Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland’

Datum
27-9-2022

Versie
1.0

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Zienswijze 5

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan ‘Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland’ maakt de ontwikkeling van 19 sociale huurwoningen aan de Middelweg juridisch-planologisch mogelijk.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan
Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 23 maart 2022 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland’ (NL.IMRO.1978.BPmiddelweg5068LKL-ON01) vanaf 24 maart 2022 voor zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend op 21 april 2022. In deze Nota Zienswijzen wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien.

Leeswijzer
De behandeling van de zienswijze ziet er als volgt uit:
Per punt is de zienswijze samengevat, van beantwoording voorzien en wordt aangegeven of dit onderdeel aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen en op welke manier dit gebeurt.

2. Zienswijze

Door een omwonende van de planlocatie is op 21 april 2022 een zienswijze ingediend, deze is tijdig ingediend. In deze samenvatting en beantwoording is de indeling van de zienswijze gevolgd.

1. **Parkeren**

Samenvatting stelling indiener
In de bestaande situatie is tussen de Planetenlaan/Klipperstraat en het chinees restaurant een tekort van 33 parkeerplaatsen. Dit nog zonder de parkeerdruk van de horeca en detailhandel. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt de parkeerdruk vergroot. Er wordt verwezen naar 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied maar die zijn er niet.
Daar komt bij dat bij de ontwikkeling op de locatie meubelwinkel Smit nog 11 parkeerplaatsen in openbaar gebied gevonden dienen te worden.

Beantwoording
Op grond van de gemeentelijke parkeernota moet bij nieuwe ontwikkelingen de toename aan parkeerdruk worden opgelost op eigen terrein. Door het volgen van de normen in deze nota zal de parkeerdruk op de omgeving niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Mogelijke bestaande parkeerproblemen in de omgeving worden niet toegerekend aan of dienen te worden opgelost in nieuwe projecten.
Voor het plan aan de Middelweg 50-68 is een berekening gemaakt op basis van de nota gemeentelijke parkeernormen (zie paragraaf 4.10.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). De norm voor sociale huurwoningen is 1,6 parkeerplaats per woning. Deze norm is inclusief bezoekersparkeren. Uitgaande van de 19 geplande woningen zijn 30,4 parkeerplaatsen nodig.

De tien bestaande woningen hebben ook parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte in gebruik. Om te bepalen hoeveel dit er zijn wordt de nota parkeernormen gehanteerd. Zo kan bepaald worden wat het aantal parkeerplaatsen volgens de norm is en in hoeverre hierin op eigen terrein wordt voorzien.

Parkeernorm huidige situatie
Ook hiervoor wordt de parkeernorm voor sociale huurwoningen gehanteerd. Met tien woningen en 1,6 parkeerplaats per woning komt dit neer op 16 parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen op eigen terrein huidige situatie

De woningen hebben een lange oprit (langer dan 10 meter) en in 3 gevallen ook een garage. Op basis van de rekenmethode van de nota parkeernormen betekent dit dat ze op eigen terrein momenteel 10,9 parkeerplaatsen hebben. Dit wordt als volgt berekend:

3 woningen met lange oprit >10m en een garage	x 1,3	3,9
7 woningen met lange oprit >10m zonder garage	x 1,0	7
Totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein		10,9

Saldo huidige situatie
Het verschil tussen de parkeerdruk en de parkeerplaatsen op eigen terrein is 16-10,9=5,1. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er reeds 5,1 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe te rekenen zijn aan de bestaande woningen.

Parkeereis nieuwe ontwikkeling
Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat nodig is om de ontwikkeling van de 19 woningen mogelijk te maken is 30,4-5,1= 25,3. Het plan bevat 25 parkeerplaatsen achter de woningen en voldoet hiermee. De huidige geldende normen zoals deze zijn opgesteld in de 'Nota Parkeernormen 2020' worden voorts gerespecteerd. De parkeerdruk op de omgeving zal derhalve niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Aanleiding voor aanpassing?
Ja. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zal bovenstaande onderbouwing in de toelichting worden opgenomen.

2. Stedenbouw en architectuur

Samenvatting stelling indiener
Er zijn bezwaren van stedenbouwkundige aard. Er wordt afgeweken van de rooilijn aan deze zijde van de Middelweg. De bebouwing gaat fors voorbij de rooilijn die getrokken kan worden tussen de woningen ter weerszijde van deze ontwikkeling. Deze vernauwing gaat ten kosten van de historische lijnen in de straat en ontnemen zicht en licht. Dit is een verlies van kwaliteit en een toename van de verkeersonveiligheid. Dit lijkt gestoeld op economische motieven
Ook van architectonische aard zijn bezwaren. Aan de overkant is eerder een plan gerealiseerd door Lek & Waard wonen waarbij het historiserende karakter aansluit bij deze straat. Bij de ontwikkeling van Middelweg 50-68 is gekozen voor een moderne architectuur en afwijkende morfologie. Hieruit blijkt geen historisch besef en respect.
Gesuggereerd wordt om opnieuw een welstandscommissie in te voeren.

Beantwoording

Voor wat betreft de opmerking over verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording bij onderdeel 4 van de zienswijze.

Zowel aan de oost- als westzijde van de Middelweg is een diversiteit aan rooilijnen te ontwaren. Sommige blokken, tweekappers en vrijstaande woningen staan dichter bij de weg dan andere. Op de onderstaande afbeelding zijn de voorgevels van de bestaande woningen met oranje aangegeven.



Figuur 1. Grootschalige topografie met voorgevels aangegeven (oranje).

Ter hoogte van het plangebied is ruimte in het profiel door de groenstrook die tussen Middelweg 59-75 en de weg aanwezig is. Ook met rijwoningen die dichter naar de weg gebouwd worden blijft er circa 29 meter tussen de voorgevels over. Dit is vergelijkbaar met de afstand tussen de woningen Middelweg 12-22 en 13-21.



Figuur 2. Afstand tussen de voorgevels bij Middelweg 22 en 21 (links) en 73 en de geplande woningen (rechts).

In het Molenwaards Kookboek is als richtpunt meegegeven dat parkeren zo veel mogelijk mee-ontworpen dient te worden en zoveel mogelijk uit het zicht dient te gebeuren. In dit plan zijn de benodigde parkeerplaatsen ingetekend in een parkeerkoffer achter de woningen. Hierdoor komt er minder ‘blik op de weg’ en ontstaat een helder wegprofiel.

Wat betreft de vormgeving: De Middelweg is een oud agrarisch lint. Dit lint heeft zich door de jaren heen ontwikkeld, waarbij er telkens bebouwing aan is toegevoegd. Hierdoor is een afwisseling in bouwstijlen ontstaan, waarbij aan de hand van de bouwstijl de bouwperiode af te lezen is. Langzaam is dit deel van de Middelweg opgenomen in het dorpsweefsel.
Deze langzame groei van dorpen en linten zorgt ervoor dat aan de verschillende bouwstijlen de tijdsperiode van uitbreiding af te lezen is. Bij een nieuwe ontwikkeling vinden wij het daarom logisch dat er een eigentijdse bouwstijl wordt toegevoegd aan het lint. Daardoor kan ook aan deze bouwstijl de tijdsperiode afgelezen worden.

Daarnaast is geen sprake van een historisch centrum of beschermd stadsgezicht.

Ten aanzien van het opnieuw instellen van een welstandscommissie: de gemeenteraad heeft besloten om het welstandstoezicht per 1 oktober 2019 af te schaffen. Hiermee is een stap gezet om te komen tot minder regels en een lagere lastendruk voor de inwoners. Dit plan geeft geen aanleiding de welstandscommissie opnieuw in te stellen.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Extreme overschrijding van het bouwvlak

Samenvatting stelling indiener
Het plan druist volledig in tegen de historische inrichting van de Middelweg. De morfologie wordt losgelaten en de extreme uitbreiding van het bouwvlak richting de weg is buitenproportioneel. Het volume zal ongeveer 6 meter meer naar voren komen, wat voorbijgaat aan de bestaande rooilijnen. Dit creëert een onprettig beeld en zet de verkeersveiligheid onder druk.
Dit plan zal leiden tot een ernstige en permanente aantasting van het woongenot van indiener.

Beantwoording
Voor wat betreft de opmerking over verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording van het volgende onderdeel van de zienswijze.
In Nieuw-Lekkerland is zoals in de gemeentelijke woonvisie is gesteld behoefte aan meer sociale huurwoningen. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken hoe met verdichting van bestaande bebouwde locaties of onbebouwde locaties binnen de woonkernen aan deze doelstellingen kan worden bijgedragen. Door intensiever te bebouwen binnen de woonkernen, ontstaat er minder druk op het buitengebied van deze gemeente. De ontwikkeling van deze locatie aan de Middelweg draagt bij aan de doelstelling van de woonvisie en er wordt verdicht op een locatie binnen de kern. Er komen 9 woningen meer terug dan er nu aanwezig zijn (van 10

naar 19 woningen). Dit heeft ook invloed op de inrichting van het plangebied, waarbij gekeken is wat de draagkracht is van de locatie en waarbij het profiel van de omliggende wegen acceptabel blijft.
De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de Middelweg, Rom. Krayenhoffstraat en Klipperstraat. Hierdoor zijn er geen achterkanten gericht op de openbare ruimte. Deze opzet van de woningen voegt zich op deze manier logisch in het bestaande dorpsweefsel. De bouwvlakken per woning worden per woning verder niet per definitie groter. Het aantal woningen neemt toe maar het oppervlak van de bouwvlakken nemen per woning juist af. De uitbreiding van het aantal woningen op de onderhavige locatie in het voorziene prijssegment zijn in lijn met de sociale beleidsdoelen en huisvestingsdoelen zoals gesteld in de van toepassing zijnde structuurvisie 'Nieuw-Lekkerland'. De bestaande rooilijn kent geen historische waarde en vormt geen ensemble met de al bestaande en oudere rooilijnen. Andersom gesteld sluit de bestaande rooilijn meer aan op de rooilijn en oorspronkelijke morfologie van de noordelijke woningen zoals deze al bestond voor de bouw van de huidige bebouwing. Aan de achterzijde van de woningen is ruimte voor parkeren in een parkeerkoffer. Hierdoor vindt het parkeren uit het zicht plaats en komen de woningen dichter aan de Middelweg te staan dan nu het geval is.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. Verkeers(on)veilige situatie
Samenvatting stelling indiener
Op de kruising Middelweg/Klipperstraat hebben meerdere verkeersongevallen plaatsgevonden. Dit mede door de onoverzichtelijke verkeerssituatie, veroorzaakt door hoge heggen op de hoeken (Middelweg 68 en 70). Bij Middelweg 70 zijn naar aanleiding hiervan de heggen verwijderd door de eigenaar. Door de nieuwe woningen zes meter dichter op de Middelweg te realiseren vreest indiener voor de veiligheid van de kruising. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

Beantwoording
De nieuwe woningen zijn inderdaad dichter naar de Middelweg gesitueerd en dit heeft invloed op de zichtlijnen tussen de Middelweg en de Klipperstraat. Het plan is desalniettemin goed ingepast. Het is een gelijkwaardig kruispunt waar bestuurders van rechts voorrang hebben. De Middelweg is voorzien van obstakels waardoor de snelheid van deze zijde minder hoog kan zijn dan op de Planetenlaan-Klipperstraat. Tussen de Middelweg en de woningen zitten een trottoir en een voortuin van 3 meter. Bij de inrichting van de groenstrook aan de zuidzijde zal rekening gehouden worden met lage beplanting om te voorkomen dat de zichtlijn beperkt wordt. Voor de voortuinen van de twee meest zuidelijke woningen (ter hoogte van de huidige nummer 66 en 68) zal de corporatie in de huurcontracten afspraken maken over beplanting en tuinmeubilair, ook dit om de zichtlijn zo veel mogelijk te behouden. Als gevolg van de verkeersongevallen die in het verleden hebben plaatsgevonden heeft destijds een uitgebreide

analyse plaats gevonden. De oorzaak van de ongevallen was te wijten aan het niet voorrang verlenen door jongere weggebruikers. Dit betreft menselijk falen en de weginrichting was hier niet de oorzaak. De kruising is voorts duidelijk vormgegeven als gelijkwaardige kruising en wijkt niet af van andere gelijkwaardige kruispunten binnen de gemeente.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. Theoretische 30 km/uur zone

Samenvatting stelling indiener
Indiener vreest voor geluidsoverlast in zijn woning. Door het verplaatsen van het bouwvlak ontstaat een tunneleffect waarbij geluid weerkaatst. Op verzoek van indiener heeft de corporatie geluidsonderzoek uit laten voeren. Hierbij is gerekend met de maximaal toegestane snelheid op deze weg (30 km/u). De weginrichting past echter niet bij een 30 km/u weg en er wordt harder gereden dan toegestaan.
Verzocht wordt om de weginrichting dusdanig aan te passen, dat deze aansluit bij de geldende maximumsnelheid en deze snelheid ook te handhaven. Kan dit niet, verzoekt indiener om een geluidsonderzoek te laten uitvoeren op basis van de snelheden die hier gereden worden.

Beantwoording
Voor het bepalen van de geluidsbelasting door wegen wordt uitgegaan van de Wet geluidhinder. In deze wet hebben wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/u geen zone en staan los van wettelijke grenswaarden. Op initiatief van Lek en Waard Wonen heeft een geluidsonderzoek plaatsgevonden waarbij is onderzocht of de nieuwbouw aan de Middelweg 50-68 invloed heeft op de geluidsbelasting op de woning Middelweg 70. Dit onderzoek maakt deel uit van de bijlagen bij het bestemmingsplan. Hierbij zijn 8 rekenpunten aangehouden:



Figuur 3. Rekenpunten geluidsonderzoek.

Daarnaast is gerekend met de maximaal toegestane maximumsnelheid van 30 km/u. Dit op basis van de wettelijk vastgelegde reken- en modelleermethode. In de onderstaande tabel is het resultaat van het onderzoek samengevat:

Tabel 1. Geluidsbelasting in bestaande en nieuwe situatie.

Rekenpunt	hoogte	huidig gecumuleerd [dB(A)]	nieuw gecumuleerd [dB(A)]	Verschil [dB(A)]
1_A	1,5	52,1	52,1	0
2_A	1,5	62,4	62,3	-0,1
2_B	4,5	63,2	63,1	-0,1
3_A	1,5	67,5	67,4	-0,1
3_B	4,5	67,8	67,8	0
4_A	1,5	67,7	67,6	0
4_B	4,5	68,0	68,0	0
5_A	1,5	64,9	64,9	0
5_B	4,5	65,5	65,5	0
6_A	1,5	63,6	63,6	0
6_B	4,5	64,4	64,4	0
7_A	1,5	58,9	58,9	0
8_A	1,5	62,0	62,0	0

Tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie zit geen of zelfs een klein positief verschil in de geluidsbelasting op de woning Middelweg 70. Het geluidsonderzoek geeft geen reden om aan te nemen dat de geluidssituatie verslechtert ter plekke van de

woning van indiener. Met dergelijke snelheden, in dit geval 30 km/u zijn tunneleffecten als gevolg van uitzonderlijk grote en plotselinge toename van het aantal dB omgevingsgeluid niet realistisch.
De snelheid die op de kruising gemeten is valt binnen de verwachtingen die de gemeente daarbij had. Hierbij wordt gerefereerd aan het feit dat de snelheid door 85% van de weggebruikers niét wordt overschreden (V85). De V85 varieert in waarde tussen 30 tot 34,7 km/h, hetgeen acceptabel te noemen is voor een route met een ontsluitend karakter voor het dorp. Er rijdt openbaar vervoer door de straat en ook de aanrijtijden van hulpdiensten staan onder druk. Verder is er sprake van een slechte grondslag van de weg waarbij de toepassing van drempelhellingen tot trillingsoverlast en daarmee derving van woongenot zal leiden. Er is gezien het voorgaande geen aanleiding aanvullende maatregelen te nemen met de weginrichting.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Rioolaansluiting

Samenvatting stelling indiener

a. Het aantal woningen verdubbelt, is de capaciteit van de riolering hier wel op berekend?
b. Ook het hemelwater zal via het riool worden afgevoerd. Het dakoppervlak in het gebied neemt toe, gaat dit voor problemen voor omwonenden zorgen?

Beantwoording
Het aantal woningen wijzigt van 10 naar 19. De capaciteit van de riolering in Nieuw-Lekkerland is voldoende om de toename met 9 woningen te faciliteren.
Het hemelwater zal voorlopig via het vuilwaterriool worden afgevoerd. De capaciteit van deze riolering is toereikend. Als de riolering van de Middelweg wordt vervangen, zal dit een verbeterd gescheiden stelsel worden waarbij hemelwater apart wordt afgevoerd.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7. Incomplete plankaart

Samenvatting stelling indiener
In het plan zitten openbare groenstroken, maar deze hebben de bestemming ‘Wonen’ in plaats van ‘Groen’. Dit zijn stroken grond aan de korte zijden (noord- en zuidzijde) van het plan en aan de westzijde van het perceel. Deze stroken zijn wel als groen

berekend bij de waterparagraaf. Door ze de woonbestemming te geven kunnen de gronden mogelijk gebruikt worden als voortuinen.

Beantwoording
Voor het berekenen van de toename aan verharding is rekening gehouden met enkele stroken met een groene inrichting. Het ligt daarom voor de hand deze stroken een Groenbestemming te geven.



Aanleiding voor aanpassing?
Ja. De delen van het plangebied die groen worden ingericht en als onverhard zijn aangegeven bij de berekening van de verharding, krijgen de bestemming Groen. Op onderstaande afbeelding zijn deze groen ingekleurd:



8. Zichtlijnen vanuit de woning van indiener

Samenvatting stelling indiener

Indiener kan door zijn kleine zijraam voor de bestaande woningen Middelweg 50-68 langs kijken. Door het grote zijraam is uitzicht tot aan de Lekdijk. Als het plan doorgaat zal een stenen wand dit uitzicht belemmeren. Met de corporatie is gezocht naar een oplossing, maar niet gevonden. Indiener geeft aan dat zijn belangen niet zijn meegewogen bij dit plan.
Indiener heeft gezocht naar een win-win situatie met een alternatief met net zo veel woningen maar met behoud van dit uitzicht. De corporatie heeft aangegeven dat dit niet past. Indiener stelt dat aan de vraag of het plan past binnen de omgeving volledig wordt voorbijgegaan.

Beantwoording

Onder punt 2.en 3. Van deze beantwoording is ingegaan op de positionering van de nieuwe woningen. Deze wordt alsnog als aanvaardbaar geacht.
Indiener geeft aan in de nieuwe situatie vanuit zijn woning minder zicht te hebben richting de Lekdijk. Op onderstaande afbeelding is te zien waar de huidige woningen Middelweg 66 en 68 gesitueerd zijn en waar het bouwvlak van het

bestemmingsplan ‘Middelweg 50-68 Nieuw-Lekkerland’ geprojecteerd is. De nieuwe woningen komen circa 7 meter meer richting de Middelweg te staan. Zie figuur 4.



Figuur 4. Bouwvlak ten opzichte van bestaande woningen.

Het zicht vanuit de woning van indiener via de ramen aan de zijde van de Klipperstraat zal veranderen. Aan de zijde van de Middelweg blijft het zicht hetzelfde. Een recht op blijvend vrij uitzicht bestaat niet. Dit bestemmingsplan dient een belang: doordat er nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd op deze locatie wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woonvisie. In overleg met de corporatie is onderzocht of de rijwoningen verder van de Middelweg gerealiseerd kunnen worden. Dit gaat echter ten koste van danwel het aantal woningen (er zouden 2 levensloopbestendige patiowoningen minder gerealiseerd kunnen worden), danwel de achtertuinen van de 12 rijwoningen. De achtertuinen zouden dusdanig ondiep worden dat er weinig open ruimte over blijft tussen de woning en de bijbehorende berging. Deze consequenties wegen niet op tegen het veranderen van het zicht door de zijramen van de woning Middelweg 70. Het woon- en leefklimaat van indiener wordt door de met het plan toegestane bebouwingsmogelijkheden niet zodanig aangetast, dat hieraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9. Alternatief plan

Samenvatting stelling indiener
Met als uitgangspunten verkeersveiligheid, parkeren en een passend aantal woningen stelt indiener een alternatief plan voor. Hierin zijn de parkeerplaatsen verplaatst naar de zijde Middelweg en kunnen 12 parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd. Ook de kruising blijft hierdoor overzichtelijker.



.
Figuur 1. Inrichtingsplan uit ontwerpbestemmingsplan (links) en alternatief voorstel uit zienswijze (rechts)

Beantwoording
Het plan voor de Middelweg 50-68 is erop gericht het aantal sociale huurwoningen in Nieuw-Lekkerland te vergroten. Het door indiener voorgestelde alternatief zorgt voor een programma van niet 19, maar 17 woningen. Met het oog op verdichting binnen de kernen is het aantal van 19 woningen wenselijker.

Daarnaast geldt voor dit dorp het Molenwaards Kookboek. Een van de richtpunten in dit kookboek is dat parkeerplaatsen bij ontwikkelingen zo veel mogelijk uit het zicht gerealiseerd dienen te worden. Het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan geeft hier gehoor aan door een parkeerkoffer achter de woningen te realiseren. Het alternatieve plan van indiener zorgt voor parkeerplaatsen direct aan de weg en dit is ruimtelijk niet gewenst.
De suggestie om geen hogere beplanting tegen de kruising op te nemen wordt gevolgd en in overleg met de corporatie zal bepaald worden dat hier alleen lage beplanting is toegestaan.
Gezien de voorgaande bevindingen en overwegingen kan worden gesteld dat er geen aanleiding is om het beoogde plan te voorzien van wijzigingen. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

Aanleiding voor aanpassing?
Nee, dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Conclusie (van de zienswijze)
De ingediende zienswijze bestaat uit de voornoemde 9 kernpunten. Deze 9 kernpunten zijn puntsgewijs zorgvuldig beoordeeld op hun inhoud. Dit heeft er toe geleid dat kernpunt 1omtrent het onderdeel parkeren in de toelichting en kernpunt 7 omtrent de plankaart zijn verwerkt in het plan. De overige kernpunten hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.