

Zoeterwoude

Meerburgerpolder Noord

Nota van beantwoording overleg- en inspraakreacties

identificatie

projectnummer:

063800.17019.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur(s):

drs. S. den Breejen

planstatus

datum:

05-06-2013

opdrachtgever:

gemeente Zoeterwoude

Inhoud

1. Nota van beantwoording overleg- en inspraakreacties	blz. 3
2. Thematische beantwoording	5
2.1. Hoogteregeling	5
2.2. Akoestisch onderzoek	8
3. Overlegreacties	9
4. Inspraakreacties	19

1. Nota van beantwoording overleg- en inspraakreacties

3

Overleg- en inspraakprocedure

De gemeente Zoeterwoude heeft de voorontwerpbestemmingsplannen Meerburgerpolder Noord en Meerburgerpolder Zuid van 29 december 2012 tot en met 8 februari 2013 ter inzage gelegd. In deze periode konden inspraakreacties worden ingediend op beide plannen en zijn de plannen voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. De plannen konden in deze periode geraadpleegd worden op het gemeentehuis, op de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze periode is tevens een informatieavond georganiseerd, op 22 januari 2013. Op deze avond zijn beide plannen toegelicht en was er de gelegenheid om vragen te stellen en reacties in te dienen.

Wijze van beantwoorden

Doordat de inspraak- en overlegprocedure voor beide plannen gelijktijdig was en omdat beide plannen een grote mate van onderlinge samenhang kennen, zijn diverse reacties binnengekomen die op beide plannen betrekking hebben. Deze Nota is daarom opgebouwd uit een algemeen deel (Noord en Zuid) en een toegespitst deel (Noord). Het algemene deel wordt op dezelfde manier opgenomen in de Nota van beantwoording voor Meerburgerpolder Zuid en wordt in dat geval aangevuld met de specifieke reacties voor Zuid.

Binnengekomen reacties

De binnengekomen inspraak- en overlegreacties zijn in onderstaande tabel weergegeven. In deze tabel is eveneens weergegeven of het om specifieke reacties voor Meerburgerpolder Noord gaat, of dat het om een gecombineerde reactie voor Noord en Zuid gaat.

organisatie	ontvangen	gemeentelijk registratienum- mer	gecombineerde reacties/reactie op noord
Overlegreacties			
Veiligheidsregio Hollands Midden	14 februari 2013	Z12-1617-4331	gecombineerd
gemeente Leiden	8 februari 2013	Z12-1617-4236	gecombineerd
gemeente Leiderdorp	8 februari 2013	Z12-2214-4414	gecombineerd
Omgevingsdienst West-Holland	12 februari 2013	Z12-1617-4266	Noord
Rijkswaterstaat	8 februari 2013	Z12-2214-4306	Noord
Hoogheemraadschap van Rijnland	9 januari 2013	Z12-2214-4311	Noord
Inspraakreacties			
Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg	12 februari 2013	Z12-1617-4265	gecombineerd
indiener 1 (Schellingerhout)	6 februari 2013	Z12-1617-4217/ Z12-2214-4217	gecombineerd
indiener 2 (Moret)	23 januari 2013	Z12-02214-4089/ Z12-01617-4089	gecombineerd
Van Rhijn Bouw BV	8 februari 2013	Z12-1617-5352	Noord

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)	6 februari 2013	Z12-2214-4700	Noord
Indiener 4 (Bruines)	23 januari 2013	Z12-01617-4090	Noord
Indiener 5 (Van Noort)	8 februari 2013	Z12-1617-4264	Noord
Indiener 6 (Zaalberg)	28 januari 2013	Z12-1617-4254 / Z12-2214-4254	Noord

Leeswijzer

De Nota van beantwoording gaat eerst in op de binnengekomen reacties van de overlegpartners. Daarna komen de inspraakreacties aan bod. Zowel bij de overlegreacties als bij de inspraakreacties komen vervolgens eerst de algemene reacties aan bod en daarna de specifieke reacties voor Noord, zoals ook blijkt uit de volgorde in de voorgaande tabel.

Van iedere reactie wordt eerst een samenvatting gegeven, daarna een beantwoording en tot slot een conclusie waaruit blijkt of de reactie tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

Anonimisering

Aangezien het bestemmingsplan online wordt gepubliceerd, worden de inspraakreacties in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Dit houdt in dat natuurlijke personen niet bij naam genoemd mogen worden, terwijl dit bij rechtspersonen wel mag. Om die reden zijn een aantal ingediende inspraakreacties geanonimiseerd weergegeven.

Thematische beantwoording

Een aantal onderwerpen komt in meerdere reacties terug. Om die reden hecht de gemeente eraan dit in algemene zin toe te lichten. Het betreft de hoogteregeling en het akoestisch onderzoek. Deze onderwerpen worden om die reden, voordat de reacties afzonderlijk worden behandeld, van een algemene beantwoording voorzien.

2. Thematische beantwoording

5

2.1. Hoogteregeling

De hoogteregeling uit beide plannen wordt diverse malen aangekaart in de binnengekomen reacties. De opmerkingen en vragen richten zich met name op de wijze van meten (wat is het peil) en welke hoogte feitelijk wordt toegestaan. Bij dit tweede punt, de toegestane hoogte, wordt in de meeste gevallen de link gelegd met de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing.

In veel bestemmingsplannen wordt het maaiveld als peil gehanteerd. Wanneer voor een gebouw vervolgens een bouwhoogte van 10 m wordt bepaald, geldt deze maat in dat geval vanaf het maaiveld. Dit is de meest duidelijke regeling, maar daarnaast ook zeer gericht op bestaande situaties of situaties waarbij in ieder geval het maaiveld ongewijzigd blijft.

In dit geval geldt, zowel voor Noord als Zuid, dat de maaiveldhoogtes nog onderhevig zijn aan ophoging en dat ook in de uiteindelijke situatie een verschil in maaiveldhoogte zal blijven bestaan. Dit houdt in dat als de voorgeschreven bouwhoogte aan de maaiveldhoogte gekoppeld wordt, dit weinig duidelijkheid en rechtszekerheid voor omwonenden biedt. Immers, de bouwhoogte kan dan wel 10 m zijn, maar als voorafgaand eerst het maaiveld met een bepaalde maat wordt opgehoogd, is op voorhand niet duidelijk hoe hoog het gebouw feitelijk wordt ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Juist om die reden is besloten voor een systematiek waarbij het peil (zoals we dat hanteren in het bestemmingsplan) gekoppeld wordt aan een NAP-peil. Een dergelijke maat staat altijd vast en de nieuwe bouwhoogtes zijn zodoende in absolute zin verankerd. De strook grond langs de A4 in het zuidelijke deelgebied, krijgt in verband met de werkzaamheden aan de A4 een vaste hoogte van -1 m NAP. Aangezien deze maat al vaststaat en dit bovendien het laagste punt betreft, is deze maat als 'peil' gehanteerd.

Uitgaande van dit peilniveau zijn vervolgens de bouwhoogtes voor de nieuwe bebouwing in deelgebied Zuid en Noord bepaald. Een bouwhoogte van 16 m betekent zodoende niet automatisch dat een gebouw ter plaatse 16 m hoog mag worden, maar dat het gebouw, ten opzichte van -1 m NAP, 16 m hoog mag worden. Als van een specifieke locatie bekend is dat het maaiveld in de nieuwe situatie op +0,3 m NAP ligt, dan kan geconcludeerd worden dat het maaiveld ter plaatse al 1,3 m boven het peil (meetniveau) van -1 m NAP ligt. Met andere woorden, van de 16 m bouwhoogte is al 1,3 m verbruikt door het hoogteverschil. Dit houdt in dat ter plaatse nog 14,7 m resteert voor het gebouw.

Met bovenstaande uiteenzetting wil de gemeente duidelijk maken dat er bewust is gekozen voor de hoogteregeling zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en wat de voordelen daarvan zijn. Tegelijkertijd erkent de gemeente dat deze systematiek in absolute zin wel de meeste zekerheid biedt, maar dat voor omwonenden en andere geïnteresseerden lastig te visualiseren is hoe hoog de bebouwing bij hun in de buurt nu feitelijk mag worden. Om die reden is aan het eind van deze thematische beantwoording een doorsnede opgeno-

men, die inzichtelijk maakt hoe hoog de nieuwe bebouwing mag worden in vergelijking met de bestaande bebouwing en welke afstanden worden aangehouden ten opzichte van de bestaande bebouwing. De gemeente is van mening dat met de toegestane bouwhoogtes in relatie tot de onderlinge afstanden met omliggende bebouwing, sprake is van een acceptabele stedenbouwkundige inrichting.

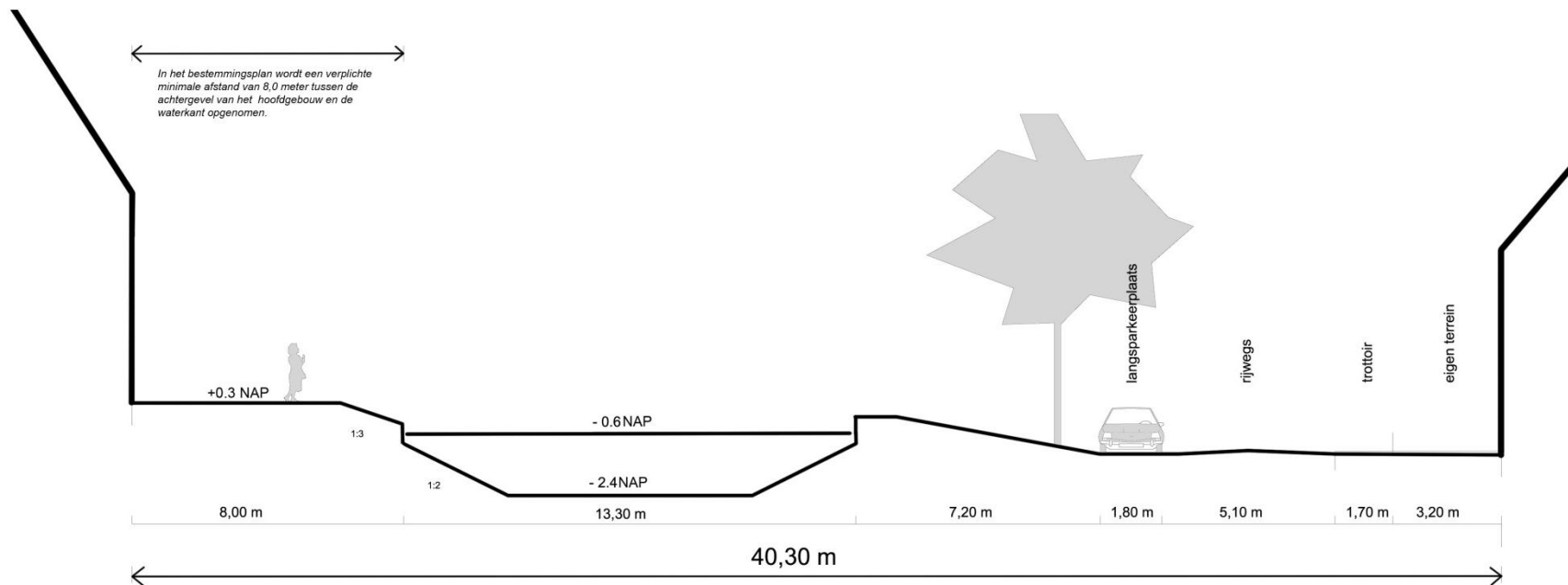
Daarbij wordt nog opgemerkt dat in het noordelijk deelgebied de opgenomen hoogtematen op onderdelen worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar maten worden aangepast, betreft het een verlaging van de toegestane bouwhoogte. De nieuw opgenomen bouwhoogte wordt afgestemd op de maximale maten uit het Beeldkwaliteitplan. Aan de hand van deze kaders, kunnen ontwikkelaars zelf een ontwerp uitwerken.

Ook wordt voor de eerste 8 m vanaf de waterkant van de Meerburgerwating de bepaling opgenomen dat ter plaatse geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Overigens moet de visualisering niet als eindsituatie worden aangemerkt. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, zijn de kaders van het Beeldkwaliteitplan doorvertaald in een globaal bestemmingsplan. De mogelijkheden uit het bestemmingsplan bieden, samen met de eisen uit het Beeldkwaliteitplan, de handvatten voor ontwikkelaars om hun plannen mee vorm te geven. De visualisering is in dat opzicht een mogelijke uitvoering en is specifiek bedoeld om een indicatie te geven van de bouwmassa's, onderlinge afstanden en de verhouding ten opzichte van omliggende bebouwing.

Doorsnede op het smalste punt tussen gevellijn Verde Vista Meerburg en bebouwing Vleugelnootlaan.

Maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan 13,0 meter boven -1 NAP.
Ter plaatse van de Meerburgerwatering betekent dit dat er een maximale bouwhoogte van 11,7 meter boven maaiveld mogelijk is.



Verde Vista Meerburg

Meerburgerwatering

Vleugelnootlaan

Figuur 2.1 Doorsnede Meerburgerpolder Noord-Vleugelnootlaan: onderlinge afstanden en maximum bouwhoogte

2.2. Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is een tweede thema dat in meerdere inspraak- en overlegreacties wordt aangehaald. De regeling zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan lijkt vrij star en is daarnaast niet altijd helder. Daarnaast speelt het feit dat het akoestisch onderzoek in de tussentijd verder is uitgewerkt en hier nieuwe (nadere) resultaten van bekend zijn.

Gelet op de verdere voortgang van het plan, was het op zeker moment noodzakelijk dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zou komen te liggen. Op dat moment was het akoestisch onderzoek nog niet volledig uitgewerkt, maar wel voldoende om inzichtelijk te maken dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wanneer de nodige akoestische maatregelen worden getroffen. Met name voor de ontwerpogave heeft dit de nodige gevolgen.

De maatregelen, zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan werden voorgeschreven, kunnen niet altijd worden weggenomen. Dit heeft te maken met de globaliteit van het bestemmingsplan. De buitenste bouwgrenzen en de toegestane bouwmassa's zijn weliswaar bekend, maar het is nog niet duidelijk hoe de gebouwen binnen deze randvoorwaarden ontworpen zullen worden. Om die reden is het niet duidelijk waar en in welke vorm de uiteindelijke gevels gerealiseerd worden, wat essentieel is om gedetailleerder te kunnen onderzoeken.

Door dove gevels op voorhand (voor bepaalde zijden) verplicht te stellen, is de uitvoerbaarheid van het plan in ieder geval aangetoond, wat zoals gezegd voor het bestemmingsplan het voornaamste is. De gemeente beseft dat afhankelijk van de uiteindelijke ontwerpen, deze maatregel wellicht niet overal nodig is waar dat nu is voorgeschreven. Om die reden is bewust voorzien in een afwijkingsbevoegdheid in de regels om de verplichting van dove gevels te kunnen laten vallen, als dit bij het uiteindelijke ontwerp niet nodig blijkt.

Er kan dus gesteld worden dat de regeling een borging is om het bestemmingsplan voldoende onderbouwd te krijgen, maar dat het uiteindelijke ontwerp op gebouwniveau bepalend is voor het wel of niet verplicht opnemen van dove gevels.

Zoals gezegd is in de tussentijd het akoestisch onderzoek verder uitgevoerd, waarbij ook onderzocht is wat de effecten zijn indien een langer en hoger scherm langs de A4 wordt gerealiseerd dan nu al het geval is bij de 'reguliere werkzaamheden' aan de A4. Hieruit blijkt dat met name voor het noordelijk plangebied een aantal voorgeschreven dove gevels kunnen komen te vervallen. De regeling voor dit deelgebied wordt daarom aangepast, waarbij als voorwaarde geldt dat dit alleen geldt wanneer het langere en hogere scherm daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Met deze beantwoording is op hoofdlijnen ingegaan op de wijze waarop met het aspect 'wegverkeerslawaaï' is omgegaan in het bestemmingsplan en waarom de regeling van dove gevels als zodanig is opgenomen. Voor de verdere resultaten van het aangevulde akoestisch onderzoek, wordt verwezen naar de betreffende paragraaf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij als bijlage opgenomen onderzoeksrapport.

3. Overlegreacties

Gecombineerde overlegreacties Noord en Zuid

Veiligheidsregio Hollands Midden	
samenvatting	reactie college van b & w
<p>a. Inspreker adviseert het bevoegd gezag bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Meerburgerpolder Noord rekening te houden met de aanwezig gasleidingen en de noodzakelijke maatregelen te treffen.</p> <p>Voor de gebouwen aan de Meerburgerwatering is geen primaire blusvoorziening aanwezig. Geadviseerd wordt om – in relatie tot de nieuwbouw van de detailhandel – hier een primaire bluswatervoorziening aan te brengen (een ondergrondse brandkraan). De vijverpartij ten noorden van de Stadhouderslaan kan, mits gevoed door openbare en met behulp van het aanbrengen van een opstelplaats voor blusvoertuigen, uitermate geschikt gemaakt worden als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.</p> <p>Voor de primaire bluswatervoorziening acht inspreker het van belang dat zowel op de Stadhouderslaan als in het midden van deze verbindingsstraatjes ondergrondse brandkranen of gesloten geboorde putten aangebracht worden. In het plan Noord is een gebied met de bestemming 'woongebied' (zuidzijde van het bestemmingsplan) aangegeven. Dit gebied wordt omringd door water en is slechts bereikbaar door 1 weg. Inspreker adviseert u het plan aan te passen zodat het woongebied ontsloten wordt door ten minste twee wegen.</p>	<p>Door de bestemmingsplanregeling met betrekking tot de gasleiding is woonbebouwing binnen de belemmeringszone van de gasleiding niet mogelijk: in feite zijn de gebruiksmogelijkheden vergelijkbaar met de aanwezige verkeersbestemming. Maatregelen anders dan vermeld onder de verantwoording van het Groepsrisico zijn dan ook niet noodzakelijk. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid wordt zekerheidshalve aangepast. In samenhang hiermee, wordt ook de begrenzing aangepast van het bouwvlak met de bestemming 'Woongebied' in het noordoosten van het plangebied.</p> <p>Zoals aangegeven in de verantwoording van het Groepsrisico wordt zowel de primaire als de secundaire bluswatervoorziening aangelegd volgens de richtlijnen van de brandweer.</p> <p>De eilandstructuur past binnen de stedenbouwkundige opzet van Meerburg Noord, waarbij aan wordt gesloten op de huidige landschappelijke structuur. Ontsluiting naar de zuidzijde toe is ongewenst vanwege aansluiting op een bestaande verkeersluwe woonwijk. Gelet op het geringe aantal woningen dat in stedenbouwkundige zin binnen dit 'eiland' gerealiseerd kan worden, acht de gemeente 1 ontsluitingsweg voldoende.</p>

b.	<p>Het zuidelijke deelgebied wordt bereikt door de Stadhouderslaan en de calamiteitenweg parallel aan rijksweg A4. De Stadhouderslaan heeft geen verbinding met het Heinekenpad. Het vrijliggende fietspad naast de Stadhouderslaan heeft wel een verbinding met het Heinekenpad. Het is onduidelijk of de calamiteitenweg wel een aansluiting heeft op het Heinekenpad. Geadviseerd wordt om een van de twee wegen te laten aansluiten op het Heinekenpad en zo nodig af te sluiten door een poller (een hydraulische beweegbare paal die automatisch op afstand kan worden bediend door de hulpverleningsdiensten).</p> <p>Aan de zuidzijde van de Stadhouderslaan is een singel gelegen. Deze waterpartij kan uitstekend dienst doen ten behoeve van secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Geadviseerd wordt om in het verlengde van de verbindingsweg tussen de calamiteitenweg en de Stadhouderslaan, op de Stadhouderslaan een opstelplaats in te richten voor een blusvoertuig.</p>	<p>De calamiteitenweg, parallel aan de A4, voorziet in een verbinding met het Heinekenpad. De specifieke inrichting van opstelplaatsen zal afgewogen worden wanneer de planvorming zich in een concreter stadium bevindt. Hiertoe wordt het inrichtingsplan geactualiseerd, waarbij het advies van de veiligheidsregio zal worden meegewogen.</p>
c.	<p>Voor een nog meer gedetailleerder advies ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten is een bestratingstekening (schaal 1:1.000 of 1:500) gewenst waarop de bebouwing is aangegeven met ingangen, verharde gedeelten van de weg, aanwezige straatmeubilair en bomen. Voor de bluswatervoorziening is het van belang inzichtelijk te krijgen waar het drinkwaterleidingnet is gelegen, zodat op strategische plaatsen brandkranen kunnen worden geprojecteerd. Daar waar het drinkwaterleidingnet niet kan voorzien in een brandkraan, dient te worden gezocht naar een alternatieve primaire bluswatervoorziening. Verzocht wordt om voornoemde informatie aan inspreker te doen toekomen.</p>	<p>De betreffende informatie is in dit planstadium nog niet beschikbaar. Bij de verdere planuitwerking zal de betreffende informatie naar de inspreker worden toegestuurd.</p>
d.	<p>In de toelichting op beide bestemmingsplannen is aangegeven dat de wegen ingericht gaan worden als 30 km/h-zone. Ook de doorgaande wegen worden ondanks vrijliggende paden voor langzaam verkeer, uitgevoerd en ingericht als 30 km/h-zone. Dit betekent voor het gehele plangebied een extra vertraging van 1 minuut op een nu al te lange opkomsttijd van 10 minuten. Gezien het vorenstaande wordt geadviseerd om eigenaren/gebruikers in kennis te stellen van de vertraagde opkomst van de hulpdiensten, zodat hiermee rekening kan worden gehouden, wanneer zij het restrictie voor hun bedrijf of instelling bepalen.</p>	<p>De betreffende wegen worden als 30 km/h-zone ingericht vanuit het oogpunt van 'duurzaam veilig' en verkeersveiligheid. De gemeente zal eigenaren/gebruikers van de langere opkomsttijd op de hoogte stellen. Overigens is deze informatie eveneens beschikbaar in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de calamiteitenweg aan de A4-zijde weer zorgt voor een snellere bereikbaarheid.</p>
e.	<p>Bij een calamiteit waarbij de sirenes afgaan is de standaardopdracht: 'Ga naar binnen, sluit ramen en deuren'. In de brief van 23 januari 2012 is aangegeven dat het tegenovergestelde geldt bij de kans op een Blevé (Boiling liquid</p>	<p>De gemeente is zich bewust van het belang hiervan. Bij de uitwerking van de plannen zal hier verder aandacht aan worden besteed. Gedacht kan worden aan toekomstige moderne alarmeringsmogelijkheden, zoals het systeem</p>

	expanding vapor explosion), namelijk: zo snel mogelijk ontruimen. Er dient dus naar de aanwezige personen zo snel mogelijk duidelijk te worden gemaakt om welke calamiteit het gaat. Dit vraagt een duidelijke en zeer snelle communicatie met de aanwezigen. Geadviseerd wordt een plan te ontwikkelen waarin een adequate alarmering ten behoeve van de aanwezige personen wordt geborgd.	van NL-Alert dat momenteel landelijk wordt uitgerold.
f.	Voor het plangebied kan er grotendeels van uit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. De aanwezige personen moeten voldoende mogelijkheden hebben om het gebied te verlaten uit een richting van de risicobronnen (A4, N11 en hoogdruk aardgasleiding) vandaan. Ten behoeve hiervan dient het voor eenieder duidelijk te zijn op welke wijze het gebied verlaten dient te worden. Geadviseerd wordt een plan te ontwikkelen waarbij dit wordt geborgd.	De gemeente is zich bewust van het belang hiervan. Bij de uitwerking van de plannen zal hier verder aandacht aan worden besteed.
Conclusie		
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.		

Gemeente Leiden		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Het programma dat in de bestemmingsplannen Meerburgerpolder Noord en Zuid wordt mogelijk gemaakt, noopt tot een beoordeling van de gevolgen voor de bredere omgeving. Daarover treft de gemeente Leiden niets in de plannen aan. De flexibiliteit maakt een goede beoordeling van de feitelijk mogelijke ruimtelijke uitwerking op een bredere omgeving niet voldoende mogelijk. Bijvoorbeeld de impact van 1.500 m ² leisure is toch van een andere orde dan een kantoorbestemming, wonen of detailhandel.	Bij de sectorale onderzoeken is rekening gehouden met het globale karakter van het bestemmingsplan. Voor ieder aspect is berekend wat het worstcasescenario is. Dit kan voor verkeer immers een andere combinatie van functies zijn dan voor externe veiligheid. Per aspect is vervolgens onderzocht en onderbouwd dat het plan, uitgaande van het worstcasescenario voor het betreffende aspect, uitvoerbaar is. Op deze wijze is rekening gehouden met het globale karakter van het plan en de mogelijke combinaties van functies die uiteindelijk de invulling van het programma zullen vormen. Hoe het programma zich verhoudt tot het ruimtelijk beleidskader (hoofdstuk 2), zal nader worden onderbouwd c.q. verantwoord in hoofdstuk 3 van de toelichting.
b.	Zolang niet duidelijk is welke gevolgen een invulling van de plangebieden heeft op de bredere omgeving, biedt een globaal plan met uitwerkingsbevoegdheden niet de gewenste rechtszekerheid.	Gelet op de reactie onder punt a., waar een verantwoording van het globale programma wordt gegeven en waarin aanvulling van de toelichting wordt toegezegd, zal de wijze waarop het programma in de juridische regeling wordt vertaald, niet worden aangepast.

Gemeente Leiden		
samenvatting		reactie college van b & w
c.	De gemeente Leiden wil graag een verduidelijking hoe de genoemde detailhandel (4.000 m ²) past in de regionale detailhandelsvisie.	<p>De regionale detailhandelsvisie uit 2006 had destijds onder andere tot doel input te bieden voor de provinciale detailhandelsstructuurvisie. Deze is inmiddels vervangen door de Nota Detailhandel Zuid-Holland, waarvan de ruimtelijk relevante uitgangspunten met de Actualisatie 2012 zijn doorvertaald naar de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.</p> <p>Zoals toegezegd onder punt a, wordt het bestemmingsplan aangevuld met een verantwoording van het programma ten aanzien van het beleidskader, waaronder het provinciaal beleid.</p> <p>De mogelijkheden die voor detailhandel geboden worden, betreffen wijkgebonden voorzieningen, gelet op de forse toename aan potentiële klanten in het plangebied en vraag van ondernemers uit de Grote Polder.</p>
d.	<p>Verkeer</p> <p>De plannen geven aan dat de ontsluiting zal plaatsvinden via een nieuw viaduct over de A4 en de Willem van der Madeweg aan de westzijde daarvan.</p> <p>De plannen geven geen inzicht in de wijziging in verkeersintensiteit op de Willem van der Madeweg. Leefbaarheid, geluidshinder en luchtkwaliteit zijn niet belicht.</p>	<p>Het is genoegzaam bekend dat de ontwikkeling van de Meerburgerpolder onderdeel is van de uitvoering van het W4-project.</p> <p>Leiden (Roomburg) en Leiderdorp hebben in het kader van de W4-overeenkomst hun projectgebied reeds ontwikkeld. De opzet van het projectgebied is op bestuurlijk en ambtelijk niveau besproken. Een onderdeel van de afspraken is een directe aansluiting vanuit de Meerburgerpolder op de Willem van de Madeweg. De keuze voor deze wijze van ontsluiting is dus reeds in een eerder stadium gemaakt.</p> <p>De gemeente gaat ervan uit dat de gemeente Leiden met deze afgesproken ontwikkeling rekening heeft gehouden.</p>
e.	In het plan worden maatregelen tegen sluiptverkeer vanuit het bedrijfsgebied De Grote Polder gemist. Dit sluiptverkeer mag niet leiden over het nieuw aan te leggen viaduct over de A4. Er is afgesproken dat de ontsluiting over de A4 naar de Willem van der Madeweg alleen zal worden gebruikt voor de nieuw te ontwikkelen gebieden Meerburgerpolder Noord en Zuid. De gemeente Leiden wil graag inzicht in de wijze waarop dit in het bestemmingsplan vorm krijgt.	Het plangebied zal voor gemotoriseerd verkeer geen aansluiting krijgen over de Meerburgerwatering richting bedrijventerrein De Grote Polder. Uitsluitend langzaam verkeer en hulpdiensten kunnen gebruikmaken van deze verbinding.
f.	De gemeente Leiden heeft uit eerdere overleggen over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied niet kunnen opmaken dat er een hoogteaccent voorzien werd nabij het nieuwe viaduct over de A4. Dit zou in de uiterste zuidpunt, nabij het spoor, worden geprojecteerd.	Zowel in het plan Belvédère Oude Rijn (2001), gezamenlijk opgesteld door de W4-partners, als het in 2007 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitplan Verde Vista Meerburg, was een hoogteaccent geprojecteerd op de nu opgenomen locatie. Beide documenten worden geacht bekend te zijn bij de gemeente Leiden op bestuurlijk en ambtelijk niveau.

Gemeente Leiden	
samenvatting	reactie college van b & w
Conclusie	
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting.	

Gemeente Leiderdorp	
samenvatting	reactie college van b & w
De gemeente Leiderdorp geeft aan op beide plannen geen inhoudelijke opmerkingen te hebben.	De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan.
Conclusie	
De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

Specifieke overlegreacties Noord

Omgevingsdienst West-Holland		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	De omgevingsdienst heeft de milieugerelateerde onderzoeken van het plan beoordeeld. Op diverse van deze aspecten heeft zij opmerkingen, waarvoor tekstvoorstellen zijn bijgevoegd om het plan mee aan te vullen.	De betreffende aanvullingen zullen zoveel als mogelijk en voor zover relevant voor het bestemmingsplan worden verwerkt.
b.	De dienst voert nog een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uit, waarover nog nader advies wordt uitgebracht. Dit advies moet worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.	De gemeente zal het betreffende onderzoek en advies verwerken in het bestemmingsplan.
c.	De dienst stelt een aantal tekstuele wijzigingen voor de regels voor.	In de regels wordt het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) vervangen door Activiteitenbesluit milieubeheer (regel 1.33).
d.	Voor artikel 12 (Leiding - Gas) stelt de dienst voor de bij zijn reactie gevoegde regels op te nemen.	De gemeente dankt ODWH voor de suggestie, maar handhaaft de huidige regeling, waarbij aanpassingen die de Gasunie heeft aangegeven zullen worden verwerkt. De begripsbepaling belemmeringenstrook wordt niet opgenomen, aangezien dit geen meerwaarde heeft voor de regels.
Conclusie		
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding.		

Rijkswaterstaat		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Tracébesluit Conform het Tracébesluit wordt de A4 tussen Burgerveen en Leiden momenteel (februari 2013) verbreed naar 2 x 3 rijstroken. Het voorliggende bestemmingsplan overschrijdt de grens van het Tracébesluit. De eindsituatie van de A4, zoals is vastgelegd in het Tracébesluit, moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Rekening moet worden gehouden met onderhoudsstroken van Rijkswaterstaat en watergangen die tevens dienen als compensatiewater voor de A4-verbreding.	Het bestemmingsplan overlapt inderdaad (deels) het Tracébesluit en maakt de daarin vastgelegde inrichting (onderhoudsstroken en water) niet onmogelijk. Gelet op het globale karakter van het plan wordt niet elke vorm van inrichting specifiek vastgelegd, maar de bestemmingslegging laat voldoende ruimte aan Rijkswaterstaat als beheerder van de gronden om deze in te richten conform het Tracébesluit. Overigens zullen diverse watergangen wel specifiek worden aangegeven, mede gelet op de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ook de grens van het Tracébesluit wordt op de verbeelding weergegeven.
b.	Geluid wegverkeer 1. Inspreker concludeert dat het geluidsaspect in het bestemmingsplan niet in de weg staat aan de gewenste ontwikkeling. Dit wordt geborgd door bij de 2 meest zuidwestelijke bouwvlakken zogenaamde dove gevels toe te passen. In hoofdstuk 9 wordt geconcludeerd dat maatregelen mogelijk zijn om het akoestisch klimaat te garanderen. Inspreker verzoekt in paragraaf 7.5.1 beter inzicht te geven in de maatregelen die worden getroffen inclusief de haalbaarheid en de effecten daarvan. 2. Rijkswaterstaat heeft voor de A4 ontwikke-	1. Het bestemmingsplan wordt aangevuld aan de hand van het verder uitgevoerde akoestisch onderzoek, zoals aangegeven in de thematische beantwoording onder punt 2.2. 2. Het akoestisch onderzoek gaat uit van de inrichting en het gebruik van de A4 zoals vastgelegd in het Tracébesluit en met in acht name van actuele verkeerscijfers. Toekomstige veranderingen aan de A4, zoals bijvoorbeeld een extra rijbaan of hogere maximumsnelheid, zullen afzonderlijk toegestaan moeten worden. Bij de daarbij behorende procedure zal onderzoek gedaan

Rijkswaterstaat		
samenvatting		reactie college van b & w
	<p>lingen gepland, zoals het verhogen van de maximumsnelheid en het gebruik van de toekomstige 4^e rijstrook, die van invloed kunnen zijn op het geluidsaspect. Verzocht wordt deze ontwikkelingen mee te nemen in de effecten op het wegverkeerslawaaï.</p> <p>3. Op bladzijde 22, laatste alinea, van bijlage 7 is aangegeven dat – in verband met de hogere waarden – het aanpassen van de bestemming een optie is. Inspreker wijst er nadrukkelijk op ook deze optie tot een gewijzigde invulling in onderzoek te nemen voor het deelplan Noord voor de bouwblokken in deel 2 gelegen direct naast de rijksweg en het dichtstbij de open toerit.</p> <p>4. Gelet op het bovenstaande en vanwege de onduidelijkheid over de werkelijke invulling van de ontwikkelingen in het plangebied en zonder voldoende inzicht in de (effectiviteit van) de genoemde maatregelen kan niet worden beoordeeld of het plan geluidsgereleerde belemmeringen oplevert voor de A4 en de N11. Inspreker verzoekt hier overleg over.</p>	<p>moeten worden of dit uitvoerbaar is, gelet op de omgeving en de juridische mogelijkheden in de omgeving zoals die op dat moment van toepassing zijn.</p> <p>3. De passage geeft in algemene zin aan dat bij overschrijding van de maximale onthefingswaarde, gedacht kan worden aan een andere bestemming of het realiseren van dove gevels. Omdat eerder al is besloten dit deelgebied voor woningbouw aan te wenden, is een andere invulling ter plaatse geen optie meer. Conform de uitkomsten van het akoestisch onderzoek zullen voor de ter plaatse beoogde woningen dove gevels worden voorgeschreven.</p> <p>4. In de onderzoeken van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke mogelijkheden afgezet tegen de A4 en N11 zoals in de bestaande situatie aanwezig, dus met het bestaande snelheidsregime, het bestaande aantal rijstroken en op basis van actuele verkeerscijfers. Indien deze wegen in de toekomst aangepast mochten worden, zal op dat moment een besluit met bijbehorende onderbouwing en eventuele maatregelen nodig zijn, gebaseerd op de dan bestaande situatie (dus inclusief Meerburgerpolder).</p>
c.	<p>Ecologie</p> <p>In paragraaf 9.2 en in bijlage 2 is opgenomen dat de Elfenbaan reeds verstoord wordt door N11 en spoor. Dit is een onjuiste constatering. De Elfenbaan is aangelegd ter compensatie van de verstoring van de N11. Nieuwe plannen in het gebied verergeren de bestaande verstoring wel.</p>	<p>De Elfenbaan is aangelegd ter compensatie van de verloren gegane natuurwaarden bij de aanleg van de N11. Tegelijkertijd vormen de N11 en het spoor, door de nabije ligging, een bestaande verstoring van dit gebied. Gelet op de ligging van het gebied buiten het plangebied en de bestaande verstoring, vormen de ontwikkelingen in het plangebied geen verdere verstoring.</p>
d.	<p>Wegbeheer</p> <p>Tot slot wordt verzocht in het plan aan te geven dat de N11 geen provinciale weg is. De weg is in beheer bij Rijkswaterstaat.</p>	<p>De toelichting wordt op dit punt aangepast.</p>
Conclusie		
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting en verbeelding.		

Hoogheemraadschap van Rijnland		
Samenvatting		reactie college van b & w
a.	<p>Het Hoogheemraadschap geeft een negatief wateradvies op het voorontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord. Dit advies is gebaseerd op het volgende.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan houdt niet geheel rekening met de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de aanvraag om vergunningaanvraag V55931 voor herinrichting van de Meerburgerpolder.</p>	<p>De toelichting en verbeelding worden op dit punt aangepast. Ook de begripsbepaling van het Waterplan in de regels wordt aangepast.</p>

	Het voorontwerp gaat uit van het waterplan van 10 augustus 2012, terwijl de meest recente versie van 2 oktober 2012 dateert.	
b.	In het waterplan wordt uitgegaan van de realisatie van een waterpartij van 5.000 m ² . Het voorontwerp geeft echter een oppervlakte aan water van 4.000 m ² .	De aanleg van 5.000 m ² aan oppervlaktewater is via de watervergunning geborgd. Door verdere planuitwerking tussentijds, is het niet langer mogelijk deze oppervlakte volledig in de bedoelde plas kwijt te raken. Dit heeft onder andere te maken met de nadien geïntroduceerde BAM-watergang langs de A4. Om die reden is nu een minimale oppervlakte 4.000 m ² voorgeschreven. Overigens is de plas zoals die nu in de stedenbouwkundige ontwerpen is opgenomen als ruim groter dan 4.000 m ² . De resterende oppervlakte aan te leggen oppervlaktewater is via de watervergunning geborgd. Gedacht wordt momenteel aan een verbinding tussen de plas en de watergang parallel aan de A4. Zoals gezegd is via watervergunning de totale watercompensatie geborgd.
c.	Het te realiseren boezemwater wordt deels als Water bestemd. Het overige deel van het boezemwater moet worden gerealiseerd binnen de bestemming Detailhandel. De toelichting of de verbeelding moet hierop worden aangepast.	Zoals beschreven onder b, is de watervergunning leidend voor de watercompensatie. Het gebied met de bestemming Detailhandel is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om de ter plaatse beoogde woningbouw mogelijk te kunnen maken. De aanleg van water ter plaatse is in de wijzigingsregels verankerd.
d.	De dubbelbestemming Waterkering komt qua ligging niet overeen met de legger van Rijnland. De kering die parallel loopt aan de Meerburgerwating, is in het geheel niet aangegeven. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen, waarbij wordt uitgegaan van de legger en hetgeen in het kader van vooroverleg over de vergunningaanvraag V55931 is overeengekomen.	De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
e.	In hoofdstuk 8 is aangegeven dat de kering langs de Meerburgerwating is gelegen. Het verzoek is om aan de tekst toe te voegen dat de langs de Meerburgerwating gelegen kering met de herinrichting van de polder zal worden verlegd.	De toelichting wordt op dit punt aangepast.
f.	De watergang langs de A4 betreft een polderwatergang. Middels een aan de zuidzijde van het plangebied te plaatsen gemaal en een persleiding (in de tekst wordt gesproken over een duiker, hetgeen incorrect is), zal het polderwater naar de aan de zuidzijde van het plangebied gelegen boezemwatergang worden afgevoerd. Het verzoek is het bovenstaande aan hoofdstuk 8 toe te voegen.	De toelichting wordt op dit punt aangepast.
g.	Daarnaast verzoekt het Hoogheemraadschap op de verbeelding de locatie van het gemaal en een strook van 5 m ten behoeve van de persleiding aan te duiden als respectievelijk waterstaatswerk en leiding en in de toelichting aan	Het gemaal wordt met het oog op de planontwikkeling verplaatst. De nieuwe locatie en omvang zijn echter nog niet bekend en om die reden niet op te nemen. Dit geldt eveneens voor de persleiding. Om die reden zullen

	te geven dat rekening moet worden gehouden met de geluidscontouren.	in de relevante bestemmingen waterhuishoudkundige voorzieningen algemeen mogelijk worden gemaakt.
h.	Tot slot verzoekt het hoogheemraadschap in hoofdstuk 8 Hoogheemraadschap van Delfland te veranderen in Hoogheemraadschap van Rijnland en de eerste regel onder het kopje Keur en Beleidsregels 2009 te veranderen in 'Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn.'	De toelichting wordt op dit punt aangepast.
Conclusie		
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en verbeelding.		

Gecombineerde inspraakreacties Noord en Zuid

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	<p>Inspreker stelt voor om per te ontwikkelen deelgebied het aantal maximaal te bouwen woningen te benoemen ten behoeve van de flexibiliteit een wijzigingsbevoegdheid voor 10% op te nemen.</p>	<p>Het maximum aantal woningen per gebied is niet vastgelegd, met uitzondering van het gebied waar ontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid wordt geregeld. In algemene zin is alleen een maximum van 300 woningen vastgelegd, wat een grote mate van flexibiliteit biedt. Meer dan 300 woningen zijn overigens niet wenselijk en niet mogelijk, gelet op de afspraken over het programma en de daarop afgestemde onderzoeken.</p> <p>Voor het deelgebied waar (binnen het maximum van 300) een maximum van 60 woningen geldt, het gebied met de wijzigingsbevoegdheid, wordt het voorstel van 10% flexibiliteit overgenomen voor zover dit wordt benut voor woningen in de sociale sector. Dit blijkt ook uit de behandeling van de inspraakreactie van Van Rhijn Bouw BV onder punt i in de Nota van beantwoording voor deelgebied Noord.</p>
b.	<p>Inspreker is in overleg met verschillende partijen. Als deze gesprekken positief zijn, wordt het totale maximale bouwvolume groter dan de in het bestemmingsplan genoemde 57.000 m³. Inspreker verzoekt de gemeente om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.</p>	<p>Afspraken over het mogelijk programma zijn reeds in een eerder stadium gemaakt, mede op basis van gegevens van de Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg. Hierop zijn ook de uiteenlopende sectorale onderzoeken afgestemd. Het doet de gemeente goed te horen dat er een grote vraag is, maar gelet op bovenstaande past zij het bestemmingsplan hier niet op aan.</p>
c.	<p>In het Tracébesluit is geen rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling in de Meerburgerpolder. De geplande schermen en andere geluidswerende voor woningen zijn niet voldoende. Rijkswaterstaat is bereid tot verhoging en verlenging van het geplande scherm langs de A4, waardoor de geluidsbelasting op de woningen wordt gereduceerd. De kosten hiervan worden verrekend met het bij de gemeente beschikbare geld voor aanvullende milieumaatregelen. Onderzoek naar deze mogelijkheid vindt op dit moment (februari 2013) plaats. Inspreker verzoekt deze gegevens in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangevuld aan de hand van het verder uitgevoerde akoestisch onderzoek, zoals aangegeven in de thematische beantwoording onder punt 2.2.</p>

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
d.	Inspreker stelt ervan uit te gaan dat de door haar geplande ontwikkeling niet wordt gefrustreerd doordat andere partijen hun wateropgave niet (tijdig) realiseren. Zij verzoekt de gemeente een en ander te borgen in het bestemmingsplan en anterieure overeenkomsten.	Voor de ontwikkeling van zowel Meerburgerpolder Noord als Zuid is een waterplan opgesteld en een bijbehorende watervergunning afgegeven. Een aantal structurele watergangen is in het bestemmingsplan ingetekend en op die wijze geborgd. Aan de andere verplichtingen uit het waterplan en de watervergunning heeft een ieder zich bij ontwikkeling van de gronden te houden. Dit wordt verder mede geborgd door de stedenbouwkundige ontwerpen die onderdeel uitmaken van de overeenkomsten met ontwikkelaars.
e.	Inspreker stelt voor de aan haar verleende watervergunning te laten overschrijven op naam van de gemeente omdat de vergunning betrekking heeft op een groter gebied dan haar eigendom.	De gemeente ziet het als taak van de OMM om bij de uitgifte van de gronden de wateropgave te borgen. Om die reden staat de watervergunning ook op haar naam. De gemeente ziet geen reden deze nu op haar eigen naam over te laten zetten.
f.	In de waterparagraaf wordt verwezen naar een onderzoek van Royal Haskoning. Dit onderzoek sluit niet aan op het stedenbouwkundige masterplan, het woningbouwplan en de verbeelding. Inspreker verzoekt actualisering van het onderzoek. De waterwetvergunning moet hierop ook aangepast worden.	Het waterplan is oorspronkelijk eerder opgesteld dan de laatste stedenbouwkundige plannen. Van daaruit zijn er figuren gebruikt, die op dit moment niet meer actueel zijn. Om die reden is het onderzoek later aangepast c.q. aangevuld, wat ook blijkt uit paragraaf 2.5 waar een gewijzigde figuur wordt gebruikt. Concluderend kan worden gesteld dat de uitgangspunten van het onderzoek, de inhoudelijke behandeling van het watervraagstuk en de uitkomsten hiervan afgestemd zijn op het huidige programma. Het onderzoek blijft daarom in de huidige opzet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen, ter onderbouwing van het aspect water in het bestemmingsplan. Ook de watervergunning blijft om die reden ongewijzigd. Daarbij is het aanpassen van de watervergunning geen bevoegdheid van de gemeente.
g.	Inspreker vindt het aanmeren van bootjes gewenst langs de watergangen in het woongebied. Het bestemmingsplan moet dit mogelijk maken.	Binnen de bestemming Water wordt per woning 1 steiger toegestaan. Overigens geldt dit niet voor de Meerburgerwatering. Dit heeft zowel te maken met het waterstaatsbelang als met de stedenbouwkundige visie op deze strook. Inwendig, dus buiten de watergang, in de eigen achtertuin, zijn dergelijke voorzieningen wel toegestaan.
h.	Inspreker verzoekt de weg tussen de bouwblokken en de A4 te gebruiken voor de reguliere ontsluiting van de A4-blokken en de woontoren. Met gebruikmaking van deze weg kunnen expeditieverkeer en verkeer van en naar parkeergarages aan de achterzijde worden verwerkt. Dit ontlast de Stadhouderslaan. Inspreker verzoekt dit in het bestemmingsplan aan te passen.	De bestemming (Verkeer) staat deze invulling niet in de weg, maar Rijkswaterstaat is beheerder van de strook grond langs de A4 en staat deze vorm van gebruik van de weg niet toe. Eventuele verzoeken daartoe zijn aan RWS te richten.
i.	Voorts verzoekt inspreker een extra toe-/uitgang van en naar Leiden mogelijk te maken via de busbaan, waardoor de doorstroming in het gebied minder kwetsbaar is en aantrekkelijker voor potentiële ontwikkelaars	Evenals onder punt h, geldt dat het bestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid dit met het artikel Verkeer niet in de weg staat. Omdat een dergelijke aansluiting vorm moet krijgen op grondgebied van de gemeente Leiden, zullen verzoeken

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
	en gebruikers.	hiertoe aan de gemeente Leiden gericht te worden.
j.	In de paragraaf Duurzaamheid wordt verwezen naar een energievisie uit 2006. Het lijkt inspreker dat deze niet meer actueel is.	Een energievisie is bedoeld om in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn voor energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Het destijds verrichte onderzoek geeft dit aan. Onder meer door de gefaseerde ontwikkeling van de gebieden zijn collectieve voorzieningen als aansluiting op het stadswarmtenet (nog) minder perspectiefrijk dan ten tijde van het verrichte onderzoek. Levering van biogas is inmiddels achterhaald. Maatregelen op woning- en gebouwniveau zijn daardoor nu de aangewezen weg om de in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegde verlaagde EPC te realiseren (10% lagere EPC dan wettelijk vereist). Het nieuwe NEM-kantoor laat zien dat dit zeer goede resultaten kan opleveren en is daarmee een voorbeeld voor de verdere ontwikkeling.
k.	Bij de eerste bouwontwikkelingen in Meerburgerpolder Zuid wordt een WKO gerealiseerd. Inspreker is niet in de positie om verdergaande eisen door te leggen inzake duurzaamheid.	De ambitie is niet als harde eis opgenomen in het bestemmingsplan. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, BNG-GO en de OMM zijn hier nadere afspraken over gemaakt. In de overeenkomst is onder andere bepaald dat bij de uitgifteovereenkomsten en waar nodig in de leveringsakten (onder meer) bepalingen worden opgenomen over duurzaam bouwen.
l.	De verbeelding van Meerburgerpolder Noord sluit niet aan op het actuele plan voor het woongebied. Watergangen langs de A4, tussen de eilanden en langs de Molentocht zijn te smal en de positie is niet gelijk aan het huidige plan. Daarnaast werkt de bestemming Tuin aan de omranding van de eilanden beperkend op de realisatie van het plan voor het woongebied.	De betreffende grenzen van bestemmingen worden op de verbeelding gecontroleerd en waar nodig aangepast. De bestemming Tuin langs de buitenranden van de 'eilanden' wordt omgezet naar Woongebied, met dien verstande dat voor de strook direct langs het water beperktere bouwmogelijkheden zullen gelden dan op het overige deel van het woonperceel.
m.	Verder verzoekt inspreker in Meerburgerpolder Zuid de realisatie van een zorghotel mogelijk te maken. Horeca-activiteiten 3 (waaronder zalenverhuur) zijn in principe niet toegestaan. Inspreker verzoekt zalenverhuur als onderdeel van de hotelfunctie mogelijk te maken. Ook onderwijsfuncties zouden mogelijk moeten zijn in het plangebied. Voorts ziet inspreker graag dat bij de bestemming Detailhandel en de maximale omvang van BVO geen onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende detailhandelsfuncties.	De mogelijkheden voor zorgfuncties zijn beperkt gehouden, gelet op de onderbouwing van het aspect Externe veiligheid. Bij langdurig verblijf van grote groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid zou namelijk een te groot risico ontstaan gelet op externe veiligheid. Om die reden is de begripsbepaling van de functie zorg beperkt gehouden, zodat alleen zorginstellingen, zoals een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapiepraktijk, verloskundigenpraktijk of bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk, mogelijk zijn. Een zorghotel wordt om deze reden niet toegestaan. Zalen voor uiteenlopend gebruik kunnen een regulier onderdeel vormen van een hotel. In dat geval zijn deze zalen toegestaan. Wanneer het om een zelfstandig zalenverhuurcentrum gaat, is dat niet het geval.

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
		<p>Voor onderwijs geldt eveneens dat dit van invloed is op het externe veiligheidsrisico.</p> <p>Het onderscheid in detailhandelsvormen blijft gehandhaafd, aangezien een (theoretische) invulling van het programma in de vorm van één grote detailhandelsvestiging ongewenst is.</p>
n.	<p>Inspreker verzoekt de bestemming Tuin te laten vervallen en de daarbij behorende regels op te nemen in Woongebied. Voorts verzoekt inspreker de planvisie voor het woongebied mogelijk te maken. Dit betekent verticale beschoeiing, vlonders, bootaanlegplaatsen (uitwendig en inwendig), boothuizen/overkappingen, tuinhuisen met bijbehorende (nuts) voorzieningen. Een steiger van maximaal 10 m² moet inpasbaar zijn. Ook kan onderscheid worden gemaakt tussen inwendige en uitwendige verharding. Een aanlegplaats moet mogelijk zijn in de bestemming Water.</p>	<p>Zoals aangegeven onder punt I komt de bestemming Tuin langs de buitenranden van de 'eilanden' te vervallen. Binnen de bestemming Woongebied zal voorzien worden in een beperktere regeling voor de buitenrand van de eilanden.</p> <p>Ten aanzien van de verschillende wensen, geldt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verticale beschoeiing wordt niet uitgesloten in het bestemmingsplan; - op het woonperceel is erfbebouwing toegestaan. De gemeente stelt strengere eisen in de strook tot 5 m uit de watergang, waarbinnen geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Dit geldt echter alleen voor vergunningplichtige bouwwerken. Vergunningvrij zijn er, onder voorwaarden, wel mogelijkheden; - hoe bewoners hun tuin inrichten binnen de bestemming Woongebied staat in principe vrij: een vlonder op het achterste deel van de tuin of water dat tot in de tuin doorloopt is zodoende mogelijk. Voor ingrepen aan het water en de waterkant geldt overigens nog wel de Keur; - per woning wordt 1 steiger toegestaan binnen de bestemming Water. Overigens wordt daarbij de oppervlaktemaat losgelaten, maar wordt juist de diepte ervan geregeld. Door een diepte vast te leggen, blijft een gegarandeerde breedte van de watergang open. Qua breedte worden geen maten opgenomen, zodat de steigers langs de volledige breedte van de tuin (doorlopend) kunnen worden aangelegd. Een oppervlaktemaat is daarmee niet langer relevant. Overigens worden uitwendige steigers (binnen de bestemming Water) aan de Meerburgerwatering uitgesloten. Dit heeft zowel te maken met het waterstaatsbelang als met de stedenbouwkundige visie op deze strook.
o.	<p>Stedenbouwkundige visie en BKP zijn in 2012 aangepast. Het inrichtingsplan wordt geactualiseerd.</p>	<p>Bij het aanhalen van deze documenten in het bestemmingsplan zullen de meest recente versies worden genoemd.</p>
p.	<p>Omwille van de duidelijkheid de belangrijkste parkeernormen benoemen.</p>	<p>De regeling van de parkeernormen wordt aangepast, zodat deze voor alle te ontwikkelen gronden in het noordelijk deelgebied eenduidig is. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,4 goedkoop; - 1,6 middelduur; - 1,8 duur. <p>Deze normering is overeenkomstig de eerder</p>

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
		vastgelegde normen uit het Beeldkwaliteitplan. Daarbij is het van belang dat particuliere garages voor 50% worden meegeteld als parkeervoorziening en parkeerruimte op een oprit voor 80%. Voor een startersappartement tot 50 m ² zal 1 parkeerplaats aangelegd moeten worden. Deze aanvullende voorwaarden worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
q.	Bij het ophogen van het woongebied zal inspreker een geactualiseerd bodemonderzoeksrapport beschikbaar stellen.	De gemeente ziet het bodemonderzoek tegemoet.
r.	In de paragraaf Externe Veiligheid wordt 4 m afstand tot de gasleiding genoemd in plaats van 5 m.	De afstandsmaat van 4 m (aan weerszijden) uit de paragraaf is juist. De verbeelding (en waar nodig toelichting) wordt op dit punt aangepast.
Conclusie		
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding.		

Inspraakreactie 1 (Schellingerhout)		
samenvatting		reactie college van b & w
	Inspreker verzoekt gebruik te maken van alternatieve energie en hiervoor een coöperatie op te richten. Daarbij is het verzoek om de investeringen niet op de huizenprijzen te laten drukken en een deel van de energiebesparing in de coöperatie te laten terugvloeien. Inspreker stelt zijn kennis om niet beschikbaar om de gemeente te helpen het 'Groene' imago waar te maken.	De gemeente is een groot voorstander van duurzame plannen. Dit kan echter niet worden afgedwongen in de regels van het bestemmingsplan. Over dit onderwerp worden nadere afspraken gemaakt met de uiteindelijke ontwikkelaars. De gemeente bedankt inspreker voor het aanbod en zal hier waar nodig op terug komen.
Conclusie		
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.		

Inspraakreactie 2 (Moret)		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Inspreker vraagt of bij de woningbouw is gedacht aan woningen ten behoeve van begeleid wonen, zoals in Roomburg is gerealiseerd.	Binnen de bestemmingen Gemengd (Zuid) en Wonen en Woongebied (Noord) zijn ook bijzondere woonvormen toegestaan. Overigens is de mate van hulpbehoefendheid wel relevant bij het bepalen of er nog sprake is van Wonen (met zorg) of dat het echt om zorginstellingen gaat. Gelet op het aspect externe veiligheid staan beide plannen geen zorginstellingen toe. Geconcludeerd kan worden dat, afhankelijk van de specifieke vorm van zorg en mate van hulpbehoefendheid, woningen voor begeleid wonen zijn toegestaan.
b.	Bij het zuidelijk deelgebied is langs de A4 aan de oostzijde – net als bij de Roomburgzijde – een geluidsscherm voorzien. Door het geluidsscherm aan de Roomburgzijde is de geluidsoverlast aan de Vleugelnootlaan sterk toegenomen. De geplande bebouwing zal het geluid niet voldoende kunnen tegenhouden.	Op basis van het Tracébesluit, waarin de verbreding en verdiepte aanleg van de A4 is onderzocht en mogelijk gemaakt, wordt ook aan de oostzijde een geluidsscherm gerealiseerd.
Conclusie		
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.		

Specifieke inspraakreacties Noord

Van Rhijn Bouw BV		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	De reactie ziet vooral op het gebied dat is aangeduid met Detailhandel en dan specifiek op de parkeernormen, de algemene afwijkingregels en de mogelijkheid van het realiseren van aan-/uitbreidingen aan het hoofdgebouw van woningen. In de reactie wordt gedetailleerd ingegaan op de volgende aspecten.	De inhoudelijke reactie volgt bij de volgende punten.
b.	Verzocht wordt een andere parkeernorm te hanteren (maxima: 1,3/1,6/1,8).	De regeling van de parkeernormen wordt aangepast, zodat deze voor alle te ontwikkelen gronden in het noordelijk deelgebied eenduidig is. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende normen: - 1,4 goedkoop; - 1,6 middelduur; - 1,8 duur. Deze normering is overeenkomstig de eerder vastgelegde normen uit het Beeldkwaliteitplan. Daarbij is het van belang dat particuliere garages voor 50% worden meegeteld als parkeervoorziening en parkeerruimte op een oprit voor 80%. Voor een startersappartement tot 50 m ² zal 1 parkeerplaats aangelegd moeten worden. Deze aanvullende voorwaarden worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
c.	De parkeernormen WG en Wro-zone wijzigingsgebied stemmen niet overeen. Verzocht wordt voor beide een gelijke normering te hanteren.	Conform de beantwoording bij punt b, wordt de parkeernormering zodanig vastgelegd dat deze voor alle te ontwikkelen gronden in het noordelijk deelgebied eenduidig is.
d.	Verzocht wordt mee te denken aan een alternatieve locatie voor de speelplek, die nu nabij een sloot is bedacht.	De locatie is benoemd in het Beeldkwaliteitplan, maar is in het bestemmingsplan niet specifiek opgenomen, laat staan verplicht gesteld. De bestemmingslegging van de openbare ruimte laat voldoende ruimte om speelplaatsen op andere locaties te plaatsen. Het plan wordt op dit punt daarom niet aangepast.
e.	Verzocht wordt om het minimum aantal bouwlagen van 2 met kap aan te passen op de marktconforme ontwikkeling van 1-laagse patio-woningen tot en met 2- of 3-lagen met kap.	Het bestemmingsplan legt het aantal bouwlagen niet vast. Hierin wordt uitsluitend de maximum bouwhoogte geregeld. De opgenomen maat is ter plaatse ruim genoeg voor 2 bouwlagen met een kap, zoals ook is voorgeschreven in het Beeldkwaliteitplan.
f.	Verzocht wordt het bestemmingsplan te wijzigen zodat het mogelijk is om een kap op de garage te plaatsen en uitbreidingen aan de achterzijde van de verdieping van woningen te realiseren.	Deze mogelijkheid wordt in het Beeldkwaliteitplan achterwege gelaten. Het bestemmingsplan zal hier om die reden ook niet op inspelen.
g.	Verzocht wordt de bestemming DH te wijzigen in een WG- en WA-bestemming dan wel de goothoogte en het maximale bebouwingspercentage te wijzigen in die maten die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.	De gemeente wenst de bestemming aan te passen in Woongebied en Water nadat met diener een overeenkomst is gesloten. Tot die tijd blijft de vigerende bestemming gehandhaafd. De opgenomen regeling bij die bestem-

Van Rhijn Bouw BV		
samenvatting		reactie college van b & w
		ming wordt aangepast, zodat de goothoogte en het bebouwingspercentage in overeenstemming met het vigerende plan zijn.
h.	Verzocht wordt de bestemming van de woningen Stadhouderslaan 7 en 8 te wijzigen in 'WG nader uit te werken' eventueel aangevuld met WA.	De gemeente wenst de bestemming pas aan te passen nadat met indiener een overeenkomst is gesloten. Tot die tijd blijft de vigerende bestemming gehandhaafd.
i.	Verzocht wordt om de bouw van maximaal 10% meer woningen toe te staan op het gebied DH en hiervoor in artikel 18a op te nemen dat de daarin gegeven afwijkingsregel ook voor aantallen geldt.	<p>Het maximumaantal van 300 woningen kan niet los worden gelaten, een algemene afwijking van 10% is zodoende niet gewenst. Hoe de 300 woningen verdeeld worden binnen het plangebied staat in principe vrij, met dien verstande dat de schuifmogelijkheden in praktische zin beperkt worden door de feitelijk beschikbare ruimte en de diverse voorwaarden waar bij het ontwerp rekening mee gehouden dient te worden.</p> <p>Een afwijking van het maximum aantal van 60 woningen met 10% binnen het wijzigingsgebied is daarom op voorhand niet bezwaarlijk. De gemeente past de wijzigingsregels in artikel 19 hierop aan, onder de voorwaarde dat de 10% flexibiliteit wordt benut voor woningen in de sociale sector.</p> <p>Het is vervolgens aan de ontwikkelaar om binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders met een passend ontwerp te komen dat het maximum van 60 woningen + 10% = 66 woningen te realiseren.</p>
j.	Met het vaststellen van het peil op -1 m NAP resteert er te weinig hoogte om gebouwen en dergelijke te realiseren. Het toekomstig maaiveld wordt overeenkomstig de wens van het hoogheemraadschap aangelegd op boezempeil wat op circa +30 cm NAP ligt. Hierdoor nemen de bouw- en goothoogtes af met 1,3 m, waardoor een te lage hoogte resteert.	De gemeente heeft rekening gehouden met het toekomstige hoogteverschil tussen het nieuwe maaiveld en het peil van -1 m NAP. Deze marge is verrekend in de opgenomen hoogtes op de kaart. Wanneer het verschil tussen maaiveld en peil van de hoogtemaat wordt afgetrokken, blijft er voldoende maatvoering over om de in het Stedenbouwkundig Masterplan beoogde woningtypen te kunnen realiseren. Overigens worden de hoogtematen op onderdelen nog aangepast, omdat deze op onderdelen (inclusief verrekening van het peil) juist ruimer waren dan benodigd voor de betreffende woningtypen. Zie hiervoor de thematische beantwoording onder punt 2.1. Ter plaatse wordt zodoende een bouwhoogte van 13 m toegestaan, die na verrekening met het verschil tussen maaiveld en peil (1,3 m) voldoende ruimte laat (11,7 m) om de in het Beeldkwaliteitplan voorgeschreven woningtypen van 2 lagen + kap te kunnen realiseren.
k.	Gevraagd wordt of het klopt dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen op grond van artikel 10.2.2 moeten worden voorzien van een kap? In dat geval kan inspreker zich niet met dit artikel verenigen.	Het bestemmingsplan stelt een kap niet verplicht, maar schrijft alleen voor hoe hoog de goothoogte mag zijn en hoe hoog ingeval van een kap de bouwhoogte mag zijn.
l.	De bedrijfsvoering op de locatie met de be-	De gemeente is bekend met het feit dat de be-

Van Rhijn Bouw BV		
samenvatting		reactie college van b & w
	stemming DH is reeds lange tijd beëindigd. Naar het oordeel van inspreker is er daarom sprake van een burgerwoning en niet van een bedrijfswoning bij de DH-bestemming. Inspreker verzoekt in zoverre aanpassing van de verbeelding.	drijfsvoering ter plaatse reeds lange tijd beëindigd is. Om planschade te voorkomen zijn specifiek de vigerende mogelijkheden overgenomen.
m.	Naar het oordeel van inspreker moet de berekening van het aantal verkeersbewegingen voor de DH-bestemming worden aangepast aan de CROW-regels. In het voorontwerpbestemmingsplan worden de normen van de bestemming WG aangehouden. Dit is niet correct.	Het bestemmingsplan richt zich op ontwikkeling van het plangebied met woningen. In de onderzoeken wordt daarom uitgegaan van de bestaande situatie + de nieuwe mogelijkheden. Om die reden is voor de betreffende gronden gerekend met woningen. Dat hier een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en tot die tijd de vigerende rechten zijn opgenomen, heeft uitsluitend te maken met grondposities en niet omdat andere ontwikkelingen ter plaatse gewenst zijn.
n.	Op de zijerfgrens van de achtertuin van hoekwoningen zijn geen gebouwde erfafscheidingen hoger dan 1 m mogelijk. Vanuit privacyoverwegingen vindt inspreker dit ongewenst en zij verzoekt de regels zodanig aan te passen dat een bebouwde erfafscheiding op de zijerfgrens van de achtertuin mogelijk wordt.	Op basis van artikel 15.2 zijn achter de voorgevel erfafscheidingen toegestaan. Conform het Beeldkwaliteitplan wordt hier een hoogte van 1,8 m toegestaan, met dien verstande dat deze deels open zijn. Voor de voorgevel bedraagt dit ten hoogste 1 m. Op grond van de regels hebben alle woningen in het plangebied één voorgevel, ook hoekwoningen. Dit betekent dat gedeeltelijk open erfafscheidingen aan de zijgrenzen van de percelen mogelijk zijn tot een hoogte van 1,8 m. De privacy van zij- en achtertuinen wordt hiermee voldoende gewaarborgd.
o.	Gevraagd wordt of de definities van aan-/uitbouwen en bijgebouwen dezelfde definities zijn die het Besluit omgevingsrecht kent.	De termen aan- en uitbouwen en bijgebouwen komen niet terug in het Besluit omgevingsrecht. Daar worden in algemene zin uitspraken gedaan over bijbehorende bouwwerken die al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwd zijn. Dat neemt niet weg dat in het bestemmingsplan nader onderscheid gemaakt kan worden in dit type bouwwerken, zoals gedaan is in de vorm van aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping. Dit heeft de gemeente doorgevoerd omdat voor deze diverse soorten bouwwerken, uiteenlopende maatvoeringen mogelijk worden gemaakt. De definities uit het Bor staan de terminologie uit het bestemmingsplan om die reden niet in de weg. Het plan wordt hier niet op aangepast.
p.	Voorts heeft inspreker een aantal op-/aanmerkingen op het beeldkwaliteitsplan. - Verzocht wordt de gebruikte terminologie in het beeldkwaliteitsplan objectiever te benoemen. Termen als 'eigentijds' en 'ouderwets' zijn niet eenduidig en voor meer uitleg vatbaar. - Inspreker ziet mogelijkheden om langs de watergangen en met name op de eilanden goede mogelijkheden om woningen te re-	Deze opmerkingen hebben geen betrekking op het bestemmingsplan. Over aanpassingen aan het Beeldkwaliteitplan is inmiddels afzonderlijk overleg gevoerd.

Van Rhijn Bouw BV		
samenvatting		reactie college van b & w
	<p>aliseren die niet een gesloten wand vormen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspreker wil de kavels langs de watergangen voorzien van een insteekhaven. Verzocht wordt de regels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hierop aan te passen. - Inspreker stelt dat het hoofdgebouw, de aanbouw, de uitbouw en het bijgebouw onder één kap moeten worden gerealiseerd. Garages, erkers en bergingen moeten binnen de hoofdmassa gerealiseerd worden. De woonkwaliteit en flexibiliteit nemen hiermee sterk af. Dit beperkt de vrijheid van indeling van de plattegrond en daarmee de duurzaamheid van de woning. Inspreker verzoekt het plan op dit onderdeel aan te passen. - Inspreker wil, in tegenstelling tot het beeldkwaliteitsplan, de wegen en voetpaden overeenkomstig het PvE Inrichting openbare ruimte Verde Vista Meerburg van 3 juni 2008 aanleggen. 	
q.	<p>Tot slot merkt inspreker op dat het bestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt om in te spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt en de wooncarrière van bewoners. Hiervoor moet het bestemmingsplan meer flexibiliteit bieden.</p>	<p>Het bestemmingsplan kent een grote mate van flexibiliteit. Binnen de hoogtemaat en het maximum aantal woningen kan, rekening houdend met de kaders uit het Beeldkwaliteitplan, naar eigen inzicht een plan uitgewerkt worden. De gemeente ziet niet op welke punten het bestemmingsplan flexibeler gemaakt kan worden om meer mogelijkheden te bieden, zonder af te wijken van het Stedenbouwkundig plan, de sectorale onderzoeken en een zekere mate van rechtszekerheid richting omwonenden. Het plan wordt om die reden niet van meer flexibiliteit voorzien.</p>
Conclusie		
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting en de regels.		

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)		
Samenvatting		reactie college van b & w
a.	<p>Insprekers verwachten dat door de geplande woningbouw hun woongenot en privacy zullen worden aangetast.</p>	<p>De Vleugelnootlaan ligt direct tegenover het noordelijk plangebied, aan de overzijde van de Meerburgerwatering.</p> <p>De nieuwe functie binnen het plangebied, wonen, komt overeen met de functie langs de Vleugelnootlaan. De aanwezige bebouwing bestaat ter plaatse immers uit woningen. Qua functie is er zodoende geen sprake van dat de ene functie de andere hindert of belemmert. Ook qua ontsluiting en verkeersbewegingen is er geen sprake van hinder of overlast. De nieuwe woningen hebben hun ontsluiting juist van de Vleugelnootlaan afgekeerd, richting de Hoge Rijndijk en over de A4.</p> <p>De stedenbouwkundige inrichting is zodoende</p>

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)		
Samenvatting		reactie college van b & w
		<p>bepalend voor een goede inpassing in de omgeving. De gemeente erkent dat het uitzicht vanaf de Vleugelnootlaan sterk verandert. Omdat er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare inrichting, waarvoor bovendien duidelijke regels en randvoorwaarden in het Beeldkwaliteitplan zijn opgenomen op basis waarvan alle ontwikkelingen door de gemeente getoetst worden, vindt de gemeente deze ontwikkeling acceptabel.</p> <p>In de thematische beantwoording is onder 2.1 al een toelichting gegeven op de toegestane bouwhoogtes en het feit dat deze op onderdelen worden aangepast. Daarbij wordt ook verwezen naar een visualisering van de bouwhoogtes en de onderlinge afstanden in relatie tot de omliggende bebouwing. Wanneer de gehanteerde maten vergeleken worden met elders voorkomende situaties binnen de gemeente Zoeterwoude, waaronder de wijk van de Vleugelnootlaan, dan blijkt dat sprake is van een ruime opzet met voldoende onderlinge afstand, gelet op de toegestane bouwhoogte.</p> <p>Onder punt d wordt verder onderbouwd dat juist de achtertuinen van de nieuwe woningen richting de Vleugelnootlaan worden geprojecteerd, om straten, trottoirs, parkeerplaatsen en andere verharding zoveel mogelijk van de Vleugelnootlaan af te situeren.</p> <p>Om verder te verankeren dat deze strook ook daadwerkelijk met achtertuinen wordt ingericht, zal op de verbeelding een strook worden opgenomen van 8 m diep waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. De positionering van de woningen wordt zodoende nader geregeld, zodat een gegarandeerde afstand tot de Vleugelnootlaan ontstaat.</p> <p>(NB: Overigens moet de visualisering uit de thematische beantwoording niet als eindsituatie worden aangemerkt. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, zijn de kaders van het Beeldkwaliteitplan door vertaald in een globaal bestemmingsplan. De mogelijkheden uit het bestemmingsplan bieden, samen met de eisen uit het Beeldkwaliteitplan, de handvatten voor ontwikkelaars om hun plannen mee vorm te geven. De visualisering is in dat opzicht een mogelijke uitvoering en is specifiek bedoeld om een indicatie te geven van de bouwmassa's, onderlinge afstanden en de verhouding ten opzichte van omliggende bebouwing.)</p>
b.	De insprekers willen in het bestemmingsplan geborgd dat de brug over de Meerburgerwatering alleen zal worden gebruikt voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer. De aanlanding	De gemeente voorziet ter plaatse geen brug voor gemotoriseerd verkeer. De beoogde brug is uitsluitend bedoeld voor calamiteitenverkeer en langzaam verkeer.

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)	
Samenvatting	reactie college van b & w
<p>van de brug in het voorliggende bestemmingsplan is bestemd voor Verkeer - Verblijfsgebieden behoeve van de aangrenzende bestemmingen. Dit zullen een voetbalveld en een appartementenblok zijn. Verzocht wordt een en ander in het bestemmingsplan zeker te stellen.</p>	<p>Het bestemmingsplan legt echter niet per brug vast welke verkeerssoorten hier gebruik van kunnen maken. Dit kan worden geborgd in de vorm van verkeersbesluiten.</p>
<p>c. De toevoeging van de bestemming Tuin biedt door de regels van vergunningvrij bouwen nauwelijks toegevoegde waarde. Gevolg is dat de bewoners straks uitkijken op een niet-representatieve achterzijde van een woonwijk.</p>	<p>In achtertuinen zijn er per definitie de nodige vergunningvrije mogelijkheden. Voor zijtuinen geldt dat dit afhangt van het feit of deze aan openbaar toegankelijk gebied grenzen. De gemeente kan hier alleen op sturen door de zij- en achterkanten van de Vleugelnootlaan af te situeren. Onder punt d wordt echter onderbouwd, dat dit juist niet is gedaan, mede gelet op de verkeersafwikkeling die bewust niet richting de Vleugelnootlaan is geprojecteerd. Het gevolg hiervan is dat het beeld richting de Vleugelnootlaan uit zij- en achtertuinen zal bestaan. Welke delen uiteindelijk zijtuin en welke delen achtertuin zullen zijn, hangt af van de inrichting van de ontwikkelende partijen. Ter plaatse zullen zodoende vergunningvrije mogelijkheden ontstaan. De reden om deze mogelijkheden landelijk vergunningvrij te maken, is juist omdat deze, gelet op hun omvang en situering, ruimtelijk acceptabel worden geacht. De gemeente kan daar zodoende niet verder op sturen en ziet daar ook geen noodzaak toe.</p> <p>Dit geldt niet voor alle bouwwerken die niet binnen de landelijke regels van vergunningvrij bouwen passen. Bijvoorbeeld omdat ze te hoog of te groot zijn, of onvoldoende afstand houden. Voor die bouwwerken heeft de gemeente zelf regels vastgelegd, waaronder de 5 m waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. De 5 m geldt zodoende als extra sturingsmiddel om de niet-vergunningsvrije bouwwerken op grotere afstand te plaatsen.</p> <p>Overigens zal de strook met de bestemming Tuin in het ontwerpbestemmingsplan ook als Woongebied worden bestemd. Voor deze strook zal wel een specifieke regeling blijven gelden die afwijkt van de mogelijkheden elders op het perceel. De overweging om deze aanpassing door te voeren is slechts een praktische, namelijk dat het gehele woonperceel in één artikel (Woongebied) geregeld wordt.</p>
<p>d. De wijze waarop de oevers tegenover de Vleugelnootlaan worden bestemd, is belangrijk. Evenals de toegezegde openbaar groenvoorziening tussen het water en de nieuw te bouwen woningen. Op het smalste stuk is de afstand slechts 35 m.</p>	<p>Onder punt a is reeds aangegeven dat, gelet op de visualisering, terecht gesteld kan worden dat er sprake is van een ruime onderlinge afstand. Ook is daarbij verwezen naar de thematische beantwoording onder punt 2.1. Daarin wordt een toelichting gegeven op de wijze van meten en hoe de bouwhoogte op de plankaart gelezen</p>

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)		
Samenvatting	reactie college van b & w	
	<p>moet worden.</p> <p>Op basis daarvan is de gemeente van mening dat de bouwmassa's die mogelijk worden gemaakt acceptabel zijn gelet op de afstand die gehouden wordt tot omliggende bebouwing.</p> <p>Daarbij snapt de gemeente het standpunt dat met name de feitelijke inrichting bepalend is voor de bewoners van de Vleugelnootlaan. Aangezien de situering van de voorkanten van de nieuwe woningen sterk samenhangt met de verkeersontsluiting van die woningen, en deze ontsluiting juist niet richting de Vleugelnootlaan is geprojecteerd, zal het beeld richting de Vleugelnootlaan zodoende bestaan uit zij- en achtertuinen. Dit is dus een bewuste keuze, waarbij ook meespeelt dat aan de voorzijde het beeld hoofdzakelijk bestaat uit straat, trottoir, parkeerplaatsen en soortgelijke verharding.</p> <p>De gemeente deelt het standpunt dat er sprake is van een kleine onderlinge afstand niet en heeft de zij- en achterkanten juist bewust richting de Vleugelnootlaan geprojecteerd. Het plan wordt om die reden niet aangepast op dit punt.</p> <p>In oude plannen was inderdaad een groenvoorziening beoogd. Dit ontwerpbestemmingsplan vormt echter het eerste juridische instrument om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Aan eerdere plannen kan zodoende geen status worden toegekend. Met bovenstaande uiteenzetting is voldoende aangegeven dat de gemeente de nu toegepaste afstanden en ruimtelijke mogelijkheden ruimtelijk acceptabel vindt.</p> <p>Zoals aangegeven onder punt a, wordt overigens wel een strook opgenomen op de verbeelding waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.</p>	
e.	<p>In het bestemmingsplan is de Meerburgerwetering niet aangegeven als een hoofdwaterstructuur met groenstructuur. Dit is in strijd met de Structuurvisie van 2012.</p>	<p>Het bestemmingsplan wijst geen hoofdwater- of groenstructuren aan. Wel heeft de gemeente met de Structuurvisie uitgesproken dergelijke structuren belangrijk te vinden. Hier wordt rekening mee gehouden in de uiteindelijke plannen. Onder andere door de Meerburgerwetering als hoofdwaterstructuur te behouden en vrij te houden van bebouwing of steigers.</p>
f.	<p>De Meerburgerwetering is zeer beeldbepalend. Als er aan de wetering achtertuinen worden gesitueerd, wordt de natuurlijke uitstraling van de wetering aangetast. Insprekers verzoeken een groenstrook tussen de wetering en de bestemming Wonen op te nemen.</p>	<p>Met het bestemmen van de Meerburgerwetering als Water wordt deze in de eerste plaats beschermd. Daarnaast wordt ook geregeld dat ter plaatse geen bebouwing/steigers zijn toegestaan. Mede gelet op de thematische beantwoording onder 2.1 acht de gemeente de plannen ruimtelijk voldoende onderbouwd c.q. in-</p>

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)		
Samenvatting		reactie college van b & w
		pasbaar.
g.	De maximale hoogtes binnen het woongebied tegenover de Vleugelnootlaan variëren van 13 tot 16 m. Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat het om maximaal 3 bouwlagen gaat. De gestelde hoogte in combinatie met de globale bestemming maken 4 tot 5 woonlagen aan de overzijde van onze woningen mogelijk. Richting de snelweg wordt dit zelfs 16 tot 20 m hoog. Onze woningen zijn 9 m hoog en liggen ongeveer 1,5 m lager dan de nieuw te bouwen woningen. Wij kijken straks tegen hoge gevels aan en toekomstige bewoners kijken gemakkelijk bij ons naar binnen. Wij verzoeken u de bouwhoogte te beperken tot maximaal 10 m (3 bouwlagen).	De wijze van meten voor nieuwe bebouwing is toegelicht in de thematische beantwoording onder 2.1. Daarin wordt ook aangegeven dat de toegestane bouwhoogtes op onderdelen worden aangepast.
h.	Het bestemmingsplan biedt geen garantie dat tegenover onze woningen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd, doordat de woonvlakken globaal zijn bestemd.	<p>Het woningtype wordt inderdaad niet voorgeschreven in het bestemmingsplan. Vanuit praktisch oogpunt zijn juist de koppen van de 'eilanden', tegenover de Vleugelnootlaan, interessant voor ontwikkelaars om hier vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen te bouwen. Dit brengt een zekere mate van openheid met zich mee.</p> <p>Dit wordt overigens ook voorgeschreven in het Beeldkwaliteitplan, waarin wordt gesteld dat tussen de bebouwing door zicht op het water moet blijven bestaan. Met rijwoningen is dit vrijwel onmogelijk.</p> <p>Daarnaast wordt de eilandenstructuur gebroken door vast ingetekende watergangen, die haaks vanaf de Meerburgerwatering het plangebied inlopen. Deze watergangen breken de bebouwingmogelijkheden en zorgen bovendien voor een waterrijk straatbeeld zoals dat ook nu het geval is langs de Meerburgerwatering.</p> <p>Hoewel geen woningtype is voorgeschreven, is de gemeente van mening dat er voldoende afstand en openheid in acht wordt genomen voor een acceptabele stedenbouwkundige inpassing van het plan. Het plan wordt op dit punt niet aangepast.</p>
i.	Daarnaast is tijdens bijeenkomsten aangegeven dat tegenover de Vleugelnootlaan maximaal 3 woonlagen zouden worden gebouwd en dat deze woningen haaks op de laan worden gebouwd. Deze nieuwe woningen zouden geen ramen richting Vleugelnootlaan hebben.	Zoals bij punt d ook over de groenstrook is aangegeven, vormt dit bestemmingsplan het eerste juridische instrument om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Aan eerdere plannen en de inrichting die daarmee is gepresenteerd, kunnen zodoende geen rechten worden ontleend. De gemeente onderbouwt met deze beantwoording (zie ook de thematische beantwoording onder 2.1) en in de toelichting van het bestemmingsplan dat het plan ruimtelijk acceptabel c.q. inpasbaar is. Daarbij geldt dat tegenover de Vleugelnootlaan de bouwmogelijkheden nog steeds zijn afgestemd op woningen van 3 lagen (2 lagen + kap).

Indiener 3 (Heppe-Vleugelnootlaan)		
Samenvatting		reactie college van b & w
j.	Aan de zijde van de Vleugelnootlaan zijn steigers geplaatst voor de aanleg van boten. Als aan de overzijde van het water ook ligplaatsen worden gerealiseerd, wordt het water te smal om door te varen. Insprekers verzoeken het bestemmingsplan in zoverre aan te passen.	Binnen de bestemming Water wordt per woning 1 steiger toegestaan, maar daarbij geldt specifiek dat dit aan de Meerburgerwating niet is toegestaan. Dit heeft zowel te maken met het waterstaatsbelang als met de stedenbouwkundige visie op deze strook. Inwendig, dus buiten de watergang, in de eigen achtertuin, zijn dergelijke voorzieningen wel toegestaan in beperkte maatvoering.
Conclusie		
Gelet op de thematische beantwoording onder punt 2.1, leidt de inspraakreactie tot aanpassing van de verbeelding en de regels.		

Indiener 4 (Bruines)		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Inspreker vraagt of het slootje behouden blijft nu er uitritten naar de Stadhouderslaan worden gerealiseerd.	Voor de aanleg van de verlengde Stadhouderslaan, is demping van de sloot niet nodig. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de bedoelde gronden zijn aangemerkt als wijzigingsgebied, waarbinnen onder voorwaarden nieuwe woningen kunnen worden toegestaan. Bij ontwikkeling van deze gronden is het tot op zekere hoogte aan ontwikkelaars hoe zij de feitelijke inrichting vorm geven. Aangezien de sloot geen hoofdwatgang betreft, kan niet uitgesloten worden dat deze op termijn verdwijnt.
b.	Voorts vreest inspreker overlast/schade van het gebruik van de Stadhouderslaan door tractoren. De woningen zijn niet onderheid. Inspreker verzoekt dit gebruik te weren.	Indien indiener van mening is dat met dit plan planschade ontstaat, kan hiertoe een verzoek worden ingediend bij de gemeente.
Conclusie		
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting.		

Indiener 5 (Van Noort)		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt niet dat rekening is gehouden met de bij de gemeente bekende bezwaren met betrekking tot bouwhoogte en afstand tot bestaande bebouwing.	De gemeente verwijst naar de thematische beantwoording onder 2.1.
b.	Bouwhoogte Er is verwarring over het peil vanaf waar de hoogte moet worden gemeten. De bouwhoogten in de verbeelding zijn niet eenduidig. De bouwhoogte van onze woning is 6 m en is niet vergelijkbaar met de 13 m die elders wordt toegestaan. De toegestane bouwhoogte in artikel 19.1.c is te hoog. De toezegging dat in de directe omgeving van onze woningen maximaal twee bouwlagen komen, is niet opgenomen in het bestemmingsplan.	De wijze van meten voor nieuwe bebouwing is toegelicht in de thematische beantwoording onder 2.1. Door de verschillende wijzen van meten, is het hoogteverschil in belangrijke mate verklaard. Voor bestaande bebouwing wordt namelijk het bestaande maaiveld als peil gehanteerd. Dit is vastgelegd in lid 1.27, waarin de begripsbepaling van 'peil' is opgenomen. Daarnaast wordt in de thematische beantwoording eveneens aangegeven dat de toegestane hoogtematen op onderdelen worden aangepast.
c.	Afstand tot bestaande bebouwing Aan de bewoners aan de Vleugelnootlaan is een afstand tot bestaande bebouwing toegezegd van 50 m. Wij vinden dat wij, als bewoners van Meerburgerwating, niet anders mogen wor-	Vooropgesteld is in het bestemmingsplan geen afstand van 50 m tot de Vleugelnootlaan voorgeschreven, maar feit is dat deze afstand groter is dan de afstand van het wijzigingsgebied tot de bebouwing aan de Meerburgerwating.

Indiener 5 (Van Noort)	
samenvatting	reactie college van b & w
den behandeld. In artikel 19.1 moet worden geregeld dat deze afstand geldt tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing.	De gronden naast de woningen aan de Meerburgerwetering kunnen pas ontwikkeld worden nadat een wijzigingsplan is opgesteld, waarbij ook getoetst wordt aan het Beeldkwaliteitplan. Op basis hiervan is een passende en acceptabele inrichting verankerd. Een afstand van 5 m is ter plaatse echter niet haalbaar en is zoals gezegd ook elders niet toegezegd.
Conclusie	
Gelet op de thematische beantwoording onder punt 2.1, leidt de inspraakreactie tot aanpassing van de verbeelding en de regels.	

Indiener 6 (Zaalberg)	
samenvatting	reactie college van b & w
Door middel van een tekening geeft inspreker aan dat het bebouwde deel op het perceel Hoge Rijndijk 12 en 14 iets anders ligt dan op de verbeelding is aangegeven.	Gelet op de bij de inspraakreactie gevoegde tekening, met een overzicht van bestaande bebouwing, geldt het volgende: <ul style="list-style-type: none"> - de bebouwing bij nummer 14 wordt in het bestemmingsplan toegestaan doordat ter plaatse de woonbestemming wordt verruimd. - de bebouwing bij nummer 12 ligt binnen het bouwvlak behorende bij de bestemming Bedrijf. Voor zover dit bouwwerk al afwijkt van de voorgeschreven maten, is dit op basis van artikel 15.3 alsnog toegestaan. Hier is aanpassing van het bestemmingsplan zodoende niet nodig.
Conclusie	
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.	