

Maassluis

Kapelpolder

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

055600.16838.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:

29-07-2013

opdrachtgever:

gemeente Maassluis

Inhoud

1. Zienswijzen	blz. 3
1.1. Zienswijze 1 - Lanvas Vastgoed	3
1.2. Zienswijze 2 - de heer Kiek, namens de heer en mevrouw Van Praag	3
1.3. Zienswijze 3 - de heer De Haas	5
1.4. Zienswijze 4 - Islamitische stichting Nederland, Maassluis Yeni Moskee	7
1.5. Zienswijze 5 - Adromi Groep, namens Van Nieuwpoort Betonmortel B.V. en Van Nieuwpoort Bouwgrondstoffen B.V.	7
1.6. Zienswijze 6 - Bewoners Commissie Bewoners Belangen Talmastraat	10
1.7. Zienswijze 7 - Vereniging van Eigenaren Eengezinswoningen Elysium	14
1.8. Zienswijze 8 - J.S. Voorberg	14
1.9. Zienswijze 9 - J. Ringelberg	14

1.1. Zienswijze 1 - Lanvas Vastgoed

Samenvatting

1. De gemeente heeft ten tijde van de wijziging van de It's vestiging naar Jumper, als van Roobol naar Xenos, uitdrukkelijke toestemming verkregen over het gebruik van de panden aan de Electraweg ten behoeve van detailhandel. Dit is door een ambtenaar nog eens uitdrukkelijk bevestigd per e-mail. Bij het volgen van artikel 19 WRO-procedure in 1996/1997 is tevens een voorbereidingsbesluit genomen om het bestemmingsplan conform de gevoerde procedure vast te leggen. In tegenpraak met het voorbereidingsbesluit dat door de gemeenteraad is vastgesteld, is inmiddels een visie vastgesteld die lijnrecht tegenover de afgegeven vrijstelling staat. Dit is voor indiener een onbegrijpelijke en onacceptabele gang van zaken.
2. Indiener maakt bezwaar tegen de beperking van de detailhandelsbestemming tot detailhandel in volumineuze goederen. Dit zal leiden tot schade, deze schade zal via de geëigende procedure worden verhaald op de gemeente.

Reactie

1. De gemeente wil graag de bestaande rechten voor de panden aan de Electraweg respecteren. Voor de panden aan de Electraweg waar momenteel detailhandel in niet-dagelijkse goederen plaatsvindt, zal deze functie gehandhaafd worden. In de bestemmingsregeling zal wel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, om te zijner tijd de aanduiding te kunnen laten vervallen. Op deze manier worden bestaande rechten gerespecteerd en wordt daar waar mogelijk invulling gegeven aan de detailhandelsvisie, die uitsluitend detailhandel in meubels, doe-het-zelf-artikelen en tuinartikelen voorstaat.
2. Het staat indiener vrij om gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet biedt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2. Zienswijze 2 - de heer Kiek, namens de heer en mevrouw Van Praag

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat hij als verhuurder ook probeert op te treden tegen huurders die de regels overtreden, alleen dat hij als verhuurder dit niet kan voorkomen. Indiener geeft aan dat naarmate een locatie meer gebruiksmogelijkheden biedt, er ook meer potentiële huurders zijn, waardoor hij als verhuurder kieskeuriger kan zijn in de keuze aan wie hij verhuurt.
2. Doordat het complex door de gebruiksmogelijkheden slecht verhuurbaar is, is er geen budget voor onderhoud en reparaties. Hierdoor is er een gebrek aan huurders en is het complex verrommeld. Dit trekt als gevolg vaker huurders aan waar zowel de verhuurder als de gemeente niet gelukkig mee is.
3. Indiener is van mening dat zijn inspraakreactie onvolledig en summier is weergegeven. De integrale tekst is als bijlage bij de zienswijze toegevoegd en dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

4. De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden niet alleen door het bestemmingsplan bepaald, maar ook door de ontwikkelingen ter plaatse. Sommige ontwikkelingen vragen om een aangepast planologisch regime, als dit niet gebeurt is er sprake van een afname van de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Ook door het niet verlenen van ontheffingen worden de gebruiksmogelijkheden beperkt. Door het perceel consoliderend te bestemmen treedt geen verbetering op.
5. De gemeente wil ruimte bieden aan bedrijven. Maar als dit leidt tot leegstand en de komst van minder florissante bedrijven, dan dient de gemeente het bestemmingsplan aan te passen aan de realiteit. Het bestemmingsplan moet in plaats van te faciliteren wat niet kan, mogelijk maken wat wel kan. De gemeente moet in het bestemmingsplan de bestemming niet laten afhangen van wat wenselijk wordt geacht, maar ook wat economisch en anderszins haalbaar is.
6. De reactie van de gemeente dat de planvorming van indiener onvoldoende concreet is om te worden bestemd in het bestemmingsplan is niet aanvaardbaar. De mededeling van de gemeente dat de ontwikkeling zal worden benoemd in de toelichting is ontoereikend en niet adequaat.
7. Indiener verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen zonder een bestemming op het perceel van de cliënten zoals bepleit in de inspraakreactie. (Bedrijf, Wonen, Detailhandel, Horeca, Kantoor en/of Maatschappelijk).

Reactie

1. De gemeente heeft voor het bestemmingsplan gekozen voor een consoliderende regeling. Het bestemmingsplan behoudt de huidige gebruiksmogelijkheden van het perceel. Daarbij is ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan reeds een ruimere bestemming opgenomen. De gemeente heeft eerder al aangegeven te willen nadenken over een andere invulling van het perceel, daarnaast is de indiener van de zienswijze ook betrokken bij de nadere invulling van het perceel.
2. Zoals ook in de eerdere inspraakreactie is gesteld, is dat het onderhoud van panden en gronden van indiener geen verantwoordelijkheid van de gemeente.
3. De gemeente heeft de inspraakreactie van indiener samengevat en beantwoord. De gemeente is van mening dat alle door de indiener ingebrachte standpunten goed zijn verwoord in de samenvatting en dat indiener op elk van de punten een antwoord heeft gekregen. Voor onze reactie verwijzen wij naar de Nota inspraak en overleg en de beantwoording onder 1.16.
4. Het bestemmingsplan bepaalt de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Ontwikkelingen rondom het perceel leveren geen directe beperkingen op voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Het niet verlenen van ontheffingen leidt niet tot beperkingen van de gebruiksmogelijkheden.
5. Het bestemmingsplan is in eerste plaats consoliderend van aard. Hiermee faciliteert de gemeente de huidige gebruiksmogelijkheden van de gronden. Zie verder de beantwoording onder 1.
6. Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. Toekomstige ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te kunnen tonen, dienen de ontwikkelingen te worden beoordeeld en getoetst aan de diverse wet- en regelgevingen. Op dit moment is de planvorming ten aanzien van het perceel van indiener nog niet in een dusdanig stadium dat kan worden ingestemd met een functiewijziging ter plaatse. Daarnaast zijn de voor functiewijziging benodigde onderzoeken nog niet aangeleverd bij de gemeente. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat, mits ruimtelijke inpasbaar, een eventuele functiewijziging ter plaatse wel wenselijk wordt geacht.
7. Het bestemmen ter plaatse van het perceel van indiener kan om voorgenoemde niet worden gewijzigd. Wel wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat een eventuele ontwikkeling, mits ruimtelijk inpasbaar, wel wenselijk is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3. Zienswijze 3 - de heer De Haas

Samenvatting

1. Indiener maakt bezwaar tegen het slechts consolideren en conserveren van een uit 1970 daterend bestemmingsplan voor de locatie aan de P.J. Troelstraweg 5 t/m 13. Indiener heeft op 29 maart 2012 en op 28 augustus 2012 plannen voor de herontwikkeling van de gronden ingediend. Deze heeft de gemeente afgewezen, mede op basis van het bestemmingsplan uit 1970 en een onderzoek van de Kamer van Koophandel uit 2007. Het getuigt niet van visie en toekomstig beleid om dergelijke verouderde gegevens te gebruiken als argument om tot afwijzing van de plannen te komen. Het vasthouden aan verouderde en gedateerde conclusies leidt tot verpaupering en leegstand.
2. Het is te betreuren dat de gemeente geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid van de Kamer van Koophandel om onderzoek te doen naar de waarde van bedrijventerreinen voor de lokale economie van Maassluis.
3. Het ontbreekt de gemeente aan visie en beleid. De gemeente geeft aan initiatieven vanuit bedrijven te omarmen, maar uit de praktijk blijkt dit niet. Zoals bijvoorbeeld bij het perceel aan de Industrieweg, het Mackayplein en de J.P. Troelstraweg, waar de planvorming al reeds 10 jaar duurt en door de gemeente is aangegeven dat de plannen niet concreet genoeg zijn om op te nemen in het bestemmingsplan. Het is de taak van de gemeente om te sturen en te vernieuwen om zo tot toekomstig beleid te komen.
4. In overleg met de gemeente op 16-01-2012 is aangegeven dat kleinschalige bedrijvigheid op de locatie aan de P.J. Troelstraweg 5 t/m 13 niet haalbaar is en dat indiener de locatie wil ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De gemeente stond hier niet onwelwillend tegenover. Op basis van het gesprek is op 29-03-2012 een inrichtingsvoorstel naar de gemeente gestuurd met het verzoek snel te reageren. Echter werd pas eind juni op het voorstel gereageerd. Op 6-11-2012 is door de wethouder toegezegd dat in het bestemmingsplan Kapelpolder zal worden opgenomen dat woningbouw op deze locatie zal worden onderzocht/voorbereid. Echter is in het bestemmingsplan opgenomen dat er 'mogelijk ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen'. Dit doet geen recht aan de toezegging, omdat indiener over een aanzienlijk grondoppervlak beschikt.
5. Daarnaast is er een verkennend onderzoek gestart naar de haalbaarheid van de herinrichting van de locatie met als voorkeur vanuit de gemeente 'bedrijvigheid'. Dit is niet in lijn met de gedane toezegging om na vaststelling van het bestemmingsplan Kapelpolder onderzoek te doen naar woningbouw op deze locatie. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen de voorkeur van de gemeente. Ook een mix van wonen en werken is uit beeld. Dit lijkt op willekeur ten aanzien van de ontwikkeling bij het Pot-Palletterrein.
6. Uit onderzoek van indiener blijkt dat er in de markt geen belangstelling is voor bedrijfsruimte. Op basis daarvan is ook voorgesteld om de locatie naar woningbouw te ontwikkelen.
7. In het bestemmingsplan worden de aandachtspunten voor Kapelpolder omschreven als herontwikkelen en revitaliseren van bedrijvigheid en daar waar mogelijk woningbouw. Dit is niet concreet ten aanzien van de woningbouw en is een herhaling van hetgeen in het bestemmingsplan van 40 jaar geleden is opgenomen. Dit is tevens in strijd met de toezegging om mogelijke ontwikkeling van de panden aan de Troelstraweg in het bestemmingsplan mee te nemen.
8. De gemeente heeft sinds 2004 een start gemaakt met de herziening van een 6-tal bestemmingsplannen. De binnenstad en de Kapelpolder zijn hier toentertijd vanwege de complexiteit buiten gelaten. Hetzelfde bij het beleidsplan ruimtelijke ordening in 2006. Het is tijd dat er knopen worden doorgemaakt. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bestemmingsplannen binnen 10 jaar opnieuw vast te stellen en moet de gemeente jaarlijks verslag doen van haar ruimtelijk beleid.
9. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat er momenteel een onderzoek wordt uitgevoerd om de bestemming Bedrijven te wijzigen in Wonen.
10. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan de woning aan de P.J. Troelstraweg 9 op de plankaart op te nemen en te bestemmen als Wonen.

11. In het bestemmingsplan staat dat in de voorbereiding een overleg met partijen in de Kapelpolder heeft plaatsgevonden en dat hiervoor ook OFM en BKM zijn uitgenodigd. Bij navraag is gebleken dat dit niet juist is en dit moet dan ook worden geschrapt uit het bestemmingsplan.

Reactie

1. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft tot doel om de huidige gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen in het plangebied te voorzien van een actuele en eenduidige regeling. De ontwikkeling van indiener is op dit moment nog niet voldoende concreet om te worden meegenomen in het bestemmingsplan. Onder meer is de ruimtelijke inpasbaarheid niet aangetoond en ontbreken nog diverse onderzoeken naar sectorale aspecten. Het plan van de indiener is afgewezen door het college per brief van 4 december 2012.
2. In 2007 heeft de Kamer van Koophandel nog onderzoek gedaan naar de diverse bedrijventerreinen binnen de gemeente Maassluis. De gemeente acht dit onderzoek nog actueel genoeg. De Kamer van Koophandel heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ook een reactie ingediend. Hierin geeft de Kamer van Koophandel aan dat in de regio Rotterdam een tekort is aan bedrijventerreinen met hoge milieucategorie. Deze overlegreactie is terug te lezen in de Nota inspraak en overleg onder 2.5.
3. De gemeente heeft een structuurvisie waarin haar beleid en visie is opgenomen. De gemeente denkt daarnaast ook volop na over de invulling van de verschillende percelen binnen de Kapelpolder. Zie verder ook de beantwoording van zienswijze 2.
4. De locatie aan de P.J. Troelstraweg 5 t/m 13 is nog steeds aangemerkt als een potentiële ontwikkellocatie. De gemeente doelt met kleinschalige ontwikkelingen dat, in vergelijking met andere ontwikkelingen in de gemeente (Balkon/Dijkpolder), de locatie wordt gezien als een kleinschalige binnenstedelijke locatie. (Beperkte) woningbouw wordt hierbij op voorhand niet uitgesloten.
5. De gemeente wil in Kapelpolder nog steeds inzetten op de vestiging van bedrijven, eventueel in combinatie met wonen. Vandaar dat de gemeente het onderzoek inzet met als voorkeur bedrijven. Mocht uit het onderzoek anders blijken, zal de gemeente dat meenemen in haar overweging.
6. De gemeente is niet bekend met het onderzoek van indiener en zou graag inzicht willen krijgen in dat uitgevoerde onderzoek.
7. De gemeente is nog steeds voornemens om het bedrijventerrein te herontwikkelen en revitaliseren daar waar noodzakelijk, en daar waar de mogelijkheid zich aandient en milieutechnisch inpasbaar is woningbouw te realiseren.
8. De gemeente streeft ernaar om met haar actualiseringslag voor 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen. De gemeente is hiervoor hard op weg om daar aan te voldoen en probeert dit voor het plangebied Kapelpolder voor elkaar te krijgen.
9. In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds opgenomen dat de locatie aan de P.J. Troelstraweg 5 t/m 13 is aangewezen als een mogelijke ontwikkelingslocatie, (beperkte) woningbouw wordt hierbij niet op voorhand uitgesloten.
10. De bestaande bedrijfswoning aan de P.J. Troelstraweg 9 zal in het bestemmingsplan worden aangeduid als bedrijfswoning.
11. In het bestemmingsplan is in paragraaf 1.5 het planproces verwoord. Hierin is opgenomen dat met diverse stakeholders overleg is gevoerd. Voor dit overleg zijn ook de Ondernemers Federatie Maassluis en de Bedrijven Kring Maassluis uitgenodigd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4. Zienswijze 4 - Islamitische stichting Nederland, Maassluis Yeni Moskee

Samenvatting

De moskee aan de Elektraweg wordt momenteel verbouwd en vergroot en kan daardoor een grotere rol spelen in het ondersteunen en motiveren van mensen. De Imam en zijn partner spelen hierbij een grote en belangrijke rol. Door de toegenomen vraag naar begeleiding zijn de Imam en zijn partner bijna altijd in of in de nabijheid van de moskee. Door de nieuwbouw is er de mogelijkheid om de Imam en zijn gezin ruimte te geven in het gebouw zelf. Hierbij blijft voldoende ruimte over voor het organiseren van bijeenkomsten. Zodra de verdieping niet meer noodzakelijk is voor bewoning, kan de verdieping weer worden betrokken bij de maatschappelijke functie.

In Nederland zijn diverse gemeenten met eenzelfde situatie en uit ervaring blijkt dit een goede oplossing, de Imam zit dicht op zijn doelgroep en er is tevens voortdurend toezicht in en rond de moskee. Het doel van het bestuur is om de nieuwe Nederlanders (voornamelijk van Turkse afkomst) voldoende te laten integreren en participeren in de Nederlandse maatschappij. Door de tweede etage van de nieuwbouw te mogen gebruiken als dienstwoning krijgt de doelgroep ook de maximale aandacht. Indiener vraagt dan ook om het bestemmingsplan aan te passen en een dienstwoning ter plaatse mogelijk te maken.

Reactie

Gezien de locatie in de directe nabijheid van het gezonde industrieterrein Kapelpolder en de ligging van de moskee aan diverse ontsluitingswegen (Westlandseweg en Mozartlaan), dient er een gedegen ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld om aan te kunnen tonen dat de realisatie van een dienstwoning mogelijk is binnen de gestelde kaders van wet- en regelgeving (met name op het gebied van wegverkeerslawaaai en industrielawaai). Het is daarom op dit moment niet mogelijk om in dit bestemmingsplan tegemoet te komen aan de wensen van de stichting, om ter plaatse een dienstwoning te realiseren.

De gemeente zal in overleg met de stichting kijken naar de mogelijkheden om hier een dienstwoning te realiseren. Hiervoor dient een aparte planologische procedure te worden doorlopen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5. Zienswijze 5 - Adromi Groep, namens Van Nieuwpoort Betonmortel B.V. en Van Nieuwpoort Bouwgrondstoffen B.V.

Samenvatting

1. Naar het lijkt is het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, zonder dat daarvoor de vereiste statuswijziging op ruimtelijkeplannen.nl niet is doorgevoerd. In deze zienswijze wordt er van uitgegaan dat het voorontwerp met de datum van 15 januari 2013 het ontwerpbestemmingsplan betreft.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het gemeentelijk beleid er nog steeds vanuit gaat dat daar waar mogelijk woningbouw dient plaats te vinden op Kapelpolder. Dit is echter om meerdere redenen onrealistisch. Verzocht wordt dan ook om in het bestemmingsplan geen aandacht meer te besteden aan woningbouw op Kapelpolder.
 - a. Is niet in lijn met het provinciaal beleid dat uitgaat van een locatie voor zware en watergebonden bedrijven zich kunnen vestigen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de geplande woningbouw ook geschrapt.
 - b. In de regio is sprake van ruim voldoende woningbouwplannen, circa 2.000 tot 3.000. Woningen op Kapelpolder zullen dan ook qua milieutechnische inpassing, ontsluiting en woonklimaat het afleggen tegen woningen in de omgeving.
 - c. Daarnaast is het bedrijventerrein gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder, wat woningbouw op deze locatie niet verenigbaar maakt met de aanwezige bedrijfsfuncties.

3. Behoud van vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid en industrie versterkt de lokale economie en biedt een duurzame bron van werkgelegenheid. Daar komt bij dat Maassluis de enige locatie is die vanuit de regio Westland goed is ontsloten voor de binnenvaart. Als de overslag per schip niet meer mogelijk is, leidt dit tot extra belasting van het wegennet en zal de leveringszekerheid onder druk komen te staan. Ook zullen de kosten van transport stijgen, wat gevolgen heeft voor de prijs van betonmortel.
4. Het uitplaatsen van het bedrijf Van Nieuwpoort B.V. heeft ook implicaties op de lokale economie, omdat de kosten voor de levering van betonmortel zal stijgen door langere transportroutes, waardoor de kosten voor lokale bouwprojecten onevenredig zullen stijgen.
5. Het bestemmingsplan doet onvoldoende recht aan het provinciale beleid dat Kapelpolder bestemd dient te blijven voor zwaardere bedrijvigheid en watergebonden bedrijvigheid.
6. Het ligt voor de hand om voor de bedrijfskavels langs de haven een afzonderlijke staat van watergebonden bedrijvigheid in het leven te roepen. Op deze wijze kan dan voorrang worden gegeven aan watergebonden bedrijvigheid.
7. In het bestemmingsplan wordt ook niet de hoogst mogelijke milieucategorie toegestaan. Er is door middel van passers een milieuzonering toegepast die geen bruikbare, bebouwbare of uitgeefbare bedrijfskavels oplevert. De wijze van bestemmen is hierdoor dan ook niet realistisch. In de toelichting is ook geen onderbouwing gegeven hoe de begrenzing van deze milieucategorie wordt gerealiseerd.
8. Daarnaast hebben de meeste bedrijven een maatbestemming, waarmee de vestiging van bedrijven uit categorie 4.1 of 4.2 ook mogelijk zijn. Omdat op voorhand al duidelijk is dat vestiging van dergelijke bedrijven mogelijk is op het bedrijventerrein, wordt gevraagd om op het hele bedrijventerrein categorie 4.2 toe te staan.
9. De technische ontwikkelingen in de betonmortelindustrie hebben de afgelopen tijd niet stilgestaan. Hierdoor kan de bedrijfsvoering met veel minder hinder plaatsvinden dan voorheen. Hierdoor heeft een heroverweging plaatsgevonden in de milieuwetgeving, waardoor het bedrijf wordt aangeduid als type B-bedrijvigheid in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit heeft nog geen gevolg gekregen in het ruimtelijk spoor. Gelet op de ontwikkelingen kan de betonmortelcentrale dan ook in een lichtere milieucategorie worden geschaald.
10. De Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in het bestemmingsplan gaat nog uit van het aspect geluid, terwijl het bedrijventerrein is gezoneerd en om het terrein een geluidszone - industrie geldt. De globale beoordeling van het aspect geluidshinder in de Staat voldoet daarom niet.
11. Ook het aspect stof dient in de Staat buiten toepassing te blijven, nu via het Activiteitenbesluit is bepaald dat Van Nieuwpoort op meer dan 2 m van de bron geen stofverspreiding meer mag veroorzaken. In de Staat is hiervoor een afstand van 200 m opgenomen.
12. De enige resterende afstand betreft 50 m in verband met gevaar. Hiermee kan Van Nieuwpoort worden aangemerkt als een categorie 3.2-bedrijf.
13. Indiener verzoekt dan ook om de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen aan de huidige milieuregelgeving en rekening te houden met het maatwerk dat de geluidszone industrie biedt.
14. Op het terrein van indiener zijn verschillende gebouwen en bouwwerken die hoger zijn dan de in het bestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogte. Weliswaar is in artikel 18 van de planregels bepaald dat bestaande van het plan afwijkende maten mogen worden gehandhaafd, maar door het ontbreken van een gedegen inventarisatie is onduidelijk wat daaronder wordt verstaan. Hierdoor is het niet duidelijk welke bouwwerken positief worden bestemd dan wel onder het overgangsrecht vallen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.
15. Opslag op onbebouwde gronden is boven 4 m niet toegestaan. Onduidelijk is wat daar onder valt, nu dit in de begrippen niet is gedefinieerd. Op het terrein vindt namelijk wel opslag plaats in opslagvakken en bunkers. Het is onduidelijk of dit onder de opslag van onbebouwde gronden valt.
16. De gronden ten noorden van het terrein van Van Nieuwpoort zijn bestemd voor Verkeer. Een klein deel van deze gronden zijn aangeduid door middel van de aanduiding 'bedrijf', dit betreft de locatie van de overslagkraan en de overslagbunkers. Echter heeft deze aanduiding geen regeling in de planregels. Het verzoek is dan ook om deze bedrijfsonderdelen te voorzien van een positieve bestemming.

Reactie

1. In de versie die is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl is per abuis nog de status voorontwerp verwerkt. Het op 15 januari 2013 gepubliceerde bestemmingsplan betreft inderdaad het ontwerp-bestemmingsplan.
2. De structuurvisie van de gemeente gaat nog steeds uit van woningbouw op Kapelpolder, met dien verstande dat deze woningbouw, ook gezien de wettelijke regelgeving, mogelijk moet zijn, rekening houdend met de belangen van bestaande bedrijven. In de beschrijving van het beleid in het bestemmingsplan is dit beleidsvoornemen ook als zodanig verwoord.
 - a. Op dit moment loopt er nog een haalbaarheidsonderzoek naar eventuele aanvullende woningbouw binnen de Kapelpolder. Omdat deze onderzoeken nog niet zijn afgerond, is woningbouw op het Pot-Palletterrein dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is echter wel voorstelbaar dat er locaties op het bedrijventerrein zijn die in de toekomst in aanmerking komen voor een functiewijziging.
 - b. Indien er plannen worden gerealiseerd om woningbouw op Kapelpolder toe te staan, zal in het kader van die plannen moeten worden onderzocht of er binnen de markt vraag is naar dergelijke woningen.
 - c. Het bedrijventerrein blijft ook in dit bestemmingsplan gezoneerd. Bij toekomstige woningbouw zal dit eventueel worden heroverwogen. Hierbij zal rekening worden gehouden met de belangen van bestaande bedrijven.
3. De gemeente biedt in het bestemmingsplan ook de ruimte aan aanwezige en toekomstige bedrijven om zich te vestigen op het bedrijventerrein.
4. De gemeente is niet voornemens het bedrijf Van Nieuwpoort op korte termijn uit te plaatsen.
5. Het bestemmingsplan biedt voldoende de ruimte binnen de kaders van de wet- en regelgeving om de bedrijven te faciliteren.
6. Een specifieke staat voor watergebonden bedrijven staat een doelmatig gebruik van de gronden in de weg. De gemeente wil graag zo veel mogelijk flexibiliteit bieden voor bedrijfsvestiging. Het toepassen van een specifieke staat werkt daarin belemmerend en werpt een ongewenste belemmering op voor de bestaande bedrijven op deze percelen (minder kans op verkoop van het perceel bij bedrijfsbeëindiging, minder mogelijkheden voor uitbreiding/wijziging).
7. De gemeente realiseert zich dat de specifieke situatie en de omliggende aanwezige woonbebouwing ervoor zorg draagt dat in het plangebied zware bedrijvigheid niet rechtstreeks is toegestaan. In de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met de bestaande omliggende woonbebouwing. Dit betekent inderdaad dat er bedrijfspercelen zijn die meerdere milieucategorieën hebben, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de aanwezige woonbebouwing. Dit is gedaan om zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit te bieden voor bedrijvigheid in de toekomst. In de bedrijfsvoering en de vergunningverlening kan het bedrijf hiermee rekening houden door de meer milieubelastende activiteiten op de delen te situeren die het verst van de woonbebouwing af liggen. Het alternatief is namelijk dat de milieucategorie voor het gehele bedrijfsperceel wordt aangehouden die geldt voor de gronden het dichtst bij de woonbebouwing (dit is milieucategorie 2, in plaats van 3.2 dat nu voor een relevant deel van het bedrijventerrein is opgenomen).
8. In het bestemmingsplan zijn 12 specifieke aanduidingen voor bedrijven opgenomen. Hierbij vallen 3 bedrijven in de categorie 4 of 5. Er zijn dus op geheel Kapelpolder 3 bedrijven aanwezig in deze hogere milieucategorieën. Dit is geen reden om op het gehele bedrijventerrein maximaal milieucategorie 4.2 rechtstreeks toe te staan. Dit is eveneens niet mogelijk, omdat er in de milieuzonering rekening moet worden gehouden met de aanwezige woonbebouwing op korte afstand. Om flexibiliteit in het bestemmingsplan te bieden is het wel mogelijk om via afwijking bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan algemeen is toegestaan, als deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de algemeen toegestane milieucategorieën. Hierdoor zijn op delen van het bedrijventerrein via afwijking bedrijven uit milieucategorie 4.2 mogelijk.
9. De basis voor de milieuzonering wordt gevormd door de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' en de daarin opgenomen richtafstanden. Deze VNG-uitgave is recent geactualiseerd (2009). De opgenomen richtafstanden geven een indicatie weer van de milieubelasting van onder andere de betonmortelindustrie. Dat wil niet zeggen dat alle betonmortelindustrie daadwerkelijk deze mi-

lieubelasting veroorzaakt. De gemeente houdt dat ook vast aan de richtafstanden die de VNG-uitgave voor deze industrie aangeeft. De milieuzonering is vooral opgenomen om nieuwe bedrijvigheid in het plangebied te reguleren. Uiteraard is het daarbij ook nodig dat de bestaande bedrijvigheid zijn bedrijfsactiviteiten op basis van het nieuwe bestemmingsplan uit mag voeren. Door de specifieke aanduiding voor de betonmortelindustrie in het bestemmingsplan zorgt de gemeente er in ieder geval voor dat de aanwezige betonmortelindustrie ter plaatse mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan.

10. Bekend is dat de algemene milieuzonering zoals opgenomen in dit bestemmingsplan (inclusief het aspect geluid) niet altijd overeenkomt met de geluidsruimte die aanwezig is op basis van de Wet geluidhinder, de geluidszone en de vastgestelde MTG's/hogere waarden. Gelet op de nabijheid van woonbebouwing aan verschillende kanten van het bestemmingsplan heeft de gemeente een reguliere milieuzonering opgenomen waar het aspect geluid onderdeel van uitmaakt.
11. Het is aangenaam dat op basis van het Activiteitenbesluit is bepaald dat van Nieuwpoort op meer dan 2 m van de bron geen stofverspreiding meer mag veroorzaken. Dit is echter geen reden om het aspect stofhinder voor bedrijvigheid uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten te halen. Zoals onder 9 reeds is aangegeven zorgt de gemeente er door de specifieke aanduiding voor de betonmortelindustrie in het bestemmingsplan voor dat de betreffende betonmortelindustrie ter plaatse mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan.
12. Voor het bedrijf geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 10 m voor het aspect gevaar. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 9, 10 en 11.
13. Uiteraard is de gemeente erover verheugd dat de aanwezige betonmortelcentrale minder milieubelasting veroorzaakt dan de VNG-uitgave in eerste instantie doet vermoeden. De VNG-uitgave wordt in het gehele land benut voor de milieuzonering van bedrijventerreinen. Indien deze uitgave aanpassing behoeft, zal dit door de deskundigen van de VNG zelf in samenspraak met derden worden doorgevoerd. Het is niet aan de gemeente Maassluis om op dit specifieke vlak de richtafstanden aan te passen. In het bestemmingsplan is door middel van gebruik te maken van specifieke aanduidingen maatwerk verricht voor de reeds aanwezige bedrijven.
14. In het bestemmingsplan zijn bouwwerken die hoger zijn dan in het bestemmingsplan is voorgescreven, maar met een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd, op basis van artikel 18 positief bestemd en vallen niet onder het overgangsrecht.
15. De bouwwerken die zijn gebouwd voor de opslag van zand en grind worden gezien als bebouwde gronden. Daarnaast is het onwenselijk dat op onbebouwde gronden hogere opslag plaatsvindt.
16. In de regels is binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen dat bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het naastgelegen bedrijf zijn toegestaan. Daarmee zijn deze activiteiten in het bestemmingsplan positief bestemd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6. Zienswijze 6 - Bewoners Commissie Bewoners Belangen Talmastraat

Samenvatting

1. Door in het ontwerpbestemmingsplan de herontwikkeling van het Pot-Palletterrein niet mee te nemen, gaat de integrale herziening van het bestemmingsplan verloren en ontstaat er al een 'postzegel' voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.
2. De bestaande/ongewijzigde functies zijn niet heroverwogen, waardoor onvoldoende rekening wordt gehouden met de cumulerende effecten op de omgeving. Met name ten aanzien van parkeren in de omgeving van de P.J. Troelstraweg. Het betreft hierbij onder meer de gebouwen van Maasdelta, de Notenbalk, het poolcafé en het garagebedrijf.
3. De aanname dat nieuwe of gewijzigde functies geen of zeer weinig effect hebben op de omgeving is niet onderbouwd in het bestemmingsplan.
 - a. De functie van de Voedsel- en warenbank in de opslagloods van Maasdelta is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de aannames die worden gedaan onjuist. Er ko-

- men ter plaatse meerdere vrachtwagens, bestelbusjes en personenauto's om goederen te brengen. Daarnaast komen de gebruikers van de voedselbank veelal met de auto. Door de grootschaligheid is de functie van de voedselbank op deze locatie ongeschikt. Deze nieuwe functie heeft een grote invloed op de parkeerdruk, geluidseffecten op de woningen en de verkeersgeneratie. Dit dient dan ook te worden meegenomen in het bestemmingsplan.
- b. De bij het poolcafé behorende parkeerplaatsen (70) worden niet als parkeerplaats gebruikt, dit wordt door de gemeente gedoogd. Hiermee ontstaat een nieuwe bestemming die in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen. De effecten op de omgeving dienen te worden beoordeeld en meegewogen. In hetzelfde gebouw is een garagebedrijf gevestigd, deze heeft ook geen eigen parkeerplaatsen en maken gebruik van de in openbaar gebied gelegen parkeerplaatsen.
 - c. Met de functiewijziging van opslagloods naar bouwmarkt is onvoldoende rekening gehouden met de effecten op de omgeving. De expeditieruimte bevindt zich aan de Nijverheidsstraat, waardoor het expeditieverkeer met name gebruikmaakt van de P.J. Troelstraweg, dit leidt tot een aanzienlijke toename van het vrachtverkeer.
 - d. Het Staalconstructiebedrijf 'de Haven' zorgt voor veel vracht- en containerverkeer over de P.J. Troelstraweg. Er dient een milieuzone te worden ingesteld voor vrachtverkeer, pas dan wordt rekening gehouden met geluidsoverlast, luchtkwaliteit en de verkeersveiligheid.
4. In het bestemmingsplan staat in paragraaf 5.6.1 dat ook een deel van de verdieping van de garage zal worden gebruikt ten behoeve van het educatief centrum. Dit is echter in strijd met de plankaart en ook niet meegenomen in de uitgevoerde berekeningen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen.
 5. Het pand aan de P.J. Troelstraweg 6A heeft de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'educatief centrum', echter wordt in de toelichting gesproken over een cultureel centrum/wijkgebouw of ontmoetingscentrum. Hierdoor is niet duidelijk wat er nu komt. Er dient eenduidig te worden verwoord wat ter plaatse wordt gerealiseerd.
 6. De vermelde 600 m² is onjuist, dit dient 650 m² te bedragen.
 7. In het bestemmingsplan staat dat er een beperkte functiewijziging plaatsvindt, echter wordt het gehele pand gewijzigd, dit is niet aan te merken als een beperkte functiewijziging.
 8. Het is aannemelijk dat door interne verbouwingen het bruto vloeroppervlak (bvo) kan vergroten. Dit dient ook mee te worden genomen in de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Hiervoor dient het bvo opnieuw te worden ingemeten.
 9. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de 37 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Indiener bestrijdt dit. Ook na herhaaldelijke verzoeken is nooit aangetoond dat de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast dienen aan de voorzijde van het terrein 2 openbare parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
 10. Het voor het garagebedrijf gehanteerde kencijfer van 2,5 parkeerplaats per 100 m² is in strijd met het kencijfer uit de ASVV. Hier is namelijk een norm van 2,8 parkeerplaats per 100 m² opgenomen. De berekening dient hierop te worden aangepast.
 11. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar een in 2008 uitgevoerd onderzoek naar de parkeerdruk in de gemeente. Uit dit onderzoek zou blijken dat de parkeerdruk op werkdagen tussen de 50% en 60% ligt. Echter is meerdere malen gewezen op het feit dat de woonwijk is getypeerd als industrie en dus ook zo bemeten. Parkeerpieken vallen in woonwijken anders dan bij industrie. Het onderzoek is hierdoor niet valide. De tekst dient hierop te worden aangepast.
 12. Een groot deel van de parkeerplaatsen zijn gelegen achter de hekken van de panden aan de P.J. Troelstraweg. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen onbelemmerd toegankelijk te zijn om afwenteling van de parkeerbehoefte op de omliggende wijk tegen te gaan.
 13. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met een bij educatieve centra gebruikelijke kiss&ride-parkeerplaatsen.
 14. In het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt aangegeven dat de luchtkwaliteit langs de ontsluitingswegen van Maassluis onder de grenswaarden liggen. Echter is er ter plaatse van de P.J. Troelstraweg sprake van een hoge verkeersintensiteit, met name van vrachtverkeer. De monitoringstool is niet toegepast op deze weg, waardoor het niet vanzelfsprekend is dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast. Daarnaast wordt ge-

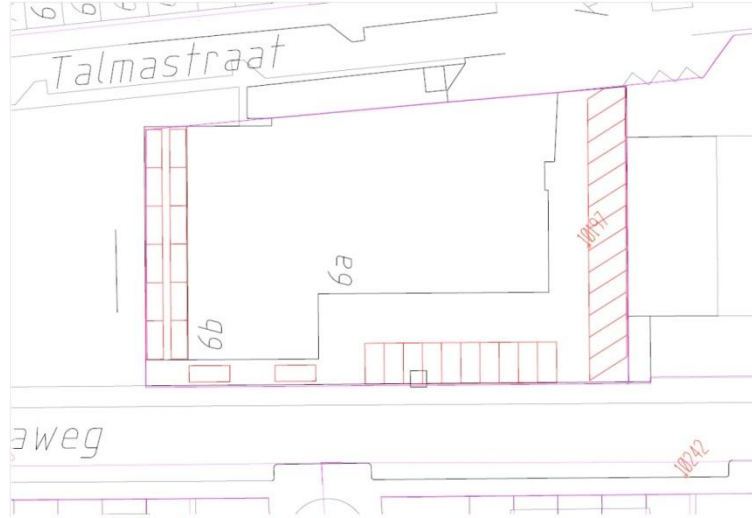
steld dat de verkeersaantrekkende werking van het educatief centrum dermate laag is dat deze de luchtkwaliteit niet negatief beïnvloed. Omdat de huidige waarden niet bekend zijn, kan niet worden gesteld dat deze door de ontwikkeling niet worden overschreden. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast.

15. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het educatief centrum niet geluidsgevoelig is en dat er daarom geen onderzoek hoeft plaats te vinden naar wegverkeerslawaaï. In de Wet geluidshinder wordt scholing wel als geluidsgevoelig getypeerd. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast.
16. In het bestemmingsplan is niet gekeken naar de onderlinge afstand van het educatief centrum en de autogarage. De onderlinge afstand dient ten minste 30 m te bedragen. De panden zijn echter slechts gescheiden door een enkelsteens muur. Op basis hiervan mag de wijziging naar educatief centrum niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

1. Op dit moment loopt er nog een haalbaarheidsonderzoek naar eventuele aanvullende woningbouw binnen de Kapelpolder. Omdat deze onderzoeken nog niet zijn afgerond, is woningbouw op het Pot-Palletterrein dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is echter wel voorstelbaar dat er locaties op het bedrijventerrein zijn die in de toekomst in aanmerking komen voor een functiewijziging.
2. De door indiener benoemde functies zijn reeds in het plangebied aanwezig. Deze zijn in het bestemmingsplan dan ook voorzien van een consoliderende bestemming. Omdat het hier gaat om een bestaande situatie en er bij de gemeente geen problemen bekend zijn met deze functies, ziet de gemeente dan ook geen aanleiding deze functies te heroverwegen.
3. In het bestemmingsplan is niet gesteld dat de huidige functies geen effect hebben op de omgeving, echter betreft het hier een bestaande situatie.
 - a. Maasdelta heeft een deel van haar bedrijfsloods beschikbaar gesteld aan de voedselbank. De voedselbank is als zodanig een bestaande functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om bestaande knelpunten op te lossen.
 - b. Het bestemmingsplan biedt de kaders waarin gebruik wordt mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. Het is niet mogelijk om bepaalde voorzieningen door middel van een bestemmingsplan af te dwingen. Daarnaast blijkt uit het parkeeronderzoek uit 2008 dat er in de Kapelpolder geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.
 - c. In het bestemmingsplan is aangegeven dat op de betreffende locatie bedrijven tot en met de categorie 2 zijn toegestaan. Een garagebedrijf is één van de activiteiten die daaronder vallen. Voor de berekening is daarom uitgegaan van de categorie arbeidsintensief/bezoekers extensieve bedrijven.
 - d. Het bestemmingsplan biedt de kaders voor het gebruik van de gronden. Het reguleren van verkeersstromen kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan.
4. Deze constatering is juist. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Het educatief centrum is alleen in het gebouw aan de P.J. Troelstraweg 6a toegestaan.
5. Ten onrecht zijn in het ontwerp de termen cultureel centrum en educatief centrum door elkaar gebruikt. Het gaat om een educatief centrum en deze term zal dan ook worden gehanteerd. In de toelichting wordt aangegeven wat onder een educatief centrum wordt verstaan en welke activiteiten daar mogelijk zijn.
6. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan. Dit heeft geen gevolgen voor de uitgevoerde onderzoeken. Deze gingen reeds uit van een oppervlak van 650 m².
7. Ter plaatse vinden geen sloop- of grote bouwwerkzaamheden plaats. Er is alleen sprake van een functiewijziging van het pand van een garagebedrijf naar een maatschappelijke voorziening. Deze wijziging is daarom beschreven als een beperkte functiewijziging.
8. In het bestemmingsplan is het bestaande pand opgenomen in een strak bouwvlak. Uitbreiding van het pand is niet mogelijk. Door interne verbouwingen is het niet mogelijk om het bruto vloeroppervlak te vergroten. Dit kan alleen met aan/uitbouwen. Deze zijn in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het bvo hoeft dan ook niet te worden nagerekend.

9. De berekende capaciteit is op de betreffende percelen realiseerbaar. Zie de onderstaande figuur. Hierin zijn ook de twee openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van het terrein ingetekend.



10. De gemeente Maassluis heeft eigen Beleidsregels Parkeren 2006 vastgesteld. Van de hierin vastgelegde parkeernormen dient in de berekening van de parkeerbehoefte dan ook te worden uitgegaan. Uitgaande van een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf, een ligging in de rest van de gemeente bedraagt de maximale parkeernorm 2,5 parkeerplaats per 100 m².
11. In het onderzoek uit 2008 is een veldonderzoek uitgevoerd, waarbij is geïnventariseerd hoeveel parkeerplaatsen per tijdslot in gebruik waren. Omdat hierbij een veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, geeft dit een goed beeld van de parkeerdruk in het gebied.
12. Zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven zijn de parkeerplaatsen 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.
13. Gezien de aard van het educatief centrum is een kiss&ride-strook niet noodzakelijk voor een goede afwikkeling van het verkeer.
14. Bij luchtkwaliteit wordt gekeken naar de wegen die maatgevend zijn voor het plangebied (als worstcasesituatie). In dit geval zijn dit de ontsluitingswegen van Maassluis, zoals de Industrieweg, de Mozartlaan en de Westlandseweg. De verkeersintensiteit op deze wegen is dusdanig dat de luchtkwaliteit in het plangebied voornamelijk wordt bepaald door deze wegen. Omdat de luchtkwaliteit ter plaatse van deze wegen ruimschoots voldoet aan de normen, kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit, die toeneemt naar mate de afstand tot de weg toeneemt, ter plaatse van het plangebied ook voldoet aan de normen uit de luchtkwaliteitswetgeving. Dit blijkt eveneens uit de Monitoringstool: langs de P.J. Troelstraweg (en de Elektraweg) bedraagt de concentratie stikstofdioxide in 2011 31,7 µg/m³ (en 32,8 µg/m³), waarbij een grenswaarde van 40 µg/m³ geldt. Voor fijn stof bedraagt de concentratie langs de P.J. Troelstraweg (en de Elektraweg) 26,5 µg/m³ (en 26,9 µg/m³). Hierbij geldt eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³. Uit de nibm-tool blijkt dat, gelet op de verkeersgeneratie van het Islamitisch Centrum Maassluis en het naastgelegen bedrijfsperceel van 230 mvt/etmaal (en een aandeel vrachtverkeer van 5%) deze ontwikkeling 0,30 µg/m³ bijdraagt aan de concentratie stikstofdioxide en 0,08 µg/m³ aan de concentratie fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Gelet op de bestaande concentraties luchtverontreinigende stoffen wordt tevens ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
15. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is onder het begrip Educatief Centrum opgenomen dat dit geen geluidsgevoelig gebouw mag zijn zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder. Hiermee wordt voorkomen dat zich ter plaatse een geluidsgevoelige functie kan vestigen. Onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom dan ook niet noodzakelijk.
16. Het Islamitisch Centrum Maassluis is geen geluidsgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder (zie onder 15) of een gevoelige functie zoals woonbebouwing waarbij in de milieuzonering rekening moet worden gehouden. Ook de autogarage is geen milieugevoelige functie. Onderling hoeft

er dus geen rekening te worden in de milieuzonering. Overigens is in de directe omgeving van het Islamitisch Centrum Maassluis alleen lichte bedrijvigheid toegestaan uit maximaal categorie 2. Deze is ook toegestaan direct naast woonbebouwing in een gemengd gebied. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.7. Zienswijze 7 - Vereniging van Eigenaren Eengezinswoningen Elysium

Idem aan zienswijze 6.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.8. Zienswijze 8 - J.S. Voorberg

Idem aan zienswijze 6.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.9. Zienswijze 9 - J. Ringelberg

Idem aan zienswijze 6.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.