

Gemeente Maassluis

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wilgenrijk Noord

3 oktober 2022

Inleiding

In de Dijkpolder in Maassluis wordt de wijk Wilgenrijk gerealiseerd. Voor deze wijk is in 2012 het Masterplan Dijkpolder vastgesteld. Hierin is uitgegaan van 1.750 woningen. Dit masterplan is in 2014 vertaald in het bestemmingsplan Dijkpolder. Dit plan maakt de eerste fasen van het nieuwe woongebied 'Wilgenrijk', bestaande uit maximaal 1.150 woningen, planologisch mogelijk. Dit woningaantal is gebaseerd op destijds geldende Provinciale woningbouwprognoses. Het noordelijke deel van de Dijkpolder behield daarbij een agrarische bestemming.

De huidige woningbouwprognose van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat er in Maassluis behoefte is aan meer woningen. Bovendien loopt de ontwikkeling van Wilgenrijk voor op de beoogde planning. Op basis van deze uitgangspunten is stedenbouwkundig en programmatisch gekeken naar de mogelijkheden in de Dijkpolder. Hieruit bleek dat er, conform de eerder onderzochte mogelijkheden in het Masterplan, ruimte is voor verdichting tot in totaal 1.875 woningen. Hierin valt ook een groter aandeel sociale woningbouw. De nieuwe woningen zullen in het noordelijke deel van de Dijkpolder gerealiseerd worden, verdeeld over twee gebieden. Het bestemmingsplan Wilgenrijk Noord grenst direct aan de huidige ontwikkeling Wilgenrijk. Met dit bestemmingsplan worden 475 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De verwachting is dat er voor het meest noordelijke deel van de Dijkpolder, het plandeel Westgaag, ook nog een bestemmingsplan komt. Deze ontwikkeling is op dit moment nog niet concreet.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. De zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 - Vollebregt Barten namens Familie Vreugdenhil

Samenvatting

Cliënten van indiener zijn eigenaar van de locatie Weverskade 122. Verzocht wordt om op het genoemde perceel een extra bouwmogelijkheid voor een woning mogelijk te maken. Indiener heeft hiervoor in 2019 namens de voormalige eigenaar een principeaanvraag bij de gemeente Maassluis ingediend. De gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen. Het verzoek is om deze mogelijkheid in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Beantwoording

In 2019 heeft de gemeente naar aanleiding van bovengenoemd verzoek bij brief aangegeven in principe positief te staan tegenover het initiatief. In die brief is aan indiener aangeboden om het bouwplan, voorafgaand aan een procedure, door te spreken. Initiatiefnemer heeft hiervoor tot op heden nog geen initiatief genomen. Omdat het plan nog niet voorbesproken is met de gemeente, is het te prematuur om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Aan indiener wordt geadviseerd alsnog contact op te nemen met de gemeentelijk stedenbouwkundige. Vervolgens kunnen afspraken worden gemaakt over de te doorlopen procedure en kunnen anterieure afspraken worden gemaakt.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 - J.A.C. De Vetten

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan, dat 475 extra woningen achter de huurwoning van indiener mogelijk maakt.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Wilgenrijk Noord' is een uitwerking van het door de gemeenteraad van Maassluis vastgestelde Masterplan Dijkpolder. Uitgangspunt van dit plan is een invulling van de Dijkpolder met in totaal 1.750 woningen. In het Masterplan is onderzocht op welke manier de nieuwe woningen ingepast kunnen worden in de bestaande structuur, en hoe met belangen van bestaande bewoners rekening gehouden kan worden. Er is dus sprake van een zorgvuldige belangenafweging.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Dijkpolder is vanwege de provinciale woningbouwprognoses destijds uitgegaan van 1.150 woningen. Gezien de grote woningbouwbehoefte is de wens van de gemeente Maassluis om ruimte te vinden voor nieuwe woningen. Daarbij is gekozen om ook de vervolgfases van het Masterplan planologisch mogelijk te maken. Het betreft hier dus een uitwerking van vastgesteld beleid. Bij het opstellen van dat beleid heeft zoals gezegd een zorgvuldige belangenafweging plaats gevonden. De zienswijze leidt daarmee niet tot andere inzichten.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – K. Barendregt

Samenvatting

In het ontwerp bestemmingsplan zijn geluidwal-zones geprojecteerd op gronden van indiener. Eventueel te realiseren geluidswallen hebben nadelige effecten en grote gevolgen voor de exploitatie van het agrarische bedrijf van indiener. Er is geen aankoopvoorstel of schadevergoedingsregeling ontvangen. Indiener is bereid tot constructief overleg.

Beantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan maakt het mogelijk om, binnen de agrarische bestemming, tevens een geluidwal op te richten. Het agrarisch gebruik wordt dus niet belemmerd door het bestemmingsplan. Het oprichten van een geluidwal is ook mogelijk binnen de woonbestemming in het bestemmingsplan Wilgenrijk-Noord. Er zijn dus verschillende mogelijkheden om te voorzien in voldoende geluidwerende voorzieningen voor de nieuwe woningen. Daarmee is het plan uitvoerbaar. Bij de definitieve uitwerking van de woonwijk wordt gekeken waar de geluidwerende voorzieningen het beste gerealiseerd kunnen worden. Indien gekozen wordt voor de gronden van de indiener zal initiatiefnemer uiteraard in overleg moeten treden.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 Zwinkels namens Transportcentrum Westland (TCW) en Cluster Agrologistieke Bedrijventerreinen Westland

Samenvatting

1. Door het nieuwe bestemmingsplan mogen woningen tot 190 meter afstand van het bestaande bedrijventerrein A20 Westland gerealiseerd worden. Voor het zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan Bedrijventerrein A20 Westland 1^e herziening. Volgens dit bestemmingsplan zijn in het zuidelijk deel bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan, in het noordelijke deel bedrijven tot en met categorie 4.2. In de toelichting wordt alleen gesproken over 3.2. Indiener stelt dat voldoende afstand wordt gehouden tot het bedrijventerrein. Desondanks vreest indiener voor klachten van nieuwe bewoners. Er is namelijk alleen rekening gehouden met het voorkomen van geluidoverlast van de A20. Het voorkomen van geluidoverlast als gevolg van het bedrijventerrein op de gevels van de nieuwe woningen onvoldoende gewaarborgd.
2. Indiërs stellen dat er, in tegenstelling wat er in het bestemmingsplan staat, geen sprake is van een goede aansluiting op het lokale en nationale netwerk. De aansluiting op de A20 is in de bestaande situatie al overbelast. Meerdere bedrijventerreinen maken gebruik van deze ontsluiting. De files leveren schade op voor de bedrijven in de agrologistieke sector. Het toevoegen van 700 woningen leidt tot extra files en wachttijden op deze aansluiting.
3. In de onderbouwing is onvoldoende ingegaan op de verkeersveiligheid van de bewoners van Wilgenrijk Noord.
4. Indiener stelt dat de verwijzing naar een Milieu-effectrapport uit 2014 niet klopt. Het MER zou als verlopen zijn, omdat het langer dan 3 jaar geleden is vastgesteld. Verder wordt verwezen naar onderzoeken die niet beschikbaar zijn. Het is daarmee niet aangetoond dat sprake is van een voldoende ontsluiting van de wijk.

Beantwoording

1. Voor de woningen in Wilgenrijk-Noord wordt voldaan aan de richtafstanden zoals de VNG die hanteert. Dit is onderbouwd in de toelichting. Dat betekent dat ervan uitgegaan mag worden dat er ter plaatse van de woningen geen overlast zal zijn als gevolg van de bedrijfsactiviteiten.
2. Dit bestemmingsplan maakt 475 woningen mogelijk. Dit aantal woningen blijft binnen de bandbreedte van 1.750 woningen, die is onderzocht in de mer-beoordeling die in 2014 is opgesteld. Dit aantal is ook onderzocht in de Wegenstructuurvisie 2012 – 2025 van de gemeente Maassluis. In deze visie, waarvan één van de scenario's uitgaat van 1.750 woningen in de Dijkpolder, is ook gekeken naar het kruispunt met de A20. Hiervoor zijn voorstellen gedaan, zodat het verkeer hier afgewikkeld kan worden. De afwikkeling van het verkeer is daarmee geborgd. De verwachting is dat er voor het meest noordelijke deel van de Dijkpolder, het plandeel Westgaag, nog een bestemmingsplan komt. Deze ontwikkeling is op dit moment nog niet concreet. Wel is in het kader van een zorgvuldige besluitvorming een doorkijk gegeven naar de situatie waarin ook dat plandeel is ontwikkeld met uitgangspunten die passen binnen het Masterplan Dijkpolder en gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van woningaantallen. Er worden in die situatie dus 125 extra woningen meer gerealiseerd dan waar in de mer-beoordeling en de Wegenstructuurvisie rekening mee is gehouden. Dit beperkt aantal zal niet tot knelpunten

leiden, temeer omdat niet alle woningen gebruik zullen maken van deze afrit. De beperkte toename kan afgewikkeld worden

3. Het is niet geheel duidelijk wat bedoeld wordt met verkeersveiligheid voor de bewoners van de Wilgenrijk. Wellicht is het goed te melden dat een vrijliggende fiets- en wandelstructuur wordt gerealiseerd. Daarmee kunnen fiets en wandelaars zich veilig verplaatsen door het gebied Wilgenrijk. Ook zal worden voorzien in veilige oversteken van de Westlandseweg, zodat de rest van Maassluis ook gebied bereikbaar is.
4. Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan is een mer-beoordeling uitgevoerd. Dit is een onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij is gekeken naar de effecten van de ontwikkeling in de omgeving. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 475 woningen mogelijk en blijft daarmee binnen de kaders van de uitgevoerde MER-beoordeling. Als ook het gebied Westgaag ontwikkeld gaat worden, zullen de kaders overschreden worden. Daarom, en om dat bepaalde onderzoeken (waaronder stikstof) eerder niet meegenomen zijn, zal een nieuw mer-beoordelingsbesluit worden genomen door het college.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Delfland geeft aan graag eerder op de hoogte gebracht te zijn. Aan het plan Dijkpolder is intensief gewerkt. Voor dit plan zet zij de samenwerking graag voort. Bij voorkeur bereiken Delfland, gemeente en ontwikkelende partijen overeenstemming over de waterhuishouding, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien dit niet lukt, stelt ze voor een specifieke gebruiksregel toe te voegen aan het plan.
2. in de toelichting staat dat het plan past binnen het waterhuishoudkundig- en rioolplan 2013-2014. anderzijds staat er dat er in overleg met Delfland een waterplan afgestemd zal worden. Delfland geeft aan dat er opnieuw naar de waterhuishouding moet worden gekeken, vooral vanwege het veranderende klimaat. Het hoogheemraadschap geeft hiervoor enkele punten aan waar rekening mee moet worden gehouden. Bovendien zijn er vanuit het plan Dijkpolder openstaande acties. Delfland gaat hier graag over in gesprek.
3. Delfland mist de conclusie dat de ontwikkeling geen gevolgen voor bodem en grondwater heeft, en vraagt het e.e.a. nader toe te lichten. Ze adviseert voldoende drooglegging voor nieuwbouw aan te houden.
4. Delfland verzoekt op te nemen dat het watersysteem op het plan Dijkpolder is aangepast. De legger komt niet meer overeen en zal op termijn aangepast worden.
5. Delfland maakt een tekstuele opmerking over de passage over veiligheid en waterkeringen.
6. Delfland stelt dat zij zal nagaan of een toename van woningen op de zuivering past. Ze vraagt om de uitkomst te zijner tijd op te nemen in de toelichting.
7. Langs de Weverskade loopt een persleiding. Delfland vraagt of deze geborgd moet worden in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en Delfland. Het watersysteem in de ontwikkeling Wilgenrijk Noord wordt gerealiseerd conform het oorspronkelijke Waterhuishoudkundig plan Wilgenrijk 2014, en getoetst aan de huidige normen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Er wordt schriftelijk onderbouwd of het oorspronkelijk waterhuishoudkundig plan voldoet, waarom wel of niet, en zo niet, welke maatregelen worden genomen om wel te voldoen. In een T=100 neerslagsituatie dient geen wateroverlast vanuit het oppervlaktewatersysteem te ontstaan binnen de ontwikkeling Wilgenrijk. Voordat er verhardingstoename plaatsvindt binnen Wilgenrijk Noord, zal de bergingscapaciteit in het gehele gebied Wilgenrijk minimaal voldoen zoals overeengekomen met Delfland. Dit wordt onder meer bereikt door het realiseren van de automatische stuw tussen de twee peilgebieden. Waar mogelijk wordt verdere ruimte gecreëerd om water te bergen en vast te houden.
Ter waarborging van de waterbelangen is een specifieke gebruiksregel opgenomen.

2. In het voornoemde overleg worden deze punten besproken.
3. Deze conclusie zal toegevoegd worden aan de waterparagraaf.
4. De waterparagraaf zal naar aanleiding van dit verzoek aangepast worden.
5. De waterparagraaf zal naar aanleiding van dit verzoek aangepast worden.
6. Als deze uitkomsten er tijdig zijn, worden deze meegenomen in de toelichting.
7. Deze persleiding is niet planologisch relevant. Deze hoeft niet geborgd te worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

De ontwikkeling leidt tot aanpassingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 Havenbedrijf

Samenvatting

Het plangebied ligt grotendeels in de schil van de 49 dB(A)-contour van Maasvlakte/Europoort. In een deel van het plangebied wordt een maximale bouwhoogte van 35 meter vastgelegd. Op basis van het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling (RAK) geldt daarvoor een toeslag van 2 dB. Er dient dan ook een hogere waarde vastgesteld te worden van 51 dB(A). Het Havenbedrijf verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en het benodigde ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder te publiceren voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Beantwoording

check beschikking hogere waarden

Conclusie

De ontwikkeling leidt tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan

Zienswijze 7 Gemeente Westland

Samenvatting

1. De gemeente Westland heeft een direct belang bij de ontwikkeling van de Dijkpolder, omdat deze direct grenst aan een deel van het agrologistieke cluster van Westland. Daarom hebben de afgelopen maanden ambtelijke en bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden. Hierin zijn procesafspraken gemaakt. Deze gaan onder andere over onderzoek naar passende maatregelen, indien woningbouw dicht bij het bedrijventerrein wordt geprojecteerd dan op grond van de milieuzonering zou kunnen. De gemeente Westland stelt dat zij niet geïnformeerd is over het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit staat haaks op de procesafspraken. De zienswijze is niet alleen een verzoek het bestemmingsplan aan te passen, maar ook een oproep voor nauwere samenwerking.
2. Er heeft geen wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden. De gemeente Westland stelt dat de gemeente Maassluis hierin in gebreke is gebleven.
3. Het onderzoek naar de hindercontouren klopt niet. Voor het bedrijventerrein, grenzend aan de gemeente Maassluis, geldt milieucategorie 4.1. Hierachter is milieucategorie 4.2 van toepassing. Dit komt neer op milieucontour van 200 meter vanaf de bestemmingsgrens 'Bedrijventerrein'. Er is geen rekening gehouden met deze contour. Er is ook geen rekening gehouden met aspecten als geur, geluid of gevaar.
4. Het ontwerp bestemmingsplan maakt 125 extra wooneenheden mogelijk. Deze zullen grotendeels via de Westlandseweg aansluiten op de A20. Er is geen onderzoek gedaan naar gevolgen van de intensivering van het verkeer op deze afrit.
5. In het bestemmingsplan is een grondwal opgenomen. Het treffen van akoestische maatregelen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Omdat niet duidelijk is dat dat deze grondwal dient te zijn, is het bestemmingsplan niet rechtszeker.
6. In het akoestisch onderzoek is niet onderzocht wat het effect is van de geluidwal voor woningen en bedrijven aan de overzijde van de Westgaag. De gemeente Westland kan zich voorstellen dat de wal geluid zal weerkaatsen of geleiden, wat afbreuk kan doen aan het woon- en leefklimaat.

7. De geluidwal heeft met een hoogte van 10 meter een grote ruimtelijke impact. Er is niet overlegd en onderzocht in hoeverre een dergelijke ingreep effect heeft op de kwaliteit buiten het plangebied van de Dijkpolder.

Beantwoording

1. De gemeente Maassluis ondersteunt de wens voor nauwere samenwerking en het afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen. Ze onderkent ook het belang van het agrologistieke cluster binnen de gemeente Westland. Recent zijn op initiatief van de gemeente Maassluis ook gesprekken over de invulling van het noordelijk deel van de Dijkpolder opgestart. Daarin is aangegeven dat dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd zou worden.
2. De gemeente Maassluis heeft de afgelopen tijd diverse gesprekken gevoerd met de gemeente Westland. Doel van deze gesprekken was de gemeente Westland te betrekken bij de planvorming, zoals in dit bestemmingsplan beoogd. Daarmee heeft zij getracht invulling te aan het uitgangspunt van artikel 3.1.1. Bro. Dit is echter niet in de toelichting benoemd. Naar aanleiding van deze zienswijze zal een korte passage hierover opgenomen worden. In de toekomst zal deze samenwerking ook wat de gemeente Maassluis betreft voortgezet worden, zodat beide gemeenten op de hoogte zijn van elkaars plannen.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de richtafstanden. Hieruit blijkt dat ruimschoots kan worden aan de richtafstanden. Die gaan niet alleen over geluid, maar ook over geur, stof en gevaar. Aan deze richtafstand kan worden voldaan, omdat het bestemmingsplan geen nieuwe woningbouwmogelijkheden niet binnen een afstand van 200 meter van het bedrijventerrein mogelijk maakt. Mocht voor het plandeel Westgaag een bestemmingsplan opgesteld worden, is wel een nadere motivatie nodig.
4. Dit bestemmingsplan maakt 475 woningen mogelijk. Het bestemmingsplan Dijkpolder maakt 1.150 woningen mogelijk. Na vaststelling van dit bestemmingsplan is er dus een planologische titel voor 1.625 woningen. Dit aantal woningen blijft binnen de bandbreedte van 1.750 woningen, die is onderzocht in de mer-beoordeling die in 2014 is opgesteld. Dit aantal is ook onderzocht in de Wegenstructuurvisie 2012 – 2025 van de gemeente Maassluis. In deze visie, waarvan één van de scenario's uitgaat van 1.750 woningen in de Dijkpolder, is ook gekeken naar het kruispunt met de A20. Hiervoor zijn voorstellen gedaan, zodat het verkeer hier afgewikkeld kan worden. De afwikkeling van het verkeer is daarmee geborgd. In de nog vast te stellen Wegenstructuurvisie 2040 van de gemeente Maassluis is ook gerekend met 1.750 woningen in heel Dijkpolder/Wilgenrijk, waarbij alle overige woningbouwplannen in de gemeente Maassluis ook zijn meegenomen. Ook hieruit blijkt dat de doorstroming – met aanpassingen in de gemeente Maassluis – gegarandeerd is. Hierbij wordt afrit 6 gezien als knelpunt, waarbij de samenwerking in het onderzoek Korte Termijn Aanpak A20, afrit 6 duidt op medewerking vanuit gemeente Maassluis om hier een oplossing voor te vinden. Ook is er in de Wegenstructuurvisie 2040 gekeken naar een extra woningbouwprogramma van ca. 2.300 woningen. Dit programma is fictieel om de robuustheid van het Maassluis (en omliggende) wegennet te testen. Ook hierbij bleef de doorstroming gegarandeerd. De resultaten van het onderzoek Korte Termijn Aanpak A20, afrit 6 (penvoerder is gemeente Westland) staat gepland om in Q4 2022 bestuurlijk te delen, waarna de resultaten openbaar worden gemaakt.
5. In het bestemmingsplan is opgenomen dat akoestische maatregelen nodig zijn. Dat kan een grondwal zijn ter plaatse van de aanduiding of een voorziening binnen de woonbestemming. Planologisch zijn er meerdere oplossingen. De uiteindelijke invulling is aan de initiatiefnemer. Het is niet duidelijk waarom dit niet rechtszeker zou zijn.
6. In het plangebied worden geluidwerende voorzieningen gerealiseerd. Deze zijn primair nodig om het geluid van de snelweg te weren. Deze wal kan ook een visuele afscherming zijn tussen de woonwijk en het bedrijventerrein. In dat geval zal de wal doorgetrokken worden langs de Westgaag. Dit is geregeld door in de bestemming Agrarisch een geluidwal mogelijk te maken. Om te borgen dat deze kwalitatief hoogwaardig ingericht wordt, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze bestemming zijn overigens geen andere geluidwerende voorzieningen toegestaan die het snelweglawaai van de A20 kunnen reduceren. De vraag over de weerkaatsing is voorgelegd aan de geluidadviseur. Een wal heeft geen hard oppervlak. Dat betekent dat er geen sprake is van weerkaatsing van het geluid. Het aanleggen van een wal doet dus geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat.
7. Aan het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke inpassingstudie toegevoegd, waaruit duidelijk wordt wat de ruimtelijke impact is van verschillende vormen van geluidsreducerende maatregelen (binnen woongebied, vereiste lengte binnen aanduiding geluidwal en gebruik volledige aanduiding geluidwal).

Conclusie

De ontwikkeling leidt tot aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8 Zwinkels namens A. Vreugdenhil

Samenvatting

Indiener behartigt belangen van de bewoners van de Weverskade 120A en Weverskade 120B.

1. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan Dijkpolder was dat het noordelijk deel van de Dijkpolder agrarisch bleef. Met het bestemmingsplan Wilgenrijk Noord schuift de woonbestemming 200 meter naar het noorden. Hierdoor komt de woning van client in het woongebied te liggen.
2. Met het bestemmingsplan Wilgenrijk-Noord wordt een gebouw van 35 meter mogelijk gemaakt. Een dergelijk gebouw is niet passend in het gebied. In de Nota van Uitgangspunten Dijkpolder is aangegeven dat er een 'dorpslandelijk' en 'rustig stedelijk' woonmilieu beoogd is. Het bestemmingsplan sluit hier niet bij aan, zowel qua bouwhoogte als qua aantal woningen. De veranderende karakteristiek heeft een negatieve invloed op het woongenot van client en de waarde van de woning. Indiener verzoekt de maximale bouwhoogte met 15 meter terug te brengen.
3. Door de extra woningen neemt de verkeersdruk toe. Dit gaat ten koste van het rustige woongenot. Verder is de infrastructuur rondom het gebied onvoldoende om de extra verkeersbewegingen op te kunnen nemen. Er is nu al sprake van congestie op de Maasdijk, Coldenhovelaan en de oprit naar de A20. De gevolgen zijn onvoldoende onderzocht.

Reactie

1. Het bestemmingsplan 'Wilgenrijk Noord' is een uitwerking van het door de gemeenteraad van Maassluis vastgestelde Masterplan Dijkpolder. Uitgangspunt van dit plan is een invulling van de gehele Dijkpolder. Het nu voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van dit Masterplan. In het Masterplan is onderzocht op welke manier de nieuwe woningen ingepast kunnen worden in de bestaande structuur, en hoe met belangen van bestaande bewoners rekening gehouden kan worden. Er is dus sprake van een zorgvuldige belangenafweging.
2. In het Masterplan is uitgegaan van 1.750 woningen, met een doorkijk naar 1.875 woningen. Dat aantal wordt niet overschreden. Wel is op basis van actuele inzichten besloten om uit te gaan van een groter aandeel sociale woningen en het toevoegen van nieuwe woonmilieus. Om dit in te kunnen passen is een verdichtingsstudie uitgevoerd. Dit heeft geleid tot het introduceren van een hoogteaccent, gepositioneerd op de lange lijnen die in het gebied aanwezig zijn. Dit is ook onderbouwd in de toelichting. De zorgvuldige inpassing doet geen afbreuk aan de uitgangspunten zoals door indiener benoemd. Bovendien wordt voldoende afstand aangehouden tot de bestaande woningen, zodat de belangen van bewoners geborgd zijn. Als indiener van mening is dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering, kan een verzoek tot planschade ingediend worden bij het college.
3. Zoals aangegeven is het bestemmingsplan een uitwerking van het Masterplan. Daarin is reeds afgewogen hoe met belangen van bestaande bewoners omgegaan kan worden. Het ontwerp bestemmingsplan maakt 475 woningen extra woningen mogelijk. Dit aantal blijft binnen de bandbreedte van 1.750 woningen, die in de mer-beoordeling is onderzocht. Eén van de onderliggende documenten is de Wegenstructuurvisie 2012 – 2025 van de gemeente Maassluis. In deze visie, waarvan één van de scenario's uitgaat van 1.750 woningen in de Dijkpolder, is ook gekeken naar het kruispunt met de A20. De visie heeft voorstellen gedaan, zodat het verkeer hier afgewikkeld kan worden. De afwikkeling van het verkeer is daarmee geborgd.

Conclusie

De ontwikkeling leidt tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.