig contact met de werkgroep. Na elke werksessie werd er een bericht gepubliceerd, waarmee we transparant communiceerden over het verloop van het traject. Zo wisten inwoners en belanghebbenden dat het participatieproces liep en konden zij, indien gewenst, aanhaken of zich verdiepen in de ontwikkelingen.

Deze aanpak heeft bijgedragen aan een open en toegankelijke participatie, waarin betrokkenheid en informatievoorziening centraal stonden.

6. Uit welke onderdelen bestond de participatie

In het participatieplan gaven we aan dat we een grote bijeenkomst wilde organiseren om met iedereen aanwezig de effecten van de massastudie te bekijken en kijken of er eventuele knelpunten zouden ontstaan. Aan het begin van de participatie merkte we al gauw dat dit niet de juiste insteek was. We wilde juist met de participanten in gesprek en goed met elkaar de diepte in om de knelpunten te bespreken. Ook wilde we ruimte bieden aan de zorgen die er waren. We hebben uiteindelijk 3 werksessies georganiseerd zodat we goed op de groep konden inspringen.

Werksessie 1:
Op 23 januari 2025 vond de eerste werksessie plaats. Tijdens deze bijeenkomst hebben we samen afspraken gemaakt over hoe we met elkaar omgaan binnen de werkgroep. Ook gaven we een toelichting op de samenstelling van de groep en lichtten we het participatieplan toe, zodat iedereen vanuit dezelfde kaders kon meedenken en bijdragen.

We begonnen met een korte terugblik op het eerdere proces en bespraken hoe de komende maanden eruit zullen zien. Omdat er enkele nieuwe leden waren aangesloten, gaven we een beknopte recap van de vastgestelde gebiedsvisie, zodat iedereen goed aangehaakt was.

Daarna gingen we in op de parkeeronderzoeken. We gaven uitleg over de eerdere metingen en bespraken de wens vanuit de werkgroep om nieuwe tellingen uit te voeren. Aan deze wens is gehoor gegeven: de metingen zijn opnieuw uitgevoerd op representatieve data. De werkgroepleden deden bovendien suggesties voor de locaties van de telslangen voor het verkeersintensiteitsonderzoek, en deze zijn allemaal overgenomen.

Vervolgens bespraken we de sportzaal en de mogelijkheden die daarbij horen. De werkgroep uitte zorgen over de ruimtelijke inpassing en gaf aan dat het lastig is om zich een beeld te vormen van hoe dit eruit kan komen te zien. Hier zullen we in werksessie 2 op terugkomen, met meer visuele ondersteuning om de beeldvorming te versterken.
Tot slot bespraken we het parametrisch ontwerp. Dit gaf de werkgroep een goed inzicht in de ruimtelijke impact en mogelijke knelpunten. Er werden waardevolle suggesties gedaan en enkele onjuistheden in de invoer gesignaleerd. Deze worden aangepast en meegenomen in de voorbereiding op werksessie 2.

Werksessie 2:
Tijdens de tweede werksessie sloot ook de BOBK als organisatie aan bij de werkgroep. Om iedereen goed mee te nemen, zijn we gestart met een korte herhaling van de eerder gemaakte afspraken over samenwerking en het participatieplan.
Daarna gingen we verder met het parametrisch ontwerp. De wijzigingen die tijdens de vorige werksessie zijn voorgesteld, zijn inmiddels doorgevoerd en zichtbaar gemaakt voor de werkgroepleden. Dit bood gelegenheid om gezamenlijk te reflecteren op de voortgang en het ontwerp verder te verfijnen. De resultaten van de impact van de nieuwbouw op de bestaande omgeving is getoond, denk hierbij aan bezonning, geluid en wind.

Vervolgens gaf Theo Kuypers een presentatie over veld E. Hij presenteerde een structuurontwerp van veld E met de sportzaal dat inzicht gaf in de ruimtelijke impact op de omgeving. Twee voorbeeldscenario's werden getoond, waarbij de werkgroepleden hun zorgen en positieve punten konden delen. Deze interactieve benadering zorgde voor waardevolle input vanuit de groep.
Daarna bespraken we de resultaten van de parkeerdrukmeting in Maassluis en de opzet van het parkeerdrukonderzoek. Dit onderwerp was eerder als wens vanuit de werkgroep aangedragen, en we hebben geprobeerd hen zo goed mogelijk mee te nemen in de opzet. Ook de gemeenteraad had hier nadrukkelijk om gevraagd.

Het bodemkwaliteitsonderzoek kwam eveneens aan bod. De resultaten van verschillende deelonderzoeken zijn vertrouwelijk gedeeld met de werkgroep.
Tot slot vroegen we de BOBK om hun ingestuurde notitie toe te lichten. De bijbehorende vragen zijn gezamenlijk doorgenomen. We hebben aangegeven dat we hier in de volgende werksessie op terugkomen, zodat de werkgroepleden zich hierop kunnen voorbereiden.

Werksessie 3:
Tijdens de derde en laatste werksessie hebben we gezamenlijk de ingezonden stukken en de verschillende verkeersonderzoeken doorgenomen. We zijn uitgebreid ingegaan op de resultaten van deze onderzoeken en hebben deze stap voor stap besproken. Mobycon gaf daarbij een toelichting op de door hen uitgevoerde parkeerbalans.

Uit de onderzoeken blijkt dat er, op basis van het omgevingsplan, sprake is van een sluitende parkeerbalans. Daarnaast blijft er in de directe omgeving van het plangebied voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar.

We hebben ook stilgestaan bij het omgevingsplan zelf: hoe de regels worden opgesteld en welke procedures daarbij van toepassing zijn. De wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke gebiedsvisie is eveneens toegelicht. Dit staat beschreven in hoofdstuk 7.

Het overzicht van vragen en opmerkingen is vooraf gedeeld met de werkgroepleden. Tijdens de sessie zijn aanvullende vragen en opmerkingen besproken. Dit overzicht zal nogmaals per e-mail worden gedeeld. We hebben afgesproken dat iedereen twee weken de tijd krijgt om hierop feedback te geven. Na afloop van deze feedbackronde wordt het overzicht definitief vastgesteld. Tot slot hebben we een doorkijk gegeven naar komende periode en het proces.

7. Wat heeft de participatie opgeleverd

De participatie over de massastudie heeft geleid tot een paar aanpassingen en suggesties voor het omgevingsplan. De aanpassingen en suggesties die gedaan zijn:

Aanpassingen gebiedsvisie/omgeving plan:

- Het hoogteaccent in ontwikkelveld E is ook mogelijk langs het metrospoor. I.v.m. uitgangspunt 'ogen op straat' t.b.v. sociale veiligheid.

Aanpassingen/suggesties voor de tender:

- Woningen positioneren op logische manier en geclusterd
- Activeren openbare ruimte en sociale cohesie en ontmoeting
- Ingangen gebouwde parkeervoorzieningen zo dicht mogelijk bij Uiverlaan en Chopinstraat
- Samenhangende, goed bruikbaar en onderhoudsvriendelijke openbare ruimte
- Beperken verkeerslawaai en andere hinder
- Privacy en inkijk zijn zorgvuldig gewaarborgd
- Duurzame en (sociaal) veilige leefomgeving voor alle bewoners
- Bouwoverlast wordt tot een minimum beperkt
- Realisatie sportzaal direct na verlegging persleiding
- Betrekken van bewoners, omwonenden en belanghebbenden bij verdere uitwerking van de planvorming van vastgoed en openbare ruimte
- Alle bouwverkeer t.b.v. bouwveld B/C en E zoveel mogelijk over Uiverlaan. Bouwverkeer over G en F over Haydnlaan/Mozartlaan
- Activeren van de groenstrook tussen de sportzaal en de metro
- Gezamenlijke ontmoetingsruimte voor toekomstige bewoners.
- Groene waterbergende openbare ruimte (Maassluis Rainproof)

In bijlage 4 zijn alle vragen en opmerkingen opgenomen die tijdens de werksessies zijn ingebracht. Deze zijn zorgvuldig behandeld door de betrokken ambtenaren, waarbij is gekeken naar de mogelijkheden binnen het project en het omgevingsplan. Elke vraag, zorg en suggestie is serieus genomen, afgewogen en van een passend antwoord voorzien. Ook de vragen die tijdens het eerste participatietraject zijn gesteld, zijn in dit traject opnieuw opgepakt en beantwoord. Hiermee is recht gedaan aan de input van deelnemers en is bijgedragen aan een transparant en zorgvuldig proces.

bijlage 1 verslag werksessie 1

vergadering	**Verslag participatiebijeenkomst 1 Station West (Fase 2)**
datum	23 januari 2025
locatie	Stadhuis, Koningshoek 93.050

1. De werkgroep:

Voorstellen:

Welkom door de wethouder Sjoerd Kuiper. Fijn om bekende en nieuwe gezichten te zien in de werkgroep. We werken aan de gebiedsontwikkeling Station West o.a. voor starters, senioren en doorstroming.
Aanwezigen:

- Twee woningzoekenden. De andere twee woningzoekenden die zich hadden aangemeld waren afwezig;
- Maatschappelijke organisaties – waaronder een zorginstelling, winkeliersvereniging Koningshoek, beheerder Koningshoek, Maassluise Sport – en Recreatieraad (MSR) en vertegenwoordiging van basketbal vereniging Green Eagles.
- Bewoners

Vanuit de gemeente is aanwezig: wethouder volkshuisvesting, projectmanager, assistent-projectleider, stedenbouwkundige en participatiemedewerker.

Voorstelronde:

De leden in de werkgroep verschillende van participatietraject fase 1. Om deze reden doen we een kort voorstelrondje. Een bewoner besloot ipv zich voor te stellen een verklaring op te lezen.
*“Ik ben……. *naam bekend bij de ambtenaren* lid van de BOBK en ik ben persoonlijk aangewezen door de gemeente voor participatie. Hiermee wordt de BOBK (met hun 500 aangesloten gezinnen) aan de kant gezet.*

U denkt dat u hier gaat participeren want de gemeente hanteert de slogan "Samen bepalen wij wat er komt in Maassluis", maar de gemeente gaat u informeren en wij mogen slechts meedenken over de kleur van de bloembakken. Let op: De gemeente heeft zijn pad reeds uitgestippeld en negeert je als je in hun weg staat.”

Hierdoor ontstaat er onderling kort een onprettige sfeer. Een andere bewoner geeft aan het jammer te vinden dat we op deze manier dit participatietraject starten. Hier wordt door weer andere bewoners op gereageerd dat iedereen mag zeggen wat hij/zij wilt. De participatiemedewerker grijpt in en geeft aan het statement te hebben gehoord en of bewoner zich nog wilt voorstellen, hiervoor wordt bedankt en we gaan door met het rondje.

Samenstelling werkgroep:

Gemeente geeft aan dat er evenwichtige werkgroep is samengesteld, waarbij bewoners zijn geselecteerd op basis van impact en belangen van bepaald gebied. Hiervoor wordt een kaart van het gebied getoond met de locatie waar ieder woont. Voor dit participatieproces is het van belang dat steeds dezelfde deelnemers aanwezig zijn, gezien de informatie die wordt gedeeld voortkomt uit informatie en afspraken van eerdere

participatiebijeenkomsten. Resultaten worden steeds in de eerstvolgende bijeenkomst besproken.

Vraag deelnemer: Waarom is Wagnerstraat niet vertegenwoordigd?

- Antwoord gemeente: We hebben gekeken naar een goede balans/verdeling over het gebied, waarbij twee bewoners woonachtig zijn in de Berliozstraat en van Beethovenlaan en daarmee betrokken zijn met de deelgebieden F (Hoeker) en G (Haydnlaan)

Werkafspraken:

De participatiemedewerker geeft aan dat in verslaglegging geen namen genoteerd zullen worden. Op deze manier hoopt de gemeente dat iedereen zich op z'n gemak voelt om vragen te stellen. In de werkgroep worden de volgende afspraken gemaakt:

- Respectvolle communicatie
- Niet schelden en schreeuwen
- Kritiek is constructief
- "Lol met elkaar hebben"
- We luisteren aandachtig naar iedereen, en iedereen kan zich uitdrukken.
- Informatie die als vertrouwelijk wordt bestempeld, worden niet gedeeld buiten de werkgroep.

De participatiemedewerker benoemd dat deze afspraken in gezamenlijkheid gemaakt zijn en iedereen die aanwezig is heeft aangegeven zich hieraan te houden.

Vraag deelnemer: Wanneer is iets vertrouwelijk?

- Antwoord gemeente: Mocht iets vertrouwelijk zijn, dan laten we dit bij het betreffende onderwerp weten.

Vraag deelnemer: op basis van welke criteria zijn bewoners geselecteerd?

- Antwoord gemeente: We hebben gekozen voor een goede spreiding in het gebied van de vertegenwoordigers rond de voorgenomen ontwikkelingen, zoals te zien op de afbeelding uit de presentatie.

Vraag deelnemer: Waarom zit de voorzitter er van de BOBK er niet bij?

- Antwoord gemeente: Eergisteren heeft deze discussie in de gemeenteraad plaatsgevonden. Er is aangegeven een balans te willen nastreven met 3 groepen: maatschappelijke organisaties, woningzoekenden en bewoners. Vorige keer wilden we ook heel graag starters vertegenwoordigd hebben, wat toen helaas niet is gelukt. Max. 15 personen dus ca. vijf maximaal zes per groep. Wat betreft bewoners hebben we een zo goed mogelijke geografische spreiding proberen te realiseren in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. In totaal zijn vijf van de zes bewoners ook lid van de BOBK. Hierover is tevens uitgebreid gecommuniceerd met de BOBK. Van de vijf leden van de BOBK is er een coördinator/bestuurder en zijn er twee buurt coördinator. We zijn daarnaast erg blij met de aanwezigheid van andere partijen die aan tafel zitten.

Doel en participatieniveau:

We werken vanaf twee niveaus: Meeweten en meedenken. Uiteindelijk is de beslissing aan de college en raad.

Afspraak: U ontvangt een reactie op uw inbreng in het participatieproces.

Kaders participatie:

Scherp hebben waar wel/niet over meegedacht kan worden. We gaan niet nadenken over zaken die buiten de kaders liggen, zoals Avonturis. Ook door de gemeenteraad vastgestelde

kaders staan niet ter discussie, zoals de Gebiedsvisie Station West, beeldkwaliteitsplan en vastgesteld beleid of het participatieplan Fase 2. We kunnen wel nadenken over de opzet van onderzoeken, bouwhoogte binnen de kaders van de visie en verdere invulling van het gebied, zoals o.a. straks in het parametrisch ontwerp getoond wordt.

Wat gaan we doen?

In het vorige participatietraject stonden een aantal vragen open onder andere over aantal woningen en parkeren. Deze gaan we beantwoorden en terugkoppelen aan de werkgroep. Er wordt een parkeerdrukmeting uitgevoerd in het gebied. Hoe ga je om met parkeren in een bestaande omgeving? De onderzoeksopzet wordt verderop in de presentatie voorgelegd. In het parametrisch model zullen we inzichtelijk maken of knelpunten zich voordoen in de uitwerking van het voorbeeldmodel. Hierover kunnen vragen worden gesteld of zorgen worden geuit.

2. Proces van gebiedsontwikkeling:

Opbrengst participatie

Afspraak: Deze presentatie wordt gedeeld met de werkgroep.

We gaan aanbevelingen, vragen en zorgen ophalen, zoals dit voor een deel van de werkgroep al bekend is. Dit kan uiteindelijk ervoor zorgen dat het omgevingsplan hierop wordt aangepast. Op dit moment wordt de gebiedsvisie omgezet in het omgevingsplan, maar het is dus mogelijk om aanscherpingen mee te nemen. De gemeente is hierbij ook afhankelijk van de woningcorporatie Waterweg Wonen. De definitieve woningtypen (o.a. meer/minder starters) heeft dus ook gevolgen voor de woningcorporatie. We moeten dan ook goed kijken of bepaalde voorgestelde aanscherpingen mogelijk zijn. Het kan ook zo zijn dat zaken mee worden genomen in de tender.

Korte terugblik op het proces 2024

De eerste participatiebijeenkomst Station West was op 24 april 2024 in de Theater Koningshof. Uit de grote groep belangstellenden in een werkgroep samengesteld. Destijds hadden we drie thema's ter bespreking in de verschillende participatiebijeenkomsten. Uiteindelijk leidde dit tot de vaststelling van de gebiedsvisie. Dit keer is de opzet anders en zit er meer opeenvolging in de bijeenkomsten.

Proces komende periode 2025

Komende periode zal er parametrisch ontworpen worden met name voor ons als gemeente meer inzicht te krijgen. Gemeente gaat daarnaast mobiliteitsonderzoek doen voor Station West.
Afgesproken in de raad is dat we naast het Maassluis Brede parkeeronderzoek ook op twee piekmomenten rond Station West gaan meten. We zullen ook verkeersintensiteitsmetingen uitvoeren, middels lussen op de weg. In 2025 zullen we de tender gaan inrichten en parallel hieraan wordt het omgevingsplan (regels voor bouwen) opgesteld. Wij verwachten dat het proces om tot een omgevingsplan te komen een jaar gaat duren. Vervolgens besluitvorming, dan zienswijzen (procedure) en vaststelling.

3. De gebiedsvisie Station west

Gebiedsvisie:

Toelichting van de gebiedsvisie door de stedenbouwkundige. Bij gebiedsontwikkeling draait het om meer dan alleen woningbouw, maar ook groen, klimaatadaptatie en dergelijke. Er spelen vele opgaven in het gebied. Dit is een unieke kans om woningen bij het station toe te voegen, want de locatie is gelegen nar bij het metrostation. We willen een leefbare woonwijk bouwen. In de gebiedsvisie zijn uitgangspunten vastgesteld. Het zijn abstracte plaatsen, waarbij gebieden zijn aangewezen om te ontwikkelen, waarin ook groen dient te worden gerealiseerd. Belangrijk is dat de gemeente zelf geen woning bouwt. Dit doet de ontwikkelaar en woningcorporatie. Belangrijk aspect is de inzet tot 90% betaalbare woningen binnen de bandbreedte van 350 – 400 woningen.

Vraag deelnemer: Wat doen we met de overige 10%?

- Antwoord gemeente: Dit zullen duurdere woningen worden. In een gebiedsontwikkeling als Station West is 90% betaalbaar al zeer ambities om na te streven. Ook creëren we een goede groenstructuur, aaneengeschakeld. De openbare ruimte en toegang tot gebouwen zijn toegankelijk, ook voor mensen met een beperking.

Beeldkwaliteitsplan (BKP):

Wat is de kwaliteit van het beeld. Voorbeeld is ogen op straat. Dit is door vertaald in het BKP door bijvoorbeeld dat entrees op de kop zijn en overhoekse raampartijen. Dit bevordert het eigenaarschap.

Gebiedsvisie vastgesteld:

De bandbreedte van het aantal te bouwen woningen was 375 – 500 woningen, nu 350 - 400. Gemeenteraad heeft de woningaantallen verlaagd. Zo waren er zorgen over het kunnen parkeren bij de P+R (parkeerterrein metrostation), dus hebben we een ontwikkelveld laten vervallen.
Daarnaast is het bouwveld naast de Hoogvliet (Veld A) vervallen en als reservering aangewezen.
Er mogen daar maximaal 100 openbare parkeerplaatsen vervallen. Alle nieuwe bewoners krijgen parkeren binnen het eigen bouwblok. Bezoekers parkeren op straat.
De raad heeft verder het gebied tussen de Logger en de metro als voorkeurslocatie aangewezen voor de sportzaal.

De gebiedsvisie is uiteindelijk 3 december 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente werkt van grof naar fijn. Uiteindelijk wordt de gebiedsvisie uit uitgewerkt in een omgevingsplan. In het parametrisch ontwerp laten we zien wat de impact van één voorbeeldmodel van o.a. wind, geluid, bezonning en inpassing van parkeren is. Om zo aan te laten zien of het plan inpasbaar is.

Vraag deelnemer: zal over 10 jaar drie tot zes bouwlagen bij de Koningshoek worden gerealiseerd?

- Antwoord gemeente: Over 10 jaar zal de gemeenteraad opnieuw een besluit moeten/kunnen nemen. Met deze gebiedsvisie is niet besloten dat op deze locatie wordt ontwikkeld.

Vraag deelnemer: Krijgt de locatie ‘ruimtelijke reservering’ een tussentijdse functie?

- Antwoord gemeente: Ja het wordt openbare parkeerplaats en we willen een goede groenstructuur creëren.

Vraag deelnemer: Deze locatie is reeds parkeerplaats, klopt dat?

- Antwoord gemeente: Nee deels, maar dit kan meer worden naast de tuin van het stadhuis, zodat de groenstructuur kan worden doorgetrokken naar de Uiverlaan.

Vraag deelnemer: In deze tekening zijn 100 parkeerplaatsen weggehaald?

- Nee, in de straal van de Koningshoek worden maximaal 100 parkeerplaatsen weggehaald. We maken voor bezoekers van de nieuwe woningen nieuwe parkeerplaatsen binnen het bouwblok. Essentie is dat het kader is gesteld.

Vraag deelnemer: Dit kan ook betekenen aan de andere kant van Koningshoek?

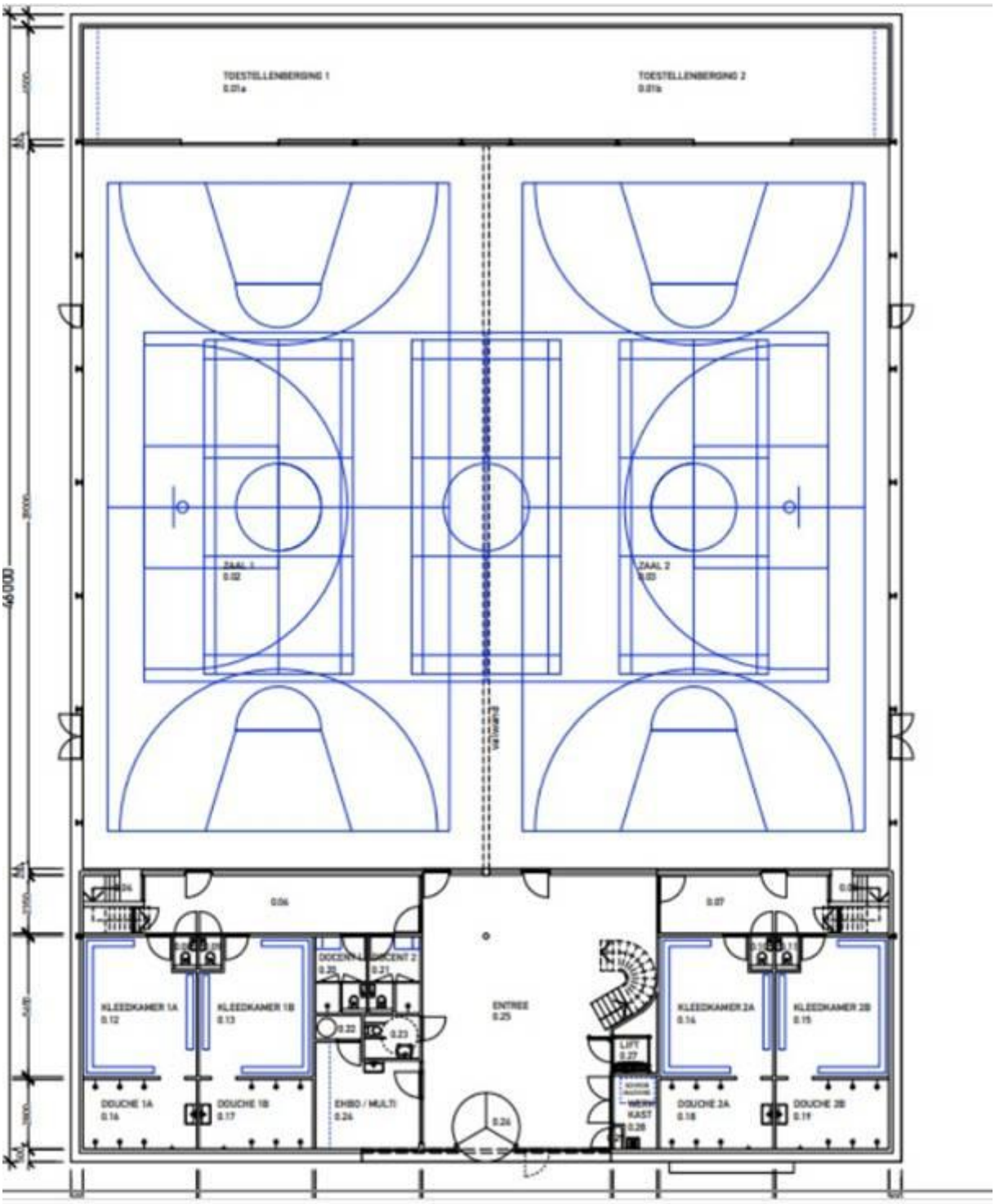
- Nee, het gaat om deze kant van ontwikkeling, want dat is wat het amendement zegt.

Vraag deelnemer: Waar parkeren de toekomstig bewoners van de Uiverlaan 13?

- Op eigen terrein en in de Lijsterlaan parkeren.

Vraag deelnemer: Is het zeker dat de sportzaal past op deze locatie?

- Ja dit past. Urbis heeft hier onderzoek naar gedaan.



Vraag deelnemer: Wordt het wegprofiel van de Uiverlaan smaller?

– Nee dit blijft gelijk.

Vraag deelnemer: Blijft de groenstrook zoals deze nu is?

– De huidige groenstrook blijft bestaan bij de Koningshoek.

De gebiedsvisie is het kader.

4. Opzet onderzoeken omgevingsplan:

Onderzoeken omgevingsplan:

In de gemeenteraad is aangegeven de opzet van onderzoek te bespreken in de participatie. Voor het omgevingsplan moet alles voldoen aan wet – en regelgeving, daar is dus geen inspraak mogelijk.

Op de presentatie is een overzicht te zien van alle onderzoeken die worden uitgevoerd. Uiteindelijk komt het erop neer dat de vak afdelingen deze onderzoeken beoordelen en het college adviseren.

Parkeren Maassluis breed:

In de themaraad van februari 2024 waren er zorgen over het openbaar gebied. Dit heeft geresulteerd in de gebiedsvisie, zoals deze is vastgesteld (zie raadsbesluit). Bezoekers zullen op straat parkeren. Voor heel Maassluis zijn we al begonnen met parkeerdrukmetingen

Dinsdag op woensdag en donderdag op vrijdag wordt 's nachts gemeten. Ook in de weekenden om echt een representatief beeld te pakken. Dit levert een hele grote dataset op. Dit is onderdeel van de onderzoeken voor het omgevingsplan. Hiermee wordt reeds een piekmoment rond Station West gemeten.

Parkeerdrukmeting Station West:

Specifiek met de parkeerdrukmetingen voor Station West zijn we nog niet gestart, gezien we een en ander nu laten zien hoe de opzet zal zijn. De twee extra parkeerdrukmetingen op piekmomenten zaterdag in het voorjaar zijn met name ook omdat er in het verleden wat discussie was of de meting van 14 januari 2023 wel representabel was. Ook voor het omgevingsplan moeten de onderzoeken opnieuw uitgevoerd worden. Er is toegezegd drie zaterdagen te meten rondom Station West. Één zaterdag wordt in het onderzoek van Maassluis Breed betrokken en twee in het gebied specifiek. De 2 zaterdagen worden ergens in het voorjaar gemeten als er geen vakanties zijn of speciale gelegenheden.

Vraag deelnemer: Worden weersomstandigheden meegenomen in onderzoek?

- Antwoord gemeente: Ja.

Vraag deelnemer: Is het mogelijk om Rotterdam marathon te meten?

- Antwoord gemeente: We kunnen niet dimensioneren op uitzonderlijke gevallen. We kunnen niet meten op exceptionele situaties. We willen door op drie zaterdagen te meten de parkeerdruk meten die door met name bewoners ook echt wordt ervaren.

Zorg Winkeliersvereniging Koningshoek: stelt dat november/december en januari echt topdrukte op de zaterdag is. Het is anders om parkeerdruk in een winkelcentrum te meten. Als je dit niet meeneemt levert dit overlast op.

- Antwoord: Gemeente geeft aan dat dit niet als maatgevend wordt gezien, maar erkent de zorg. Gemeente is benieuwd naar uitkomsten van het onderzoek en of deze zorgen ook aansluiten bij de zorgen die de winkeliersvereniging heeft en of wij dit kunnen beantwoorden.

Vraag deelnemer: wordt rekening gehouden met brede/smalle parkeerplekken?

- Antwoord: Bij het maken van parkeerplaatsen worden normen die het CROW (kennisinstituut) hanteert overgenomen. De CROW wordt regelmatig herzien omdat auto's groter worden. Er zijn tevens ook nog verschillen tussen de normen en maatgeving voor kort en lang parkeren.

Verkeersintensiteit:

Komende maanden gaat gemeente metingen uitvoeren om zo het aantal verkeersbewegingen te achterhalen. Er wordt een kaart getoond met daarop de plaatsen waar gemeten gaat worden. Er wordt onder andere gemeten welk aandeel verkeer door de Chopinstraat gaat (links en rechts van de doorsteek). Zo probeert de gemeente een beeld te krijgen van de verkeersstromen. Op het scherm worden de locaties getoond waar gemeten wordt.

Vraag deelnemer: Wordt vanuit de Uiverlaan gemeten en is het niet beter om dichter bij de kruising Westlandseweg te meten?
Antwoord gemeente: We kunnen kijken of het logisch is om tellussen ter hoogte kruising Uiverlaan/ Westlandseweg te plaatsen om te bezien hoeveel verkeer bij de Albert Heijn parkeert.

Vraag deelnemer: Verschil tussen auto en vrachtwagen bij meetlussen detecteerbaar? Achtergrond van de vraag is dat er grote vrachtwagens rijden door de Haydnlaan, misschien kunnen hiervoor wel maatregelen genomen worden om dit te beperken.

- Antwoord gemeente: Ja, het is herleidbaar, maar we gaan voor de zekerheid nazoeken welke soorten verkeer precies herleidbaar zijn. Er was in het verleden een verkeerverbod, nu mag gemotoriseerd verkeer langsparkeren. Aan de gemeenteraad is toegezegd de inrichting van de Haydnlaan te onderzoeken bij dit project, zeker ook met aanrijdroutes van vrachtverkeer voor o.a. de bevoorrading van de Koningshoek. De Haydnlaan maakt onderdeel uit van de oostwest – fietsroute door Maassluis. Als er een school komt in Kapelpolder is dit aandachtspunt.

5. Sportzaal station West:

Er is een grote behoefte aan een sportzaal. De gemeente gaat het programma van sportzaal aan de Sportlaan zoveel als mogelijk overnemen voor o.a. basketbal van de Green Eagles en volleybal. Het clubhuis van de Green Eagles zit voor nu in dit programma evenals tribune en kantine. Deze sportzaal zal gerealiseerd worden op het veld bij het metrostation. Dit wordt gecombineerd met woningbouw. Goed voorbeeld is de sportzaal in Vlaardingen, de Erasmushal. Dit is een woningblok met woningbouw. De toekomstige ontwikkelaar moet op basis van de spelregels een dergelijke hal ontwikkelen. Het is aan de ontwerpers verder invulling te geven aan de gestelde kaders en op basis van het Programma van Eisen (PvE).

Vraag MSR: Kunnen zowel MSR als Green Eagles verder meedenken? Bijvoorbeeld over de combinatie met huisartsen en woningbouw of het creëren van een ontmoetingspunt.

- Antwoord gemeente: Dit moet verder nog worden besproken, maar op hoofdlijnen is redelijk inzichtelijk hoe het programma kan worden vormgegeven. We zullen nog een separate afspraak inplannen om dit te bespreken.

Vraag deelnemer: Is het voorbeeld van Vlaardingen wel inpasbaar op deze locatie? Dit voorbeeld lijkt namelijk heel erg groot. Dit lijkt alsof het niet gaat passen op veld naast het metrostation.

- Antwoord gemeente: deze zaal met twee zaaldelen is ruimtelijk inpasbaar. De bezoekers parkeren bij de P+R. De zaal zal ca 2-2,5 meter hoger worden dan 3 laags woningen, maar dat is ook wat de gebiedsvisie toelaat in veld E.

Vraag deelnemer: bij de Haydnlaan wordt de zaal gesloopt, wordt deze nieuwe sportzaal eerst gebouwd?

- Antwoord gemeente: De nieuwe sportzaal moet eerst gebouwd worden, voordat de oude gesloopt kan worden. De gemeente heeft de wettelijke verplichting om een sportvoorziening te bouwen voor het bewegingsonderwijs.

6. Parametrisch ontwerp:

Een parametrisch ontwerp wordt op basis van parameters gemaakt. Bouwhoogte, breedte, aantallen woningen en parkeerplaatsen etc. om te kunnen zien wat de impact is van het

voorbeeldmodel op zijn omgeving. Het gaat o.a. over schaduw, geluid, bezonning, wind en of het woningbouwprogramma in combinatie met de geldende parkeernormeringen passend is.

Presentatie van OMRT

Het bureau heeft de voorbeelduitwerking van de gebiedsvisie ingeladen. De eerder benoemde parameters zijn onderzocht. Uitgangspunten waaraan we moeten voldoen zijn zo Wij hebben de gebiedsvisie ingeladen. Het voorbeeldmodel kan zo getoetst worden op allerlei aspecten, zoals wind en bezonning etc. Met parametrisch ontwerpen worden heel veel verschillende ontwerpen tegelijk gemaakt en getest, zodat er meerdere ontwerpen tegelijk getest kan worden. Elke toekomstige ontwikkelaar zal met een ander ontwerp komen.

Essentie van het programma

Met de software zijn o.a. vierkante meters, bouwhoogten, woningbouwprogramma en aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners binnen de velden te zien. Dit is op basis van de input uit de gebiedsvisie en het geldende beleid gegenereerd. Duidelijk te zien is per veld het aantal woningen in relatie tot het aantal parkeerplaatsen binnen de bouwvelden. Hier is nog een surplus van het aantal gebouwde parkeerplaatsen te zien in de bouwvelden B en C. OMRT laat op het scherm zien wat er gebeurt als je het aantal woningen per veld verhoogt in relatie tot het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat we altijd binnen de contouren van de bouwenvelop als vastgesteld in de gebiedsvisie moeten blijven. In veld E staan abusievelijk een 50tal parkeerplaatsen voor de sportzaal getekend die op de P+R parkeren. Dit zal in de volgende versie gecorrigeerd.

Bezonning

Voor bezonning en schaduw is de TNO – toets norm voor de beoordeling van de bezonning en de dag verlichting. Deze norm geeft aan dat als je een nieuwe ontwikkeling maakt op bestaande bebouwing op het midden van raamkozijn op de woonkamer minimaal 2 uur zon zou moeten schijnen. Als de norm nu al onder 2 uur is op bestaande bebouwing, dan mag dit in theorie naar 0 uur gaan. Daarnaast hoeven nieuwe blokken geen rekening met elkaar te houden. De TNO-norm wordt tussen februari en oktober gehanteerd. In het model is te zien dat het voorbeeldmodel geen knelpunten oplevert op de bestaande bebouwing. Er is een schaduw vanuit het sportzaal gebouw op de tuinen aan de Logger. Ook hierbij voldoe je aan strenge en normale norm van de TNO. Het draait om je hele woonruimte.

Vraag deelnemer: Bij de nieuwbouw kunnen de woningen helemaal in de schaduw vallen?

- Antwoord gemeente: In bouwbesluit staan eisen over hoeveelheden daglicht in de woning. Dit is anders dan echt zoninval.

Voor de metingen in het model zetten we punten op plekken waar woonkamers van de woningen aanwezig zijn.

Beschaduwen

Er worden door de nieuwe bebouwing extra uren schaduw wat we toevoegen aan het gebied. Wit is 0 uur extra schaduw en zwart is meer schaduw. Het laat zien op welke plekken voldoende zonlicht gehaald zou moeten worden.

Uitzicht
Bij deze meting wordt gekeken naar het project zelf en een aantal woningen tegen het project aan, hoeveel hemelkoepel kun je dan zien. Om een beter beeld te geven; ga naast de stedenbouwkundige in het projectgebied liggen en bedenk je hoeveel blauwe lucht je vanuit dit perspectief kunt zien. Dit is altijd 50% want je kunt niet achter je kijken. Dit zegt wat over hoe groot de ramen moeten zijn. Geeft aan op welke plekken doorzonwoningen gemaakt kunnen worden, daar waar weinig zonlicht binnenkomt. Je wilt efficiënt bouwen.

Vraag deelnemer: Zijn ramen duurder dan muren?

- Antwoord gemeente: Ja, deze zijn per m^2 duurder.

Opmerking: de laagbouw max 3 lagen tegenover de Logger is niet goed overgenomen in het parametrisch ontwerp. OMRT heeft voor de begane grond 4,5 m aangehouden wat qua hoogteniet aansluit op de parkeer laag.

- Antwoord gemeente: Het model zal hierop aangepast worden.

Vraag deelnemer: Wordt rekening gehouden worden met doelgroepenwoningen?

- Antwoord gemeente: In dit ontwerp is dit te zien aan de verschillende kleuren van de blokken. Wat is een logische verdeling van de woningbouw. Hiermee kan geschoven worden. Alles werkt op elkaar in.

Vraag deelnemer: Welke parkeernorm wordt gehanteerd? En past dit allemaal?

- Antwoord gemeente: Dit verschilt per categorie woning, de norm is voor de verschillende doelgroepen meegenomen in het parametrisch ontwerp. We zullen bij ontwerpen moeten voldoen aan de fietsparkeernormen. Zo weten we steeds beter dat wat in het omgevingsplan moet landen ook daadwerkelijk passend is.

Vraag deelnemer: Worden parkeerkelders gemaakt?

- Antwoord gemeente: Het parkeren binnen het blok wordt gebouwd opgelost met een dek. We hebben daarnaast beleid dat er bergingen gerealiseerd moet worden, zoals bijvoorbeeld bij het project Spechtstraat. Bij de woningen moeten fietsparkeerplaatsen gebouwd worden.

Vraag deelnemer: kunnen we zien hoeveel woningen er komen in het pand van de sportzaal past?

- Antwoord gemeente: Dit zijn allemaal modellen. Wat zou kunnen. Tegen de zaal zijn woningen voor nieuwe bewoners. Wij laten zien wat de impact is van de visie op de omgeving. We hebben nu nog een overmaat aan parkeren in het model maar de sport parkeert op de P+R. Fiets parkeren moet ook nog een plek krijgen. Bij het verder optimaliseren van het plan gaan we de sportzaal inpassen: Er loopt een persleiding door het gebied, met een veiligheidszone die kleiner wordt. Mogelijk kan het hele blok nog iets naar het zuiden opschuiven.

Geluid
Het ontwerp voldoet op dit moment aan de eisen die er zijn. Als je een nieuw gebouw wilt bouwen, dan moet je ervoor zorgen dat de gevels boven normwaarden worden aangepast, bv zuidzijde woningen sportzaal. Wat wij hier zien is dat er verder in andere blokken geen maatregelen genomen hoeven te worden. De sportzaal vangt een hoop geluiden af voor de achterliggende buurt. De huidige geluidsbelasting van 39 dB op de Logger is al ruim onder de norm, maar het wordt dan nog iets stiller.

Wind
Dit wordt in meter per seconde wind berekend per windrichting, waarbij de zuidwestrichting de overheersende richting is. Dit wordt voor elke dag van het jaar berekend. Nu zie je de plekken oplichten waar het harder waait, zoals op hoeken van gebouwen. Dit laat de kans dat je hinder ondervindt zien. De Merellaan flats lichten op in het plan. De kans op windhinder nabij Koningshoek wordt door de nieuwe bebouwing een stuk lager.

Vraag deelnemer: Nagaan bij de VRR wat zijn de wensen/criteria voor traumahelikopter landplaatsen? Zijn er standaardgebieden aan te wijzen.

- **Antwoord/Actie gemeente:** De VRR heeft aangegeven geen locaties voor traumahelikopters te willen aanwijzen. Station West is dan ook geen aangewezen locatie, maar om te bekijken of er toch mogelijkheden zijn zullen we navraag doen bij de VRR

Afsluiting
We hebben gekeken naar 350 – 400 woningen. Binnen de kaders van de gebiedsvisie lijkt het haalbaar om 400 woningen te realiseren. De bandbreedte hangt samen met keuzes in de programmering van de woningen. Ook als we verder kijken naar verschillende analyses blijven we binnen wettelijke normen. Voorop staat comfort en kwaliteit. Bijvoorbeeld spoorgeluid: eventuele hinder is altijd technisch op te lossen. Ditzelfde geldt voor daglicht, bezonning en wind.

Vraag deelnemer: Wat wordt er gedaan met deze data?

- Antwoord gemeente: We kijken op basis van deze data naar de analyses of er knelpunten zijn. Dit kunnen we dan eventueel meenemen in de tender of omgevingsplan voor als straks een ontwikkelaar wordt geselecteerd.

Opmerking: Sportzaal: 50 parkeerplaatsen t.b.v. sport in het parametrisch ontwerp dienen weg te gaan.

Afspraak: We gaan nog een parkeerdrukmeting doen voor parkeren voor bezoekers openbaar gebied rond Station West. De resultaten parkeren zal in een volgende sessie besproken worden.

Vraag deelnemer: Is de groenstrook bedacht voor recreatie?

- Antwoord gemeente: Er komen collectieve binnentuinen. In het gebied zijn uitgangspunten opgenomen voor boomkroonvolumes. Hierbij kan rekening gehouden worden met de locatie van toekomstig groen, door deze meer in het noorden van de blokken te plaatsen.

Vraag deelnemer: Zijn de binnentuinen openbare plekken?

- Antwoord gemeente: Deze zullen overdag voor iedereen toegankelijk zijn en ’s avonds vanaf 23:00u zullen deze dicht zijn.

7. Volgende bijeenkomst:

De stukken zijn geplaatst op denkmee.maassluis.nl Deze bijeenkomst was veel zendwerk: met name over het parkeren, opzet van de onderzoeken, het omgevingsplan, planning en parametrisch ontwerp.

In de volgende bijeenkomst kunnen

- De resultaten van het parkeeronderzoek breed getoond worden
- Zijn de opmerkingen op de massa's als getoond in het parametrisch ontwerp aangepast
- Is er mogelijk duidelijkheid rond de persleiding in relatie tot de positie van de sportzaal
- Zijn er offertes aangevraagd voor het aanvullend parkeeronderzoek rond Station West
- En hebben we een terugkoppeling gehad van ministerie over de subsidie in relatie tot het aantal betaalbare woningen als gevolg van de verlaging bandbreedte. De volgende bijeenkomst hangt dus af of er resultaten zijn. De datum staat dus nog niet vast. We denken in totaal aan 3 bijeenkomsten.

Afspraak: Gemeente zorgt ervoor dat de uitnodiging wordt gedaan. Besproken moet worden wanneer de volgende afspraak zal plaatsvinden. Hangt onder meer af wanneer de resultaten van de (deel)onderzoeken bekend zijn. Voor het eerdere participatietraject hebben we een lijst met opmerkingen/aanbevelingen en zorgen gemaakt. Voorstel is dit nu weer te doen. Wij zetten op de mail hetgeen wij van de werkgroep verwachten. Zo kunnen we een lijst met opmerkingen vullen. OMRT kan het parametrisch ontwerp aanpassen n.a.v. de opmerkingen.

Opmerking: tijdig informeren als werkafspraak. Uiterlijk twee weken vooraf agenda en stukken sturen.

Vraag deelnemer: Wanneer ben je een starter?

- Antwoord woningzoekende: op het moment dat je geen woning achterlaat.
- Aanvulling gemeente: Dit project doen we o.a. voor starters door een erfpachtconstructie in te bouwen. Ook kan een woningcorporatie aanvullende eisen stellen. Dit is het aardige van de kleinere woningen. Zowel voor jong als oud.

Vraag deelnemer: Doelstelling van participatie voor de gemeente helder?

- Antwoord gemeente: We mikken op het omgevingsplan voor de zomer. We moeten wachten wanneer de onderzoeken worden uitgevoerd. De participatie is direct gelieerd aan de onderzoeken die uitgevoerd worden. We willen informatie hierover delen en uitwisselen en mogelijke aanscherpingen meenemen in het omgevingsplan en/of in de tender richting de ontwikkelaar.

Vraag deelnemer: Is Mobycon het verkeerskundig bureau degene dat het onderzoek gaat uitvoeren?

- Antwoord gemeente: dat is nog niet besloten voor de aanvullende onderzoeken voor Station West. Offertes moeten nog aangevraagd worden. Het onderzoek moet aan normen voldoen dus maakt in principe niet uit wie het uitvoert.

Vraag deelnemer: Kan het onderzoek in samenspraak met bewoners worden uitgevoerd?

Antwoord gemeente: zoals net besproken moet het onderzoek voldoen aan normen.

Vraag deelnemer: Verkeerskundig bureau wat in het verleden onderzoek heeft uitgevoerd is wellicht niet betrouwbaar. Kan een ander bureau ingehuurd worden?

- Antwoord gemeente: De gemeente gaat uit van de betrouwbaar, deskundigheid en onafhankelijkheid van de bureaus die onderzoek uitvoeren. De gemeente sluit dan ook geen onderzoeksbureaus uit.

Vraag deelnemer: Wanneer gaan we starten?

- De planning is nu als volgt: 2025 omgevingsplan opstellen en vaststellen, 2026 partij selectie, 2027 verwachting start bouw als er niks tegenzit, 2028 dan oplevering. Het bouwen duurt het kortst, de aanloop het langst.

bijlage 2 verslag werksessie 2
vergadering verslag participatiebijeenkomst 2 Station West (Fase 2)

datum 13 maart 2025

locatie Stadhuis, Koningshoek 93.050

1. **De werkgroep**

Voorstellen
Welkom door Jaap van Oeveren, projectleider, die iedereen welkom heet. Ook de nieuwe leden van de werkgroep. Jaap geeft aan dat de agenda iets gewijzigd is, waarmee wordt ingestemd.
Eileen blikt terug op wat er vorige keer is besproken, welke werkafspraken er zijn gemaakt.
Boodschap: werkgroep zijn we met elkaar. Hier in de zaal, maar ook na deze sessie. Respect voor elkaar staat daarbij voorop. Korte toelichting op doel en participatieniveau, kaders van participatie.
Wat gaan we tijdens deze sessie doen? Stellen van vragen en uiten van eventuele zorgen, openstaande vragen uit vorige participatietraject, toelichting en delen onderzoeksresultaten. Opbrengst participatie. Ook vanavond maken we een lijst met aanbevelingen en reacties.

Aanwezigen
Namens gemeente Maassluis: projectleider, verkeersdeskundige, wethouder bouwen en wonen, participatiemedewerker en communicatieadviseur.
Externen: Max Ketelaar en Theo Kupers
Werkgroepleden: bewoners, woningzoekenden, vertegenwoordiging eigenaar Koningshoek, winkeliersvereniging, Green Eagles, vertegenwoordiger BOBK etc.

Presentatie Max Ketelaar parametrisch ontwerp
Hebben gekeken naar de vastgestelde gebiedsvisie die er ligt en gekeken wat er binnen de contouren cq bouwenvelop moet vallen. Zaken als geluid, bezonning, schaduw en wind zijn opnieuw in kaart gebracht en worden getoond. Kijken naar wat er binnen kaders mogelijk is, wat er past en wat dit doet met de omgeving.
Vorige keer hadden we een begane grondlaag van vier en halve meter, dat is nu drie meter. Aan de zijde van de Logger is de lage bebouwing nu verlengd. Max laat verschillende plaatjes zien en geeft een toelichting. In geen enkel van de varianten gaan we over de grenswaarden heen voor de bestaande bebouwing.
Hebben een plan gemaakt van vijf-, zes- en zeven lagen, om het verschil te kunnen laten zien.
Een bewoner wil graag als voorbeeld de Uiverlaan zien. Dat is zeven woonlagen, wat doet dat met zon en schaduw? Voorbeeld wordt uitgelicht. Max legt uit dat tussen 19 februari en 23 oktober het verschil met de huidige situatie minder dan twee uur bezonning is, direct op je woonkamerraam. Wettelijke kaders zeggen dat je minimaal twee uur zon moet garanderen (als je nu al zon hebt).
Sportzaal zou toch meer naar metrolijn gaan, is een vraag die gesteld wordt door een aanwezige. Wachten nog op rapport persleiding, dus kan nog niets over gezegd worden.
Er zullen na afloop screenshots worden gedeeld. De projectleider zal ze in een document zetten en naar de werkgroep versturen.
Op dit ontwerp ziet het er erg blokkerig uit. Enige fantasie is nodig om te bedenken hoe het er uiteindelijk uit komt te zien. Aanwezigen vinden wel dat dit ontwerp al vriendelijker oogt dan eerste ontwerpen. De aangepaste hoogten hebben zeker z'n effect.

De projectleider gaat met de stedenbouwkundige mogelijke setbacks bespreken bij de Uiverlaan want daar gaat de voorkeur naar uit onder de aanwezigen.

Presentatie Theo Kupers over sportzaal
Het is de bedoeling dat het programma dat eerder is gemaakt voor sportzaal Sportlaan vrijwel één-op-één overgaat naar dit gebied.

Scenario 1 (woningen aan de Koningshoekstraat)
Hoogteaccent aan stationskant/ P+R mag zeven laags zijn, aan de andere zijde moet het aansluiten op overige bebouwing, dus lager zijn. Aan metrokant is een groenzone met parkachtig pad er doorheen. Optie is dwarsparkeren aan achterzijde, ook met groen ertussen aan de noordzijde of aan de zuidzijde van de Koningshoek. De entree sportzaal komt aan het Stationsplein bij deze variant. Ook moet er fietsenstalling in het gebouw komen, op begane grond.
Aanwezige merkt op dat er een ontsluiting vanaf het Stationsplein zou komen, ziet hij niet. Gebruikers van sportzaal parkeren op P&R op Stationsplein.
Dit ontwerp heeft meer groen in zich. Parkeerplaatsen bezoekers langs Koningshoek lijken er nu wel meer te zijn. Vraag wordt gesteld of daar naar gekeken kan worden; hoeveel dat er dan uiteindelijk worden. Dit hangt of van het uiteindelijke aantal woningen dat gerealiseerd wordt op dit bouwveld.
Onderste verdieping kleedkamer + fietsparkeren en ingang van woningen die bovenop de voorzieningen voor de sportzaal komen. Eerste laag hal met clubhuis Green Eagles.
Aan metrozijde kan een talud komen waarmee het er meer geplooid uitziet. Dan oogt het veel vriendelijker.
Theo laat 3D-beelden zien die een beter beeld schetsen van hoe het toekomstige pand eruit zou kunnen zien. Als je het in architectuur kneedt kun je meer zonlicht in de straat creëren.
De woontoren in het midden was vier lagen, nu ineens zes. Hoe kan dat ineens, vragen sommige aanwezigen zich af. Er wordt benadrukt dat het een voorstel is, geen definitief ontwerp.
Theo benadrukt verder dat het een studie is die de randen laat zien. Het is niet gezegd dat dit het gaat worden. Bij dit voorbeeld is de bebouwing aan de P+R zijde maar 6 en is het hoogteaccent verplaatst.
Van bovenaf is er ook een daktuin te zien, ook dat oogt vriendelijker.
Hoeveel woningen zijn dit er? Het lijken er nu veel meer, het is meer opgepropt, vinden aanwezigen. Gymzaal is meer ingepakt. Het zijn inderdaad meer woningen (zo'n 65), maar ze zijn kleiner voor starters en senioren.
Belangrijk is dat het gebouw hier voldoet aan de alzijdigheid als gewenst in de visie. De woningen omzomen de sportzaal. Hierdoor is de noordzijde levendiger en zal er wat meer beweging zijn.

Scenario 2 (woningluwe Koningshoekstraat)
Gymzaal wordt niet op Stationsplein georiënteerd, maar op parkkant richting de metro. In dit geval betekent dat de sportzaal op de grond staat en niet op de parkeergarage. Daarmee wordt het gebouw ca 75cm lager. Ander model met geen woningen aan de Koningshoek. Al scheelt het maar vijf woningen. In dit ontwerp 60/61 woningen. Vraag is of het mogelijk is om de westzijde aan de P+R qua hoogte af te bouwen van 7 naar 6 naar 5 aan de kant van de Koningshoek. Jaap neemt dit op met de stedenbouwkundige.
Vragen over blinde muur aan de Koningshoek, ziet er nu een beetje beangstigend uit. Aan

bovenzijde kan er glas komen, dan is er meer zonlicht en ziet het er minder massaal uit, legt Theo uit. Architectuur en materiaalgebruik kunnen dit oplossen.
Jaap benadrukt dat dit studies zijn om te onderzoeken hoe het programma op het bouwveld past. Maar in een tender kunnen we aandachtspunten meegeven, als ware het eisen waaraan het ontwerp moet voldoen. Voordeel van dit ontwerp is dat de parkzone meer wordt geactiveerd.
Een aantal aanwezigen merkt op dat scenario 2 meer aanspreekt, een aantal vindt beide scenario's niet fraai.
Vragen over gebruik van sportzaal, voorzitter van Green Eagles geeft uitleg. Overdag gebruiken scholen de zaal. In de avond de sportclubs, waaronder Green Eagles. In het weekend zijn er wedstrijden. Maar we hebben het niet over een MBA-team, het gaat dus om kleine aantallen. Er kunnen maar twee wedstrijden tegelijk worden gepland. In huidige situatie is er ons inziens weinig parkeeroverlast. Sporadisch wijken mensen uit naar een plek in de omliggende wijken.
Het is wel de bedoeling dat de zaal elke avond bezet zal zijn. Green Eagles heeft nu 250 leden én een ledenstop.
Opmerking aanwezige: tijdens eerste sessie was het een gymzaal, nu is het een sportzaal. Daar is niet op geparticipeerd en is de aanwezige dus ook niet blij mee. Dat klopt, want tijdens de vorige sessie was dit nog niet bekend. De raad heeft in de visie deze locatie aangewezen als voorkeurslocatie voor de sportzaal die is vervallen op de Sportlaan. De zaal is niet groter het verschil zit in de voorzieningen die erbij komen als clubhuis, tribune etc. Het blijft nog steeds een vervanging voor het bewegingsonderwijs van de Haydnlaan en Parkietstraat.
Het is ook geen verbetering dat er nu ineens twintig woningen meer zijn, wordt er opgemerkt.
Jaap merkt op dat dit allemaal binnen de kaders van de visie past en het aantal woningen afhankelijk is van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op de plot.

<u>Onderzoeken opzet en resultaten</u>
De projectleider deelt resultaten parkeerdrukmeting Maassluis breed en geeft korte toelichting. De verschillen met de eerdere meting uit 2024 zijn verwaarloosbaar. Er komen nog twee onderzoeken aan naar de parkeerdruk, in maart en april. Wordt gedaan door Bureau Datacount. Twee momenten op de piekmomenten zaterdagmiddag, is de afspraak uit de eerdere participatie.
Aanwezige merkt op dat uitgangspunt niet klopt. Zij willen graag weten hoe de wijk er over een aantal jaar uitziet. Dit onderzoek zegt hen niks, dat er op 13 januari bijvoorbeeld zoveel auto's stonden. Wat zegt het over de ontwikkeling van het verkeervolume tussen nu en vijf jaar? Dat is de vraag die zij beantwoord willen zien.
De projectleider legt uit dat er wel antwoorden zijn gegeven. Benadrukt dat we in een mobiliteitstransitie zitten. We willen met zijn allen naar minder autogebruik, fiets- en ov-gebruik stimuleren. Verder hebben we in de vorige participatie al uitgelegd dat de toekomstverwachting verwerkt zijn in de wegenstructuurvisie.
De verkeersdeskundige geeft toelichting. We doen meer metingen op verzoek, hebben we ook toegezegd. Resultaten nemen we mee in de parkeernormen. Dat zijn normen voor nieuwe situaties. Daar zit een marge in, dat moet voldoende zijn om nieuwe projecten te kunnen dragen. Dat zijn wettelijke kaders.
Is het geen verkapte manier van mensen uit de auto pesten, vraagt een aanwezige. Nee, dat is het niet, antwoordt Mariëlle. We werken vanuit het principe "Stappen, trappen, ov en dan pas auto". Dat is ook gemeentelijk vastgesteld beleid.
Aanwezige wil transparantie als het gaat om parkeerbewegingen. Dan moeten we eerst zien hoe dit zich gaat ontwikkelen over de komende jaren. Toezegging wordt gedaan dat we voor de

volgende sessie dit verhaal nogmaals uit te leggen.

Opbrengst participatie verkeersintensiteit

Bureau Datacount gaat komende twee maanden telslangen neerleggen waarmee verkeersintensiteit wordt gemeten. Op verzoek van de vorige werkgroep worden er een extra telslang neergelegd op de Uiverlaan bij de AH. Telslangen zijn zo intelligent dat ze kunnen meten welk voortuig er overheen rijdt en met welke snelheid.
Als de beide onderzoeken gereed zijn zal er een nieuwe parkeerbalans gemaakt worden voor dit gebied. Deze moet gereed zijn voor de volgende bijeenkomst zodat we de resultaten kunnen delen.

Onderzoek bodemkwaliteit

Maassluis ligt op slib, maar hoe zit het met leeflaag? Is die schoon? De sliblaag blijkt niet helemaal vlak te zijn, maar glooit. Vervuilde grond begint gemiddeld onder 1,5-2 meter maaiveld. Onderzoeksresultaten worden naar DCMR gestuurd ter controle. Resultaten kunnen gevolgen hebben voor ontwerp. Kan aandachtspunt zijn voor het graafplan. Als er omgevingsvergunningen worden aangevraagd, wordt dit belangrijk. De ontwikkelaar moet dan mogelijk een saneringsplan indienen.
We versturen onderzoeksresultaten met het volgende verslag mee. Vooralsnog zijn die onderzoeksresultaten **vertrouwelijk en binnen de werkgroep**. We zijn nog veel aan het uitzoeken, willen niet dat er een verkeerd beeld ontstaat.

Notitie BOBK onderzoeken

Voorzitter BOBK legt uit: We wilden eerst eens op een rijtje zetten wat er allemaal nodig is aan onderzoeken bij een grootschalig plan als dit plan. Het is een goed gebruik om op basis van modulering te onderzoeken wat er nodig is. Ja, er wordt een nulmeting gedaan. Ja, er wordt gemoduleerd. De basis is transparantie. Alleen een nulmeting biedt geen enkele garantie voor het toekomstige, realistische beeld. Onze grootste angst is de leefbaarheid. We willen niet dat het een puinhoop wordt als het om bijvoorbeeld parkeren gaat, maar ook om geluidsoverlast, enz.

Verslag eerste bijeenkomst 23 januari 2025

De BOBK hebben schriftelijk opmerkingen gemaakt. Andere aanwezigen hebben geen opmerkingen. Opmerking wordt gemaakt dat het feitelijk moet zijn, zonder emotie. Daar wordt instemmend op gereageerd door overige aanwezigen. Het verslag zal worden aangepast.
Nog wel wat ruis op de lijn als het om vragen van winkeliersvereniging gaat. Er is wat onduidelijkheid over de vragen en tellingen van auto's in relatie tot aantallen bezokers. Er wordt apart een afspraak gemaakt tussen gemeente, winkeliersvereniging en eigenaar Koningshoek om naar achtergrond van vragen te kijken zodat ze beter beantwoord kunnen worden.

Planning

Gemeente is op dit moment bezig met alle onderzoeken voor het omgevingsplan. Doel is om voor de zomer richting het college te gaan. Daarna artikel 10-overleg met alle betrokken partijen. Voorontwerp omgevingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen na de zomer. Eind 2025 zou gemeenteraad het omgevingsplan dan kunnen vaststellen.
Parallel hieraan is de gemeente met de tender bezig, we gaan een marktpartij zoeken die dit plan

voor ons wil realiseren. Doen dat van grof naar fijn. Gaan vraag groot uitzetten, uiteindelijk blijven er drie partijen over en die drie gaan elk een ontwerp maken. Uit die drie gaan we ergens in 2026 kiezen een partij kiezen waarmee we afspraken gaan maken.

Volgende vergadering

Resultaten van piekmomenten, resultaten verkeersintensiteit, vragen over parkeerbalans moeten worden beantwoord, evenals vragen over toekomstige situatie.
Volgende vergadering op 15 mei 2025, is de bedoeling. Maar wel op voorwaarde dat we alle resultaten dan binnen hebben.
Met verslag van deze sessie worden alle onderzoeken meegestuurd.

Rondvraag

Wat is rol van eigenaar Koningshoek? Vertegenwoordiger schuift primair aan voor belang van winkelcentrum, wil zich niet mengen in zaken als woningbouw of sportzaal. Hoopt vooral dat er binnen deze sessies consensus bereikt wordt over de plannen.
Hoe zit het met onderzoek persleiding? Daar wachten we nog steeds op, is al wel door college druk opgezet bij hoogheemraadschap.

Hoe worden wij meegenomen in tender? Krijgen we die nog te zien? De gemeente kan opmerkingen uit de participatie in omgevingsplan of in tender meenemen. Komende maanden gaan we tender opzetten, is veel werk. Daar krijgt werkgroep een terugkoppeling van.
Voordat we volgende sessie ingaan zouden we met een kleinere groep duidelijk moeten hebben hoe we de toekomstige situatie zien. Tijdens een volgende sessie moeten we niet in herhaling vallen, heb liever de discussie vooraf. Terugkoppeling vindt plaats naar de hele werkgroep.
Hoe kun je tender uitschrijven als omgevingsplan nog niet klaar is? Dan kan, met vermelding in de tender dat omgevingsplan nog niet klaar is, dat het niet onherroepelijk is, benadrukt Jaap tot slot.

bijlage 3 verslag werksessie 3

Vergadering	**Verslag participatiebijeenkomst 3 Station West (Fase 2)**
Datum	16 juli 2025
Locatie	Theater Koningshof, Uiverlaan 20, 3145 XN Maassluis
Namen aanwezigen	Wethouder Sjoerd Kuiper Jaap van Oeveren (projectleider) Angela Hewitt (Senior beleidsmedewerker ruimtelijke ordening) Eileen Spaans (participatiemedewerker) Mariëlle Bartels (Senior beleidsmedewerker Verkeer) Sandra Don (communicatieadviseur) Alex Roedoe (senior adviseur verkeer en vervoer Mobycon)

1. **Welkom**

Projectleider Jaap heet de aanwezigen om 19.30 welkom op de derde werksessie.

We hebben een aantal afmeldingen waaronder de vertegenwoordiging van de Koningshoek. Er

worden geen extra punten voor de agenda ingebracht.

2. **Vaststellen verslag 13 maart 2025**

Opmerking wordt gemaakt of het verslag een volgende keer wat sneller verstuurd kan worden, nu was het 2 maanden na de vergadering, dit was te lang. Verder geen opmerkingen en verslag wordt vastgesteld.

3. **Ingezonden stukken**
    a. Geen inhoudelijke reacties.
    b. Afspraak coördinatoren BOBK

Sjoerd meldt dat er dinsdag 15 juli een overleg in kleiner comité is geweest met de BOBK, in informele sfeer op het stadhuis. Onderwerp was de manier waarop we met elkaar omgaan. Hebben zaken uitgesproken en afgesproken datgene wat is gebeurd achter ons laten en ons op de toekomst te richten. Hier is geen verslag van gemaakt vanwege de informele setting.

4. **Parkeeronderzoeken**

Mariëlle geeft een toelichting op de wegenstructuurvisie 2022 die nog steeds van kracht is.
Hierin zijn de groei van het autoverkeer, alle bekende en toekomstige nieuwe bouwprojecten en voor de zekerheid nog 1000 woningen extra meegenomen in de berekeningen. De uitkomsten laten zien dat er geen grote problemen verwacht in de afwikkeling van het verkeer als er enkele aanpassingen worden gedaan bij Laan 1940-1945. Knooppunt Coldenhove wordt binnenkort aangepast, over de verkeerssituatie Oude Veiling wordt nog steeds gesproken met onder meer gemeente Midden-Delfland.

Uitleg over tellingen verkeersintensiteiten. Er is geteld van 25 maart tot en met 4 april met onder andere luchtdrukslangen. Bromfietsers, personenauto's, kleine en grote vrachtauto's zijn geteld. Het

meeste verkeer gaat over de Uiverlaan, nabij de Westlandseweg. Het aantal fietsers op de Uiverlaan is ook goed vertegenwoordigd.

Toekomstige verkeersdruk: Uiverlaan kan rekenen op 1.000 motorvoertuigen per etmaal extra als gevolg van de nieuwbouw. vraag: Kunnen de wegen dit wel aan? Ja, dit is slechts een toetsing van het maximale scenario en past ruim binnen de capaciteit die de Uiverlaan kan hebben. Er wordt opgemerkt dat het beeld 2040 nu al voelt als de werkelijkheid en dat met name de Uiverlaan op sommige momenten als druk en chaotisch wordt ervaren.

Is er ook rekening gehouden met bezoekers aan Koningshoek, dat is de grootste trekker van autoverkeer?

Sjoerd legt uit dat er in de wegenstructuurvisie van 2022 rekening is gehouden met de bouw van nieuwe woningen en de gevolgen voor de verkeerstoename in 2040. De toezegging wordt gedaan dat we hier schriftelijk op terugkomen zodat we hopelijk zorgen kunnen wegnemen. Aanwezigen willen vooral reële inschattingen zodat duidelijk wordt hoe het er straks in de praktijk uit komt te zien. Jaap merkt op dat het erop neerkomt dat de bouw van 400 extra woningen niet tot significante problemen leidt op de wegen rond Station West.

Uitleg over veiligheid Haydnlaan waar maximumsnelheid 30 kilometer per uur is. De laan is een bestaande situatie. De laatste drie jaar zijn hier geen ongevallen gemeld. We blijven de weg monitoren, aanpassingen moeten binnen huidig profiel gebeuren. Er is geen norm voor maximum vrachtverkeer. Als we dat willen, moet er nieuwe berekening worden gemaakt.
Sjoerd zegt toe dat er naar de inrichting van de Haydnlaan gekeken gaat worden, hoe de weg het veiligst kan worden gemaakt, zonder alle parkeerplaatsen weg te halen.

Parkeerdrukmetingen Datacount. Er is gemeten op 25 januari, 22 maart en 24 mei. Deze resultaten zijn gebruikt voor het opstellen van de parkeerbalans door Mobycon

5. Parkeerbalans

Alex geeft uitleg over wat gemeten is. De huidige parkeerbezetting Koningshoek, is opgedeeld in gebied west en oost. De tabel is eerder gedeeld met de leden van de werkgroep. Het hoogste aantal dat is gemeten op een zaterdag was 618 auto’s op 25 januari aan oost- en westzijde samen.

In elk gebied heb je een ander piekmoment, dat is afhankelijk van de functies in dat gebied. Aan Haydnlaan wonen mensen, is VraagRaak gevestigd, evenals Green Eagles in de sportzaal, om een voorbeeld te noemen.

Aanwezigen hebben zo hun twijfels bij de cijfers. Hun perceptie is anders; het lijkt veel drukker.
Alex erkent dat de perceptie anders kan zijn. Daarom is er ook op meerdere momenten geteld, om een goed beeld te kunnen schetsen. Een aantal werkgroepleden geven aan dat zij zelf ook geteld hebben en dat in die tellingen afwijken van de tellingen door Mobycon.

Op het scherm wordt het voorbeeldprogramma getoond van de toekomstige situatie; daar waar gemeente verwacht en zou willen dat bewoners en bezoekers gaan parkeren.
In de voorbeelduitwerking bij gebied E zijn 18 openbare parkeerplaatsen erbij getekend. Hier zit een overmaat in. In gebied G zijn 32 openbare parkeerplaatsen voorzien.

Op eigen terrein In blok B, C, E en F kan alleen door bewoners worden geparkeerd, parkeergarage is afgesloten. De bewoners geven aan dat de benaming van deelgebied Chopinstraat niet juist is en tot verwarring kan leiden. Alex geeft aan dat dit aangepast zal worden.

Conclusie: aanwezigen hebben een ander beeld dan gemeente over de parkeerbalans. Beeld van gemeente is in hun ogen niet realistisch. Ze herhalen nogmaals dat er naar hun mening rekening moet worden gehouden met een toekomstige groei van de autoparkeerbehoefte bij winkelcentrum

Koningshoek. Alex geeft aan dat de gemeente eerder mondeling en schriftelijk heeft aangegeven waarom dat niet hoeft en dus niet is gedaan.

6. Omgevingsplan: toelichting op onderzoeken, procedures en reactie

Angela geeft uitleg. Voorheen noemden we dit een bestemmingsplan, nu omgevingsplan. Toelichting en regels heet nu motivering en regels. Dat betekent in de praktijk dat er per werkingsgebied regels worden opgesteld en dus duidelijk is wat wel en niet mag. De gemeente zal zo duidelijk mogelijke kaders vaststellen. College heeft dinsdag 15 juli het voorontwerp omgevingsplan vastgesteld. Plan gaat nu naar onze ketenpartners, zoals provincie en waterschap. Reacties worden in de zomer verwerkt. Na het zomerreces wordt het plan vastgesteld door het college en dan zal het ontwerp ter inzage liggen. Iedereen kan op dat moment zienswijzen indienen. Bedoeling is dat het omgevingsplan in december wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

7. Wijzigingen in het omgevingsplan t.o.v. visie

Het concept omgevingsplan is een weerslag van de vastgestelde gebiedsvisie: er is één wijziging aangebracht die daarvan afwijkt: dat is het hoogteaccent in veld E. Hierdoor kan het blok met woningen nu getrapt worden gerealiseerd n, zoals gevraagd in de eerdere bijeenkomst van de werkgroep: wat lager aan de kant van de bebouwing en wat hoger aan de kant van de metro. Maar, hoe dan ook: naast het aantal lagen wat is toegestaan is er een maximale bouwhoogte, met welk ontwerp de projectontwikkelaar ook komt.

Er ontstaat een discussie over het huidig maaiveld en de bouwhoogte en het afgraven tussen aanwezigen en ambtenaren. Meningen verschillen over de hoogtes en de maximum bouwhoogte. Jaap geeft aan dat de gemeente gerekend heeft met vloerpeilen van de nieuwbouw die zoveel mogelijk aansluiten op de belendende bebouwing rekening houdend met het natuurlijk afwateren naar de wadi's en infiltratie. Voor de diverse parkeeroplossingen wordt verwezen naar de principedoorsnedes zoals deze in de gebiedsvisie staan.

8. Overzicht vragen en opmerkingen

Overzicht van vragen en opmerkingen in Excel is nu onduidelijk en slecht leesbaar, wordt in pdf opgemaakt en dan naar groep verzonden. Moet een goed, leesbare tekst worden die voor het einde van de week wordt verstuurd. Dan krijgen de leden twee weken de tijd om te reageren.

Vraag over status van persleiding. Hierover zijn inmiddels afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap die medewerking hebben toegezegd om de leiding te verleggen.

Vraag over ingang van de bewaakte fietsenstalling: komt die niet aan de P&R-kant? Ja, de intentie is er om die aan de P&R- kant te realiseren. Als dit niet (duidelijk) in de documenten zo staat, moet dit worden aangepast. Ook checken hoe het met de parkeerplekken aan straat Koningshoek/de Hoeker-kant zit. Bewoners menen dat deze hier niet zouden komen, wel een groenstrook. Uitgangspunt is dat de huidige weg blijft liggen. Daar moet nog naar gekeken worden.

Maximale loopafstand voor sporters tot aan sportzaal is dat echt tot 600 meter? Ja, dat is wat de landelijke richtlijnen zoals overgenomen in de beleidsregels van gemeente Maassluis beschrijven. Mobycon gaat echter uit van een veel kleiner gebied namelijk de P+R.

9. Afsluiting

Opmerking van algemene aard. Het was de bedoeling dat de mensen die zich hebben aangemeld ook elke sessie zouden komen. Dat is niet gebeurd. Hoe kan dat? Is dat desinteresse?

Antwoord Sjoerd: Vindt het ook heel vervelend. Mensen hebben zich wel afgemeld, maar niet altijd met een reden. Dat betreuren we, maar daar kunnen we niet veel aan doen. Er kan altijd een goede reden zijn waarom iemand afhaakt, maar jammer blijft het wel.

Nog een zorg over bodemkwaliteit van de bewoners: We weten niet precies wat er in de grond zit. Hoop dat dit snel duidelijk wordt. Jaap meldt dat in het verstrekte bodemrapport precies staat wat er in de grond zit. Advies is om voor de details het rapport er nog een keer op na te slaan. Duidelijk is wel dat de grond bij de bestaande woningen aan de Logger rond 2000 zijn gesaneerd.

Tot slot schets van planning aankomende maanden:

Aan het einde van het jaar moet de tender (prijsvraag voor de markt) zijn gepubliceerd. Eerst zal er een selectie op bekwaamheid en referenties plaatsvinden Daarna gaan we met drie marktpartijen vervolgens het proces in: zij moeten echt plannen gaan maken en een aanbieding doen. Dat zal in de loop van 2026 zijn en dan zal er een keuze moeten worden gemaakt door de gemeente en vindt de gunning plaats.

Wanneer komen omwonenden weer in beeld voor participatie? Die mogelijkheid komt er als er een ontwikkelaar is geselecteerd en vergund. Maar eerst kunnen mensen iets vinden van het omgevingsplan, dat is het eerste moment dat mensen weer kunnen reageren.

bijlage 4 toelichting samenstelling werkgroep

participatie Maassluis station West

10 januari 2025

Toelichting samenstelling werkgroep participatie Maassluis station West

Het is een nadrukkelijke wens van de gemeenteraad om een evenwichtige werkgroep te vormen die de verschillende perspectieven en belangen van de gemeenschap weerspiegelt. Daarom hebben wij zorgvuldig gekeken naar de samenstelling van de werkgroep.
De selectie van de werkgroep is gebaseerd op uiteenlopende belangen en we hebben gekeken naar de woonadressen van de bewoners, waarbij we rekening hebben gehouden met de impact op het gebied. We hebben ervoor gekozen om bewoners uit de volgende straten op te nemen:

- Logger 2x
- Van Beethovenlaan
- Berliozstraat
- Uiverlaan

Om de impact en de belangen te borgen hebben we deze balans in de samenstelling van de werkgroep aangebracht, zodat de gehele toekomstige ontwikkeling in dit participatietraject wordt meegenomen.
Naast de bewoners uit deze straten bieden we ook ruimte aan vier woningzoekenden. Bovendien krijgen diverse vertegenwoordigers van verschillende organisaties en maatschappelijke partijen een plek in de werkgroep, zoals een zorggroep, een sportvereniging, Maassluise Sport – en Recreatieraad (MSR) en een vertegenwoordiger vanuit winkelcentrum Koningshoek.
De werkgroep zal bestaan uit 15 deelnemers.
Helaas kunnen we niet iedereen een plek bieden, maar we waarderen ieders enthousiasme en betrokkenheid.

