

Impressie inloopbijeenkomst Kapelpolder fase 1

Maassluis | Inloopavond op 30-10-2025

Aanleiding

Voor de plannen in de Kapelpolder in Maassluis is op 30 oktober 2025 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst werden de plannen voor fase 1 van de herontwikkeling van dit oudste bedrijventerrein van Maassluis toegelicht. Omwonenden werden geïnformeerd en konden meedenken over de toekomst van het gebied. Fase 1 ligt tussen de Industrieweg, het Mackayplein en de Talmastraat. Op de plek waar nu nog een autogarage, een showroom en een kantoorpand staan, wordt gewerkt aan een plan voor een nieuwe, groene woonwijk met ongeveer 300 appartementen. Er zijn drie initiatiefnemers voor de ontwikkeling van de Kapelpolder fase 1: De Langen & van den Berg, ProHuis en de gemeente Maassluis. De Langen & van den Berg ontwikkelt het deel waar nu een autogarage staat. Op het terrein waar ProHuis ontwikkelt staat op dit moment een autogarage/showroom. De gemeente Maassluis neemt het bestaande kantoorpand van Maasdelta onder handen en gaat hier een schoolgebouw maken met een nieuw te bouwen gymzaal.

Voor deze informatiebijeenkomst zijn circa 500 uitnodigingsbrieven huis-aan-huis verspreid in de nabijheid van het projectgebied. Zowel bij woningen als bij omliggende bedrijven in het gebied, dat wordt omsloten door de Mozartlaan, Industrieweg, Govert van Wijnkade, Mackayplein en Heldringstraat. Aan de genodigden was gevraagd om zich vooraf aan te melden. Er waren circa 85 mensen aanwezig, waarvan circa 70 mensen zich vooraf hadden aangemeld via info@kapelpolderfase1.nl. Van de meeste aanwezigen is een e-mailadres genoteerd waarmee in het vervolg gecommuniceerd kan worden.

Doel van de inloopavond

Tijdens de inloopbijeenkomst was er gelegenheid voor de aanwezigen om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers van het plangebied: De Langen & van den Berg, ProHuis en gemeente Maassluis. De avond werd gehouden in het gemeentehuis van Maassluis. De zaal was ingericht met informatiepanelen waarop de plannen en beelden van het toekomstige woongebied werden gepresenteerd. Daarnaast gaf de gemeente uitleg over de gebiedsvisie voor de Kapelpolder en de manier waarop deze visie aansluit op de plannen voor fase 1.

Het doel van de avond was om de aanwezigen te informeren, een mogelijkheid te faciliteren voor hen om hun mening te geven. Daarnaast konden ze waar mogelijk meedenken en hun ideeën geven over onder andere de inrichting van de openbare ruimte.

Onderstaande informatieborden werden gepresenteerd tijdens de inloopavond.

Herinrichting Kapelpolder fase 1

Van gebiedsvisie...

Hoogte onderste laag De commerciële plint van het gebouw heeft een minimale hoogte van 4,5 m.	Maximale bouwhoogte Elke zone heeft een vaste maximale hoogte voor gebouwen. Er is een centrale hogte accenten mogen variëren van 27 tot 35 meter.
Woningen voor alle doelgroepen Er zijn woningen voor alle doelgroepen, waaronder starters, ouders, jongeren en alleenstaanden.	Parkeren uit het zicht De parkeerplaatsen voor bezoekers liggen onder de grond, half onder de grond of achter gebouwen, zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf de straat.
Duidelijke ingangen De ingangen van woningen en voorzieningen zijn goed zichtbaar en makkelijk te bereiken.	Uiterscheidende bouwhoogtes De gebouwen hebben verschillende hoogtes, bij voorkeur met maximaal twee verdiepingen verschil tussen de gebouwen.
Teruggliggende gevel na 15 meter Bij gebouwen die hoger zijn dan 15 meter, moet de gevel een stukje naar binnen springen (terugliggend). Dit gebeurt binnen de eerste 15 meter hoogte. De gevel springt maximaal 2,5 meter naar binnen, en bij hogere gebouwen nog iets meer.	Hoogteaccenten in het gebouw De hogere delen van het gebouw zijn smal en geven goed 15 de rest van het gebouw. De van de straat. Er wordt goed nagedacht over hoe de architectuur de straat en de gebouwen eromheen, en over het zonlicht en de wind rond het gebouw.
Sirook van 1 meter van privé naar openbaar terrein Buiten de gebouwen is een strook van maximaal 1 meter breed tussen privé en openbaar terrein. Deze strook hoort bij het gebied, het verkocht of uitgegeven mag worden.	Groene binnenterrein De binnenterreinen hebben een groene inrichting en bieden ruimte voor ontspanning in een gezellige privé sfeer.

www.kapelpolderfase1.nl DE LANGEN & VAN DEN BERG PROHUIS Maassluis

Bord 1 Uitgangspunten uit de gebiedsvisie

Herinrichting Kapelpolder fase 1

...naar plan





www.kapelpolderfase1.nl DE LANGEN & VAN DEN BERG PROHUIS Maassluis

Bord 2 Overzicht van het plan

Herinrichting Kapelpolder fase 1

Totaal overzicht

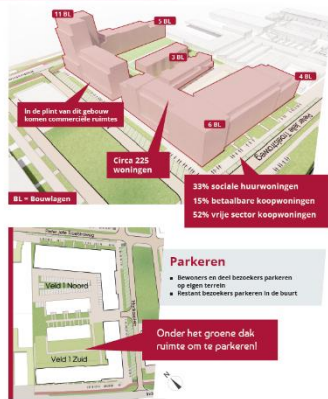


www.kapelpolderfase1.nl DE LANGEN & VAN DEN BERG PROHUIS Maassluis

Bord 3 Sfeerbeelden

Herinrichting Kapelpolder fase 1

De plannen voor veld 1



Bord 4 Plan De Langen & van den Berg

Herinrichting Kapelpolder fase 1

De plannen voor veld 2



Bord 5 Plan ProHuis

Herinrichting Kapelpolder fase 1

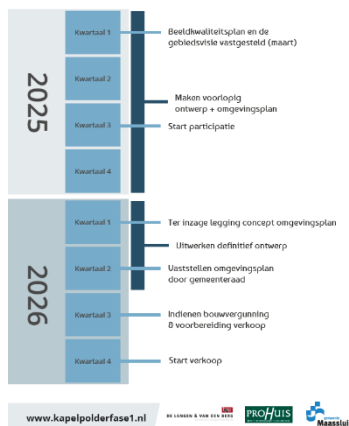
De plannen voor veld 3



Bord 6 Participatiebord gemeente Maassluis

Planning Kapelpolder fase 1

ProHuis en De Langen & van den Berg



Bord 7 Planning

Naast bovenstaande informatieborden, presenteerde de gemeente ook de uitgangspunten van de gebiedsvisie van de hele Kapelpolder. Deze gebiedsvisie is begin dit jaar vastgesteld en vormt de basis van de huidige plannen. Daarnaast was er ook een presentatie van het nieuwbouwplan van de Islamitische vereniging. Dit plan wordt verder niet meegenomen in dit participatietraject.

Sfeer

De informatiebijeenkomst kende een positieve sfeer. Voor aanwezigen was het geen verrassing, dat er in de wijk hoogbouw wordt gerealiseerd. Het past namelijk in de vastgestelde gebiedsvisie van de Kapelpolder. Voor veel aanwezigen voelde de bijeenkomst als een prettig en informeel informatiemoment met de burens, waarbij ook ruimte was voor gezellig bijpraten. Uit de gesprekken bleek dat de aanwezigen over het algemeen enthousiast zijn over de plannen. De ontwikkeling wordt gezien als een belangrijke kwaliteitsverbetering voor de wijk. Tegelijkertijd werden er ook aandachtspunten gedeeld, zoals over parkeren, dat er eventueel schaduw/windhinder ontstaat door de hoogte van de gebouwen, de wegontsluiting bij de school en mogelijke toename van het verkeer na de realisatie van de woningen.

Daarnaast kwam uit de gesprekken naar voren dat er behoefte is om mee te praten over de plannen. Meerdere bewoners geven aan goede ideeën te hebben en oplossingen te zien voor onder andere parkeren, groen en inrichting openbare ruimte. Met de initiatiefnemers wordt nu overlegd of er een klankbordgroep kan en moet komen. Met individuele personen, die hierom hebben gevraagd, wordt naderhand nog een gesprek ingepland.

Reacties

Tijdens de inloopbijeenkomst konden aanwezigen ideeën voor de openbare ruimte meegeven op post-its en een reactieformulier invullen met hun opmerkingen, vragen en adviezen over de gepresenteerde plannen. Er zijn 18 post-its ingevuld en 19 aanwezigen hebben een reactieformulier ingevuld (omwille van de privacy zijn de namen van de mensen, die formulieren hebben ingevuld hieronder weggelaten, maar ze zijn bij de initiatiefnemers bekend. De reacties worden beoordeeld door de ontwikkelaars en indien mogelijk worden ze meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen

Reacties openbare ruimte (post-its)

Nr:	Post-its
1	Fietsstraat voor de school langs
2	Meer groen licht
3	Normale trottoir (effen)
4	Hoe gaan jullie de toename van het verkeer leiden? Iedereen komt met de auto
5	Voor de school: 1) Veel groen 2) Veilige plek om kinderen af te zetten 3) sporthal ook gebruiken voor sportverenigingen
6	Talmastraat te smal. Via industrieweg toegang
7	Voorkeur bovenbouw die komen vaker met de fiets
8	Fietsstraat school voor langs
9	Troelstraweg snel rijden idee kiss en ride
10	ESG(geluidsnorm) in omgeving, wanneer bijvoorbeeld airco op dak geplaatst wordt dan volgens eisen? Bang voor indringende toon > Dit is eerder ervaren
11	Duidelijk aangeven schoolgebied palen e.d.
12	Zie de Wereldwijzer Vlaardingen-west. (IKC School)
13	Geen schreeuwelijke reclames, veel groen
14	Sporthal bestemming?
15	Zorgen sportzaal verhuur naast bewegingsonderwijs
16	Zorgen islamitisch centrum woningen in eigen beheer
17	Bij van de Kooij het nieuwe zwembad ipv huidige locatie
18	Goed onderhoud, goede verlichting prullenbakken bijv. speeltuin legen + geen softdrugsverkoop tent

Ingevulde reactieformulieren

Nr.	Betrokkenheid	Reactie	Advies
1	Omwonende	Wijk deels behouden. In de wijk en zeker de speeltuin. Kindvriendelijke wijk. Bij nieuwe plan zie ik dit niet terug.	Houdt het gewoon gezellig zoals het nu is aan de kant van de Talmastraat!
2	Omwonende	Ik maak mij zorgen om parkeergelegenheid en dat het islamitisch centrum in eigen	Voor de ingang van de school een fietsstraat

		beheer bouwt en huizen gaat toewijzen aan "eigen" mensen.	maken waar auto's te gast zijn.
3	Omwonende	De infoavond blijkt de participatie te zijn. Dat deze bijeenkomst de publieksparticipatie betreft is niet duidelijk waardoor veel bewoners niet zijn gekomen ze wachten nog op participatie die nu al is geweest.	Beter communiceren wat welke bijeenkomst precies is. Met projectontwikkelaar werksessies organiseren.
4	Omwonende	In de wijk is een groot parkeerprobleem. In de afgelopen 2 jaar breidt dit probleem zich verder en verder uit waardoor bewoners geen parkeerplaats meer ter beschikking hebben. Overdag en 's avonds is er een parkeerprobleem op de elektraweg basicfit/kantoorpand/huiswaarts/apotheek. Het gebied is hier niet op ingericht.	Maak een parkeergarage/ hub naast de wijk en max 1 auto per woning bij de woning m.u.v. invaliden.
5	Omwonende	Maak me zorgen om parkeerbeleid. Maak me zorgen om het idee van het islamitisch centrum en de plannen voor de appartementen.	
6	Omwonende	Duidelijke avond, ziet er mooi uit. Houd rekening met veel honden eigenaren die hun hondenpoep niet opruimen (helaas).	
7	Namens maatschappelijke organisaties	*Behoefte aan planning *Grote zorg voor parkeerruimte in de omgeving Notenbalk. Ov geen optie bij grote instrumenten *Zijn er plannen rondom ontwikkeling bij de Notenbalk.	Zorg voor voldoende fietsenstallingen door de wijk.
8	Omwonende	Hoogte van de woningen. Doordat we dicht bij de kust wonen is er altijd wind. Bij hoge gebouwen kan de wind "link" worden. Het draait er om heen. In hoge flats kan weinig buiten zitten, je waait weg.	
9	Omwonende, lid HVM	Verzoek om de getoonde tekeningen aan de HVM te schenken/ter beschikking te stellen.	
10	Omwonende	Veel vrachtverkeer Nijverheidstraat en vaak truckers die er overnachten. Waarom geen laad- en los plekken aan de Beethovenlaan?	
11	Omwonende	Inrichten als fietsstraat wordt een grote chaos met auto's die naar de sportschool of sportzaal gaan.	Denk eens aan de bewoners
12	Omwonende	Verkeersstromen te hoog voor de buurt. Te weinig parkeerplaatsen in het plan. Bebouwing veel te hoog ontnemt licht voor huizen Talmastraat 2-30.	Lagere bebouwing. Meer parkeerplaatsen voor omwonende.
13	Omwonende	De zorgen over de inclusiviteit Islamitisch wooncomplex en voldoet dat aan de wet?	

14	Omwonende	<p>1) Hoe wordt in de gebiedsvisie rekening gehouden met parkeerdruk</p> <p>2) Is er met live data gemeten op piekmomenten?</p> <p>Komt er differentiatie tussen bewoners parkeren, bezoekers parkeren en laadplekken voor elektrische auto's</p>	<p>Meet is real-time op piekmomenten met school + kinderopvang 240 leerlingen en bewoners 10 app + Muziekschool + Piramide + Ying Yang +voedselbank + alle personeel</p>
15	Omwonende	<p>Als bewoner zie ik dat de visie inzet op vernieuwing en groei maar geen aandacht heeft voor de mensen die hier al wonen en werken. Wij dragen dit gebied, maar voelen ons in de plannen NIET goed terugkomen</p>	<p>Op welke manier waarborgen de nieuwe plannen de leefbaarheid voor de huidige bewoners? Wonen en werken zijn niet in balans. Geluid + personeel + bewoners werken vanuit huis</p>
16	Omwonende	<p>Omheinde hondenveld aan Troelstraweg. Naast voetbalveldje</p>	<p>Hekje uitbreiden om afgesloten veldje te maken waar hondjes los kunnen spelen, aangekleed met een prullenbak en bankje.</p>
17	Omwonende	<p>Plan appartementen waar nu garagebedrijf zit naast SICM (Stichting Islamitisch Centrum Maassluis). Mooi plan heel goed dat lijn huidige SICM pand wordt aangehouden ook pluspunt de groene strook ervoor. Aandachtspunt is dat er ca. 20 parkeerplaatsen nabij het appartementengebouw nodig zijn</p>	<p>Neem voldoende parkeerplaatsen op rondom appartementsgebouw.</p>
18	Omwonende	<p>Inrichting PJ Troelstraweg voor de school. Ouders gaan kinderen voor de school afzetten. Hierdoor onveilig voor kinderen op de fiets. Beter is fietsstraat met ontheffing voor bewoners.</p>	<p>Fietsstraat maken van school PJ Troelstraweg voor school met ontheffing voor bewoners</p>
19	Omwonende	<p>Nieuwe sportzaal: Wordt deze openbaar, ik bedoel ook te gebruiken voor verenigingen in de avonden en weekenden? Of alleen voor de school? Als ook verenigingen dan volstrekt onvoldoende parkeerplaatsen en geluidsoverlast t.o.v. directe omwonenden</p>	<p>Sportzaal alleen voor school dus gebruik alleen tijdens schooluren. Als de zaal toch voor verenigingen ingericht wordt dan minimaal +10 parkeerplaatsen.</p>