

Maassluis

Kapelpolder

nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:

055600.16838.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

planstatus

datum:

05-12-2012

opdrachtgever:

gemeente Maassluis

Inhoud

1. Inspraakreacties	blz. 3
1.1. Inspraakreactie 1 – C. v.d. Zwan, P.J. Troelstraweg 107	3
1.2. Inspraakreactie 2 – J. Mostert, Arie Krijgsmanstraat 2	4
1.3. Inspraakreactie 3 – P. Teerde, Jan Boudesteinstraat 3	4
1.4. Inspraakreactie 4 – P. van der Zwan, P.J. Troelstraweg 107	4
1.5. Inspraakreactie 5 – Y. Çicek, Van Beethovenlaan 67	5
1.6. Inspraakreactie 6 – M Özcan, Chopinstraat 2	5
1.7. Inspraakreactie 7 – A. Tuaskan, Bingleystraat 48	6
1.8. Inspraakreactie 8 – P. de Hoedt	6
1.9. Inspraakreactie 9 – A.M. Gohlike en P. Boon, P.J. Troelstraweg 113	6
1.10. Inspraakreactie 10 – Adromi namens Van Nieuwpoort Betonmortel en Van Nieuwpoort Bouwgrondstoffen, Heldringstraat 37	7
1.11. Inspraakreactie 11 – M. van Assen, Talmastraat 20	11
1.12. Inspraakreactie 12 – L. Brouwer, P.J. Troelstraweg 119	12
1.13. Inspraakreactie 13 – De Haas Maassluis b.v., Govert van Wijnkade 1	12
1.14. Inspraakreactie 14 – A. de Haas, Korte buurt 16a, Maasland	13
1.15. Inspraakreactie 15 – S. Dubbelman, Marnixkade 4	14
1.16. Inspraakreactie 16 – Mr R.A. Kiek, namens J.M. van Praag en mw. M.L. van Praag	14
1.17. Inspraakreactie 17 – Ruitenburg accountants & adviseurs, Industrierweg 100	15
1.18. Inspraakreactie 18 – Vereniging van eigenaren eengezinswoningen Elysium	15
1.19. Inspraakreactie 19 – Bewoners Commissie – Bewoners Belangen Talmastraat	17
1.20. Inspraakreactie 20 – C. van 't Hoff, P.J. Troelstraweg 125, J. Voorberg, P.J. Troelstraweg 121, J. Ringelberg, P.J. Troelstraweg 115	17
1.21. Inspraakreactie 21 – Lanvast Vastgoed	17
2. Vooroverlegreacties	19
2.1. Provincie Zuid Holland	19
2.2. Hoogheemraadschap Delfland	19
2.3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	20
2.4. Stedin	20
2.5. Kamer van Koophandel	20

1.1. Inspraakreactie 1 – C. v.d. Zwan, P.J. Troelstraweg 107

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan dat bewoners wel mogen reageren op het bestemmingsplan, maar het belang van bedrijven voorrang krijgt. Bovendien vallen veel protesten buiten het bestemmingsplan.
2. Toen inspreker 10 jaar geleden in de Kapelpolder kwam wonen, zou wonen en groen worden uitgebreid. Dit is in de praktijk niet uitgewerkt. Inspreker voelt zich als bewoner niet serieus genomen en is van mening dat zij onder valse voorwendselen een huis heeft gekocht.
3. Inspreker geeft aan dat door de P.J. Troelstraweg veel vrachtverkeer rijdt en vraagt of dit verboden kan worden.
4. De strook groen tussen de twee woonwijken die genoemd wordt in het huidige bestemmingsplan zou alle problemen oplossen. Dus het pand aan de P.J. Troelstraweg zou kunnen worden bestemd als Groen en geen andere bestemming. De huidige bestemming Groen zou dan ook in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd moeten blijven.

Reactie

1. In het bestemmingsplan zijn de belangen van zowel de bewoners als de bedrijven evenredig behartigd. Beide functies zijn voor de gemeente van belang. De afstemming tussen beide functies vindt plaats door het toepassen van een milieuzonering. Dit betekent, dat bedrijven hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten, maar wel rekening moeten houden met een goed woon- en leefklimaat van de woningen. Zowel bewoners als bedrijven hebben dezelfde rechten ten aanzien van inspraak en het indienen van zienswijzen op het bestemmingsplan. Het is dus niet zo, dat het belang van bedrijven voorrang krijgt. De gemeente onderkent, dat niet alle knelpunten die spelen in de Kapelpolder, opgelost kunnen worden in het bestemmingsplan. Hiervoor zijn andere besluiten nodig, zoals verkeersbesluiten.
2. Het vigerende bestemmingsplan voor de Kapelpolder heeft de wijziging van het gebied naar een bedrijventerrein als uitgangspunt. De gronden rondom de P.J. Troelstraweg hebben de bestemming 'Industriële bedrijven met bijbehorende erven'. Langs de weg was een brede groenberm voorzien. Bestaande woningen zijn in het vigerende, thans te herziene plan wegbestemd, en er is een breder profiel voorgesteld. Het huidige bestemmingsplan heeft het vastleggen van de bestaande situatie, een plangebied met zowel wonen als werken, tot doel. Daarnaast is het groen dat gelegen is tussen de twee woonwijken consoliderend bestemd.
3. Het bestemmingsplan biedt de kaders voor het gebruik van de gronden. Het reguleren van verkeersstromen kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan.
4. In het vigerende bestemmingsplan Kapelpolder uit 1970 hebben een deel van de gronden tussen de twee woonwijken de bestemming Groen. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze bestemming Groen overgenomen. Er is in het vigerende bestemmingsplan of het voorontwerpbestemmingsplan geen sprake van het wijzigen van bestaande functies ten

behoefte van de aanleg van groen. Er is ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan geen wijziging voorzien van dit groen aan de P.J. Troelstraweg.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2. Inspraakreactie 2 – J, Mostert, Arie Krijgsmanstraat 2

Samenvatting

Het nieuwe distributiegebouw van de glasvezel aan de J.P. Troelstraweg staat, in tegenstelling tot het transformatorhuisje, niet als nutsvoorziening ingetekend.

Reactie

Nutsvoorzieningen tot 15 m² zijn vergunningvrij. Dat betekent, dat deze in principe niet in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden. Het distributiegebouw hoort in deze categorie en is daarom niet opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3. Inspraakreactie 3 – P. Teerde, Jan Boudesteinstraat 3

Samenvatting

Inspreker stelt dat een bestemmingsplan hoofdlijnen aangeeft. Hij vraagt zich daarom af, waarom de bestemming aan de Troelstraweg zodanig is geformuleerd, dat er maar 1 gebruik mogelijk is. Dit is tegenstrijdig met de hoofdlijnen.

Reactie

In principe kiest de gemeente Maassluis voor redelijk flexibele bestemmingsplannen. De bestemming Maatschappelijk is echter zó ruim (hier kunnen scholen, kerken, ziekenhuizen etc. in vallen), dat de gemeente ervoor kiest om hier per perceel maatwerk te geven. Voor het perceel aan de P.J. Troelstraweg is ervoor gekozen om het ingekomen bouwplan mogelijk te maken, zodat andere maatschappelijke functies uitgesloten zijn. Indien een ander gebruik gewenst is, zal een aparte procedure worden gevoerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4. Inspraakreactie 4 – P. van der Zwan, P.J. Troelstraweg 107

Samenvatting

1. Inspreker vraagt hoe de gemeente het parkeerprobleem bij de Voedselbank op vrijdagmiddag oplost.
2. Inspreker vraagt waar de bezoekers van het SICM parkeren.

Reactie

1. Het bestemmingsplan biedt de kaders voor het gebruik van de gronden. Voor de bestaande parkeersituatie en de oplossing van eventueel daarin bestaande knelpunten is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument. Nieuwe ontwikkelingen worden

in het kader van de omgevingsvergunning getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente. Dit is ook als zodanig opgenomen in de parkeerparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats op eigen terrein. Het terrein dat bij het gebouw hoort biedt voldoende ruimte om bezoekers te faciliteren.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5. Inspraakreactie 5 – Y. Çicek, Van Beethovenlaan 67

Samenvatting

1. Inspreker kan zich vinden in het bestemmingsplan en ziet dat de gemeente probeert om het woongebied bij het bedrijventerrein leefbaarder te maken. Inspreker spreekt de hoop uit dat dit zo door kan groeien.
2. Inspreker vraagt zich af waarom de buurtbewoners moeilijk doen over de komst van de SICM naar de Kapelpolder. De bewoners willen ook geen bedrijven. Als de bewoners zich zoveel zorgen maken, waarom zijn ze dan op een bestaand bedrijventerrein gaan wonen. Daarnaast vraagt inspreker of de bedrijven eerder waren gevestigd in het gebied of de woningen.

Reactie

1. De reactie van inspreker wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente wil het woon- en leefklimaat voor de burgers behouden en daar waar mogelijk verbeteren. Daarnaast probeert de gemeente ook voldoende ruimte te behouden voor de aanwezige bedrijven in het gebied.
2. De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan. Een deel van de woningen (het woongebied 't Stort) waren eerst gevestigd in het gebied. De bedrijven zijn daarna gerealiseerd. De woningbouw van het Elysium is na herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein gerealiseerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6. Inspraakreactie 6 – M Özcan, Chopinstraat 2

Samenvatting

Inspreker geeft namens de SICM aan dat over de parkeerproblematiek voorafgaand aan de aankoop van het pand is nagedacht. Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om te voldoen aan de parkeernormen. Inspreker geeft aan het een en ander eventueel mondeling te willen toelichten.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7. Inspraakreactie 7 – A. Tuaskan, Bingleystraat 48

Samenvatting

Inspreker, één van de oprichters van de SICM, geeft aan dat het plan van SICM meer dan voldoende is.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.8. Inspraakreactie 8 – P. de Hoedt

Samenvatting

Toen insprekers hun huidige woning kochten hebben zij het bestemmingsplan ingezien. Hierin was opgenomen dat de gronden van de strook naast de P.J. Troelstraweg met groen zou worden ingevuld. 10 jaar later blijkt dat er echter niets is gedaan om het bestemmingsplan te realiseren. Inspreker vraagt zich af wat het nut dan is van het bestemmingsplan.

Reactie

Zie beantwoording inspraakreactie 1.1 onder 2.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.9. Inspraakreactie 9 – A.M. Gohlike en P. Boon, P.J. Troelstraweg 113

Samenvatting

1. Inspreker verwacht een waardedaling van het huis.
2. Inspreker heeft nooit een vergunningaanvraag gezien voor de voedselbank.
3. Er is op dit moment al sprake van parkeeroverlast.
4. Er is in de P.J. Troelstraweg op dit moment al overlast van veel (zwaar) verkeer en er wordt in de straat ook vaak te hard gereden.
5. In de Nijverheidsstraat is er al een gebouw in gebruik door een stichting. Onbekend is door wie. De moskee in het noorden van het plangebied wordt al uitgebreid, moet dan ook in de P.J. Troelstraweg nog een SICM worden gevestigd?
6. De afspraken die er zijn met de SICM worden nu al niet nagekomen.
7. Inspreker wil graag zondagsrust en wil ook 's avonds na 18:00 uur rust in de wijk. Op dit moment ondervinden insprekers al veel overlast, waaronder ook van het garagebedrijf.
8. Er is in de wijk weinig tot geen speelgelegenheid voor kinderen.
9. Een ruimte achter de garage wordt momenteel al gebruikt door de SICM. In het bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Hoe wordt hier in de toekomst op gehandhaafd?
10. Er is momenteel erg weinig groen in de wijk. Inspreker ziet graag een park in de wijk.
11. Sinds kort is de term educatief toegevoegd aan het Islamitisch centrum. Inspreker kan zich vinden in het feit dat er ter plaatse geen gebedsruimte of ontmoetingsruimte wordt gevestigd. De SICM moet geen regionale functie worden, waardoor het te grootschalig wordt.

12. Het is vreemd dat tussen twee woonwijken een garagebedrijf en een Islamitisch Centrum wordt geplaatst.
13. Inspreker heeft begrepen dat er bij de tegenstanders van het SICM ernstige bedreigingen zijn geuit door de voorstanders van het SICM. Inspreker is bang dat plaatsing van het SICM tot grotere problemen zal leiden.

Reactie

1. De Wro biedt de mogelijkheid via artikel 6.1 om bij schade door planologische besluiten deze schade te verhalen op de gemeente via een verzoek om planschade.
2. Binnen de bestemming Kantoren is een ondergeschikt deel mede bestemd als Bedrijf waarbij bedrijfsmatige activiteiten en opslag is toegestaan. De Maasdelta heeft een gedeelte binnen deze bedrijfsbestemming ter beschikking gesteld aan de Voedselbank.
3. Zie beantwoording inspraakreactie 1.4 onder 1
4. Zie beantwoording inspraakreactie 1.1 onder 3
5. Op basis van de bedrijvenlijst is niet bekend dat er nog een stichting is gevestigd aan de Nijverheidsstraat. Het educatief centrum van de SICM, dat gevestigd gaat worden aan de P.J. Troelstraweg, heeft een andere functie en doelgroep dan de moskee aan de Elektraweg.
6. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen, de reactie is niet relevant voor het bestemmingsplan.
7. Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen het gebruik van de gronden is geregeld. Openingstijden en gebruikstijden worden niet geregeld in het bestemmingsplan.
8. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan. Het bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie planologisch te borgen.
9. De gemeente zal handhaven op oneigenlijk gebruik van de gronden. Hiervoor is een paragraaf 'Handhaving' opgenomen in het bestemmingsplan (paragraaf 3.3).
10. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan. Het bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie planologisch te borgen. Eventuele aanleg van extra groen wordt niet beperkt door het bestemmingsplan.
11. De functies die mogen plaatsvinden aan het pand aan de P.J. Troelstraweg 6 zijn specifiek bestemd en worden beperkt door de omvang van het pand. Hiermee tracht de gemeente te voorkomen dat ter plaatse ook onwenselijk gebruik kan plaatsvinden.
12. In het verleden is vergunning verleend voor de vestiging van een garagebedrijf aan de P.J. Troelstraweg 6a en 6b. Een gedeelte van dit garagebedrijf wordt in het ontwerpbestemmingsplan deels gehandhaafd.
13. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.10. Inspraakreactie 10 – Adromi namens Van Nieuwpoort Betonmortel en Van Nieuwpoort Bouwgrondstoffen, Heldringstraat 37

1. Inspreker is van mening dat het uitgangspunt uit de structuurvisie, waarin staat dat in de Kapelpolder daar waar mogelijk moet worden ontwikkeld voor woningbouw, onjuist is. Inspreker is van mening dat de gemeente moet inzetten op het behoud van de bedrijvigheid in de Kapelpolder.
2. Door de financiële crisis zijn veel gemeenten teruggekomen op de woningbouwplannen. Daar waar woningbouw slechts eenmalig een grondwaardestijging realiseert, is een bedrijfsterrein een vaste bron van inkomsten en werkgelegenheid. Inspreker vraagt zich af

of woningbouw op deze locatie realiseerbaar is. Woningbouw op deze locatie is namelijk niet erg onderscheidend, waardoor de verkoop- en verhuurbaarheid van deze woningen moeilijk zullen liggen.

3. In het bestemmingsplan is voor de bouwhoogte voor bedrijven een maximale hoogte opgenomen van 10 m. Hierbij worden vigerende rechten geschaad. Op het terrein is sprake van bebouwing die hoger is dan 10 m. Daarnaast is sprake van verschillende industriële installaties die een hoge bouwhoogte hebben. In het bestemmingsplan worden deze beperkt tot een bouwhoogte van 2,5 m.
4. De stapelhoogte voor buitenopslag wordt gemaximaliseerd tot 4 m. Dit doet geen recht aan de bestaande situatie. Inspreker ziet ook de ruimtelijke relevantie van een dergelijke bepaling niet in.
5. In artikel 15 is bepaald dat bestaande van het plan afwijkende maten mogen worden gebruikt. Echter, er is geen inventarisatie uitgevoerd, zodat niet duidelijk is wat als bestaande afwijking kan worden aangemerkt. Onduidelijk is dan of deze afwijkingen onder artikel 1, of onder artikel 20 Overgangsrecht vallen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.
6. Dwars over de bestaande bedrijfsterreinen zijn bedrijfscategorieën weergegeven. Een verkaveling waarbij voldaan kan worden aan deze categorisering is niet mogelijk. Een bedrijf moet voor zijn hele kavel namelijk voldoen aan de toegestane categorisering. De categorisering doet geen recht aan de bestaande situatie.
7. In het bestemmingsplan zijn veel bedrijven voorzien van een maatbestemming. Hierdoor is er geen discussie dat bedrijven uit categorie 4.1 en 4.2 ook op basis van de milieuwetgeving hier gevestigd mogen worden. Het provinciaal bestuur schrijft voor dat op bedrijventerreinen de hoogst toelaatbare categorie moet worden toegestaan. Op dit bedrijventerrein dient dan ook over het geheel categorie 4.2 te worden toegestaan.
8. De SBI-codes van de in de toelichting opgenomen bedrijfsinventarisatie komen niet overeen met de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevat de Staat 2 generaties SBI-codes wat niet bijdraagt aan de leesbaarheid. De in de regels opgenomen SBI-codes zijn zo niet herleidbaar tot de bedrijfsactiviteiten.
9. Het lijkt inspreker ook nodeloos gedetailleerd om elke specifieke maatschappelijke bestemming nader aan te duiden. Bij functiewijziging leidt dit tot nodeloze procedures. Hetzelfde geldt voor de bestemming Verkeer, waar een strikter bouwregime is opgenomen dan wat vergunningvrij op basis van het Bor is toegestaan.
10. Het perceel van inspreker is voorzien van fundaties, waarbij de nodige grondroeringen hebben plaatsgevonden. Daarnaast blijkt dit ook uit uitgevoerde bodemonderzoeken. Het is dan ook niet noodzakelijk om ter plaatse een dubbelbestemming Waarde - Archeologie op te nemen. In het bestemmingsplan is ook geen onderzoek opgenomen, waaruit een dergelijke archeologische bescherming noodzakelijk blijkt.
11. In het bestemmingsplan ontbreekt een regeling ten aanzien van de geluidszone industrielawaai. In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat binnen deze zone de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten niet zijn toegestaan, tenzij uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting niet hoger dan 50 dB(A) bedraagt of gebouwd wordt met inachtneming van hogere waarden.
12. Opgenomen dient te worden dat herbouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend is toegestaan indien het type, de plaats, het bouwpeil en de bouwhoogte niet mogen wijzigen.
13. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor enige verhoging of verplaatsing van bestaande woningen. Dit kan gevolgen hebben voor de geluidsbelasting op de woningen ingeval van nieuwbouw.
14. Bij de nieuwbouwwoningen is niet geregeld dat de benodigde geluidsmuur ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Daarnaast ligt de nieuwe woonbestemming op het gezondeerde deel van het industrieterrein.

15. Het bestemmingsplan is in strijd met het provinciaal beleid ten aanzien van natte bedrijventerreinen. Bestemmingsplannen mogen niet leiden tot ruimteverlies van natte bedrijventerreinen. Door de categorisering zijn, met uitzondering van de maatbestemmingen, alleen bedrijven toegestaan die niet watergebonden zijn. Daarnaast wordt een deel van het bedrijventerrein bestemd voor woningbouw. In de toelichting is niet aangegeven waarom er afbreuk wordt gedaan aan dit provinciaal belang.
16. Naast provinciaal belang dient dit nat bedrijventerrein ook een gemeentelijk belang, namelijk kan het transport over water het omliggende wegennet ontlasten. De gemeente beschikt verder nergens over nat bedrijventerrein, terwijl plannen voor nieuwe bedrijventerreinen alleen maar uitsluiten dat gebruikgemaakt kan worden van de ligging aan het water.

Reactie gemeente

1. Het uitgangspunt voor de gemeente is de door inspreker benoemde structuurvisie. In deze structuurvisie is duidelijk gemaakt dat het doel van de gemeente is om op het terrein van de Kapelpolder zowel in te zetten op de ontwikkeling van bedrijven als de ontwikkeling van woningbouw. De gemeente onderkent het belang van de bedrijvigheid in de Kapelpolder, en staat alleen woningbouw toe als dit niet in strijd is met de aanwezige bedrijvigheid. Overigens zijn de onderzoeken naar de haalbaarheid van woningbouw op het Pot-Palletterrein nog niet afgerond. Vanwege de planning is besloten deze mogelijkheid niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.
2. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.
3. In het vigerend bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 10 m. Deze bouwhoogte is in dit consoliderend plan overgenomen. Ten behoeve van de industriële installaties aan de haven is in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een 'bestaande maten'-regeling opgenomen, waarmee de hogere gebouwen die legaal zijn gerealiseerd mogelijk zijn gemaakt.
4. Om te voorkomen dat op bedrijfsterreinen opslag tot op grote hoogte plaatsvindt, is dit beperkt tot 4 m. Op het bedrijventerrein vindt geen opslag op onbebouwde gronden plaats hoger dan 4 m. Voor deze specifieke locatie is een aparte regeling opgenomen die opslag tot 8 m toestaat.
5. In de begrippen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wat wordt verstaan onder bestaande maten. Onder bestaande maten wordt verstaan de maten die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met in achtname van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als basis dienen hiervoor de verleende bouw- en omgevingsvergunningen.
6. In het bestemmingsplan is op basis van de systematiek uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een milieuzonering opgenomen. Omdat op korte afstand van de bedrijfsbestemmingen woningen zijn gelegen, dient hierin bij de milieuzonering rekening gehouden worden. Dit zorgt ervoor dat de algemene toelaatbaarheid op het bedrijventerrein redelijk beperkt is. Getracht is om in de milieuzonering waar mogelijk bij perceelsgrenzen aan te sluiten. Bij grote bedrijfsterreinen is ervoor gekozen om voor de milieuzonering niet de perceelsgrenzen, maar de richtafstanden te hanteren. Daarmee komt de milieuzonering over percelen te liggen. Hiermee krijgen de bedrijven in het plangebied de maximale milieuruimte. Indien dit niet werd gedaan, zouden voor de betreffende percelen in het geheel namelijk een lagere milieucategorie worden toegekend.
7. De gemeente onderkent dat er een verschil kan zitten in de milieuzonering van het bestemmingsplan en de mogelijkheden op basis van specifieke milieuwetgeving die bedrijven hebben om zich ter plaatse te vestigen. Het bestemmingsplan dient te voorkomen dat onoverkomelijke milieuproblemen op kunnen treden. Hiervoor is een milieuzonering

opgenomen, waarbij in de systematiek ervan uit wordt gegaan dat een bepaald type bedrijvigheid een bepaalde milieuhinder met bijbehorende richtafstand kan veroorzaken. De milieuzonering moet worden afgestemd op woningen in de omgeving. In de praktijk kan het zijn dat een bedrijf minder hinder veroorzaakt dan de richtafstand, bijvoorbeeld door de grootte van het bedrijf of zijn specifieke bedrijfsvoering (zoals inrichting van het terrein, locatie bebouwing/ventilatiepunten/machines/verkeerbewegingen). Het bestemmingsplan kan hiermee in zijn systematiek met richtafstanden niet specifiek rekening houden. Daarom is altijd een ontheffingsmogelijkheid opgenomen: ook bedrijven uit een hogere milieucategorie dan is toegestaan kunnen zich via ontheffing vestigen, als zij aantonen qua aard en invloed (en dus milieuhinder) vergelijkbaar te zijn met de toegestane milieucategorie. Uit de bedrijfsinventarisatie bij het bestemmingsplan blijkt overigens dat van alle aanwezige bedrijven 3 bedrijven in categorie 4 vallen (en 1 in categorie 5). Het is dus niet zo dat dergelijke bedrijven algemeen toelaatbaar zijn.

8. De SBI-codering is overgenomen uit informatie van de DCMR (overzicht bedrijven in het plangebied). De SBI-codering wordt meer afgestemd op de SBI-codes 1993 die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Dit zal ook op deze wijze worden afgestemd met de regels van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de SBI-codes 1993 leidend. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn, net als in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), 2 kolommen met SBI-codes opgenomen. 1 met de code 1993, 1 met de code 2008. Dit om met beide codes bedrijfsactiviteiten terug te kunnen vinden. Overigens is per abuis een verkeerde Staat van Bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan opgenomen. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
9. In principe worden bestemmingsplannen vaak globaal opgezet. De bestemming Maatschappelijk is echter zó ruim (hier kunnen scholen, kerken, ziekenhuizen etc. in vallen), dat de gemeente ervoor kiest om hier per perceel maatwerk te geven. In de bestemming Verkeer is aangesloten op de overige bestemmingsplannen van de gemeente Maassluis. In het bestemmingsplan worden regels opgenomen die gelden voor andere bouwwerken dan vergunningvrij. Het is niet wenselijk dat ook andere bouwwerken dan vergunningvrije bouwwerken kunnen worden gebouwd met grotere maten dan opgenomen in de bestemmingsregels.
10. Op basis van het vigerend archeologisch beleid is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Dit betekent dat op het moment dat er een aanvraag wordt gedaan, er aangetoond moet worden dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn, die met een ontwikkeling verloren kunnen gaan. Op dat moment zal het aspect van de reeds geroerde grond betrokken worden.
11. Het bestemmingsplan betreft het gezoneerde industrieterrein Kapelpolder. Op een gezoneerd industrieterrein zelf zijn nieuwe woningen ongewenst. Er worden in dit bestemmingsplan dan ook geen nieuwe woningen toegestaan. Nieuwe woningen kunnen alleen via een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. In die procedure dient op dat moment te worden gekeken naar de geluidssituatie ter plaatse. Daarom is een regeling zoals inspreker voorstelt niet nodig. Daar waar het bestemmingsplan sporadisch betrekking heeft op delen van de geluidszone (aan de rand van het plangebied bijvoorbeeld), worden eveneens geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.
12. De woonbestemmingen zijn dermate gedetailleerd vastgelegd, dat er geen wijzigingen mogelijk zijn die relevante geluidsgevolgen hebben.
13. In het bestemmingsplan zijn conform jurisprudentie in zeer beperkte mate flexibiliteitsbepalingen opgenomen, die betrekking hebben op afwijkingen van circa 0,5 tot 1 m. Dit heeft geen gevolgen voor de geluidssituatie.
14. Zie beantwoording onder 1.

15. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid. Met de milieuzonering is getracht een zo hoog mogelijke milieuzonering op te nemen als mogelijk is binnen de geldende milieuregelgeving. Echter, op delen van het bedrijventerrein is een hoge milieucategorie niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van woningen. De gemeente tracht, naast ruimte voor bedrijven, ook het aanwezige woon- en leefklimaat van de woningen te beschermen.
16. In het bestemmingsplan is daar waar milieutechnisch mogelijk, zo veel mogelijk ruimte geboden aan de bedrijven. Hierbij is ook rekening gehouden met de bestaande watergebonden bedrijven. De bedrijven die momenteel gevestigd zijn op het bedrijventerrein en niet passen in de algemene toelaatbaarheid zijn door middel van een aanduiding voorzien van een specifieke regeling, waardoor bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.11. Inspraakreactie 11 – M. van Assen, Talmastraat 20

Samenvatting

1. Inspreker vraagt zich af waarom het plangebied is gewijzigd ten opzichte van vorige plannen.
2. Kan er in een pand zowel een maatschappelijke functie als een bedrijfsfunctie gerealiseerd worden. De beide delen van het gebouw worden gescheiden door een muur (met een doorgang) maar kent geen echte afscheiding.
3. Indien deze panden gekoppeld zijn hoe wordt omgegaan met de veiligheid.
4. Hoe wordt misbruik van het achterste deel van de garage door het SICM voorkomen of tegengegaan.
5. Hoe wordt het parkeerprobleem, dat zich bijna zeker gaat voordoen, opgelost. Want met de functies die aan de P.J. Troelstraweg worden gerealiseerd zal er nogal wat verkeer aan- en afrijden.
6. Wie is verantwoordelijk voor de sanering van het Pot-Palletterrein?

Reactie gemeente

1. Het plangebied is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet wezenlijk veranderd. Het is mogelijk dat de exacte begrenzing op punten licht afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft te maken met de aansluiting op de omliggende plannen. Verder is het gehele aangewezen beschermd stadsgezicht opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad.
2. Dit is mogelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor milieu kunnen maatwerkvoorschriften worden opgelegd waaraan het bedrijf dient te voldoen, zodat in de bedrijfsvoering rekening wordt gehouden met de omliggende functies.
3. In het kader van de omgevingsvergunning zal worden getoetst of wordt voldaan aan de milieuregelgeving, waaronder ook ten aanzien van veiligheid.
4. Zie beantwoording inspraakreactie 1.9 onder 9.
5. In het kader van de omgevingsvergunning zal het initiatief worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen, daarnaast is in de parkeerparagraaf van het bestemmingsplan inzicht gegeven in de parkeersituatie in het plangebied.
6. In principe is de grondeigenaar verantwoordelijk voor de sanering van vervuilde grond. De gemeente is eigenaar van de gronden van het Pot-Palletterrein en in deze dus ook verantwoordelijk voor een eventuele sanering van de gronden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.12. Inspraakreactie 12 – L. Brouwer, P.J. Troelstraweg 119

Samenvatting

1. De Kapelpolder betreft een woon-werkgebied, hier horen geen maatschappelijke voorzieningen zoals het SICM. Er zijn in Maassluis andere locaties beter geschikt om de SICM te vestigen. Inspreker is dan ook tegen de vestiging van een maatschappelijke voorziening in de wijk.
2. De SICM kan beter worden gehuisvest in het voormalig postkantoor. De wijk daar is gericht op het maatschappelijk belang van de gemeente.
3. Er zijn voldoende aanwijzingen dat de SICM zich niet aan de afspraken houdt en niet naar het belang van de wijk kijkt. Inspreker vraagt waar hij moet zijn voor klachten over parkeren op de stoep en geluidsoverlast na 22:00 u.
4. In vorige plannen was sprake van de realisatie van meer groen in de wijk. Waarom zijn deze plannen niet opgenomen in het bestemmingsplan.
5. Wat gaat de gemeente doen aan de drukte in de straat.
6. Hoe gaat de gemeente om met het parkeertekort bij de SICM, nu zetten de bezoekers overal hun auto weg. Op vrijdag is het helemaal een probleem, omdat dan ook de voedselbank is geopend.
7. Inspreker vraagt om een schadevergoeding voor de waardedaling van het huis. Inspreker wil een contract waarin de gemeente aangeeft de waardevermindering van het huis voor haar rekening te nemen.
8. De vestiging van de SICM is te groot en er zijn in het verleden al veel klachten over geweest.

Reactie gemeente

1. In de Kapelpolder zijn naast bedrijven en woningen ook meerdere maatschappelijke en andere functies gevestigd. De gemeente is van mening dat in dit gebied de vestiging van een maatschappelijke functie past.
2. Het postkantoor is niet in eigendom van de SICM.
3. Zie beantwoording inspraakreactie 1.9 onder 7
4. Zie beantwoording inspraakreactie 1.1 onder 2.
5. Zie beantwoording inspraakreactie 1.1 onder 3
6. Zie beantwoording inspraakreactie 1.4 onder 1
7. Zie beantwoording inspraakreactie 1.9 onder 1
8. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.13. Inspraakreactie 13 – De Haas Maassluis b.v., Govert van Wijnkade 1

Samenvatting

1. Onder 'sb-1' is in bijlage 1 van de toelichting en artikel 3.1 onder a een verkeerde SBI-code vermeld. Volgens inspreker is hier SBI-code 301, 3315 van toepassing, zoals vermeld in bijlage 1 van de regels.

2. In artikel 3 is aangegeven dat ter plaatse ten hoogste milieucategorie 5.1 is toegestaan. Echter is op de plankaart de milieucategorie beperkt tot 3.2. Gezien de ontwikkelingen in het marktsegment worden de werkzaamheden steeds vaker inpandig uitgevoerd. De algemene toelaatbaarheid is dan ook voor het bedrijf niet meer van toepassing. Het is daarom ook gewenst om de algemene toelaatbaarheid in overeenstemming te brengen met hetgeen in artikel 3 is benoemd en te beperken tot milieucategorie 5.1.
3. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen. De huidige bebouwing is echter momenteel al hoger. Gezien de ontwikkelingen in de scheepvaartbouw vinden de werkzaamheden steeds meer inpandig plaats. Dit komt ook de milieusituatie ter plaatse ten goede. Om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, is het wenselijk dat voor het hele bouwvlak een bouwhoogte geldt van 13 m. Mocht in de toekomst sprake zijn van terugkoop van het terrein achter de scheepsreparatieloods, is ook daar deze hoogte gewenst.

Reactie gemeente

1. De SBI-codering is overgenomen uit informatie van de DCMR (overzicht bedrijven in het plangebied). De SBI-codering wordt meer afgestemd op de SBI-codes 1993 die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Dit zal ook op deze wijze worden afgestemd met de regels van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de SBI-codes 1993 leidend. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn, net als in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), 2 kolommen met SBI-codes opgenomen. 1 met de code 1993, 1 met de code 2008. Dit om met beide codes bedrijfsactiviteiten terug te kunnen vinden. Overigens is per abuis een verkeerde Staat van Bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan opgenomen. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
2. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn de werkzaamheden van het bedrijf specifiek mogelijk gemaakt op deze locatie. Vanwege de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving is de algemene toelaatbaarheid ter plaatse echter 3.2. Dit betekent dat na een eventueel vertrek van het bedrijf op deze locatie alleen eenzelfde bedrijf of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid van 3.2 is toegestaan.
3. Zie beantwoording inspraakreactie 1.10 onder 3. Toekomstige ontwikkelingen zullen via een aparte planologische procedure worden gerealiseerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.14. Inspraakreactie 14 – A. de Haas, Korte buurt 16a, Maasland

Samenvatting

Inspreker geeft in zijn reactie aan dat hij al sinds december 2011 contact heeft met de gemeente ten aanzien van eventuele ontwikkelingen aan de P.J. Troelstraweg 5 t/m 13. Echter in het voorontwerpbestemmingsplan is hierover niks terug te vinden. Inspreker geeft aan dat hij mee wil werken om de ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen en dat hij binnen 4 maanden de betreffende onderzoeken zijn aan te leveren.

Reactie gemeente

In november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders een principiestandpunt ingenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen op bovengenoemd perceel. Hierbij is besloten geen medewerking te verlenen. In het bestemmingsplan zal in de toelichting worden opgenomen dat de locatie als toekomstige ontwikkellocatie kan worden aangemerkt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.15. Inspraakreactie 15 – S. Dubbelman, Marnixkade 4**Samenvatting**

Inspreker geeft aan dat hij sinds september 1997 meerdere malen contact heeft gehad met de gemeente met het verzoek om twee woningen te creëren in de panden aan de Govert van Wijnkade 16/17. De gemeente heeft destijds aangegeven dat nieuwe woningbouw niet mogelijk was vanwege de geluidszone als gevolg van het bedrijventerrein Kapelpolder. In juli 2002 krijgt inspreker een brief dat zijn plan wordt meegenomen in de geluidsonderzoeken ten behoeve van het gebied Havenhof en de Kapelpolder. Echter heeft inspreker nooit verdere gegevens over de geluidsonderzoeken ontvangen. Daarbij verbaast het inspreker dat er bij navraag naar woningbouw op het bedrijventerrein geen weet is van enig onderzoek. Ook het feit dat de gemeente op 10 november 2011 een discotheek legaliseert aan de Govert van Wijnkade is niet in lijn met het beleid van de gemeente ten aanzien van de sanering van de geluidszone. Inspreker doet hierbij nogmaals het verzoek de zonering van de Kapelpolder te saneren.

Reactie gemeente

De gemeente Maassluis is voornemens de geluidszonering van het bedrijventerrein Kapelpolder te dezoneren. Daarom is in dit bestemmingsplan de bestaande situatie opgenomen. De gemeente staat niet onwelwillend ten opzichte van transformatie naar woningbouw voor de genoemde panden aan de Govert van Wijnkade in het bestemmingsplan Binnenstad. Echter vanwege de huidige geluidsbelasting als gevolg van de aanwezige bedrijven in de Kapelpolder is het op dit moment niet mogelijk woningbouw toe te staan aan de Govert van Wijnkade gelegen in het bestemmingsplan Binnenstad.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.16. Inspraakreactie 16 – Mr R.A. Kiek, namens J.M. van Praag en mw. M.L. van Praag**Samenvatting**

1. Insprekers zijn eigenaar van de gronden die omsloten zijn door de Industrieweg, Mackayplein en de P.J. Troelstraweg. Het complex is gedurende de afgelopen jaren steeds lastiger verhuurbaar geworden, doordat het bestemmingsplan niet werd herzien.
2. De kern van Maassluis wordt verstoord door de aanwezigheid van het bedrijventerrein op korte afstand. Dit wordt echter veronachtzaamd door de gemeente door de ontwikkeling van het Balkon, terwijl de Kapelpolder gehandhaafd bleef. De Kapelpolder werd door deze ontwikkelingen een veel minder aantrekkelijke locatie. De gronden van inspreker hebben ter plaatse dan ook te weinig gebruiksmogelijkheden en waren daardoor slecht verhuurbaar. Terwijl de gemeente ook niet wilde meewerken aan ontheffingen.
3. Door de slechte verhuurbaarheid ontstond leegstand, waardoor ook geen ruimte was voor onderhoud en reparaties. Hierdoor is het complex verrommeld.
4. Inspreker wil graag dat op zijn gronden de functies bedrijf, wonen, detailhandel, horeca, kantoor en/of maatschappelijk worden toegestaan. Inspreker heeft hiervoor in een eerder stadium een stedenbouwkundig plan ingediend bij de gemeente. Dit plan is toenter-

tijd niet beoordeeld. Terwijl de gemeente in de voorbereiding van dit bestemmingsplan pas heeft aangegeven dat het stedenbouwkundig plan dient te worden voorzien van een onderbouwing. De gemeente heeft dit echter voor de ontwikkelingen van het Pot-Pal-letterrein en de SICM wel gedaan, dit getuigd van onbehoorlijk bestuur. Inspreker wil graag met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling van zijn terrein.

Reactie gemeente

1. Door het niet herzien zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden niet afgenomen. Het planologisch regime is gedurende de termijn niet gewijzigd. Dus ook de gebruiksmogelijkheden van de gronden niet.
2. De gemeente Maassluis vindt het van belang om ruimte te bieden aan bedrijven in de kern.
3. Onderhoud van panden en gronden van derden is echter geen taak van de gemeente. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
4. De ontwikkeling van de indiener is niet concreet genoeg om direct in het bestemmingsplan te worden bestemd. In het bestemmingsplan zal in de toelichting worden opgenomen dat de locatie als toekomstige ontwikkellocatie kan worden aangemerkt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.17. Inspraakreactie 17 – Ruitenburg accountants & adviseurs, Industrierweg 100

Samenvatting

In de toelichting staat onder het kopje Woongebied Elysium vermeld dat de appartementen zijn ondergebracht in een langgerekt blok (samen met de winkels) met een bouwhoogte van circa 12 m en een hoger appartementengebouw van circa 27 m. Dit is echter niet helemaal juist. In het hogere appartementengebouw zit namelijk ook een kantoorbestemming. Inspreker verzoekt om dit aan te passen. Daarnaast verzoekt inspreker om op de begane grond van het complex zowel winkels als kantoren toe te staan.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden aangepast. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 12 onder 12.1 sub d opgenomen welke functies ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn toegestaan. Binnen de aanduiding zijn, naast grootschalige detailhandel, ook dienstverlening en kantoren toegestaan. Hiermee zijn de gewenste functies van inspreker ter plaatse al mogelijk.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.18. Inspraakreactie 18 – Vereniging van eigenaren eengezinswoningen Elysium

Samenvatting

De vereniging van eigenaren hebben ten aanzien van het bestemmingsplan drie punten waarop zij in hun reactie ingaan. Dit zijn de verkeersintensiteit op de P.J. Troelstraweg, de gehanteerde parkeernormen en de grootschaligheid van activiteiten in het pand P.J. Troelstraweg 6b.

Verkeersintensiteit P.J. Troelstraweg

1. In de ogen van de vereniging komt de hoge verkeersintensiteit onvoldoende naar voren in het bestemmingsplan, omdat bestaande functies niet opnieuw worden beoordeeld, terwijl het gebruik wezenlijk is veranderd. Onder andere maken de bezoekers van de verschillende horecavestigingen in en rond het plangebied gebruik van de P.J. Troelstraweg. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarnaast zijn de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid gedurende de openingstijden van de voedselbank is al erg in het geding. Door het openen van een educatief centrum aan de P.J. Troelstraweg ontstaat een cumulerend effect qua verkeersintensiteiten. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat de ontwikkelingen geen gevolgen hebben op het wegennet, gezien het voorgaande wordt dit door inspreker betwist.

Parkeernormen

2. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn niet de juiste parkeernormen gehanteerd, of zijn de aangelegde parkeerplaatsen inmiddels verdwenen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is daarbij niet gekeken naar de huidige parkeersituatie ter plaatse. Echter zijn er een flink aantal panden die niet meer over eigen parkeerplaatsen beschikken, waaronder het Snookercentrum, de muziekvereniging, het pand aan de P.J. Troelstraweg 6a en 6b, het kantoorpand van Maasdelta en de voedselbank.
3. De op het eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen bij Maasdelta zijn ontoereikend voor de functie ter plaatse.
4. Een groot deel van de parkeerplaatsen van het SICM zijn niet vrij toegankelijk, omdat er hekwerken omheen staan. Het SICM kan de hekken dichthouden, waardoor bezoekers op parkeerplaatsen elders in de wijk moeten parkeren. Volgens inspreker kan alleen gerekend worden met parkeerplaatsen die vrij toegankelijk zijn. Daarbij is het ongebruikelijk dat parkeerplaatsen voor educatiefuncties achter hekken worden gerealiseerd.

Grootschaligheid aan activiteiten in pand P.J. Troelstraweg 6a

5. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt te makkelijk gesuggereerd dat het toevoegen van een educatief centrum geen effect heeft op de omgeving qua parkeerdruk, lawaai, verkeersintensiteit en dergelijke. Inspreker bestrijdt deze aannames, gebaseerd op praktijkervaringen uit het verleden.
6. Er wordt een onrealistisch beeld geschetst dat de activiteiten hetzelfde zullen zijn als aan de Fenacolijslaan. Het pand aan de J.P. Troelstraweg is bijna 8 keer groter dan het huidige pand aan de Fenacolijslaan, dit kan leiden tot overlast. Daarnaast heeft de stichting 4 hoofdactiviteiten, waardoor het pand vaker en langer zal worden gebruikt door meer mensen.
7. Door de ruime openingstijden van de SICM past dit niet in een woonwijk. Dit zal in de avonduren en de nacht leiden tot overlast, mede door het hoge aantal bezoekers.
8. Inspreker vraagt aandacht voor de grootte van de keuken. Er wordt momenteel regelmatig grootschalig eten bereid om zo extra inkomsten te genereren. Dit leidt tot meer verkeer. De keuken dient dusdanig te worden gedimensioneerd dat geen horeca kan ontstaan, anders dient uitgegaan te worden van een andere norm.
9. Bij inspreker heerst de angst dat de SICM het achter de garage gelegen deel ook in gebruik neemt. Dit deel heeft een bedrijfsbestemming, maar is slecht verhuurbaar. Daarnaast zijn er diverse doorgangen tussen beide panden.

Reactie gemeente

1. De verkeersgeneratie van de SICM leidt niet tot een onevenredige belasting van de P.J. Troelstraweg en het omliggende wegennet. Verkeersveiligheid wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt verwezen naar de inspraakreactie 1.1 onder 3
2. Zie beantwoording inspraakreactie 1.4 onder 2
3. Het kantoorpand van Maasdelta is een bestaande functie. In het kader van de vergunningverlening is getoetst of ter plaatse voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt daarna de kaders om de verschillende functies mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de realisatie van parkeerplaatsen af te dwingen. In het bestemmingsplan is in de parkeerparagraaf de bestaande situatie beschreven. Uit onderzoek blijkt dat in de omgeving van het kantoorpand van Maasdelta voldoende parkeerplaatsen zijn om te voorzien in de behoefte.
4. De parkeerplaatsen zijn gelegen op de gronden van de SICM. Het is niet aan de gemeente om te eisen dat deze parkeerplaatsen vrij toegankelijk moeten zijn. Dit kan ook niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Het is niet in het belang van de SICM om de eigen parkeerplaatsen niet te gebruiken. Hierdoor kunnen gebruikers namelijk zelf niet parkeren.
5. Onduidelijk is op welke ervaring wordt bedoeld. De gemeente is van mening dat voor de functiewijziging een goede planologische afweging heeft plaatsgevonden.
6. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
7. Zie beantwoording inspraakreactie 1.9 onder 7
8. Handhaving van de functies die zijn toegestaan in het pand vindt plaats op basis van feitelijk gebruik. In het kader van de omgevingsvergunning zal worden gekeken of deze functies passen binnen het gebruik dat is toegestaan in het bestemmingsplan.
9. Zie beantwoording inspraakreactie 1.9 onder 9

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.19. Inspraakreactie 19 – Bewoners Commissie – Bewoners Belangen Talmastraat

Idem aan inspraakreactie 18.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.20. Inspraakreactie 20 – C. van 't Hoff, P.J. Troelstraweg 125, J. Voorberg, P.J. Troelstraweg 121, J. Ringelberg, P.J. Troelstraweg 115

Idem aan inspraakreactie 18.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.21. Inspraakreactie 21 – Lanvas Vastgoed**Samenvatting**

De inspreker is eigenaar van de winkelpanden aan de Elektraweg 2a tot en met 2d. Deze winkelpanden zijn in 1997 gebouwd met een art-19-WRO-vrijstellingsprocedure, waarmee het oprichten van 4 winkelunits geregeld is.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het gebruik beperkt tot detailhandel in volumineuze goederen. Dit levert extra beperkingen op ten aanzien van de verhuurbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de panden. De inspreker maakt daarom ook bezwaar tegen de functiewijziging en vraagt om de panden te bestemmen voor detailhandel.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft op 27 november 2012 de detailhandelsvisie Maassluis 2012 vastgesteld. In dit beleid is opgenomen dat reguliere detailhandel zich dient te vestigen in Koningshoek, het historische centrum, Het Palet of Steendijkpolder. Op andere locaties in Maassluis is alleen volumineuze detailhandel toegestaan

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Provincie Zuid Holland

Samenvatting

1. Het mogelijk maken van nieuwe burgerwoningen op het Pot-Palletterrein zijn in strijd met artikel 8 van de Verordening Ruimte, waarin is gesteld dat op bedrijventerreinen geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.
2. In de Verordening is aangegeven dat ten aanzien van de milieucategorie een zo hoog mogelijke categorie dient te worden mogelijk gemaakt op het bedrijventerrein. In afwijking hiervan kan, indien regionaal afspraken gemaakt zijn, hiervan gemotiveerd afgeweken worden en een lagere milieucategorie toestaan. Deze motivatie ontbreekt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. De nieuwe woningbouw op het Pot-Palletterrein is vanwege een te hoge milieubelasting niet mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter plaatse geen nieuwe woningbouw toestaan. Indien nieuwe initiatieven kenbaar worden gemaakt zal daarvoor, indien bestuurlijk wenselijk, een afzonderlijke procedure worden opgestart.
2. In het bestemmingsplan is bij de milieuzonering gekeken welke milieucategorie ter plaatse kan worden gehaald. Echter, vanwege de reeds aanwezige woningen in de directe omgeving van het bedrijventerrein is niet op elke locatie een hoge categorie mogelijk. In overeenstemming met de verordening Ruimte is de hoogst mogelijke categorie (in dit geval 3.2) opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Hoogheemraadschap Delfland

Samenvatting

1. In het bestemmingsplan is opgenomen dat bij de herontwikkeling van het Pot-Palletterrein 325 m³ waterberging per hectare moet worden gerealiseerd. Door de hoogteligging kan het gebied onder vrij verval afwateren op de haven. Echter is het wel van belang dat een goede afvoervoorziening wordt gerealiseerd. Het Hoogheemraadschap ziet deze redentatie graag terug in de waterparagraaf.
2. Het Waterschap verzoekt daarnaast om bij de beschrijving van de huidige situatie de hoogte van het plangebied, de grondwaterstanden en het gemiddeld peil van de haven te beschrijven.
3. In de toelichting is opgenomen dat er geen waterkeringen in het plangebied zijn gelegen. Echter is ten zuiden en ten noorden van het plangebied een waterkering gelegen. Verzocht wordt deze te benoemen in de toelichting en een beschermingszone op de verbeelding en de regels op te nemen.

Reactie gemeente

De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

De veiligheidsregio brengt advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Reactie gemeente

Het advies van de veiligheidsregio is betrokken in de verantwoording van het groepsrisico die is opgenomen in de paragraaf Externe Veiligheid.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. Stedin

Samenvatting

Stedin geeft aan geen bezwaar hebben tegen het overwegend consoliderend bestemmingsplan. Wel wordt aangegeven dat vanwege een toenemende energiebehoefte in de toekomst mogelijk rekening gehouden moet worden met het realiseren van een transformator- of gasstation.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte consoliderend van aard. Het openbaar gebied is voornamelijk bestemd als Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water, binnen deze bestemmingen zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn nutsvoorzieningen tot 15 m² en een bouwhoogte van 3 m vergunningvrij.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Kamer van Koophandel

Samenvatting

1. De Kamer van Koophandel geeft aan dat er in de Randstad een tekort is aan ruimte voor bedrijven en met name op bedrijventerreinen voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Dit komt met name door de herontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouw. De Kamer van Koophandel vraagt dan ook om de geplande woningbouwontwikkeling op het bedrijventerrein te schrappen.
2. De maatbestemmingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan hebben drie nadelen:

- a. de maatbestemmingen zijn slecht voor de lokale economie, omdat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven worden beperkt; er is juist flexibiliteit nodig om in te kunnen spelen op economische veranderingen;
 - b. maatbestemming leidt tot daling van de vastgoedwaarde. Het is na bedrijfsbeëindiging lastig om een nieuwe gebruiker te vinden. Hierdoor neemt het risico van leegstand toe;
 - c. daarnaast leiden maatbestemmingen tot extra administratieve lasten, omdat voor elke afwijking een procedure dient te worden gevoerd.
3. In de bedrijfsinventarisatielijst mist het bedrijf Vecom. Dit bedrijf heeft een hoge milieucategorie. Daarnaast is het bedrijf niet opgenomen op de plankaart

Reactie gemeente

1. Uit nader onderzoek blijkt woningbouw op deze locatie niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de milieuregels. De woningbouw wordt dan ook geschrapt uit het bestemmingsplan.
2. De maatbestemmingen zijn opgenomen, zodat de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven. Bij de milieuzonering dient rekening gehouden te worden met de aanwezige woningbouw. In het bestemmingsplan is middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid om af te wijken van de milieuzonering, mits het bedrijf qua uitstraling wordt geacht te passen in de toegestane milieucategorie. Een dergelijke afwijking doorloopt de reguliere vergunningprocedure van 8 (+6) weken.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is het bedrijf Vecom opgenomen en voorzien van een specifieke aanduiding. Het bedrijf wordt in dit bestemmingsplan niet beperkt in zijn huidige bedrijfsvoering.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Havenbedrijf Rotterdam, Shell en de Gasunie geven in hun reactie aan dat het bestemmingsplan voor hen geen reden is tot het indienen van een reactie.