

Maassluis

Vlietlocatie

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Informatie

Datum vaststelling: 31 januari 2023

Identificatie bestemmingsplan: NL.IMRO.0556.BpVliet-Va01

Identificatie omgevingsvergunning: Z-20-26662

Projectleider gemeente Maassluis: C. Hofman

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie' en de ontwerpomgevingsvergunning 'Vlietlocatie' hebben met ingang van 18 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De besluiten hebben betrekking op het plangebied gelegen in het historische centrum van Maassluis. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Boogertstraat, Arthur van Schendelstraat, P.C. Hooftlaan en Zuidvliet. Ook de Anne de Vriesstraat maakt onderdeel uit van het plangebied behorende bij de ontwerpbesluiten.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken de ontwikkelingen van de commerciële ruimten, appartementen en grondgebonden woningen planologisch mogelijk. Daarnaast komt de supermarktfunctie aan de Lange Boonenstraat te vervallen, in het voorliggende bestemmingsplan wordt geregeld dat zich op de voormalige locatie aan de Lange Bonnenstraat geen nieuwe supermarkt kan vestigen.

De besluiten zijn met toepassing van de coördinatieregeling en de Crisis en herstelwet gelijktijdig bekend gemaakt en vrij gegeven voor zienswijzen. De juridische grondslag voor het coördinatiebesluit volgt uit artikelen 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeenteraad van Maassluis heeft voorafgaand aan de start van de procedure besloten de coördinatieregeling toe te passen, dit besluit is in de raadsvergadering van 29 september 2020 genomen.

De ontwerpen waren analoog raadpleegbaar in het publiekscentrum op het stadshuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft éénieder een zienswijze naar voren kunnen brengen.

Gedurende de zienswijzentermijn zijn er 3 losse zienswijzen ontvangen. Eén van deze zienswijzen is 54 maal ondertekend, maar wordt als één zienswijze behandeld daar de inhoud ook 54 maal hetzelfde is. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ontvangen, zoals geregeld in de Awb. Daarmee zijn de zienswijzen tijdig ingediend.

Algemene verordening gegevensbescherming

Sinds 25 mei 2018 geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Vandaar dat de namen van natuurlijke personen in (digitale) stukken worden geanonimiseerd. Dit geldt niet voor objectgegevens. Anonimiseren is eveneens niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Herziening Zienswijzen

Naar aanleiding van de uitspraak in het kader van een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 19 juli 2022) (ECLI:NL:RVS:2022:2041) wordt het bestemmingsplan 'Vlietlocatie' herzien vastgesteld door de gemeente Maassluis. De herziening heeft betrekking op het aspect parkeren, specifiek op de gehanteerde parkeernorm die werd gehanteerd voor de aftrek van de te slopen woningen. Deze parkeernorm is aangepast in het bestemmingsplan en in de rapportage van Goudappel BV behorende bij dit bestemmingsplan, waardoor ook eerdere beantwoording op de ingediende zienswijze is gewijzigd in de onderhavige Nota Zienswijzen.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

1.1 Algemene beantwoording parkeeronderbouwing

Gezien er in een aantal zienswijze vragen zijn gesteld over parkeren, het parkeerbeleid en de gehanteerde parkeerbalans omtrent de Vlietlocatie geven wij graag vooraf een toelichting op het parkeren rondom de Vlietlocatie.

In 2008 heeft de gemeenteraad besloten de voormalige Rooms-katholieke kerk aan de Petrus Kockstraat te kopen en te slopen om op termijn een ontwikkeling mogelijk te maken op dit terrein. Na de sloop van de kerk zijn op de locatie van de voormalig Rooms-katholieke kerk, 80 tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee zijn tijdens de uitvoering van de diverse fasen in Sluispolder-West en bij uitvoering van de werkzaamheden aan de Vlietlocatie altijd voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Pas na afronding van de Vlietlocatie en de aanleg van de bijbehorende parkeerplaatsen zouden de tijdelijke parkeerplaatsen komen te vervallen om plaats te maken voor de daar gewenste ontwikkeling.

Bij de besluitvorming over het richting gevend kader Sluispolder-West en Vlietlocatie in 2014 (waarin is vastgelegd wat de globale uitgangspunten zijn voor de ontwikkeling van de deelgebieden) is het parkeren uitvoerig besproken door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in juli 2014 in het Richtinggevend kader voor de ontwikkelingsopgave Vlietlocatie e.o. en Sluispolder West (zoals dat eerder was vastgesteld in 2012, mede aan de hand van de raadsinformatiebrief van 23 januari 2014 op 8 juli 2014) besloten uit te gaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen die volgens de beleidsregels parkeren gelden. Daarnaast is in de betreffende raadsinformatiebrief als doelstelling meegegeven om 50 extra parkeerplaatsen voor centrumbezoekers toe te voegen. Volgens de raadsinformatiebrief is dat extra ten opzichte van het noodzakelijke aantal volgens de gemeentelijke beleidsnota parkeren. Deze plaatsen werden nodig geacht voor wanneer de tijdelijke parkeerplaatsen op de voormalige RK-kerklocatie zouden komen te vervallen door de op termijn ontwikkeling aldaar. Op 11 oktober 2021 is echter door het college besloten om de RK-locatie niet te gaan bebouwen. Hiervan is de Raad middels een Raadsinformatiebrief op 5 november 2021 op de hoogte gesteld. Dit betekent dat de eerdere doelstelling om de extra 50 parkeerplaatsen toe te voegen, is komen te vervallen.

De parkeerbalans is als volgt opgebouwd:

Met een parkeerbalans wordt de balans berekend tussen de parkeervraag en het parkeeraanbod binnen een bepaald gebied. In een gebied kunnen er verschillende functies bestaan, namelijk wonen, winkels, kantoren, werkplaatsen, sport, enz. Vaak valt de parkeervraag (aantal plaatsen dat nodig is) van de verschillende functies niet samen. Gecombineerd gebruik in dit gebied met de verschillende functies is dan mogelijk en ook gebruikelijk binnen een centrumgebied. Een berekening wordt gemaakt van de parkeervraag gedurende de drukste periodes voor de verschillende functies op basis van de opgegeven aanwezigheidspercentages. Op de drukste moment wordt dan bekeken of de parkeervraag gelijk is aan het aanbod (aantal beschikbare parkeervakken). Als de parkeervraag lager is dan het aanbod, dan is er sprake van een overschot en een tekort als het aanbod lager is.

Alhoewel er geen sprake is van een aanleunwoning/serviceflat maar van een voormalig complex bejaardenwoningen annex dienstencentrum, is naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, besloten om zekerheidshalve en conservatief voor de te slopen bebouwing, uit te gaan van een bestaande parkeernorm van 0,4 parkeerplekken per woning (0,1 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers), dus de norm die op grond van de hier toepasselijke beleidsregels van 2012 geldt voor een serviceflat/aanleunwoning. Dit geeft een huidige parkeervraag van $109 \times 0,4 =$ (afgerond) 44 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 44 parkeerplaatsen in mindering mogen worden gebracht op het nieuwe aantal aan te leggen parkeerplaatsen, conform de gemeentelijke beleidsregels.

2. Inhoud en beantwoording van de Zienswijzen

2.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland is conform artikel 3.1.1. door de gemeente aangeschreven tijdens het vooroverleg. In het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 6.2.1) is de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap voorzien van het antwoord. De communicatie tussen de gemeente en het hoogheemraadschap van Delfland voorafgaand aan het ontwerpbesluit is niet optimaal geweest. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning heeft wel aanvullend overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland. De beantwoording zoals in voorliggende Nota Zienswijze is opgenomen voorafgaand aan de vaststelling inhoudelijk besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Inhoud van de zienswijze

1. De waterkering staat volgens het Hoogheemraadschap te ruim aangegeven op de verbeelding en komt niet overeen met de huidige leggerzone.
2. De waterbergingsopgave is niet correct volgens het Hoogheemraadschap. In het advies van 28 augustus 2020 zijn een aantal opmerkingen gemaakt over de waterbergingsopgave. Hier zou geen reactie op zijn gekomen en de opmerkingen zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de volgende punten:
 - a. Het Hoogheemraadschap stelt dat er geen afstemming over de bergingsopgave en de oplossing heeft plaatsgevonden:
 - b. Ondergrondse waterberging is vanuit het Hoogheemraadschap niet verplicht.
 - c. Het dakoppervlak biedt volgens het Hoogheemraadschap veel mogelijkheden voor klimaatadaptieve maatregelen.
 - d. Het heeft sterk de voorkeur van het Hoogheemraadschap om hemelwater vertraagd te laten afstromen van de woningen naar de Zuidvliet. Hier zouden volgens het Hoogheemraadschap, in tegenstelling tot hetgeen benoemd staat in het waterhuishoudkundig rapport, geen afspraken over zijn gemaakt.
 - e. Het Hoogheemraadschap vraagt zicht af hoe de waterbergingsopgave van 730 m³ juridisch geborgd is. Het Hoogheemraadschap adviseert om een voorwaardelijke verplichting toe te passen zoals in het plan De Vlootschouwer (artikel 3.4) in de regels gedaan is.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

Beantwoording van de zienswijze

1. De locatie van de dubbelbestemming op de ontwerpverbeelding is overgenomen van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het ontwerpbestemmingsplan is naast de vigerende leggerzone gelegd. Het blijkt dat de actuele Legger van het Hoogheemraadschap voor het gehele centrum niet meer actueel is, de dubbelbestemming is vrijwel overal groter opgenomen dan de nu vigerende Legger. De verbeelding is naar aanleiding van deze constatering aangepast op de zienswijze van het Hoogheemraadschap.
2. Het waarborgen van een goede waterhuishouding is van groot belang voor de leefbaarheid van het centrum.
 - a. Afstemming tussen de gemeente, initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap heeft zowel mondeling als digitaal en per mail plaatsgevonden op de volgende momenten:
 - i. 25 september 2018 overleg (gemeente Maassluis, Hoogheemraadschap Delfland, ABB en Witteveen + Bos), als bijlage is het gespreksverslag toegevoegd aan het bestemmingsplan.
 - ii. 19 juni 2019 overleg (Hoogheemraadschap Delfland, ABB en Witteveen + Bos), als bijlage is het gespreksverslag toegevoegd aan het bestemmingsplan.
 - iii. 27 juni 2019 per email (Hoogheemraadschap Delfland en Witteveen + Bos), als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
 - b. In het plan is geen ondergrondse waterberging opgenomen, voor het overige wordt deze zienswijze ter kennisgeving aangenomen.
 - c. Op het dak van de supermarkt zal een (nader uit te werken) daktuin worden aangelegd, waardoor deze gelijktijdig als klimaat adaptieve maatregel functioneert. De plantvakken zullen zorgen voor een vertraagde afvoer.
 - d. Op het dak van de supermarkt wordt een daktuin gerealiseerd met beplanting en groenvoorzieningen. De overige platte en schuine daken zijn niet voorzien van klimaat adaptieve maatregelen, maar worden mogelijk optioneel aangeboden als ruwbouwoptie aan de consument.
 - e. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer kunnen instemmen met het waarborgen van de waterhuishouding, inclusief toepassing van de GRP. Dit zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning. Het heeft de voorkeur van alle partijen het aspect water juridische te borgen in de omgevingsvergunning in plaats van het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn met deze aanpak.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is aangepast conform de zienswijze van het Hoogheemraadschap.
2. De te nemen maatregelen om een goede waterhuishouding binnen het plangebied te garanderen worden in de Omgevingsvergunning opgenomen.

2.2 Zienswijze nummer 2

54 maal ondertekend (Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Vlietlocatie)

De gemeente heeft een set van in totaal 54 overeenkomende zienswijzen ontvangen. Vanwege de AVG worden deze namen niet nader genoemd in voorliggende Nota Zienswijzen.

In de korte inleiding wordt expliciet aangegeven dat de zienswijze betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning wordt zowel in de inleiding als verderop in de zienswijze niet aangehaald. Het betreft een korte zienswijze met 4 bulletpoints.

Inhoud van de zienswijze

1. de gemeente heeft nooit hard kunnen maken dat er vanwege De Vliet een parkeervraag was voor 98 parkeerplaatsen;
2. er zijn voor de Vliet nooit zoveel parkeerplaatsen aangelegd als wordt aangegeven in het verkeersrapport voor de Vlietlocatie;
3. het is een rare zaak dat de gemeente de bij de parkeertelling niet gebruikte parkeerplaatsen volledig toerekent aan de nieuwbouwplannen voor de Vlietlocatie;
4. waar blijft het koopronkje? Wat er nu getekend is, kan niet als een koopronkje gelden.

Beantwoording van de zienswijze

1. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient op grond van artikel 3.1. van de Parapluherziening Parkeernormen op basis van de vigerende '*Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012*' beoordeeld te worden hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De beleidsregels dienen dus in samenhang met de het paraplubestemmingplan 'Parapluherziening Parkeernormen' uit 2018 gelezen te worden. De gemeente dient zich bij een ruimtelijk besluit te houden aan haar eigen beleid, tenzij er redenen zijn om daarvan af te wijken. Daar is hier echter geen aanleiding voor. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoet aan haar eigen beleidsregels. Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte primair op eigen terrein wordt gerealiseerd. In artikel 1.1. lid 6 van de beleidsregels is opgenomen dat bij vervangende bouw en/of functiewijzigingen, bij het bepalen van de benodigde parakeercapaciteit, de capaciteitsvraag van het gebouw dat vervalt in mindering wordt gebracht op de capaciteitsvraag van het vervangende gebouw of de nieuwe functie. Indien de uitkomst van deze berekening negatief is, wordt deze op 0 gesteld. Aan de hand van deze beleidsregels is vastgesteld dat verwacht en aangenomen mag worden dat de bestaande parkeerbehoefte passend is binnen het plangebied en de directe omgeving, zoals hieronder nog wordt toegelicht is die verwachting gestoeld op basis van de onderzoeken van de onderzoeksbureaus Spark en Goudappel BV .

Het stedenbouwkundige plan dat de basis heeft gevormd voor het ontwerpbestemmingsplan is op 16 juni 2020 vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde kaders uit het *Richtinggevend Kader Sluispolder-West en Vlietlocatie e.o.* (vastgesteld 8 juli 2014). Het plan voldoet naar mening van de gemeente ook aan de aanvullende wensen zoals deze zijn opgehaald uit de in 2019 georganiseerde informatiebijeenkomsten. Daarnaast voldoet het plan ook aan de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin is overwogen dat volgens de voorzieningenrechter het aannemelijk is dat moet worden uitgegaan van een lagere bestaande parkeerbehoefte dan in eerdere berekeningen was voorzien.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreid parkeeronderzoek geweest, welke zijn opgesteld en begeleid door de adviesbureaus Spark en Goudappel BV, twee gerenommeerde bureaus op het gebied van mobiliteit. Het onderzoek is als bijlage 9 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit onderzoek is naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter in december 2022 herijkt. Conform de beleidsregels (artikel 1.1. lid 6) is gekeken naar de bestaande en toekomstige parkeerbehoefte. Bij de bepaling van de huidige parkeervraag wordt gekeken naar de bestaande functies en de daar bijbehorende huidige parkeervraag.

Zoals eerder al is aangegeven is naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter uitgegaan van een norm van 0,4. Wanneer de huidige parkeernormen vermenigvuldigd worden met het aantal appartementen (109) wordt een maximale parkeerbehoefte van 44 bereikt, zoals hiervoor ook uiteen is gezet in de inleiding.

Geconcludeerd is dat in de toekomstige situatie binnen het plangebied voorzien kan worden in de maximale parkeerbehoefte. Het onderzoek, dat door twee gespecialiseerde bureaus wordt onderschreven, geeft de gemeente daarom voldoende zekerheid dat het ruimtelijke besluit genomen kan worden en dat er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van parkeren.

2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt allereerst verwezen naar de inleidende paragraaf en de beantwoording van de 'zienswijze 2.2 lid 1'.
3. Volgens de indieners rekent de gemeente bij de parkeertellingen niet gebruikte parkeerplaatsen toe aan het nieuwbouwplan de Vlietlocatie. De toelichting op deze zienswijze ontbreekt waardoor voor de gemeente niet duidelijk is wat bedoeld wordt met 'niet gebruikte parkeerplaatsen'.
4. De indieners van de zienswijzen geven aan dat het huidige plan niet voorziet in het gewenste 'kooprondje'. Het idee om een kooprondje te realiseren stamt uit de detailhandelsvisie 2012, alhoewel destijds de term 'winkelrondje' werd gebruikt. De wens om het plangebied interessanter te maken voor detailhandel is in de huidige plannen opgenomen. Daarbij dient wel de opmerking gemaakt te worden dat het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijke kaders en de gebruiksmogelijkheden, het is niet aan de gemeente te bepalen welke invulling daarbinnen gekozen wordt door ondernemers.
De centrale doelstelling is altijd geweest dat de ontwikkelingen binnen de 'Vlietlocatie' een impuls zouden zijn voor het centrumgebied, daarbij is de voorziene supermarkt de voornaamste publiekstrekker. Het bestemmingsplan voorziet in de kaders om deze doelstelling te behalen.

De opzet van een stedenbouwkundig plan kan zorgen voor het gemak waarmee de winkels bezocht kunnen worden en daarmee uitnodigend zijn om verder te winkelen. Door de Boogertstraat als langzaamverkeersroute in te richten, is de barrière van de weg om naar het Bloemhof en de Nieuwstraat te wandelen verdwenen. Het wordt eenvoudiger, vriendelijker en uitnodigender om de andere straten te bezoeken. Hierdoor hoopt de gemeente dat het winkelrondje tot ontwikkeling komt. Overigens voorziet het geldende bestemmingplan 'Binnenstad' reeds in de mogelijkheid om ook aan de Nieuwstraat, Boogertstraat en Zuidvliet detailhandel te vestigen. Juridisch-planologisch gezien is daarmee reeds sprake van een winkelrondje. Met de ontwikkelingen tracht de gemeente de gewenste impuls aan het centrum te geven waardoor ook het resterende gedeelte van het winkelrondje voor ondernemers interessant wordt.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

Tijdens diverse informatiebijeenkomsten tussen 2017 en 2021 zijn ook de actuele wensen van de inwoners en ondernemers besproken. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer zijn van mening dat het huidige bouwplan en inrichtingsplan voorziet in deze wensen en tevens aansluit bij de wensen van geïnteresseerde ondernemers en particuliere kopers. Naar aanleiding van de diverse informatiebijeenkomsten zijn enkele wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet doorgevoerd:

- i. Gebundelde grotere detailhandelsruimten in de Boogertstraat en Anne de Vriesstraat i.p.v. kleine ateliers verspreid over het plan. De ateliers bleken te klein om als zelfstandige winkel te kunnen functioneren.
- ii. Kleine ateliers maakten onderdeel uit van een woning, waarbij deze ruimte als "kantoorruimte/opslag" werd gezien en niet als "winkelruimte" omdat een eventueel geïnteresseerde koper van een "winkelruimte" niet opzoek was naar een woning en omgekeerd. Kortom, de functies stonden in relatie met elkaar terwijl deze behoefte er niet was.
- iii. Er bleek geen vraag naar bovenwoningen, wel naar appartementen. Dit was wel in te passen bij een gebundelde commerciële ruimte, niet bij kleine ateliers.
- iv. Gebundelde grotere winkelruimten op de hoek Boogertstraat / Anne de Vriesstraat voorzien van veel glas in de gevel, waardoor dit sterker zal functioneren als winkel t.o.v. kleine winkelruimtes met beperkte raampartijen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze nummer 3

Inhoud van de zienswijze

1. De zienswijze is ingediend namens een drietal personen. De indieners stellen dat ze in principe best blij zijn met een ontwikkeling van het centrumgebied, maar niet met de ontwikkeling die nu voorligt. Indieners vrezen dat er met de uitvoering van voorliggend plan onomkeerbare fouten gemaakt worden.
2. Indieners benadrukken dat de Vlietlocatie een gemengde wijk moet worden met o.a. detailhandel, wonen en toerisme. Wanneer de opzet van de woonwijk niet slaagt, mislukt de afronding van het Stadshart. Het Stadshart zou het dan nog moeilijker krijgen met een grotere kans op afsterven van dit winkelgebied.
3. Indieners stellen dat de gemeente voorafgaand aan het nu voorliggende plan een aantal hoofddoelstellingen heeft vastgesteld (woningbouw, uitbreiden winkelareaal, publiekstrekker, winkelrondje en extra parkeergelegenheid). Indieners vragen zich af of de doelstellingen in samenhang zijn gehaald en stellen dat er vanaf 2016 waarschuwingen zijn geweest over parkeren.
4. Indieners stellen dat er geen sprake is geweest van een goede inspraak. Er zou geen sprake zijn geweest van een inhoudelijke discussie. Indieners verwijzen naar de inhoud van paragraaf 6.2.2. (Omgevingsdialoog) maar er zijn geen verslagen van informatieavonden gepresenteerd. In paragraaf 6.2.2 wordt ook gesproken over de Klankbordgroep, deze zou slechts 1 keer bijeengekomen zijn. Indieners vragen zich af waarom dit dan benoemd wordt als onderdeel van de omgevingsdialoog. Indieners stellen dat de ontwikkelaar van de gemeente een expliciete eis heeft meegekregen (vanuit de tender) voor het laten slagen van de participatie.
5. Indieners vragen zich af waarom het idee van een winkelrondje zomaar wordt verlaten. Met de voorliggende plannen eindigt het winkelrondje al voorbij de hoek met de Boogertstraat. Volgens indieners is dit de grootste gemiste kans in het traject en de doodsteek voor het plan welke door een goede distributie-planoloog zou worden ontraden. Indieners stellen dat het verplaatsen van andere winkel naar dit gebied en vervolgens woning realiseren op de achtergebleven locaties een betere oplossing is.
6. Het bieden van een makkelijke parkeerplaats is belangrijk voor een winkelier. Sinds 2016 zou het college al gewaarschuwd zijn dat aannames over parkeren onjuist zijn. Het huidige rapport (en bijbehorende onderzoek) gaan hier aan voorbij.
7. Indieners betwijfelen de uitkomst van het verkeerskundig rapport en daarin opgenomen parkeerbehoefte van 'De Vliet' en hebben zelf tellingen uitgevoerd. Om uit de discussie te raken hebben indieners de gemeente voorgesteld een kentekenherkomstonderzoek te doen, het college zou dit verzoek ongemotiveerd hebben afgewezen en vragen nu alsnog om opheldering.
8. Indieners hebben in 2016 en 2018 zelf onderzoek gedaan naar het aantal parkeerplaatsen bij 'de Vliet'. Tijdens deze telling kwamen indieners uit op 15 parkeerplekken, het college gaat uit van 98 parkeerplaatsen. Indieners hebben meerdere keren aan het college gevraagd het werkelijke aantal te hanteren, maar dit zou niet nodig zijn vanwege de 50 extra parkeerplaatsen. Dit aantal kon dan kennelijk dienen om de fouten te corrigeren, maar die 50 parkeerplaatsen zouden volgens indieners eerder gepresenteerd zijn als compensatie voor het vervallen van het parkeerterrein aan de P.C. Hooftlaan.
9. Indieners stellen dat er nooit zoveel parkeerplaatsen voor 'De Vliet' zijn aangelegd als nu vanuit wordt gegaan. Er zouden slechts 20 parkeerplaatsen zijn aangelegd terwijl er nu 98 aan het complex worden toegerekend. Nooit gerealiseerde parkeerplaatsen verdisconteren in een berekening die voor de komende decennia gevolgen heeft, mag de gemeente zich niet veroorloven volgens indieners.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

10. Op basis van het onder '9' geconstateerde gebrek aan de parkeerbalans zou de gemeente de parkeerbalans moeten aanvullen. Indieners halen daarbij artikel 4:48 Algemene Wet Bestuursrecht aan: *'Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.'* Indieners stellen als eigenaar van panden in het Stadshart belang te hebben bij een correcte aftrek van het aantal parkeerplaatsen in gebruik door de bewoners van de Vliet.
11. Volgens indieners is ook de toepassing van de restcapaciteit niet correct, er zou te ruimhartig mee omgegaan worden. Volgens het verkeerskundig rapport van Goudappel Coffeng zou voor de nieuwbouw in de Vlietlocatie de reservecapaciteit volledig tot 100 % worden gebruikt. Indieners verwijzen naar buurgemeenten Alblasserdam en Midden-Delfland waarbij een norm van 70% toegepast wordt en Vlaardingen waarbij 90% toegepast wordt. Ook wordt nog verwezen naar Barneveld waar ook verwachte ontwikkelingen de komende 10 jaar meegenomen worden in de berekening. Maassluis zou in het verleden 85% gehanteerd hebben, maar dit is niet beschreven in de beleidsregels. Het nu gehanteerde percentage zou geen recht doen aan de overige parkeerruimte vragende ontwikkelingen in het centrum. Ook benoemen indieners de opgenomen openbare parkeerplaatsen op het hofje. Deze zouden voor de bezoekers minder eenvoudig te vinden, terwijl ze volledig meetellen.
12. Bij de 1^{ste} presentatie van het plan hebben indieners gevraagd het parkeerterrein t.p.v. de voormalige RK kerk te handhaven. Het gebied wordt nu niet meegenomen in het bestemmingsplan, de gemeente voorziet hier ook nog nieuwbouw met nog meer parkeerproblematiek tot gevolg. Indieners vinden het onlogisch dat het gebied P.C. Hooftlaan 13abc-39abc niet meegenomen wordt in het bestemmingsplan en pleiten hier voor. Indieners stellen dat meerdere malen is toegezegd dat dit gebied een bijdrage gaat leveren aan het parkeerprobleem en verwijzen naar het coalitieakkoord 2018 – 2022. Indieners vrezen dat het terrein onvoldoende capaciteit heeft om de parkeerproblematiek op te vangen. Omdat dit gebied moet voorzien in de parkeerbehoefte zou het volgens indieners bij het bestemmingsplan betrokken moeten worden.
13. Indieners stellen dat er bij de uitbreiding van Koningshoek is ingestemd met extra parkeerareaal maar dit zou niet overeen komen met de vergroting van het aanwezige bruto oppervlak aan winkelruimtes. Er zouden meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden dan noodzakelijk, indieners vragen zich af waarom het Stadshart anders behandeld wordt en te kort gedaan wordt.
14. Indieners hebben meerdere keren aangedrongen om de toegang van de publiekstrekker aan de Zuidvliet te positioneren. Dit is cruciaal voor het centrumgebied en bezoeken aan overige winkels. Het huidige plan voorziet in een ingang aan de Anne de Vriesstraat.
15. Vanaf de Wip tot de Primera zijn er veel verschillende vormen en maten panden. De verschillen maken dit een mooi stuk Maassluis. Indiener stellen dat het idee bestond de woningen aan de Vliet hierop te laten aansluiten. Dat blijkt in het huidige plan niet het geval en dit kan beter. Meer dwarskappen en verschillende uitvoeringen zou de uitstraling verbeteren. Indieners verwijzen naar nieuwbouw Noorddijk-Geerkade, ook dit vinden ze geen 100% succes. Het nieuwe bestemmingsplan zou regels moeten bevatten voor diverse hoogten en breedtematen.
16. Indieners zijn van mening dat bewoners uit de Vlietlocatie die een huis bewonen met een eigen parkeergelegenheid geen ontheffing van de blauwe zone moeten krijgen.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

17. Indieners sluiten resumerend af met het oordeel dat:

- Woningnood niet moet leiden tot snelle vaststelling van het bestemmingsplan als dit ten koste gaat van het Stadshart;
- De parkeerbalans moet worden aangepast;
- het onbegrijpelijk is, dat de gemeente met al een koop- en aannemingsovereenkomst heeft gesloten, terwijl het parkeren in de Vlietlocatie totaal niet is opgelost
- de achterstelling van de Vlietlocatie op de Koningshoek moet worden verkleind;
- de doelstelling van het plan, dat het parkeren van de Vlietlocatie binnen het eigen gebied wordt opgelost, totaal niet is gehaald;
- het plan teveel is ingezet als woonwijk;
- het missende winkelrondje, getuigt van gebrek aan inzicht;
- het verplaatsen van winkeleenheden naar de Vlietlocatie en het elders transformeren van vrijgekomen ruimten in wooneenheden alsnog moet worden onderzocht;
- er kansen liggen die niet gebruikt worden, omdat er niet geluisterd is naar burgers die goed bekend zijn met Vlietlocatie;
- dat het een onderzoek waard is, waarom de waarschuwingen over het parkeren gedurende 5 jaar zijn genegeerd;
- de parkeerruimte op het terrein aan de P.C. Hooftlaan moet worden geoptimaliseerd;
- zolang het parkeren niet is opgelost op dit terrein aan de P.C. Hooftlaan geen woningbouw moet worden overwogen;
- de kosten om het tekort aan parkeerplaatsen in de Vlietlocatie elders te compenseren moet worden verhaald op ABB en Maasdelta;
- de Beleidsnota parkeren 2012 moet worden herschreven;
- de toegang van Jumbo naar de hoek Zuidvliet - Anne de Vriesstraat te verplaatsen;
- om de nieuwbouwwoningen op de Zuidvliet meer aan te laten sluiten op de architectuur van de Zuidvliet 1-13;
- bewoners die in een huis in de Vliet locatie gaan wonen met een eigen parkeerplaats moeten niet in aanmerking kunnen komen van een parkeeronthefving voor de blauwe zone.

Indieners hebben 2 voetnoten toegevoegd aan de zienswijze, deze luiden kortgezegd als volgt:

1. Het verkeersrapport gaat uit van 109 woningen. Dit is niet correct, van de 110 zijn 4 woningen aan de bestemming onttrokken (3 voor scootmobielen en één voor een pedicure). Bovendien wordt uitgegaan van meergezinswoningen, deze aanname lijkt volgens indieners niet correct o.a. gezien de beperkte woningoppervlakte.
2. Indieners herhalen nogmaals dat het verdisconteren van parkeerplaatsen alleen is toegestaan als ze daadwerkelijk bestaan.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

Beantwoording van de zienswijze

1. Zoals in het Richtinggevend Kader Sluispolder-West en Vlietlocatie e.o. (vastgesteld 8 juli 2014) opgenomen is het centrum toe aan een herontwikkeling. Het bestemmingsplan en het daarmee mogelijk te maken bouw- en inrichtingsplan voorziet in deze doelstelling. De gemeente waardeert de zorg van betrokken burgers van harte, maar is van mening dat voorliggende plannen juist voorzien in de noodzakelijke impuls voor het centrum. In de verdere beantwoording van deze zienswijze zal hier nader op ingegaan worden.
2. Het bestemmingsplan voorziet in een mix aan wonen, winkelen, recreëren en parkeren. Met de aanwezigheid van al deze functies is de gemeente van mening dat er sprake is van een goede mix van functies, passend bij het centrum van Maassluis. Deze combinatie aan functies zal een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en het functioneren van het centrum en winkelgebied.
3. De gemeente is van mening dat wel degelijk wordt voldaan aan de vastgestelde doelstellingen. De doelstelling omvatte extra woningen, extra winkelruimtes, de vestiging van een publiekstrekker als aanjager, het realiseren van een winkelrondje en extra parkeerplaatsen. Meermaals heeft de gemeente beoordeeld of het bouwplan nog voldeed aan de doelstellingen maar ook aan de tussentijdse maatschappelijke ontwikkelingen. Het plan voorziet uiteindelijk in (sociale) woningen, een nieuwe publiekstrekker in de vorm van een supermarkt, extra commerciële winkelruimten. De doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd zijn daarmee naar oordeel van de gemeente meer dan voldoende ingevuld met de voorliggende plannen. Eerder waren aan het plan 50 extra plaatsen toegevoegd naar aanleiding van een doelstelling die in 2014 is geformuleerd op basis van de aannahme van de raad dat op de voormalige RK locatie een ontwikkeling zou plaatsvinden. Zoals hiervoor in de inleiding is aangegeven is echter inmiddels door het college besloten om de RK-locatie niet meer te gaan bebouwen. Dit betekent dat de eerdere doelstelling om de extra parkeerplaatsen toe te voegen, is komen te vervallen, nu daarin op de voormalige RK blijvend is voorzien.
4. Alvorens deze zienswijze inhoudelijk wordt beantwoord wordt opgemerkt dat paragraaf 6.2.2. niet volledig en correct is. Deze paragraaf zal voorafgaand aan de vaststelling aangevuld worden. De gemeente kan zich desondanks niet vinden in de opmerking dat er geen sprake is geweest van inspraak. Inspraak heeft op meerdere wijzen en moment plaatsgevonden. Er zijn thema-, informatie en meedenkavonden georganiseerd. Voor de volledigheid is *bijlage 1* aan deze Nota Zienswijzen toegevoegd waarin bondig alle inspraakmomenten zijn weergegeven. De gemeente en ontwikkelaar hebben waar mogelijk de input van de omgeving verwerkt (als voorbeeld wordt verwezen naar *zienswijze 2 lid 4*). De eerste klankbordgroep (waar indieners naar verwijzen) was een bijeenkomst met ondernemers. In de 1^e klankbordgroep is aangegeven dat een volgende klankbordgroep plaats zal vinden zodra er nieuwe input is voor een tweede bijeenkomst. Nieuwe input is uitgebleven en de klankbordgroep is daarbij opgegaan in informatieavonden, meedenkavonden en thema-avonden, waarbij dezelfde inspraak mogelijk was, tevens voor een breder publiek.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar '*zienswijze 2 lid 4*.'

6. De gemeente Maassluis heeft op naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het herziende bestemmingsplan besloten om zekerheidshalve te rekenen met een lagere parkeernorm voor de bestaande woningen, welke door de Raad van State als aannemelijk werd geacht. Op basis van deze berekening is een sluitende parkeerbalans opgesteld.

Gedurende het proces vanaf de aanbesteding tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Maassluis de parkeerbalans kritisch beoordeeld en laten beoordelen door de adviesbureaus Spark en Goudappel BV. Het resultaat daarvan is dat ten opzichte van de aanbesteding een aantal onderdelen ter verbetering van de parkeerbalans is aangepast. Dit zijn de volgende onderdelen:

- In 2018 zijn parkeerdrukmetingen gehouden door het onafhankelijke bureau Datacount. De resultaten van deze metingen zijn gebruikt om op de meest representatieve momenten de hoeveelheden te compenseren parkeerplaatsen die bij de aanbesteding van de herontwikkeling zijn opgegeven, te actualiseren;
- Er is een meer realistische inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte van de te slopen functies;
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is toegenomen van 261 naar 265 parkeerplaatsen, met een toename van het aandeel openbare parkeerplaatsen van 229 naar 244 openbare plaatsen.

Zowel Spark als Goudappel BV hebben geconstateerd dat de berekening van de parkeerbehoefte heeft plaatsgevonden conform het gemeentelijke parkeerbeleid, namelijk de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012, en dat er op basis van dit beleid en de gehanteerde uitgangspunten sprake is van voldoende parkeercapaciteit.

7. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt deels verwezen naar het hiervoor gestelde onder 'zienswijze 3 lid 6.' In aanvulling daarop wordt de gemeente verweten geen kentekenonderzoek te hebben uitgevoerd. Het uitvoeren van een kentekenherkomstonderzoek is door het college niet opgepakt omdat een kentekenonderzoek zijn doel voorbij gaat en in verband met de privacywetgeving niet alle relevante gegevens achterhaald kunnen worden. Zo wordt alleen zichtbaar uit welke plaats de auto komt en niet bij wie een auto hoort of bij welk adres. Bij het parkeeronderzoek Vlietlocatie was enkel de bezetting van de parkeervakken van belang. Bovendien is er sprake van een centrumgebied, waarbij de diverse functies en hun parkeerbehoefte in elkaar overlopen.
8. De gemeente Maassluis hanteert conform haar beleid het oud vs nieuw principe, waarbij uitgegaan wordt van de huidige parkeerbehoefte van een functie. In de zienswijze wordt gewezen op een eigen telling, maar daarbij is aan huidige bewoners gevraagd wie momenteel een auto heeft en daar is volgens de indiener de parkeerbehoefte uit naar voren gekomen. Dit is geen onderzoek conform het beleid en ook geen toepassing van het beleid. De eerdere doelstelling om extra parkeerplaatsen toe te voegen in verband met de ontwikkeling op het RK terrein is niet langer relevant omdat het RK-kerkterrein als permanent parkeerterrein zal worden ingericht.
9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar *zienswijze 2 onder 2*.
10. Het gemeentelijk parkeerbeleid is "nieuw voor oud", op basis van huidige parkeernormen. Dat betekent dat het te slopen programma én het nieuwe programma op basis van de

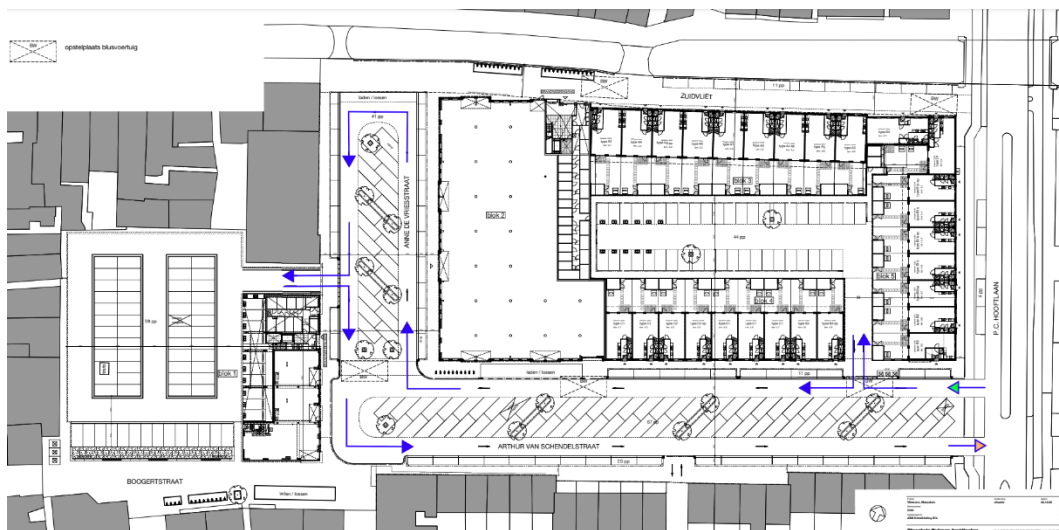
Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

vigerende parkeernormen wordt verrekend. Het aantal parkeerplaatsen dat toegerekend wordt aan de bewoners van de Vliet is op basis van het gemeentelijke beleid correct berekend.

11. Gemeentelijke parkeerbeleid bestaat uit een samenstelling van diverse (beleids)doelen. Deze kunnen bijvoorbeeld vraagvolgend zijn (zoveel parkeercapaciteit aanleggen als op basis van de vraag gewenst is), of sturend (parkeercapaciteit beperken met als doel een beperking van het autoverkeer ten gunste van alternatieven zoals bijvoorbeeld lopen, fiets, openbaar vervoer), of met oog op een bepaalde ruimtelijke kwaliteit (als bijvoorbeeld een maximale bezetting van 85% wordt geaccepteerd), hetgeen betekent dat dus een overmaat aan parkeercapaciteit moet worden aangelegd, die ten koste gaat van andere functies. Maar ook het autobezit en -gebruik kan per gemeente verschillen, evenals de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. Iedere gemeente maakt daarin haar eigen afwegingen en keuzes en is daar ook autonoom in. Los van het feit dat het om een autonome bevoegdheid gaat, maakt het voorgaande dat nota's met parkeernormen onderling niet goed te vergelijken zijn, zowel op hoofdlijnen als op specifieke onderdelen zoals de gewenste maximale bezetting van de parkeercapaciteit.

De parkeernormen die de gemeente Maassluis heeft vastgelegd zijn gebaseerd op de parkeer kencijfers die het CROW heeft opgesteld (CROW publicatie 317). Deze parkeer kencijfers hebben een bandbreedte. Het CROW geeft een minimum en een maximum. De gemeente Maassluis gaat hierbij voor woningen uit van het gemiddelde van de CROW-kencijfers en voor overige functies van de bovenzijde van de bandbreedte van de CROW-parkeer kencijfers. Gesteld kan worden dat hierin reeds rekening is gehouden met frictielegstand, de gemeente had immers ook kunnen kiezen voor de onderzijde van de bandbreedte.

Een hoog aandeel vrije parkeerplaatsen is vooral van belang op het moment dat er sprake is van "versnipperde" parkeercapaciteit, bijvoorbeeld wanneer de parkeercapaciteit niet is geconcentreerd maar over een relatief groot gebied is verspreid. Voor de Vlietlocatie geldt dat de parkeercapaciteit in die zin wel geconcentreerd is dat die aanwezig is op meerdere plaatsen rondom het bouwplan en dat de parkeerders via een logische route langs de parkeerplaatsen kunnen rijden. Onderstaande afbeelding illustreert dit. De blauwe pijlen geven aan hoe een parkeerder die rechts onderaan op de afbeelding het gebied binnenrijdt via een logische route met grotendeels eenrichtingsverkeer langs alle parkeerplaatsen kan rijden.



Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietlocatie'

Voor de openbare parkeerplaatsen in het hofje geldt dat de gemeente Maassluis van mening is dat deze wel degelijk goed kunnen worden gevonden door de parkeerders, ook dankzij de bebording.

12. Planologisch gezien valt het voormalige RK-kerkterrein niet binnen het onderhavige bestemmingsplan Vlietlocatie. Echter, zoals eerder al is aangegeven heeft het College op 11 oktober 2021 besloten om, conform het verzoek van indieners, het terrein niet te gaan bebouwen, maar als definitief parkeerterrein in te willen richten. Er zullen 105 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
13. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Koningshoek is ook het gemeentelijke parkeerbeleid toegepast, zo blijkt uit de toelichting van dat bestemmingsplan. In het plan van de Vlietlocatie wordt ook het gemeentelijk beleid toegepast, zie hiervoor ook de inleiding.
14. De positie van de entree van de supermarkt is zorgvuldig afgewogen om alle belangen (zoveel als mogelijk) te dienen. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:
 - a. De supermarkt moet op een centrale plek een entree hebben zodat de consumenten graag naar deze supermarkt gaan. Zonder voldoende consumenten, zal een trekker geen winkel openen/open houden. Deze passanten zullen ook winkelen bij de andere ondernemers in het centrum.
 - b. De visie om een trekker in het centrum te hebben volgt op een vervolfbezoek, consumenten van de trekker gaan na/voor het doen van boodschappen ook het centrum in of zien het centrum en komen later (vervolgbezoek) terug naar het centrum. Hiervoor moet de entree op prettige plek liggen zodat men dit ook ervaart.
 - c. De entree van de supermarkt moet tevens het winkelrondje dienen, een centrale ligging is daarmee de meest logische keuze. Door de centrale ligging heeft de entree een positief effect op alle winkelstraten (dus ook de Boogertstraat en Arthur van Schendelstraat) en niet alleen de Zuidvliet zoals door indieners worden aangehaald.
15. De herontwikkeling aan de Zuidvliet is in de historische binnenstad van Maassluis. De voorgestelde ontwerpvoorschriften zouden het hogere doel dienen van het inpassen van de ontwikkeling in dit 'mooie' stukje Maassluis waar elke woning uniek is. Ook het huidige ontwerp doet recht aan deze omgeving. Door te variëren met de architectuur wordt de individualiteit van elke woning benadrukt. De architectonische middelen die hiervoor worden ingezet zijn bijvoorbeeld het variëren met kapvormen. In het ontwerp staan dakkappen haaks op de weg en zijn deze qua vorm en hoogte ook onderling van elkaar verschillend. Daartussen staan weer woningen met kappen parallel aan de straat. Afgewisseld met gevels die een horizontale borstwering hebben en qua hoogte en vorm genuanceerd van elkaar verschillen. Daarnaast wordt ook veelal per woning gevarieerd met type en kleur metselwerk, krijgen woningen soms een dikker en dan weer een dunnere dakrand en worden verschillende details in de gevels toegepast. Een ander architectonisch middel is dat sommige woningen balkons en loggia's (in de gevel gelegen balkons) aan de straatzijde krijgen. Dit alles bij elkaar levert een gevarieerd gevelbeeld op waarin de individualiteit van elke woning wordt benadrukt passend bij het karakter van de historische binnenstad van Maassluis.
16. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Maassluis heeft iedereen dezelfde rechten en worden er geen bewoners uitgesloten van ontheffingen. Gezien het feit dat de parkeerbalans sluitend is, is er geen noodzaak om dit soort afwegingen te maken.
17. Vrijwel alle resumerende punten van indieners zijn in de beantwoording (1 t/m 16) meegenomen. Uitzondering daarop vormt de zienswijze dat de beleidsnota parkeren herschreven moet worden. Er is een nieuwe beleidsnota maar die is niet van toepassing op dit plan, dat nog beoordeeld is op basis van de eerdere beleidsregels van 2012. Dit beleid uit 2012 is van toepassing verklaard middels een motie, naar aanleiding van het verzoek van de indiener van onderhavige zienswijze.

Beantwoording voetnoten

1. De basis voor de bepaling van de parkeerbehoefte van de te realiseren en de huidige functies vormt de daadwerkelijke functie. Het is goed mogelijk dat een aantal woningen anders wordt gebruikt, maar deze woningen hebben nog steeds de bestemming woning en kunnen weer bewoond worden. De parkeerbehoefte van deze woningen zou hooguit wijzigen op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd vanwege een functiewijziging die tot een andere parkeerbehoefte leidt. De suggestie dat de parkeerbehoefte zonder deze vier woningen lager uitvalt is bovendien discutabel, een pedicure heeft immers ook een parkeerbehoefte van zowel de medewerker(s) als de bezoekers.

De parkeernormen voor woningen zijn bepaald op basis van de parkeerbehoefte per woning en vervolgens uitgedrukt in objectieve categorieën. In de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012 is opgenomen dat de parkeerbehoefte van woningen wordt berekend op basis van vierkante meters b.v.o (bruto vloer oppervlakte). De gemeente heeft er destijds niet voor gekozen om de parkeerbehoefte te koppelen aan de vierkante meters gebruiksoppervlakte, derhalve is deze redenatie niet relevant. Voor de berekening van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte zou dit dus geen gevolgen hebben.

Bij de laatste update van de parkeerbehoefte en de studie van Goudappel BV is uitgezocht wat de functie van woningen in complex 'de Vliet' is. Deze functie is in het verleden helaas niet altijd correct beschreven. De woningen van Maasdelta worden sinds jaar en dag verhuurd als meergezinswoningen, zo staan ze nog steeds te boek. De bewoners huurden er al langere tijd en waren inmiddels oud. Sommigen hadden ook zorg nodig die bij zelfstandig wonende ouderen hoorde. Dit betekende niet dat het label gezinswoning mee-veranderde met de leeftijd van de bewoners, Maasdelta verhuurde de woningen nog altijd als meergezinswoningen aan 55+. In de praktijk bleken ook vooral oudere kandidaathuurders te reageren. Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de meergezinswoningen gelabeld als meergezinswoningen, met bijbehorende parkeernormering en verblijfspercentages. Formeel hebben ze immers geen andere functie gekregen.

2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar '*zienswijze 2 lid 1 en 2.*'

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Paragraaf 6.2.2. van het bestemmingsplan is herschreven en aangevuld zodat een correcte weergave van de inspraak is weergegeven.

3. Staat van wijzigingen

3.1 Zienswijzen

Na de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning op enkele onderdeel aangepast moeten worden. In hoofdstuk 2 is per zienswijze reeds kort aangegeven of er gevolgen zijn voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning, in deze staat van wijzigingen worden deze aanpassingen nogmaals herhaald en overzichtelijk weergegeven. De aanpassingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Toelichting

1. Paragraaf 6.2.2. van het vast te stellen bestemmingsplan is herschreven en aangevuld zodat een correcte weergave van de inspraak is weergegeven. De aangepaste tekst luidt:

De inspraakverordening van de gemeente Maassluis bepaalt in artikel 2, lid 2, dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. De wettelijke plicht om bij ruimtelijke plannen inspraak te verlenen is komen te vervallen. Wel kan elk bestuursorgaan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van commerciële ruimten, appartementen en grondgebonden woningen in het centrum van Maassluis. De herontwikkeling van het centrumgebied is belangrijk voor de toekomst van Maassluis, daarom hecht te gemeente waarde aan een goede inspraak. Inspraak heeft plaatsgevonden in de vorm van informatie- en participatiebijeenkomsten, een klankbordgroep en verschillende overige contactmoment tussen de gemeente, de initiatiefnemer en inwoners en ondernemers van Maassluis. Voor een volledig overzicht van alle participatiemomenten wordt verwezen naar bijlage 1 van de Nota van Zienswijzen.

2. Paragraaf 5.13 van het gewijzigd-vast te stellen bestemmingsplan is herschreven naar aanleiding van de wijzigingen in de gehanteerde parkeernormen. De aangepaste tekst luidt:

De ontwikkeling van de Vlietlocatie dient te voldoen aan het vigerende beleid (Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012).

De gemeente Maassluis en de initiatiefnemer hebben in samenwerking met adviesbureaus Spark en Goudappel BV een sluitende parkeerbalans en parkeeronderbouwing kunnen formuleren. In bijlage 9 is het definitieve parkeeronderzoek van Goudappel BV opgenomen. Op basis van het onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

3. Bijlage 9 bij de toelichting is vervangen voor het herijkte parkeeronderzoek van Goudappel BV

Regels

De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen in de regels geleid

Verbeelding

1. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' bleek niet overeen te komen met de vigerende legerzone van het Hoogheemraadschap van Delfland. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit hersteld. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' verkleind.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

1. Paragraaf 5.14: Het bevoegd gezag heeft ingestemd met de m.e.r. aanmeldnotitie. De m.e.r. procedure is hiermee doorlopen. De tekst is hierop geactualiseerd en luidt nu:

Door de wijziging in de wetgeving per juli 2017, dient ook in deze gevallen door het bevoegd gezag een besluit te worden genomen dat geen volledige mer-procedure benodigd is. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis van de toelichting van het bestemmingsplan. De aanmeldnotitie is toegevoegd als bijlage 10 aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

De aanmeldnotitie is voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het bevoegd gezag (het college van B&W). Het bevoegd gezag heeft ingestemd met de conclusie dat het doorlopen van een volledige m.e.r. procedure niet noodzakelijk is. De m.e.r. procedure is hiermee doorlopen en afgerond.

Bijlage 1 – Tijdlĳn participatiesessies Ontwikkeling Vlietlocatie

Informatie-en participatie bijeenkomsten

Omschrijving	Datum
Informatiebijeenkomst (winnaar tender)	10 mei 2017
Informatiebijeenkomst Ondernemersvereniging	26 oktober 2017
Inspiratieavond	3 april 2018
Informatiebijeenkomst bewoners	17 januari 2019
Informatiebijeenkomst ondernemers	21 januari 2019
Thema-avond (insprekers?)	29 januari 2019
Informatiemarkt Sluispolder-west	7 mei 2019
Thema-avond (insprekers?)	23 juni 2020
Informatieavond	24 juni 2020
Commissievergadering	7 juli 2020
Meedenkavond	1 september 2020

Klankbordgroep bijeenkomsten

Omschrijving	Datum
Klankbordgroep bijeenkomst ondernemers	28 mei 2018

Gesprekken Werkgroep Vastgoed

Omschrijving	Datum
Bijeenkomst werkgroep (ABB aangeschoven)	18 juni 2020
Terugkoppeling aanpassingen architectuur	11 november 2020
Bijeenkomst werkgroep (terugkoppeling wethouder)	12 mei 2021

Gesprekken college

Omschrijving	Datum
Presentatie plannen Vlietlocatie	11 maart 2020

Gesprekken ABB Bouwgroep

Omschrijving	Datum
Telefonisch contact met ondernemer nabij planlocatie	18 oktober 2017
Gesprekken Omwonenden	4 juni 2018
Gesprek met ondernemer nabij planlocatie	20 juni 2018
Poging tot gesprek met ondernemer nabij planlocatie (eigenaar was er niet, zou nog contact opnemen, ook 2 ^e telefonische poging bood geen succes)	20 juni 2018
Tel contact met ondernemer nabij planlocatie	Oktober 2018
Tel contact met spreker namens andere ondernemers in centrum	30 Maart 2021

Verzonden documentatie

Omschrijving	Datum
Uitnodigingsbrief informatie/thema bijeenkomsten	-
Enquête 1 (omwonenden, ondernemers, geïnteresseerden)	2017
Enquête 2 (omwonenden, ondernemers, geïnteresseerden)	2018
Nieuwsbrieven gedurende traject 2017 t/m heden	-