

Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Parkeerterrein Schuurkerk (Petrus Kockstraat)'

Inleiding

Het voornemen van de gemeente Maassluis is om het tijdelijke parkeerterrein op de locatie van het voormalige RK-Kerkterrein om te zetten naar een permanent parkeerterrein, om te kunnen voorzien in extra parkeergelegenheid nabij het centrum. Het parkeerterrein zal ook gebruikt gaan worden voor het organiseren van evenementen. In het plan is specifiek aandacht besteed aan een klimaatadaptieve inrichting en het toevoegen van groen. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' de bestemming 'Maatschappelijk'. Het planvoornemen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het tijdelijke parkeerterrein om te zetten naar een permanent parkeerterrein, moet de bestemming worden gewijzigd. Dit bestemmingsplan maakt het parkeerterrein planologisch mogelijk.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan (met bijbehorende stukken) na publicatie heeft met ingang van vrijdag 15 september 2023 gedurende zes weken (tot en met donderdag 26 oktober 2023) ter inzage gelegen. Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het publiekscentrum op het stadhuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft éénieder een zienswijze naar voren kunnen brengen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en beantwoord. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen + de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen, die als aparte bijlage bij deze nota is opgenomen.

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.

Overzicht ingediende zienswijzen

	Indiener	Datum ontvangst	Zaaknummer
1	Stichting Publieke Evenementen Maassluis (namens bestuur)	23 september 2023	588005
2	-----geanonimiseerd-----	28 oktober 2023	596387
3	Stichting Stadshart Maassluis (namens bestuur)	28 oktober 2023	596449

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 is op zaterdag 23 september 2023 per e-mail ontvangen en aldus binnen de wettelijke termijn.

Zienswijze 2 is op zaterdag 28 oktober 2023 aangetroffen in de brievenbus van het stads kantoor, en derhalve niet binnen de wettelijke termijn ontvangen. Deze zienswijze wordt dan ook niet-ontvankelijk verklaard. De zienswijze wordt overigens in deze nota wel ambtshalve van een beantwoording voorzien.

Zienswijze 3 is op zaterdag 28 oktober 2023 aangetroffen in de brievenbus van het stads kantoor, en derhalve niet binnen de wettelijke termijn ontvangen. Deze zienswijze wordt dan ook niet-ontvankelijk verklaard. De zienswijze wordt overigens in deze nota wel ambtshalve van een beantwoording voorzien.

Samenvatting en gemeentelijke beantwoording zienswijzen

1	Zienswijze (zaaknr. 588005)	Gemeentelijke beantwoording
a	Stichting Publieke Evenementen Maassluis (hierna: betrokkene) organiseert diverse evenementen in Maassluis. o.a. het Meezingspektakel. Betrokkene constateert dat het evenemententerrein na realisatie van het bestemmingsplan aanzienlijk kleiner wordt. Betrokkene trekt de conclusie dat bijvoorbeeld het Meezingspektakel en de kermis tijdens de Furiade niet meer op dit terrein georganiseerd kan worden en een ander, geschikt, terrein in de buurt van de schepen van het Varend Corso is er niet. Alleen kleinschalige evenementen kunnen nog op dit terrein georganiseerd worden. Betrokkene vraagt zich af of er nog een mogelijkheid is om hier naar te kijken door bijvoorbeeld de groenstroken bij de Zuidvliet en de Groene Vliet te vrijwaren van bomen, zodat deze ruimten gebruikt kunnen worden voor het podium en de pagodetenten voor EHBO en Horeca?	Om een positieve impuls te geven aan de binnenstad is ervoor gekozen om het voormalige RK-kerkterrein (Petrus Kockstraat) te behouden voor parkeren en kleinschalige evenementen. Om dit toekomstig gebruik mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. <u>Wat regelt het (ontwerp)bestemmingsplan</u> Met verwijzing naar de Verbeelding en de Regels, zijnde de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, worden in het bestemmingsplan slechts 2 (juridische) uitspraken gedaan over de inrichting van het parkeerterrein/ evenemententerrein: - er mogen maximaal 122 parkeerplaatsen en - er moet minimaal 1.000 m2 groen worden aangelegd. Over de omvang van het evenemententerrein worden geen uitspraken gedaan. Ofwel, het voorliggende bestemmingsplan staat een vergroting van het voor evenementen geschikte deel van het parkeerterrein niet in de weg. Deze omvang wordt alleen beperkt door de 1.000 m2 groen. Dit betekent dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan voldoende ruimte is voor het realiseren van een evenemententerrein.

		<u>Inrichtingsplan</u> De zienswijze van betrokkene richt zich feitelijk op het inrichtingsplan 'Parkeerterrein Schuurkerk', waarvoor gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een definitief ontwerp door het college is vastgesteld. Dit inrichtingsplan past overigens binnen het bestemmingsplan. Op 9 oktober 2023 heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van betrokkene (Stichting) over dit inrichtingsplan. Alhoewel het voor het bestemmingsplan niet relevant is, merken wij op dat het door het college vastgestelde inrichtingsplan een mooie obstakelvrije ruimte van voldoende omvang biedt aan evenementen zoals het meezingspektakel, maar niet voor een kermis in de omvang zoals de laatste jaren tijdens de Furieade is georganiseerd. Het realiseren van een grotere obstakelvrije ruimte dan nu in het inrichtingsplan is voorzien (ca. 2.000 m2) ten behoeve van een kermis in een omvang als de afgelopen jaren, zal ten koste gaan van het groene, klimaatadaptieve karakter van het plan. Wij achten dat niet wenselijk, mede gezien het feit dat de nieuwbouw op de Vlietlocatie dichterbij de PC-Hoofthoofaan zal worden gerealiseerd dan in de bestaande situatie.
--	--	--

Conclusie zienswijze 1

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2	Zienswijze (zaaknr. 596387)	Gemeentelijke beantwoording
A		<u>Inleiding.</u> Op het terrein van de voormalige RK kerk (Petrus Kockstraat) waren op basis van het richtinggevend kader oorspronkelijk 38 woningen ingetekend. In 2015 zijn er aanvullende afspraken gemaakt o.a. financiële afspraken bij het niet bebouwen van dit terrein. In het

	Betrokkenen stellen dat volgens de gemeente - uitgaande van realisering van de 122 parkeerplaatsen voor bezoekers, winkeliers en omwonenden van de binnenstad en bezoekers/gebruikers van de Schuurkerk - op het drukste moment van de week zaterdagmiddag 88 parkeerplaatsen vrij zouden zijn. De gemeente komt tot dit aantal door voor de woningen van de Schuurhof 34 parkeerplaatsen toe te rekenen. Dit op basis van de parkeernormen 2022. Dit verbaast betrokkenen zeer, want: - de nieuwe normen en de reductie voor de aanwezigheid van de Metro zouden voor nieuwbouw gelden, de Schuurhof is echter bestaande bebouwing.	kader van het gestelde in het coalitieakkoord (2018-2022), de prestatieafspraken, de volkshuisvestelijke opgave en de ontwikkeling op de Vlietlocatie zijn vervolgens heronderhandelingen over een kwalitatieve inrichting van het RK-Kerkterrein met Maasdelta gestart. De heronderhandelingen hebben geleid tot belangrijke wijzigingen in de prestatieafspraken waarbij de gemeente de keuze heeft gemaakt om het voormalig RK-Kerkterrein kwalitatief in te richten als parkeer- en evenemententerrein. Om misverstanden te voorkomen. Wij stellen niet dat er op zaterdagmiddag 88 parkeerplaatsen vrij zijn, maar dat er op dat moment 88 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoekers, winkeliers en omwonenden van de Binnenstad (incl. bezoekers/gebruikers van de Schuurkerk).' Voor wat betreft de toepasselijkheid van parkeernormen wordt verwezen naar het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in de 'Beleidsregel Parkeren Maassluis 2022'. In verband met de rechtszekerheid voor belanghebbenden is er sprake van overgangsrecht en worden <u>bouwplannen</u> die voor 18 oktober 2022 openbaar aan omwonenden zijn gepresenteerd, beoordeeld onder de oude parkeernormen. Met verwijzing naar deze redactie zijn wij van mening dat dit overgangsrecht niet van toepassing is omdat in het voorliggende geval geen sprake is van een 'bouwplan'. De berekening van de parkeerbehoefte van de bestaande woningen, die op basis van het verleden parkeren binnen het plangebied van het nieuwe parkeerterrein, wordt om die reden berekend op basis van de nieuwe parkeernormen.
--	--	---

	- het is evident, dat de ontwikkeling van parkeerterrein in het bestemmingsplangebied 'Parkeerterrein (Petrus Kockstraat) Schuurkerk' samenhangt met de nieuwbouw in de Vlietlocatie waarvoor het overgangsrecht dat is opgenomen in de beleidsregels parkeren 2022 geldt. Bij de aanneme van 88 vrije parkeerplaatsen in het Schuurkerkgebied wordt volgens betrokkenen ook vergeten, dat het parkeerterrein bij de Schuurkerk dient als overloop voor de bewoners van de Brouwerijstraat (zie de bijgevoegde notitie d.d. 5 juni 2014).	Wij verwijzen op dit onderdeel naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4246) inzake 'Bestemmingsplan Vlietlocatie'. De Afdeling heeft geoordeeld dat het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan 'Vlietlocatie' in stand kan blijven. Ofwel de Afdeling zag geen aanleiding om het nu voorliggende bestemmingsplan samen te voegen met het bestemmingsplan 'Vlietlocatie'. Er is geen juridische samenhang tussen de (her)ontwikkeling van de Vlietlocatie en het voorliggende parkeerterrein. De herinrichting van het parkeerterrein moet als een op zichzelf staande ontwikkeling worden getoetst aan het nieuwe parkeerbeleid. In de betreffende notitie uit 2014 wordt antwoord gegeven op de vraag die is gesteld tijdens de bijeenkomst voor raadsleden op 3 juni 2014 over de parkeerbalans voor de Vlietlocatie e.o. (zoals opgenomen in de aanvulling op het Richtinggevend Kader Sluispolder-West en Vlietlocatie e.o.). Betrokkenen verwijzen naar de navolgende passage uit deze notitie: <i>'In de directe omgeving van het project Vlietlocatie laat de buurt, omsloten door de P.C. Hooftlaan, Groen van Prinstererkade, Prinsekade en de Brouwerijstraat, een bezettingsgraad zien die met name 's nachts de 85% overstijgt, en zelfs nadert tot 100%. Binnen dit gebied is het niet mogelijk om de parkeercapaciteit te vergroten. In de onmiddellijke omgeving (binnen een loopafstand van 200 meter; 2 á 3 minuten lopen) ligt echter het parkeerterrein op de voormalige R.K. kerklocatie (150 plaatsen waarvan 95 tijdelijk) dat gedurende de avond en nacht ruim voldoende capaciteit biedt (bezettingsgraad 24%) om te kunnen voorzien in eventuele tekorten.'</i> Wij verwijzen op dit onderdeel naar paragraaf 4.12 van de Toelichting bij het bestemmingsplan: 'Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de aanleg van maximaal 122 pp. Uit parkeeronderzoeken - die in het
--	---	--

	Ook is er volgens betrokkenen nog een reservering van 10 parkeerplaatsen samenhangende met de verplaatsing van Jumbo.	verleden in de binnenstad zijn uitgevoerd - blijkt dat zaterdagmiddag het maatgevende moment is voor wat betreft het aantal bezoekers van de Binnenstad. Op zaterdagmiddag is de vraag vanuit de bewoners van de Schuurhof 2-138 (incl. bezoekers) op grond van het nieuwe parkeerbeleid in totaal 34 pp. Het resterende aantal parkeerplaatsen is op basis van het bestemmingsplan maximaal $122-34=88$ pp. Dit aantal is ruim voldoende om te voorzien in de extra 50 pp die aanvankelijk bij de herontwikkeling van de Vlietlocatie waren voorzien voor bezoekers, winkeliers en omwonenden van de Binnenstad (incl. bezoekers/gebruikers van de Schuurkerk).' Conclusie is dat er binnen de 50 pp al rekening is gehouden met omwonenden van de binnenstad. Daarbij wordt opgemerkt dat in de notitie wordt geconcludeerd, dat er met name 's nachts in het betreffende gebied sprake is van een hoge bezettingsgraad. Op dat moment is er op het nieuwe parkeerterrein voldoende ruimte. Deze reservering van 10 parkeerplaatsen is terug te voeren op een eerdere uitbreiding van de detailhandelsfunctie (door Jumbo) op de huidige locatie aan de Lange Boonestraat. Deze reservering is aldus gekoppeld aan de detailhandelsfunctie op die locatie. Deze reservering maakt onderdeel uit van de eerder genoemde 50 pp, die aanvankelijk bij de herontwikkeling van de Vlietlocatie waren voorzien voor bezoekers, winkeliers en omwonenden van de Binnenstad (incl. bezoekers/gebruikers van de Schuurkerk).' Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat in de berekening van de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling Vlietlocatie de detailhandelsfunctie (nieuwe Jumbo) is meegenomen (en opgelost).
B	Betrokkenen stellen dat er nu op zaterdagmiddag in het Schuurkerkgebied al een parkeerdruk van 105 auto's. De parkeervraag zal volgens betrokkenen na realisering van de bebouwing in de Vlietlocatie	Zie ook beantwoording onder A. Op het terrein van de voormalige RK kerk (Petrus Kockstraat) waren op basis van het richtinggevend kader oorspronkelijk 38 woningen ingetekend. In 2015 zijn er aanvullende

	aanmerkelijk stijgen. De gemeente schaalte het aantal parkeerplaatsen in het gebied van de Schuurkerk af zonder goede onderbouwing. Toen het tijdelijke parkeerterrein werd aangelegd, was er een enorme vraag vanuit het Stadshart en omgeving. Die vraag is niet minder geworden. De Vlietlocatie heeft geen extra parkeerplaatsen gekregen.	afspraken gemaakt o.a. financiële afspraken bij het niet bebouwen van dit terrein. In het kader van het gestelde in het coalitieakkoord (2018-2022), de prestatieafspraken, de volkshuisvestelijke opgave en de ontwikkeling op de Vlietlocatie zijn vervolgens heronderhandelingen over een kwalitatieve inrichting van het RK-Kerkterrein met Maasdelta gestart. De heronderhandelingen hebben geleid tot belangrijke wijzigingen in de prestatieafspraken waarbij de gemeente de keuze heeft gemaakt om het voormalig RK-Kerkterrein kwalitatief in te richten als parkeer- en evenemententerrein. Wij investeren nu in de aanleg van maximaal 122 permanente parkeerplaatsen.
C	Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State Betrokkenen geven aan dat op het moment van het indienen van de zienswijze nog niet bekend is wat de beslissing zal zijn van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het bestemmingsplan voor de Vlietlocatie. Betrokkenen stellen dat, mocht de Raad van State van oordeel zijn dat het administratief beroep gegrond is, het aanbeveling zou verdienen het gebied bij de Schuurkerk tezamen met het gebied van de Vlietlocatie in een (1) bestemmingsplan op te nemen. Het uitgangspunt was immers de parkeerconcentratie dicht bij het winkelcentrum te realiseren.	Wij verwijzen op dit onderdeel naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4246) inzake 'Bestemmingsplan Vlietlocatie'. De Afdeling heeft geoordeeld dat het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan 'Vlietlocatie' in stand kan blijven en aldus blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling zag geen aanleiding om het nu voorliggende bestemmingsplan samen te voegen met het nu onherroepelijke bestemmingsplan 'Vlietlocatie'.
D	Frictieleegstand en autonome groei Vlietlocatie Betrokkenen stellen dat de gemeente de door hen gestelde vraag over de omvang van de ruimte in de parkeernorm (2012) voor de frictieleegstand als volgt beantwoordt: <i>'De frictieleegstand van parkeerplaatsen zit verweven in de gebruikte parkeernormen van de gemeente. Deze parkeernormen bevinden zich binnen een voorgestelde bandbreedte van de CROW. Er kan worden uitgegaan van een frictieleegstand van 15%, hier bovenop is ook een bij ons onbekend percentage toekomstige groei ingerekend. De</i>	Wij stellen vast dat dit onderdeel van de zienswijze van betrokkenen is gericht op de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de Vlietlocatie. Deze zienswijze is in een vergelijkbare vorm door betrokkenen ook als grond aangevoerd bij het beroep gericht tegen ons vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Vlietlocatie'. De directe relatie met het voorliggende bestemmingsplan wordt door betrokkenen verder niet gelegd.

<i>frictieleegstand heeft onder andere als functie om in genoeg parkeerplaatsen te voorzien bij piekmomenten of als een deel van de parkeerplaatsen is afgesloten.'</i> Zie bijlage. Uit het gegeven antwoord leiden betrokkenen af, dat de gemeente en de ingehuurd adviesbureaus voor de Vlietlocatie geen berekeningen hebben gemaakt om te zien, of de autonome groei van het autobezit sedert 2012 de (niet bekende) reservering binnen de parkeernorm al niet overschrijdt. Binnen de planontwikkeling van de Vlietlocatie wordt voorzien in de realisatie van 59 extra parkeerplaatsen; waarvan 21 privé en 38 openbare parkeerplaatsen; de totale toekomstige parkeercapaciteit in het omliggende gebied bedraagt hiermee 208 (de bestaande parkeerplaatsen) + 59 = 267 parkeerplaatsen. De 21 privé parkeerplaatsen dragen niet bij aan de "reserve"(opvang: frictieleegstand en autonome groei autobezit) Van de in totaal (38 + 208 =) 246 openbare parkeerplaatsen omvatten 38 parkeerplaatsen een reserve. Voor de 208 te vervangen bestaande openbare parkeerplaatsen is geen reserve voor frictieleegstand en autonome groei autobezit inbegrepen. Nu zou gesteld kunnen worden dat dit niet verplicht is volgens het gemeentelijk parkeerbeleid, omdat bestaande tekorten niet door een nieuw bouwplan gecompenseerd hoeven te worden. Maar in Koningshoek is dit feitelijk wel gebeurd; zie bijlage. Al de meters bedrijfsploeroppervlak van Koningshoek zijn na de uitbreiding vermenigvuldigd met de parkeernormen van 2012, dit terwijl Koningshoek inmiddels al vijftig jaar geleden is gebouwd; dit met lagere normen dan ten tijde van de uitbreiding het geval was. Kortom de 208 parkeerplaatsen in de Vlietlocatie behoren volgens betrokkenen in elk	Wij volstaan derhalve met de verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4246) inzake 'Bestemmingsplan Vlietlocatie'. Het voorliggende betoog van betrokkene is in dat kader ook door de Afdeling getoetst. De Afdeling was van mening dat 'De raad en het college hoefden deze normen niet aan te passen aan een te verwachten autonome groei van het autogebruik, ook niet met het oog op eventuele effecten daarvan op de frictieleegstand.' De Afdeling gaf in dat kader aan dat het betoog van betrokkenen faalt.
--	--

	geval te worden vermenigvuldigd met een factor voor frictieleegstand en de opvang van de autonome groei van het autobezit.	
E	Tot slot: wij vinden het thans gepresenteerde bestemmingsplan als zodanig mooi, maar de gemeente heeft richting Stadshart duidelijk verplichtingen om te zorgen voor voldoende parkeercapaciteit. Het afschalen van de omvang van de parkeercapaciteit in plaats van dit te verhogen in het vast te stellen bestemmingsplan is bij het verdwijnen van de restcapaciteit in de Vlietlocatie en het upgraden van het aantal parkeerplaatsen in Koningshoek onbegrijpelijk. Toen het R.K.-kerkterrein destijds werd verworven was de vraag om extra parkeerplaatsen enorm. Vandaar de tijdelijke parkeerplaatsen. De Vlietlocatie zou nieuw elan moeten teweegbrengen, maar de gemeente Maassluis zet qua parkeren de klok ver terug. Wat is er dan nog over van de mooie verhalen.	Wij zijn van mening, dat met het voorliggende bestemmingsplan – waarbinnen maximaal 122 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd - een goede juridisch-planologische basis is gelegd voor een inrichting die enerzijds recht doet aan de parkeerbehoefte van de binnenstad en anderzijds ruimte biedt voor een klimaatadaptieve inrichting en het toevoegen van groen.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze is niet ontvankelijk. Toch is deze ambtshalve beantwoord en leidt deze niet tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3	Zienswijze (zaaknr. 596449)	Gemeentelijke beantwoording
a.	Verzoek afwachten uitspraak Raad van State Stichting Stadshart Maassluis (hierna: betrokkene) stelt dat het bezwaar is gebaseerd op het feit dat er aanzienlijke problemen zijn met de huidige plannen. In het Stadshart is een omvangrijk nieuwbouwproject genaamd Vlietlocatie opgeschort vanwege ernstige zorgen over de parkeerbalans. Dit werd bevestigd in een uitspraak van de Raad van State met referentie "202202162/2/R3." De uitspraak is momenteel nog in beroep, wat leidt tot aanzienlijke onzekerheid over de toekomst van dit project. Zolang er geen duidelijkheid bestaat over de uitkomst van deze zaak, is het onverstandig om enige stappen te zetten met betrekking tot het terrein dat een integraal onderdeel uitmaakt van het Stadshart. Betrokkene wil daarom de nadruk leggen op het belang van een gedegen fasering in dit proces. Het is van cruciaal belang dat er geen verdere ontwikkeling plaatsvindt op het betreffende terrein totdat er een uitspraak is voor de bebouwing op de Vlietlocatie Sluispolder-west. Deze voorwaarde is essentieel om te zorgen voor een evenwichtige en leefbare omgeving.	De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4246) inzake 'Bestemmingsplan Vlietlocatie' is inmiddels bekend. Deze uitspraak geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.
b.	Parkeren en het Stadshart Betrokkene geeft aan dat dit bezwaar is ingediend om te benadrukken dat er serieuze zorgen zijn over de leefbaarheid en de balans tussen de voorgestelde bebouwing en beschikbare parkeerruimte in het gebied. Betrokkene dringt erop aan dat de gemeente zorgvuldig overweegt en handelt om de belangen van het Stadshart te beschermen en ervoor te zorgen dat de ontwikkeling in lijn is met de behoeften van het gebied. In het plan wordt het aantal parkeerplaatsen verminderd van ongeveer 155 naar 105. De parkeerplaatsen op het terrein zijn bedoeld voor drie hoofdgroepen: bezoekers van de Binnenstad, bewoners van de	Wij zijn van mening dat met het voorliggende bestemmingsplan een goede juridisch-planologische basis is gelegd voor een inrichting die enerzijds recht doet aan de parkeerbehoefte van de binnenstad en anderzijds ruimte biedt voor een klimaatadaptieve inrichting en het toevoegen van groen.

Schuurhof (bestaande uit 69 woningen, gelegen op Schuurhof 2-138, inclusief de 3 woningen in/achter de Schuurkerk), en bezoekers van de balletschool in de Schuurkerk. Achter het plein bevinden zich volgens betrokkene in totaal 72 woningen. Volgens de nieuwe plannen voor Sluispolder-west worden er tegenover het parkeerterrein nog eens 9 woningen gebouwd, wat het totaal op 81 woningen brengt. Het toewijzen van slechts 50 parkeerplaatsen aan deze 81 woningen lijkt een verkeerde inschatting te zijn en kan parkeerproblemen veroorzaken. Bovendien zijn er in de omgeving ook bedrijven en een balletschool, wat de behoefte aan parkeergelegenheid vergroot. Betrokkene vindt het opvallend dat in de plannen voor de Vlietlocatie (Sluispolder-west) al een parkeerfout is gemaakt, en dat het huidige RK-terrein door de gemeente wordt gebruikt om deze fout goed te praten. Desondanks wordt het aantal beschikbare parkeerplaatsen verder verminderd.	In de Schuurhof (achter het plein) is nu sprake van totaal 69 woningen (nrs. 2-138), daarbij zijn de 3 woningen achter het plein (te weten Schuurhof 134-138) meegenomen. De nieuw te bouwen 9 woningen aan de P.C. Hooftlaan maken onderdeel uit van de herontwikkeling Vlietlocatie en zijn in dat plan meegenomen voor wat betreft de parkeergelegenheid. Ofwel wij zijn van mening dat we voor wat betreft de behoefte van de bestaande woningen (bewoners) rekening moeten houden met 69 woningen. Met verwijzing naar paragraaf 4.12 van de Toelichting is de parkeerbehoefte van de bewoners berekend op basis van ons recentelijk vastgestelde parkeerbeleid 'Beleidsregel Parkeren Maassluis 2022'. Op grond van dit beleid is de parkeerbehoefte van de bewoners het grootst op de werkdagavond, te weten 50 pp. Gelet op het feit dat op de werkdagavond het aantal bezoekers, winkeliers en omwonenden van de Binnenstad niet groot zal zijn, verwachten wij met een maximaal aantal parkeerplaatsen van 122 geen parkeerproblemen. Onder verwijzing naar onze vorenstaande beantwoording nemen wij dit onderdeel van de zienswijze van betrokkene voor kennisgeving aan.
---	--

c.	Evenemententerrein Het huidige terrein wordt momenteel regelmatig gebruikt als evenemententerrein. In de nieuwe situatie wordt de ruimte voor evenementen aanzienlijk beperkt tot +/- 40 x 45 meter. Dit betekent dat populaire evenementen zoals het meezingspektakel, de kermis met de Furieade en het filmfestival niet meer op deze locatie kunnen plaatsvinden. Helaas is er in de omgeving geen alternatieve ruimte beschikbaar voor evenementen van hetzelfde formaat. Het annuleren van deze evenementen zal een negatieve invloed hebben op het succes en de aantrekkelijkheid van het Stadshart en de lokale winkeliers, aangezien deze evenementen bijdragen aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het gebied.	<u>Ontwerp)bestemmingsplan</u> Met verwijzing naar de Verbeelding en de Regels, zijnde de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, worden in het bestemmingsplan slechts 2 (juridische) uitspraken gedaan over de inrichting van het parkeerterrein/ evenemententerrein: - er mogen maximaal 122 parkeerplaatsen en - er moet minimaal 1.000 m2 groen worden aangelegd. Over de omvang van het evenemententerrein worden geen uitspraken gedaan. Ofwel, het voorliggende bestemmingsplan staat een vergroting van het voor evenementen geschikte deel van het parkeerterrein niet in de weg. Deze omvang wordt alleen beperkt door de 1.000 m2 groen. Dit betekent dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan voldoende ruimte is voor het realiseren van een evenemententerrein. <u>Inrichtingsplan</u> De zienswijze van betrokkene richt zich feitelijk op het inrichtingsplan 'Parkeerterrein Schuurkerk', waarvoor gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een definitief ontwerp door het college is vastgesteld. Dit inrichtingsplan past overigens binnen het bestemmingsplan. Alhoewel het voor het bestemmingsplan niet relevant is, merken wij op dat het door ons college vastgestelde inrichtingsplan een mooie obstakelvrije ruimte van voldoende omvang biedt aan evenementen zoals het meezingspektakel, maar niet voor een kermis in de omvang zoals de laatste jaren tijdens de Furieade is georganiseerd. Het realiseren van een grotere obstakelvrije ruimte dan nu in het inrichtingsplan is voorzien (ca. 2.000 m2) ten behoeve van een kermis in een omvang als de afgelopen jaren, zal ten koste gaan van het groene, klimaatadaptieve karakter van het plan. Wij achten dat niet wenselijk, mede gezien het feit dat de nieuwbouw op de Vlietlocatie
----	--	---

		dichter op de PC-Hoofthaan zal worden gerealiseerd dan in de bestaande situatie.
--	--	--

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze is niet ontvankelijk. Toch is deze ambtshalve beantwoord en leidt niet tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage : Staat van wijzigingen

In het onderstaande een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

TOELICHTING

Onder paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren

De navolgend tekstuele tussenvoegingen/verbeteringen (vet):

Onder : Parkeerbehoefte versus beschikbaarheid

De parkeerplaatsen op het terrein zijn bedoeld voor bezoekers, **winkeliers en omwonenden** van de Binnenstad, de bewoners ... etc.

Onder : Parkeerbehoefte bewoners

Met verwijzingis de parkeerbehoefte van de bewoners van de Schuurhof op grond van de nieuwe **Nota** parkeernormen, **te weten de ‘Beleidsregel Parkeren Maassluis 2022’**, het grootst

En verder : ‘nota parkeernormen’ vervangen door ‘**Nota** parkeernormen’

Onder paragraaf 4.13 Water

Onder : Toekomstige situatie

Nieuwe watersleutel opnemen als bijlage 5 (zie hieronder)

In de nieuwe watersleutel is onder Gebiedskenmerken een gemiddelde maaiveldhoogte opgenomen van 0.10 + (ipv - 2.00)
(de wijziging heeft geen gevolgen voor de opgave)

Onder : Bodemdaling

Toevoegen navolgende tekst:

‘Uit dwarsprofielmetingen komen we globaal tot een gemiddelde maaiveldhoogte van 0.10 +.

Bij de uitvoering zal niet van die gemiddelde hoogte worden afgeweken.’

Onder paragraaf 4.10 Natuur

Onder : Gebiedsbescherming

De berekening (Aerius-calculator) actualiseren op basis van de nieuwe berekeningsmethode (november 2023) en opnemen als bijlage 4.

Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

17-10-2023

17 168 1 0 44

Sluispolder West
RKL kerklocatie (parkeerterrein)

Watersysteem

polder/boezem
gemaalcapaciteit
peilgebied

mm/etmaal

kaart

Sluispolder
23.7
GPG2007SLP_I

Oppervlakteverdeling plangebied

Stedelijk

verhard infrastr./bebouwing
onverhard stedelijk

m²
m²

HUDIG TOEKOMSTIG

5700 5350
650 1000

Agrarisch glastuinbouw

verhard glasgebied
onverhard glasgebied

m²
m²

0 0
0 0

Agrarisch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk
onverhard landelijk

m²
m²

0 0
0 0

Water

huidig aanwezig water

m²

0 0

Totaal

oppervlakte plangebied

m²

6350 6350

Gebiedskenmerken

gemiddeld maaiveld
maatgevend peil
gemiddelde drooglegging

NAP m
NAP m
m

HUDIG TOEKOMSTIG
0.10 0.10
-2.05 -2.05
2.15 2.15

Oppervlaktewater in m³

extra te realiseren

huidig aanwezig

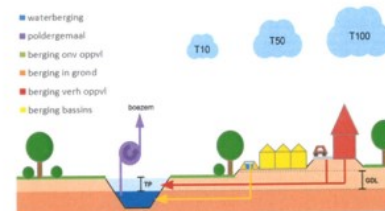
totaal te realiseren

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	43	-52	95
huidig aanwezig	0	0	0
totaal te realiseren	43	-52	95
aandeel plangebied	0.7%	-0.8%	1.5%

Waterberging in m³

extra te realiseren

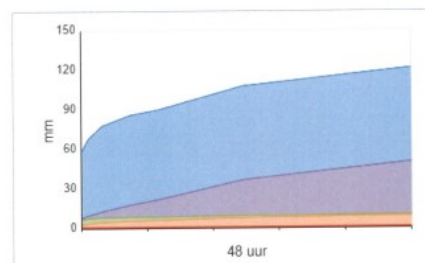
	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	25.9	-31.4	57.3



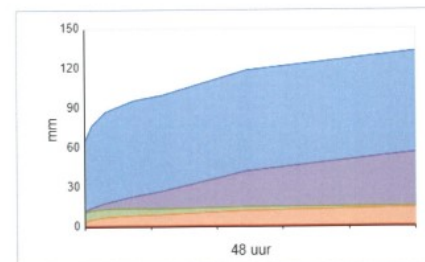
Versie 07-2020



Huidig, actueel klimaat, T100



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

