



Gebiedsvisie Kapelpolder

**Toelichting opmerkingen online participatie**

# Colofon

## Tekst

Gemeente Maassluis

November 2024, Maassluis

Versie 1

# Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| Inleiding                               | 4  |
| Online reacties op participatie         | 5  |
| Toelichting hoogteaccent Stroomopwaarts | 18 |

# Inleiding

De gebiedsvisie Kapelpolder is het ruimtelijke en programmatische kader voor de transformatie naar een nieuwe en duurzame buurt waarin een moderne mix van wonen en werken vorm krijgt. Deze visie voor Kapelpolder zet de ambities, uitgangspunten en doelen van de gemeente om in een duidelijk plan. Het dient als richtlijn om bouwplannen en initiatieven te beoordelen. De visie biedt genoeg houvast om de komende 10 tot 15 jaar te sturen op doelen en kwaliteit, terwijl er ook ruimte is voor initiatiefnemers om de deelgebieden naar eigen inzicht uit te werken.

In dit document zijn de online opmerkingen bestaande uit onder andere zorgen en aanbevelingen via [denkmee.maassluis.nl](https://denkmee.maassluis.nl) benoemd. De gemeente Maassluis heeft deze opmerkingen bekeken en onderzocht of ze in de gebiedsvisie kunnen worden opgenomen. Hiervoor is naast iedere opmerking een reactie benoemd.

# Online reacties op participatie

## Opmerking 1

Goede middag,

Ik ben aanwezig geweest bij de bijeenkomst over de herinrichting van de Kapelpolder. Ik zit nu op de site van gemeente Maassluis te kijken en tot mijn schrik zie ik dat jullie een definitieve gebiedsvisie gaan aanbieden over de kapelpolder. De eerste bijeenkomst was nuttig een interessant maar er is nog niet veel gedaan met onze visie en mening. Ik had het idee dat er meerdere sessies zouden komen om per onderdeel mee te kunnen praten. Het lijkt er nu op dat dit niet gaat gebeuren maar wij als omwonende willen wel meer meepraten over hoe de omgeving eruit gaat zien.

Graag zou ik dan ook willen zien dat er een aangepast concept plan wordt aangeboden en dat wij daarna nog met jullie verdieping gaan zoeken zoals een echte participatie behoort te gaan

Inwoner Maassluis

## Reactie

*Wij hebben telefonisch contact opgenomen met de inwoner om extra toelichting te geven op het participatieproces en de rol van de gemeente en een toekomstige initiatiefnemer. Naar aanleiding hiervan begreep de inwoner de insteek van de participatie vanuit de gemeente en wacht nu de toekomstige participatie af.*

De gemeente heeft geparticipeerd met een gebiedsvisie. Hiermee geeft de gemeente aan wat haar visie is voor het gebied en biedt duidelijkheid naar alle partijen onder welke voorwaarden zij meewerkt aan initiatieven. Dit is een kader op hoofdlijnen. Wanneer er in Kapelpolder een initiatief is voor de ontwikkeling van een gebied dan moet de projectontwikkelaar daarvoor zelfstandig participeren. Dus er komt voor elke ontwikkeling nogmaals participatie.

Gezien de lange ontwikkeltermijn van gebiedsontwikkelingen (10 tot 20 jaar) is het belangrijk dat er een document ligt dat op hoofdlijnen aangeeft wat de doelstellingen zijn van een gebied en onder welke randvoorwaarden de gemeente meewerkt.

## Opmerking 2

Ik woon zelf aan de Heldringstraat en er wordt echt zo hard gereden, ook door de bezorgers van de bezorgrestaurants. Maar zelfs door gemeentewagens....sorry maar dat kan toch niet? Ook zou het fijn zijn als die 2 happen in de weg worden weggehaald die versmallingen en leg ipv daarvan iets van hobbels neer in plaats van die bulten die er nu liggen. Die bulten zijn al compleet verzakt, Voor de rest woon ik in een fijne buurt al zeg ik het zelf. Wel kan de verlichting in de poorten wat beter, veel te donker op sommige stukken.

## Reactie

We gaan in overleg met medewerkers van verkeer en handhaving met het verzoek te onderzoeken welke (tijdelijke) maatregelen we nu en in de toekomst kunnen nemen om de snelheid te reduceren in de Heldringstraat. Mogelijk zou dit ook kunnen worden toegepast in andere straten.. Gevolg van de transformatie van bedrijven naar wonen in de Kapelpolder zal onder meer de afname van het vrachtverkeer in de wijk zijn.

Uw suggestie over de verplichting in de poorten zullen we doorzetten naar Maasdelta. Zij kunnen de poorten aanpassen zodat deze beter worden verlicht en daarmee de veiligheid wordt vergroot. Zodra wij hier antwoord over ontvangen dan zullen wij u berichten.

### Opmerking 3

Het lijkt er in de plannen op dat er een langzaam verkeerroute komt tussen de Arie Krijgsmanstraat en de Industrierweg. De Arie Krijgsmanstraat is een kindvriendelijke straat met speelvoorziening en dus veel spelende kinderen. Ik heb er bezwaar tegen als dit een doorgaande route wordt ivm de veiligheid. Tenzij met langzaam verkeer fietsers wordt bedoeld (zie figuur 1).



Figuur 1 - Uitsnede gebiedsvisiekaart Kapelpolder met aanduiding locatie Arie Krijgsmanstraat en industrierweg.

### Reactie

De verbinding tussen de Arie Krijgsmanstraat en de Industrierweg is in de gebiedsvisie voorzien als langzaam verkeersroute voor fietsers en voetgangers.

#### Opmerking 4

Wat is de bedoeling met het gebied waar nu Stroomopwaarts gevestigd is? Wordt dat een park? Sluiten de tuinen daar direct op aan of wordt dit gescheiden door een hek?

#### Reactie

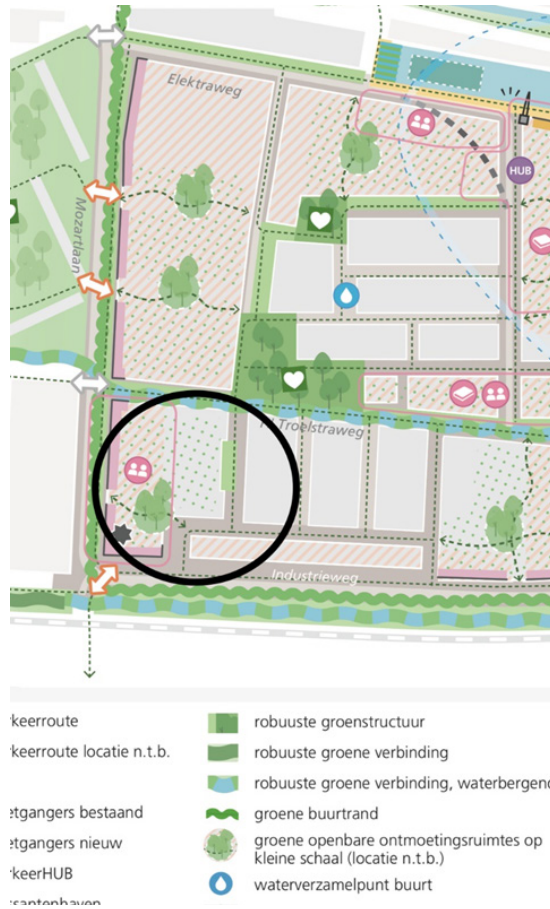
Er zijn op dit moment geen plannen om de locatie Stroomopwaarts te vervangen. De visie biedt wel kaders voor het geval deze bedrijfslocatie of andere in beeld komen om te transformeren. Zoals bij diverse plekken zijn er daarbij kaders opgenomen voor zaken voor als het aandeel groen of maximaal aantal bouwlagen.

### Opmerking 5

In het concept staat in figuur 3.13 ingetekend dat er op de locatie van Stroomopwaarts "klimaatbestendig & natuurinclusief" gebouwd kan/zal worden. Daarbij zie ik dat het blok woningen dat grenst aan Stroomopwaarts ook zo wordt gekenmerkt. Ik woon daar en maak me zorgen hierover. Is dit daadwerkelijk het plan of een gemaakte fout bij het inkleuren? Ik hoop het laatste... (zie figuur 2)

**Reactie hierop door andere bewoner:** Ik ben het met mijn buurman eens, ik woon ook in de Arie Krijgsmanstraat en ik merk ook op dat deze straat gemarkeerd is.

Betekent dit dat de woningen blijven maar aan de achterzijde voorzien moeten worden van groen? Of is het de bedoeling dat de straat verdwijnt?



Figuur 2 - Uitsnede gebiedsvisiekaart Kapelpolder met aanduiding locatie Stroomopwaarts.

### Reactie

De arcering als in de visie zal aangepast worden ter plaatse van het blok woningen dat grenst aan Stroomopwaarts. Dit is inderdaad een fout in de kaart.

### Opmerking 6

Idee voor speeltuinen cf verfmolen zie bijgaande foto, zeer gaaf voor kids en voor insecten met een geweldige uitstraling

### Reactie

In de gebiedsvisie is een hoofdstuk gewijd aan groen, water en buitenruimte (blz 22 en verder). Hierin worden de twee aanwezige speeltuinen als opgave aangemerkt. Daarnaast is het aanwezige groen eenvormig van karakter. Het is voornamelijk opgebouwd uit gazon, bomen en dezelfde soort heesters. De geringe variatie in beplantingstypen en soorten biedt kans om de biodiversiteitswaarde en ook kan de uitstraling van de speeltuinen te verbeteren.

### Opmerking 7

Wij wonen al jaren met plezier in de wijk elysium. En dat er nu eindelijk iets aan de verpaupering van de wijk gaat gebeuren zijn we blij mee. Onze wijk is al jaren een drukke wijk met garages voedselbank sicc en veel vrachtverkeer. Het zou fijn zijn als onze wijk nu weer eens een rustige wijk met groen park wordt met een mooi speel plek voor de kinderen. Maak van



Figuur 3 - Trapveldje aan de Troelstraweg

het trapveldje aan de troelstraweg een mooi park waar kinderen en ouderen heerlijk kunnen genieten (zie figuur 3). En zet hier geen school neer. We wonen hier met plezier maar met een school voor onze deur niet meer. Geef ons wat meer rust en groen in onze wijk. Maak een centraal mooi park en niet overal versnipperd groen.

Gemeente luister naar de meningen van ons als burger en drijf niet jullie eigen plannen door. Wij willen hier graag met plezier blijven wonen

### Reactie

We gaan in overleg met de juiste afdeling met het verzoek te onderzoeken welke (tijdelijke) maatregelen we nu en in de toekomst kunnen nemen om de snelheid te reduceren in de gebiedsvisie is een hoofdstuk gewijd aan groen, water en buitenruimte (blz. 22 en verder). Hierin worden de twee aanwezige speeltuinen als opgave aangemerkt.

In het Integraal Huisvestings Plan wat binnenkort wordt vastgesteld door de gemeenteraad staat dat er behoefte is aan een school met bewegingsonderwijs in Kapelpolder. Hiervoor zijn in de gebiedsvisie twee zoekgebieden aangemerkt. Het trapveld maakt hier geen onderdeel van uit. De voorkeurslocatie is het gebouw van Maasdelta. Gevolg is dan wel dat de voedselbank een nieuwe plek moet krijgen.

## Opmerking 8

Geachte,

Na het zien van de conceptversie, komen er bij mij nog een aantal vragen op: Het elysium is nu voornamelijk doodlopend, dit lijkt anders te worden afhankelijk van wat er wordt bedoeld met langzaam verkeer. Qua ideeën: in hoe verre wordt er gekeken naar speelmogelijkheden? Qua zoekzone (Troelstraweg) dit is nu een ontmoetingscentrum en garage, wat is hier de bedoeling van? De gekozen arceringen op pagina 46 van de gebiedsvisie zijn niet altijd even duidelijk (het lijkt erop dat alle grote groenvakken nu worden: groene openbare ontmoetingsruimtes/gemend woon en werkgebied / klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen, kortom wat veranderd er dan echt? Vergeet de kids niet en hou iets van een trapveld. Op pagina 48 zie ik zo goed als geen groen meer, ja we moeten bouwen maar groen is mede zo belangrijk en geeft een groene/klimaatbewuste omgeving.

## Reactie

De verbinding tussen de Arie Krijgsmansstraat en de Industrieweg is in de gebiedsvisie voorzien als langzaam verkeersroute voor fietsers en voetgangers.

In de gebiedsvisie is een hoofdstuk gewijd aan groen, water en buitenruimte (blz 22 en verder). Hierin worden de twee aanwezige speeltuinen als opgave aangemerkt.

Het terrein van het ontmoetingscentrum en de garage is geen gemeentelijk bezit. In de visie wordt hier de mogelijkheid geboden dit terrein te transformeren naar wonen. Initiatieven hiervan door de eigenaar zullen door de gemeente worden getoetst aan de kaders als opgenomen in de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie geeft in de gearceerde gebieden de mogelijkheid om bedrijvigheid om te zetten in wonen. Hiervoor zijn wij afhankelijk van initiatieven van de eigenaren. De arcering in de visie zal aangepast worden ter plaatse van het blok woningen

dat grenst aan Stroomopwaarts. Dit is inderdaad een fout in de kaart.

naar aanleiding van uw opmerking inzake meer groen zie antwoord 1.8 en de uitleg in de gebiedsvisie vanaf blz. 57 Kapelpolder Klimaatbestendig. Er komt in Kapelpolder dus meer groen. Hiervoor zijn regels opgesteld voor meer groen in het openbaar gebied en in de te ontwikkelende delen.

### Opmerking 9

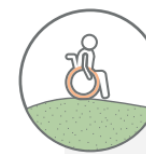
Ik zie nergens dat er plannen zijn voor het toegankelijker maken van de wijk voor mindervaliden.

### Reactie

In de visie staat dat Kapelpolder toegankelijk moet zijn voor iedereen. Dit betekent dat de openbare ruimte en de toegang tot gebouwen toegankelijk zijn voor iedereen. Ook voor mensen met mindervaliden.

Kapelpolder verandert niet 'in een keer'. Dit is een meerjarig proces. Toegankelijkheid voor mindervaliden is expliciet een opgave en praktisch een eis bij de transformatie van het gebied. Zie hiervoor de gebiedsvisie Kapelpolder en bijvoorbeeld pagina 90 en figuur hier rechts afgebeeld.

Op het moment dat het openbaar gebied wordt aangepast, staan in de visie voorwaarden voor de inrichting hiervan. Voor elke ontwikkeling geldt dat minimaal 10% van het eigen terrein bestaat uit collectieve buitenruimte. Deze collectieve buitenruimtes zijn verbonden met het openbare langzaam verkeersnetwerk van Kapelpolder en ook toegankelijk voor mindervaliden.



#### **Toegankelijk voor iedereen**

De openbare ruimte en de toegang tot gebouwen zijn toegankelijk voor iedereen. Ook voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking



### Opmerking 10

Ondergrondse vuilnisbakken zijn totaal ontoegankelijk en nu willen ook de straten met 1 richtingsverkeerswet doorgaand maken wat zeer gevaarlijk is en ook nog meerdere parkeerplaatsen gaat kosten.

### Reactie

Wij zullen uw opmerking over de ontoegankelijkheid van de ondergrondse vuilnisbakken doorgeven aan het Stadsbedrijf.

Wat betreft het aantal openbare parkeerplaatsen: iedere nieuwbouwwontwikkeling moet voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Voor nieuwe woningbouwprojecten geldt dat bewonersparkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en uit het zicht wordt opgelost. Bezoekersplaatsen worden daarentegen in het openbaar gebied gerealiseerd. De gemeente toetst iedere bouwaanvraag aan deze uitgangspunten.

### Opmerking 11

De wijk Elysium gaat dat racebaan worden en volop vrachtverkeer naar de winkels. Ik zie alleen maar het woonklimaat slechter worden helaas.

### Reactie

We gaan in overleg met de juiste afdeling met het verzoek te onderzoeken welke (tijdelijke) maatregelen we nu en in de toekomst kunnen nemen om de snelheid te verlagen. Mogelijk zou dit ook kunnen worden toegepast in andere straten.

### Opmerking 12

In de plannen is te zien dat de aanwezigheid van bedrijven wordt verminderd en het aantal woningen groter wordt. De insteek van een project als deze moet zijn dat de wijk prettiger wordt om in te wonen. Dit moet dan vooral gelden voor de huidige bewoners. Nieuwe bewoners zullen de wijk pas bij bewonen gaan leren waarderen; bestaande bewoners zullen vooral moeten gaan wennen aan hun veranderde leefomgeving.

Ik ben van mening dat het uitgangspunt van plannen moet zijn dat huidige bewoners zo min mogelijk "last" moeten hebben van de veranderingen en zoveel mogelijk plezier. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld geen appartementencomplex gebouwd gaat worden in de directie nabijheid van bestaande woningen. Gebeurt zoiets wel, dan is de 1e prioriteit blijkbaar "uitbreiding van het woningaanbod" en niet "verbeteren van de leefomgeving". In beleidstaal wordt dit dan verpakt in taalgebruik als "in principe met zo min mogelijk impact op ...". In praktijk komt dit dan neer op: we zijn van plan om meer woningen te realiseren en gaat dit dan ook doen.

### Reactie

Deze gebiedsvisie is gemaakt voor de komende 10 á 20 jaar. Deze voorziet in het transformeren van een deels enigzins verouderd bedrijventerrein naar een nieuwe stadswijk. Belangrijke thema's en ambities zijn dat Kapelpolder goed bereikbaar is, klimaatbestendig, gezond en leefbaar, sociaal en een duidelijke identiteit heeft. Voor deze ambities zijn uitgangspunten omschreven die voor alle ontwikkelingen in Kapelpolder gelden. Naar verwachting zullen niet alle eigenaren direct de kansen aangrijpen om hun vastgoed te transformeren of te herontwikkelen naar woningbouw. Er kan dus gedurende langere tijd op meerdere plekken overlast zijn van bouwactiviteiten. Gezamenlijk ontwikkeld zich dit tot een eindbeeld waarbij Kapelpolder kwalitatief verbeterde wijk is en dus is uiteindelijk zal het resultaat ook voor de bestaande bewoners ons inziens verbeterd zijn.

### Opmerking 13

Indien de gemeente Maassluis het laatste beetje vertrouwen in de overheid wil bewaren, dan lijkt het mij raadzaam om serieus om te gaan met participatie en inspraak.

### Reactie

Participatie doen we zeer serieus. We hebben een door de raad vastgesteld participatieplan, wat volgens ons nieuwe participatiebeleid is opgesteld. In een bijeenkomst op 5 september 2024 hebben wij breed uitleg gegeven over de gebiedsvisie. Middels lokale kranten, de website van de gemeente en social media is eenieder geïnformeerd. Vervolgens hebben we ook nog online een enquête uitgezet om op deze wijze echt iedereen te bereiken en de kans te geven hun mening over de gebiedsvisie te delen.

In de volgende fase dienen initiatiefnemers voor hun eigen ontwikkeling te participeren. Dan hebben ook omwonenden nogmaals de gelegenheid om mee te denken over een ontwikkeling.

# Toelichting hoogteaccent Stroomopwaarts

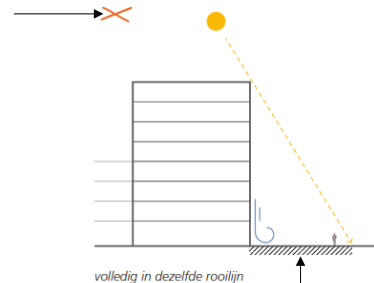
De gebiedvisie voor Kapelpolder voorziet op de hoek van de Industrierweg en Mozartlaan in een hoogteaccent van tussen de 9 á 11 lagen.

Voor deze accenten geldt het uitgangspunt dat deze trapsgewijs oplopen naar boven. En dus zijn de bovenste verdiepingen slanker (zie figuur 4).

'Recht omhoog' mag dus niet volgens de gebiedsvisie

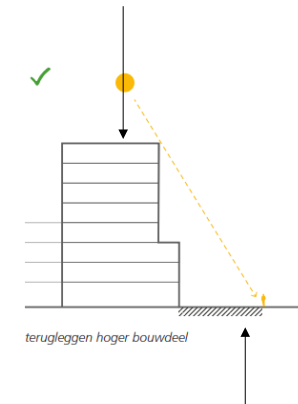
Wanneer een gebouw 'hoog' wordt gelden altijd een aantal principes

Kruis geeft aan dat dit principe niet mag



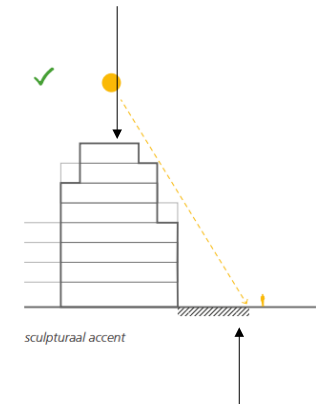
Dit is minder gunstig voor de slagschaduw van het gebouw en de windhinder

Hoger bouwdeel ligt 'terug' en is dus slanker dan de 'basis'



Dit is gunstig voor meer bezonning in de omgeving en de windhinder

Hoger bouwdelen worden naar boven toe trapsgewijs smaller

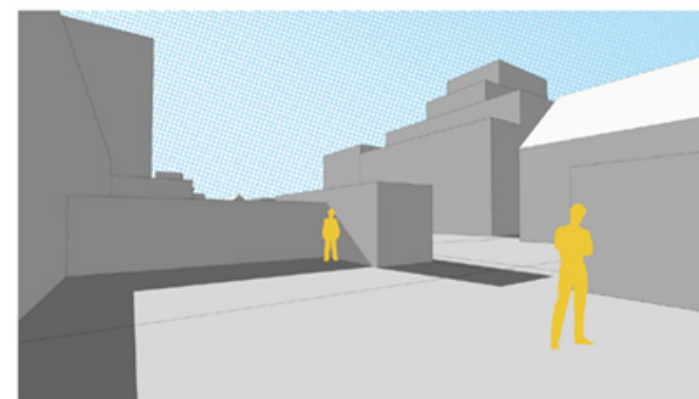
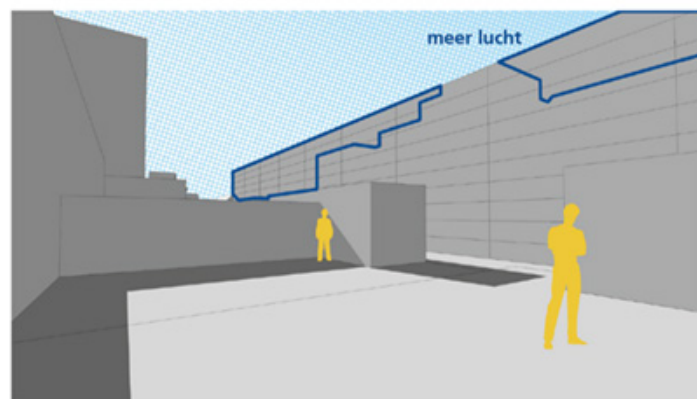


Dit is gunstig voor meer bezonning in de omgeving en de windhinder

Figuur 4 - Toelichting principe 'setbacks' in hoogbouw.

Wij hebben een model laten maken om deze principes te toetsten. Hiermee laten wij zien wat de invloed van een hoogteaccent is op de bezonning in de tuinen van de woningen aan de Arie Krijgsmanstraat. Hieronder staan twee beelden.

Links is het 3D beeld van de huidige situatie. Vanuit dit perspectief is in een mogelijke nieuwe situatie het rechter beeld netto minder bebouwing zichtbaar en dus meer lucht in. Consequentie is meer zonuren in de achtertuinen van de woningen aan de Arie Krijgsmanstraat (zie figuur 5).



Figuur 5 - 3D Model met zicht vanuit een van de achtertuinen aan de Arie Krijgsmanstraat.