

Zoeterwoude

Meerburgerpolder Noord 2014

Nota Zienswijzen en wijzigingen

identificatie

projectnummer:

063800.17019.00

redactie:

ir. R.A. Sips

planstatus

datum:

30-01-2014

opdrachtgever:

gemeente Zoeterwoude

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Zienswijzen	7
3. Toelichting ambtshalve wijzigingen	25
4. Overzicht wijzigingen	27

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid met ingang van 27 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen, tot en met 7 augustus 2013. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken zijn zeven zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend tegen enkel het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord. De vijf andere zienswijzen zijn gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord als tegen het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid. De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze notitie worden de ingediende zienswijzen (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling. Afsluitend wordt per zienswijze een conclusie opgenomen waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp daarvan.

Ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 3 van deze notitie worden de ambtshalve wijzigingen beschreven en voorzien van een motivatie.

Staat van wijzigingen

In het laatste hoofdstuk is een staat van wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn van de volgende personen of organisaties zienswijzen ontvangen:

1. Gemeente Leiden (gecombineerde zienswijze Noord en Zuid) - brief d.d. 30 juli 2013;
2. Bewoners Vleugelnootlaan (gecombineerde zienswijze Noord en Zuid) – brief d.d. 5 augustus 2013;
3. Bewoners Stadhouderslaan – brief d.d. 5 augustus 2013;
4. Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg (gecombineerde zienswijze Noord en Zuid) – brief d.d. 6 augustus;
5. Rijkswaterstaat West-Nederland-Zuid – brief d.d. 7 augustus;
6. Provincie Zuid-Holland (gecombineerde zienswijze Noord en Zuid) – brief d.d. 7 augustus;
7. Omgevingsdienst West-Holland (gecombineerde zienswijze Noord en Zuid) – brief d.d. 7 augustus.

Algemeen

De gemeente Zoeterwoude verbaast zich over het feit dat de W-4 partners (indiener 1, 5 en 6), deze (uitgebreide) zienswijzen hebben ingediend. Artikel 7 van de Overeenkomst W4 stelt immers dat: *“Partijen zich verplichten over en weer om zich in te spannen om elkaar en/of derden in staat te stellen de benodigde Publieks- en Privaatrechtelijke medewerking, waaronder in ieder geval de nodige aanpassingen van streek-, structuur- en bestemmingsplannen, te verkrijgen ter realisatie van de Aanleg en Inpassing van de A4 en de (herontwikkeling van de Deelplangebieden.”* Tevens hebben de Provincie en Zoeterwoude in mei 2013 aanvullende afspraken gemaakt in de Bestuursovereenkomst HOV-net Zuid-Holland Noord. Medewerking mag daarom verwacht worden.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Gecombineerde zienswijze Noord en Zuid		
1. Gemeente Leiden		
	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Indiener stelt dat het karakter van een planologische procedure voor de ontsluiting van het plangebied los staat van afspraken die in W4-verband zijn gemaakt. Uit de bestemmingsplannen wordt niet duidelijk hoe in de ontsluiting van de plangebieden rekening is gehouden met bestaande woningen in de Leidse wijk Roomburg. Verwacht mag worden dat in de plannen wordt aangetoond dat de ontsluiting kan voldoen aan geldende regelgeving. Dit klemt temeer nu dit de planologische onderbouwing vormt voor de procedure voor de ontsluiting over de brug over de A4.	Ook in W4-verband is de aansluiting van de Meerburgerpolder vastgelegd in de Bestuurlijke Begeleidingsgroep W4. De ontsluiting van het plangebied is onderbouwd in het bestemmingsplan. Voor de ontsluiting via de brug over de A4 wordt nader onderzoek uitgevoerd en een separate ruimtelijke procedure gevolgd. In dit onderzoek wordt nader ingegaan op de consequenties voor de bestaande woningen in de Leidse wijk Roomburg. Hoofdstuk 9 Verkeer van de toelichting zal worden aangevuld met een extra beschouwing over de afwikkeling van het verkeer via de Willem van de Madeweg. Hierin wordt geconcludeerd dat de Willem van de Madeweg voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer, die de ontwikkeling genereert, af te wikkelen. Tevens wordt ingegaan op de nieuwe aansluiting.
b.	In de reactie op de inspraakreactie is	In alle onderzoeken is uitgegaan van en

	<p>aangegeven dat rekening is gehouden met een 'worstcasescenario', maar niet duidelijk is of rekening is gehouden met het cumulatief effect van de twee bestemmingsplannen. Tussen het onderzoek en hetgeen in de plannen wordt mogelijk gemaakt, zit een discrepantie.</p> <p>Voor de gemeente Leiden is het maximaal mogelijk gemaakte programma relevant. Haalbaarheid van de ontsluiting over Leids grondgebied moet worden aangetoond. De gevolgen voor Roomburg moeten duidelijk zijn.</p> <p>Betrouwbare onderzoeken over programma, verkeersintensiteit, geluidbelasting en luchtkwaliteit ontbreken.</p>	<p>rekening gehouden met het maximale totaalprogramma van Meerburgerpolder Noord en Zuid samen. Het programma is nadien nog aangepast, waarbij de maximale aantallen op onderdelen naar beneden zijn bijgesteld. De onderzoeken gaan uit van een ruimere worstcasesituatie, waarbij per onderzoek de uitvoerbaarheid is onderbouwd. Het bestemmingsplan maakt minder mogelijk dan onderbouwd. Dit is echter wel de verklaring waarom het programma in onderzoeken en in bestemmingsplan niet overal gelijk (meer) is. Voor haalbaarheid van ontsluiting en gevolgen voor Roomburg verwijzen wij naar de reacties onder a en e.</p>
c.	<p>Indiener mist in de bestemmingsplannen aandacht voor de uitbreiding UL/Collis op Roomburg. Tussen Leiden en Zoeterwoude is in 2012 overeenstemming bereikt over de sloop en nieuwbouw van Collis op een perceel aan de De Heyderweg om in de groei-behoefte van Collis te voorzien. Niet duidelijk is in hoeverre rekening op het punt Externe Veiligheid is gehouden met de veiligheidsmarges die nodig zijn om deze kantoorontwikkeling mogelijk te maken.</p>	<p>Aangezien de uitbreiding van Collis nog geen planologische status heeft en geen duidelijkheid bestaat over de concrete invulling van deze ontwikkeling heeft dit geen plaats gekregen in de onderbouwing van de ontwikkeling in de Meerburgerpolder, waarvoor de gemeente Zoeterwoude de twee bestemmingsplannen heeft opgesteld. In het uitgevoerde onderzoek voor de betreffende locatie is rekening gehouden met een relatief hoge personendichtheid. De verwachting is dat de beoogde uitbreiding van Collis slechts in beperkte mate een verdere invloed zal hebben op het groepsrisico vanwege de A4 en niet leidt tot een overschrijding van het groepsrisico. De beoogde uitbreiding heeft dan ook geen gevolgen voor de conclusies en de verantwoording van het groepsrisico voor Meerburgerpolder.</p> <p>Bovendien is, zoals reeds aangegeven, het planologische traject voor de uitbreiding nog niet gestart. Zodra er meer bekend is over de daadwerkelijke ontwikkeling van Collis zal de gemeente Zoeterwoude samenwerken met de gemeente Leiden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.</p>
d.	<p>In de zienswijze wijst Leiden erop dat de Nota Detailhandel Zuid-Holland (NDZH) kaderstellend is en dat deze nota is doorvertaald naar de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de Provinciale Verordening Ruimte (PVR). De provincie heeft in de Actualisatie 2012 en de NDZH aangegeven dat per saldo voor Zuid-Holland moet worden gerekend op een negatieve ontwikkelingsruimte. Zoeterwoude komt niet</p>	<p>De gemeente vult het beleidskader aan met de actuele eisen in de verordening ruimte ten aanzien van detailhandel. Tevens zal worden ingegaan op het in 2012 uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat er bij ontwikkelingen tot 4.000m² geen sprake is van duurzame ontvricting, gezien de berekende marktruimte van circa 3.500 m² supermarkt en 500m² dagwinkels. Het verzorgingsgebied</p>

	<p>in aanmerking voor uitbreiding van de detailhandel.</p> <p>In de PVR is gesteld dat detailhandelsontwikkelingen groter dan 2.000 m² moeten worden ondersteund door een distributieplanologisch onderzoek (DPO), ondersteund door een advies van het Regionaal Economische Overleg (REO), waaruit blijkt dat de nieuwvestiging niet tot ontvruchting van de bestaande structuur leidt. Dit DPO en een aansluitend advies van het REO ontbreken.</p>	<p>strekt zich uit over delen van drie gemeenten. Een eigentijds winkelgebied voor de dagelijkse boodschappen ontbreekt nu zowel in Zoeterwoude, het zuidelijke deel van Leiderdorp en het (zuid)oosten van Leiden. Om de gemeente Leiden tegemoet te komen wordt in het Bestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid maximaal 2.000m² detailhandel direct mogelijk gemaakt en wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor 2.000m² extra detailhandel.</p>
e.	<p>Leiden wil meewerken aan de ontsluiting van de plangebieden via de brug over de A4 maar dan moet in de bestemmingsplannen worden aangetoond dat deze ontsluiting op basis van het maximale programma binnen de bestaande situatie kan voldoen aan relevante milieuwetgeving en –normering.</p>	<p>Het onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Dit onderzoek vormt de basis van de te voeren procedure voor de ontsluiting van het plangebied via de brug. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat deze ontsluiting kan voldoen aan de relevante milieuwetgeving en –normering.</p>
f.	<p>Vanwege de onduidelijkheid over de verkeerskundige consequenties van het programma is niet duidelijk of de plannen economisch haalbaar zijn.</p>	<p>Binnen de kaders van W4 zijn afspraken gemaakt over de kosten en opbrengsten van projecten die samenhangen met de verbreding van de A4. Onderdeel van de totale ontwikkeling is een ontsluiting via de brug over de A4. In de paragraaf over de verkeersafwikkeling is deze ontsluiting betrokken.</p>

Conclusie

<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord op het volgende punt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdstuk 9 Verkeer van de toelichting zal worden aangevuld met een extra beschouwing over de afwikkeling van het verkeer via de Willem van der Madeweg. Tevens zal worden ingegaan op de nieuwe aansluiting; <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdstuk 9 Verkeer van de toelichting zal worden aangevuld met een extra beschouwing over de afwikkeling van het verkeer via de Willem van der Madeweg. Tevens zal worden ingegaan op de nieuwe aansluiting; - Hoofdstuk 2 Beleidskader zal worden aangevuld ten aanzien de detailhandel van de vereisten zoals deze zijn opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Ter onderbouwing van de detailhandel zal het rapport 'Ruimtelijke-economische onderbouwing detailhandelsontwikkeling Meerburg' uit 2012 van adviesbureau MKB Reva in de bijlage worden opgenomen. - Ten aanzien van de detailhandelsmogelijkheden wordt in Meerburgerpolder Zuid 2.000m² direct mogelijk gemaakt en 2.000m² via een wijzigingsbevoegdheid.

Gecombineerde zienswijze Noord en Zuid

2. Bewoners Vleugelnootlaan

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>Indieners geven aan dat niet is ingegaan op hun bezwaar tegen de wijziging van hun</p>	<p>In de Nota van beantwoording overleg- en inspraakreacties is aangegeven dat het uitzicht</p>

	<p>uitzicht van een uitzicht op bomen, voetbalvelden en een molen naar een uitzicht met woningen en achtertuinen en alle verrommeling daaromheen.</p>	<p>voor de bewoners van de Vleugelnootlaan inderdaad zal veranderen. Omdat sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare inrichting, waarvoor bovendien duidelijke regels en randvoorwaarden in het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen op basis waarvan alle ontwikkelingen door de gemeente worden getoetst, vindt de gemeente deze ontwikkeling acceptabel.</p>
b.	<p>De maximale hoogte binnen het woongebied dat tegenover de Vleugelnootlaan gerealiseerd wordt, varieert van 13 tot 16 m. Dit betekent dat de bewoners van de Vleugelnootlaan moeten aankijken tegen een forse hoogte. Aangedrongen wordt de hoogte te maximeren op 11 m, uitgaande van het door u gedefinieerde peil, ruim voldoende voor 2 bouwlagen en een kap.</p>	<p>De gehanteerde maximale bouwhoogte verhoudt zich stedenbouwkundig goed ten opzichte van de bestaande bebouwing en afstand tussen bebouwing. De woningen aan de Vleugelnootlaan liggen op een ruime afstand tot de nieuwe woningen, meer dan 35 meter. Voor 2 lagen en een kap is gerekend met een hoogte van maximaal 11,7 meter ten opzichte van het nieuwe afgewerkte maaiveld (13 m ten opzichte van het gedefinieerde peil, zijnde -1,3 NAP). In de praktijk blijkt dat vanwege verplichtingen vanuit het bouwbesluit voor een gewone laag gerekend moet worden met 3 meter. Daarnaast wordt uitgegaan van een kaplaag van circa 5,5 meter. Hierdoor is ook de kaplaag een bruikbare laag in de woning. Op een afstand van circa 70 meter wordt op een specifieke plek (langs de sportvelden) een hoogte van 14,7 meter (16 meter ten opzichte van peil) ten opzichte van het nieuwe afgewerkte maaiveld toegestaan. De gevraagde aanpassing zal niet worden doorgevoerd.</p>
c.	<p>Het bestemmingsplan biedt niet de garantie dat tegenover hun woningen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd omdat de woonvlakken globaal zijn bestemd. Zoeterwoude wijst in de beantwoording van de inspraakreactie op het Beeldkwaliteitsplan, maar dat plan is niet juridisch bindend. Indieners verzoeken vastlegging van het beleid in de bestemmingsplannen.</p>	<p>Het Beeldkwaliteitsplan bevat welstandsbeleid voor dit specifieke plan en het vervangt daarmee de Welstandsnota voor dit gebied. Het is daarmee bindend kader waaraan door de welstandscommissie bij aanvragen om omgevingsvergunningen wordt getoetst. Het bestemmingsplan in combinatie met het Beeldkwaliteitsplan biedt in zoverre voldoende zekerheid. Beide documenten zijn het (juridisch) toetsingskader en worden door de raad vastgesteld.</p>
d.	<p>Het bestemmen van de westelijke oevers van de Meerburgerwetering als woongebied geeft onvoldoende het belang van deze structuur aan. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende zekerheid dat de groenstructuur wordt behouden. Als de gronden worden uitgegeven, heeft de gemeente geen invloed meer op de inrichting daarvan. De gemeente geeft in de Nota van beantwoording van overleg- en inspraakreacties (Nota I&O) aan</p>	<p>De gemeente deelt de mening van de indieners niet en zal de genoemde gronden bestemmen als Woongebied. Ook worden deze stroken, conform het stedenbouwkundig plan, bij de kavels uitgegeven. Het stedenbouwkundig plan, dat mede wordt geborgd in het beeldkwaliteitsplan, gaat ter plekke uit van tuinen. Gezien de beperkte mogelijkheden die het vergunningsvrije regime met zich meebrengt, zal deze zijde voornamelijk een</p>

	<p>dat het bestemmingsplan voldoende waarborgt dat de natuurlijke uitstraling van de oevers blijft gehandhaafd, maar deze uitgeefbare gronden kunnen vergunningvrij worden bebouwd en verhard, hetgeen het groene karakter van de wetering kan aantasten.</p> <p>Indieners verzoeken de oevers niet uit te geven en als "Groen" te bestemmen.</p> <p>In het geval de gemeente de gronden wel wil uitgeven, stellen indieners voor om zijtuinen naar de wetering te richten omdat het systeem van vergunningvrij bouwen voor zijtuinen strikter is dan voor achtertuinen.</p>	<p>groen karakter behouden. Deze zone ligt op circa 30 meter vanaf de voorgevel van de bewoners langs de Vleugelnootlaan zodat de invloed van vergunningvrije bouw op de Vleugelnootlaan beperkt zal zijn.</p> <p>Het is juist dat binnen de bestemming Woongebied bewoners, net als alle andere bewoners, gebruik kunnen maken van hun rechten voor wat betreft vergunningvrij bouwen.</p> <p>De gemeente kan vergunningvrij bouwen niet verbieden en zal dit ook niet privaatrechtelijk afdwingen.</p>
e.	<p>Indieners verzoeken om de brug over de Meerburgerwetering de aanduiding 'langzaam verkeer' te geven. Daarmee wordt de toezegging van de gemeente over deze specifieke situatie vastgelegd. De gemeente heeft aangegeven dat via verkeersbesluiten wordt geborgd dat deze brug voor langzaam en calamiteitenverkeer is bedoeld, maar het wijzigen van een verkeersbesluit is een lichtere procedure dan het wijzigen van een bestemmingsplan. Met het geven van de gevraagde aanduiding wordt ook de intentie van de gemeente vastgelegd.</p>	<p>Het is de intentie van de gemeente om deze brug alleen open te stellen voor langzaam- en calamiteitenverkeer. Het is binnen de gemeente Zoeterwoude gebruikelijk dit via een verkeersbesluit te regelen. De gemeente Zoeterwoude is van mening dat dit voldoende rechtsbescherming biedt en zal daarom de gevraagde extra aanduiding niet opnemen.</p>
f.	<p>Indieners maken bezwaar tegen een reactietermijn van 6 weken die in de vakantietijd valt. Zij verzoeken coulant om te gaan met reacties van bewoners die niet tijdig hebben kunnen reageren.</p>	<p>De inspraakperiode voldoet aan wettelijk en gemeentelijk beleid. Ook zijn er geen reacties buiten de termijn binnengekomen en er is niet gebleken dat er bewoners zijn die niet tijdig hebben kunnen reageren. Het toepassen van de gevraagde coulant is, vanwege het ontbreken van de bedoelde reacties, niet aan de orde.</p>
g.	<p>Enkele van de indieners behouden zich het recht voor een verzoek om planschade in te dienen.</p>	<p>Het staat de indieners vrij om van het recht tot het indienen van planschade gebruik te maken. Op de website van de gemeente is uiteengezet op welke manier een verzoek kan worden ingediend.</p>
Conclusie		
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen.		

Zienswijze Noord

3. Bewoners Stadhouderslaan

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>Indieners geven aan dat zij blij zijn met een vrij uitzicht naar Leiden, hetgeen tijdens de laatste inspraakavond is bevestigd. Nu is er echter sprake van dat de zoutloods wordt behouden.</p>	<p>De zoutloods zal niet behouden blijven. Ter plekke zal een groenbestemming worden gelegd (zie ook antwoord onder b).</p>
b.	<p>Op de plankaart van het</p>	<p>Op deze plaats zijn geen woningen gepland.</p>

	<p>ontwerpbestemmingsplan is het hele gebied tegen hun woningen aangemerkt als Woongebied met een bouwhoogte van 13 meter. Het water dat hier moet komen (blz. 16 van het plan Noord) is niet weergegeven. Indieners zijn bang dat er toch tegenover hun woningen wordt gebouwd. Zij verzoeken het bedoelde gebied te bestemmen als 'Groen'.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De bestemming wordt 'Groen'.</p>
c.	<p>De bewoners vragen zich af waarom de Stadhouderslaan als ontsluiting richting de Hoge Rijndijk wordt aangegeven, terwijl in een eerder stadium daarvan geen sprake zou zijn geweest. Zij zien dat de verkeersintensiteit wordt geschat op 3.900 verkeersbewegingen in 2023. Zij vrezen dat deze schatting niet reëel is vanwege de ontwikkelingen. Welke maatregelen worden er genomen om dit aantal te garanderen?</p>	<p>Alle plannen voor deze woonwijk gingen steeds uit van een ontsluiting richting de Hoge Rijndijk. Het is de gemeente onduidelijk op welk stadium bewoners doelen.</p> <p>De aansluiting op de Hoge Rijndijk betreft een secundaire aansluiting. De hoofdontsluiting van het gebied Verde Vista Meerburg is die over de A4 aansluitend op de Van der Madeweg in Leiden.</p> <p>Bij de bepaling van de intensiteit is rekening gehouden met de reisafstanden. Werknemers van de te bouwen kantoren, winkels, hotel, enz. die binnen een straal van 5 km wonen, komen op de fiets naar het werk of doen dit lopend (dit geldt voor afstanden tot 1 km). Bij afstanden tussen 5 en 10 km reist men per (brom)fiets of maakt men gebruik van het openbaar vervoer. Bij de beschikbaarheid van openbaar vervoer zal met de bus of de trein worden gereisd. Vanaf mei 2014 wordt een bushalte gerealiseerd bij het NEM gebouw. In 2018 komt op deze locatie een treinstation, waardoor Meerburg zeer goed per openbaar vervoer bereikbaar wordt voor werknemers die op een grote afstand wonen en nu nog met de auto naar hun werk moeten komen. Dit zal zeker een positief effect hebben op het gebruik van het openbaar vervoer en zal leiden tot afname van het autogebruik. Worden de reisafstanden groter dan 10 km dan zal een deel met het openbaar vervoer komen en de rest met de auto. Slechts een klein deel van deze reizigers zal op de fiets komen.</p> <p>De wegen in Meerburg worden als 30 km/h straten ingericht. Op het deel waar de woningen worden gebouwd zullen snelheidsremmers (drempels, plateaus en bochten) worden aangelegd om de maximumsnelheid af te kunnen dwingen. Hierdoor zal de route via de Stadhouderslaan naar de Hoge Rijndijk geen aantrekkelijke route voor automobilisten zijn, het enige alternatief om de wijk zonder vertragingen te</p>

		<p>verlaten is dan de route via de Stationssingel. Door de inrichting van de wegen zal het verkeer dus worden gedwongen om van de hoofdwegen gebruik te maken.</p> <p>Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de verdeling 10 % via de Stadhouderslaan en 90 % via de Stationssingel gehanteerd. Van al het verkeer zal 10 % via de Stadhouderslaan en Hoge Rijndijk Meerburg de nieuwe wijk verlaten. De andere 90 % zal via de Willem van der Madeweg en de A4 naar zijn eindbestemming rijden. Bovendien zal de Stationssingel de huidige en nieuwe bewoners van de Stadhouderslaan een snelle route via de Willem van der Madeweg naar de rijksweg A4 bieden.</p>
d.	<p>Indieners sluiten bij de reactie een tweetal ontwerpen bij waarop zij een voorstel voor de verkeersstructuur rond hun percelen aangeven. Met deze ontwerpen blijft het karakter van de Stadhouderslaan behouden en zijn er meer verkeersbewegingen mogelijk zonder dat hun woongenot wordt aangetast.</p>	<p>De Stadhouderslaan is als hoofdontsluiting richting Hoge Rijndijk opgenomen conform het Beeldkwaliteitplan. In de onderzoeken is ook van deze hoofdontsluiting uitgegaan en hieruit blijkt dat de ontsluiting niet leidt tot een onaanvaardbaar leefklimaat.</p> <p>Zoals onder punt c gesteld zal het aantal verkeersbewegingen op de Stadhouderslaan ook na de ontwikkelingen gering zijn. Bovendien moet worden bedacht dat het woongenot er behoorlijk op vooruit is gegaan doordat de afrit van de A4 ter plaatse is komen te vervallen.</p>
e.	<p>De tekeningen in de bijlagen bij het bestemmingsplan en de tekeningen in het bestemmingsplan wijken sterk van elkaar af.</p>	<p>De opgenomen illustraties in de bijlagen kunnen afwijken van de stedenbouwkundige schets, welke is opgenomen als illustratie in de toelichting. De illustraties in de bijlagen hebben niet tot doel de ontwikkeling te illustreren echter de ontwikkeling te onderbouwen. De definitieve stedenbouwkundige schets wijkt beperkt af van eerdere versies, die bij de onderzoeken zijn gebruikt. In de onderzoeken is altijd uitgegaan van de worstcasesituatie.</p>
Conclusie		
	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord op de volgende punt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zoutloods zal niet behouden blijven. Het gebied tegen over Stadhouderslaan 1 t/m 4 zal de bestemming 'Groen' krijgen. 	

Gecombineerde zienswijze Noord en Zuid

4. Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg

Deel van zienswijze gericht op Noord

Samenvatting	Reactie gemeente
---------------------	-------------------------

a.	Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg (OMM) heeft een overeenkomst gesloten met VORM voor de realisatie van een deel van woongebied Noord. In een bijlage bij de zienswijze is door VORM aangegeven op welke punten deze het plan graag ziet aangepast, zodat het bestemmingsplan de plannen van VORM niet onmogelijk maakt. OMM verzoekt aanpassing van de plannen op de door VORM voorgestane wijze.	Hieronder wordt in de punten a1 tot en met a17 ingegaan op de inhoud van de bedoelde brief.
Bijlage bij zienswijze OMM, zienswijze van VORM op Noord		
a1.	VORM spreekt zijn verbazing uit dat OMM niet als formele gespreks- en contractpartner door de gemeente is gekend in de definitieve versie van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In dat kader verwijst VORM naar hoofdstuk 11 financiële uitvoerbaarheid waarin staat beschreven dat voor de ontwikkeling OMM is ingeschakeld en dat het kostenverhaal is verzekerd.	De gemeente heeft OMM betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van gemaakte afspraken. In het hoofdstuk financiële uitvoerbaarheid wordt aangegeven hoe de gemeente de uitvoerbaarheid van dit plan financieel heeft gewaarborgd. Het is juist dat daarvoor OMM is ingeschakeld.
a2.	VORM merkt op dat langs diverse waterkanten een strook van 5 meter is aangegeven waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Dit maakt het door partijen vastgestelde bouwontwerp onmogelijk en zet daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan onder druk. OMM verzoekt in zoverre aanpassing van het bestemmingsplan.	De bedoelde strook van 5 meter is juist opgenomen om de waterkanten vrij te houden van dergelijke bouwwerken en de groene uitstraling van de waterkanten te behouden. Het bouwontwerp voor enkele (hoek)woningen is op een vijftal plekken onmogelijk door deze aanduiding. Dit zal worden aangepast conform het stedenbouwkundig plan.
a3.	Voor wat betreft de 26 geprojecteerde eengezinswoningen aan de A4-zijde geldt dat enkel voor het eerste bouwvlak met in totaal 8 woningen een dove gevel moet worden gerealiseerd. VORM verzoekt aanpassing van de regels en de verbeelding inzake de aanduiding van dove gevels voor de woningen aan de A4-zijde.	De aanduiding sba-dg-3 is inderdaad iets ruimer opgenomen dan nodig. Het is echter niet zo dat alleen voor het eerste bouwvlak met 8 woningen een dove gevel nodig is. Ook op het bouwvlak ernaast is nog sprake van een overschrijding van de uiterste grenswaarde. Wij zullen de aanduiding alleen opnemen waar nodig. De verbeelding zal hierop aangepast worden. Tevens zal de aanduiding sba-dg-1 komen te vervallen. In het stedenbouwkundig plan is ter plaatse geen woningbouw meer voorzien. sba-dg-2 en sba-dg-3 zullen worden vernummerd in sba-dg-1 en sba-dg-2. Per januari 2013 is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast waardoor ter plaatse van de oude aanduiding sba-dg 1 weer voor een deel woningbouw mogelijk is. Hiervoor is nu op de verbeelding de aanduiding sba-dg 3 opgenomen.

a4.	Verzocht wordt de afwijkingsbevoegdheid op de regels met betrekking tot dove gevels aan te passen en af te stemmen op de beoogde flexibiliteit in de planontwikkeling.	Zie beantwoording onder f.
a5.	Het opgenomen peil in het bestemmingsplan is -1,0 m NAP. Bovendien wordt in de toelichting aangegeven dat het toekomstige maaiveld wordt aangelegd op + 0,3 m NAP. Voor de toegestane bouwhoogte resteert dan nog slechts 11,7 m. Omdat dit niet aansluit op de afspraken tussen OMM en VORM wordt verzocht deze regeling aan te passen. Bovendien geldt dit ook voor overige aangeduide bouwhoogten.	Wij passen de definitie van peil niet aan omdat dit voor meer verwarring kan zorgen.
a6.	Bij verkoop van de gronden van OMM aan VORM moet OMM zorg dragen dat de grond geschikt is voor de functie wonen.	Deze zienswijze neemt de gemeente ter kennisgeving aan.
a7.	VORM zal qua duurzaamheidsambities voldoen aan het Bouwbesluit en zich inspannen om de haalbaarheid van een hogere ambitie te bezien.	Deze zienswijze neemt de gemeente ter kennisgeving aan.
a8.	Onder de verantwoordelijkheid van het Groepsrisico (GR) wordt verwezen naar een verantwoordingsnotitie, waarin aandacht wordt besteed aan risico reducerende maatregelen. Met deze kostenverhogende aspecten heeft VORM geen rekening bij hun bieding gehouden en wil hierover met OMM in overleg treden.	Deze zienswijze neemt de gemeente ter kennisgeving aan.
a9.	VORM attendeert OMM op het aanbrengen van aanvullende gevelisolatie van de bestaande woningen aan de Hoge Rijndijk als gevolg van het verkeer op de nieuwe wegen.	Deze zienswijze neemt de gemeente ter kennisgeving aan.
a9.	Met betrekking tot de bestemming "Water" merkt OMM op: (1) dat de kavelontsluitingen aan de Stadhouderslaan specifiek als loopbrug of duikerbrug o.i.d. bestemd moeten worden, (2) de naam 'Meerburgerwatering' nog niet vaststaat en dat daarom het bouwverbod van steigers in dat water verwarrend kan zijn en (3) verwarring kan ontstaan door gebruik van de term "diepte van de steiger".	(1) Binnen de bestemming 'Water' zijn ook kruisingen met het wegverkeer mogelijk. Het door OMM gewenste gebruik van deze kruisingen is daarmee toegestaan. (2) Met het gebruik van de naam 'Meerburgerwatering' is voldoende duidelijk welk water wordt bedoeld. In combinatie met de verbeelding zal geen onduidelijkheid ontstaan als het water van naam verandert. (3) De gebruikte term is - gecombineerd met de bestemming Water - naar ons oordeel niet verwarrend.
a10.	OMM verzoekt regel 11.2.1.a.2 aan te passen zodat in de zone met specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen en overkappingen wel bijgebouwen mogen worden opgericht.	Zie beantwoording onder a-2.
a11.	OMM verzoekt of de definitie van peil of de maximaal toegestane bouwhoogte aan te	Zie beantwoording onder a-5.

	passen.	
a12.	OMM verzoekt aanpassing van regel 11.2.2.e, omdat uit het akoestisch onderzoek van 6 juni 2013 blijkt dat alleen het eerste woonblok van 8 eengezinswoningen op de 3 ^e bouwlaag niet voldoet terwijl in het bestemmingsplan de gehele zone als 'sba-dg-3' is aangewezen.	Zie beantwoording onder a-3.
a13.	OMM verzoekt de goot- en bouwhoogte van boothuizen die op grond van regel 11.2.3.e maximaal 1,2 m vanaf het wateroppervlak mogen bedragen, te verhogen tot maximaal 2,5 m vanaf het maaiveld, zodat er functionele en bruikbare botenhuizen kunnen worden gerealiseerd.	Verhoging van de goot- en bouwhoogte van botenhuizen is ongewenst omdat dit zal resulteren in te "harde", gebouwde randen langs de Meerburgerwating, dat ten koste gaat van het beoogde groene, natuurlijke karakter van de Meerburgerwating. In het beeldkwaliteitplan zijn een aantal regels opgesteld waarbinnen het mogelijk is een bescheiden boothuis te realiseren. Er zal overigens eerder sprake zijn van een overdekte bootplaats dan van een boothuis. Omdat het maaiveld op +0,3 m NAP zal komen te liggen en het water op -0,6 m NAP is het aannemelijk dat er in het vlonder- of steigerontwerp een niveauverloop is om naar het waterniveau en de bootplaats te komen. Maar dat is een ontwerpaspect.
a14.	OMM verzoekt aanpassing van regel 11.3 op grond waarvan onder voorwaarden bij aanpassing van het geluidsscherm kan worden afgeweken van het plan voor de bouw van woningen.	Zie beantwoording onder f.
a15.	In regel 11.4.b wordt onder meer geregeld dat een parkeerplaats op de oprit wordt meegeteld voor 0,8. OMM verzoekt, zoals overeengekomen met de gemeente, aanpassing van deze regel in die zin dat een parkeerplaats op de oprit geldt als 1,0 parkeerplaats.	Bij de gemeente is geen afspraak over deze parkeernorm bekend. De gemeente gaat uit van een halve parkeerplaats per garage en 0,8 per oprit. In de CROW-publicatie 317 is opgenomen dat een enkele oprit zonder garage meetelt voor 0,8. Door het CROW wordt aanbevolen om hier niet van af te wijken. Uit de praktijk blijkt dat de oprit vaak niet wordt gebruikt waardoor overdruk in de openbare ruimte ontstaat. Het bestemmingsplan zal hier dan ook niet op worden aangepast.
a16.	Ter volledigheid concludeert VORM dat met in achtneming van het ontwerpbestemmingsplan de beoogde beneden-bovenwoningen in fase 1A niet gerealiseerd kunnen worden in verband met de vereiste dove gevels.	Deze zienswijze neemt de gemeente ter kennisgeving aan.
a17.	VORM verzoekt de volgende aanpassingen voor de verbeelding: 1. Specifieke bouwaanduiding uitgesloten-gebouwen en overkappingen naar	1. Zie beantwoording onder a-2 en a-10.

	<p>maximaal 2 m in plaats van 5 m;</p> <p>2. Sba-dg-3 vervallen voor het gedeelte waar derde bouwlaag voldoet aan hogere grenswaarde (53 dB);</p> <p>3. Maximale bouwhoogte verhogen dan wel definitie peil aanpassen;</p> <p>4. Bouwvlakken in het noordelijk deel laten vervallen behoudens de verplichte rooilijnen aan de geluidsgevoelige zijden om meer flexibiliteit te krijgen.</p> <p>5. Aanpassen WG-bestemming ter plaatse van brug (midden-eiland) en dit in de regels aanpassen of een extra aanduiding opnemen voor perceels-toegangsbruggen.</p>	<p>2. Zie beantwoording onder a-3 en a-12.</p> <p>3. Zie beantwoording onder a-5.</p> <p>4. Zie beantwoording onder a-4 en f.</p> <p>5. Bruggen zijn overal binnen de bestemming Water mogelijk. Omdat de definitieve plaats voor de hoofdtoegang van het eiland nog niet bekend is, nemen wij ambtshalve een aanduiding voor een dam op. Hiermee is een dam mogelijk, maar kan nog geschoven worden met de plek binnen de aanduiding.</p>
b.	Indiener verzoekt informatie en afstemming over de invulling van de planvorming op aangrenzende deelgebieden.	Zodra er duidelijkheid is, wordt er in overleg getreden.
c.	OMM verzoekt in de bestemmingsplannen NAP als peil aan te houden. Dit om verwarring bij (toekomstige) bewoners te voorkomen.	Aanpassing naar NAP in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure zal aanleiding geven tot meer verwarring. Het peil zal daarom niet worden aangepast.
d.	De plannen van OMM en de plangrenzen van de bestemmingsplankaart zijn door een adviseur van OMM vergeleken. De conclusie is dat de plankaart niet overal juist is en OMM verzoekt de grenzen van het plangebied aan te passen conform de bij de zienswijze meegezonden bijlage.	De verbeelding is afgestemd op de laatste stedenbouwkundige schets. De hoofdbouwvlakken van enkele hoekwoningen zijn op details aangepast.
e.	Om de geluidsknelpunten op te lossen heeft OMM een aantal alternatieve plannen ontwikkeld. Eén van die alternatieven is nader uitgewerkt door VORM. OMM verzoekt aanpassing van het plan om alternatieven mogelijk te maken door alleen de bouwvlakgrenzen van de gevels die zijn gericht naar Molentocht en A4 vast te leggen.	Thans staat het definitieve model (24 september 2013) vast. Van dit model wordt uitgegaan in het bestemmingsplan. De toegestuurde planalternatief maakt rijenwoningen mogelijk langs de zuidzijde van de centrale ontsluiting in plaats van twee-onder-één-kap-woningen. Deze woningen passen deels niet omdat er ter plaatse een specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen en overkappingen is opgenomen. Hierover is overleg geweest tussen de gemeente Zoeterwoude, ontwikkelaar VORM en OMM. In dit overleg is afgesproken door middel van een extra bouwaanduiding een (beperkte) afwijking mogelijk te maken, zodat ook de rijenwoningen passen.
f.	Indiener verzoekt de bestemming 'Woongebied' zodanig aan te passen dat ook van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als door andere dan de	Wij zullen de 'afwijkingsbevoegdheid' zoals die is opgenomen in het plan voor Zuid opnemen, waarbij afwijking van de bepalingen over dove gevels mogelijk is als dit uit akoestisch

	genoemde maatregelen aan de geluidsnormen kan worden voldaan, waarbij de wettelijk toegestane geluidbelasting op de gevel uitgangspunt is.	onderzoek blijkt te kunnen. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 11 lid 11.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt op basis van ambtshalve overwegingen opgenomen als direct bouwrecht (met voorwaardelijke verplichting).
g.	Het plan Noord geeft 4.000 m ² aan watercompensatie. Op basis van het waterhuishoudkundig plan en de Watervergunning moet dit 5.000 m ² totaal worden. OMM verzoekt een watergang tussen Santhorst 1 en 2 van 9 meter breed mogelijk te maken.	Voor het totale plangebied is 5.000 m ² nodig, waarvan 1.000 m ² bij effectuering van een wijzigingsbevoegdheid. Het waterschap is hiermee akkoord. De genoemde watergang is bestemd conform het stedenbouwkundig plan. Een mogelijke verbreding komt pas aan de orde bij het opstellen van het wijzigingsplan.
h.	In de toelichting is sprake van 'grondgebonden woningen'. In het plan worden echter ook gestapelde woningen mogelijk gemaakt tot maximaal 3 bouwlagen. OMM verzoekt de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.	Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. In een deel van het plangebied is gestapelde bouw mogelijk. De maximale bouwhoogte van 16 meter ten opzichte van peil (-1,3 NAP) is hierbij bepalend.
i.	In de bijlage bij de zienswijze vraagt VORM aandacht voor risicoreducerende maatregelen. OMM wil graag duidelijk weten welke ruimtelijke en bouwkundige maatregelen uiteindelijk noodzakelijk zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat met name bouwkundige maatregelen invloed kunnen hebben op de financiële haalbaarheid.	Ruimtelijke maatregelen zijn in het bestemmingsplan geborgd. Bij ontwikkeling (omgevingsvergunningen, inrichting en dergelijke) komt verdere afstemming met de Brandweer aan de orde. Bouwkundige maatregelen zijn geen onderwerp voor het bestemmingsplan. De gemeente begrijpt dat aan het toepassen van bouwkundige maatregelen financiële consequenties kunnen zitten. De gemeente heeft daarom vooraf met het OMM financiële afspraken gemaakt.
Deel van zienswijze gericht op Zuid		
j.	Bij de start van de ontwikkeling Verde Vista Meerburg was het Tracébesluit (TB) voor de A4 nog niet vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan heeft het Ontwerptractébesluit (OTB) aangehouden en de bouwblokken tegen de grens aangelegd. De grens van het TB ligt echter plaatselijk verder van de A4. In dat gebied worden de ontwikkelingen beperkt. OMM is in overleg met RWS om na te gaan welke mogelijkheden er nog zijn. OMM verzoekt de grenzen van het OTB aan te houden. Ook aan de zijde van de Stadhouderslaan is een afwijking geconstateerd.	De actuele kaart wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Enkele bouwvlakken liggen binnen de grenzen van het TB. Ontwikkeling vindt plaats in nauw overleg met RWS. Verder wordt verwezen naar de afspraken in W-4 verband. Zie beantwoording onder 5-c.
k.	OMM geeft aan dat het detailhandelsprogramma in het bestemmingsplan is gebaseerd op een concreet haalbaar plan van ontwikkelaar Ten Brinke/Broers. In deze economische tijd zou	Zie beantwoording onder 1-d.

	dit initiatief moeten worden omarmd en OMM verzoekt het detailhandelsprogramma te handhaven.	
i.	De woningen in het centrumgebied voldoen niet aan de geluidsnormen vanwege de hoge geluidsbelasting van de A4 en de Molentocht. Deze woningen moeten zijn voorzien van drie dove gevels. Conform beleid moeten de woningen één geluidsluwe gevel hebben, dit is de gevel aan de Stadhouderslaan. Hier wordt echter op twee piekmomenten per etmaal de voorkeurswaarde overschreden. OMM verzoekt af te wijken van het beleid ten aanzien van de vereiste geluidsluwe gevel. Dit verzoek betreft ook de woningen in de woontoren.	<p>De Molentocht is een 30 km/h-zone. Hier gelden geen wettelijke normen voor en zijn dus geen wettelijke consequenties aan verbonden.</p> <p>Ten gevolge van de A4 is inderdaad sprake van een overschrijding van de uiterste grenswaarde zodat dove gevels nodig zijn. In de regels is opgenomen dat geluidsgevoelige objecten voorzien moeten worden van een dove gevel indien deze gevel gericht is naar de A4 en haaks hierop. Hiervan kan worden afgeweken als uit onderzoek op het specifieke ontwerp blijkt dat er geen overschrijding is van de uiterste grenswaarde.</p> <p>Hierbij zal altijd rekening moeten worden gehouden met het beleid van de Omgevingsdienst. Geluidsgevoelige functies dienen dus zodanig gesitueerd te worden dat deze ten minste 1 geluidsluwe gevel hebben.</p>
m.	<p>OMM is in overleg met Rijkswaterstaat over het gebruik en de inrichting van de zogenaamde TB-zone. OMM wil deze zone ook voor expeditieverkeer en wellicht ontsluiting van het centrumplan gebruiken. OMM verzoekt daarom de toelichting aan te passen in die zin dat de weg niet uitsluitend voor calamiteitenverkeer is bedoeld.</p> <p>Voorts geeft OMM aan dat de peilmaten in figuur 3.6 niet correct zijn.</p>	<p>Zie beantwoording onder 4-j.</p> <p>Deze opmerking is terecht en de desbetreffende peilmaten in figuur 3.6 komen te vervallen. Figuur 3.6 zal hierop worden aangepast.</p>
n.	OMM wijst op het beleid van een goede ontsluiting van het plangebied om de gewenste kantoren en voorzieningen mogelijk en haalbaar te maken. OMM verzoekt de bestaande tijdelijke aansluiting op de Industrieweg te handhaven, in ieder geval voor bestemmingsverkeer van het kantorenpark.	De ontsluiting via het viaduct en Stadhouderslaan is voldoende. Dit volgt uit de verkeersparagraaf.
o.	<p>OMM gaat uit van een programma van 50.000 m² bvo kantoren en leisure en 4.000 m² bvo detailhandel en 90 woningen en verzoekt om het programma met die omvang mogelijk te maken.</p> <p>OMM verzoekt het aantal van 200 woningen zoals was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan te handhaven.</p>	<p>Binnen het ontwerpbestemmingplan is met uitzondering van het aantal woningen meer mogelijk gemaakt: 15.000 m² Leisure, 55.000 m² kantoren en 4.000 m² bvo detailhandel.</p> <p>Door het college is in het kader van het ontwerp gekozen voor het verlagen van het aantal woningen van 200 naar maximaal 125, op basis van het stedenbouwkundig plan. In</p>

	Zij verzoeken nogmaals te kijken naar het aantal extra woningen dat mogelijk wordt gemaakt in Meerburgerpolder Noord en het aantal van Zuid te verhogen ten koste van het aantal in Noord.	overleg met het OMM zal het definitieve bestemmingsplan voor Zuid maximaal 95 woningen mogelijk maken.
w.	Tot slot wijst OMM erop dat de aansluiting van het plangebied en het A4/viaduct op de Willem van der Madeweg nog niet juridisch planologisch zijn geregeld en verzoekt de gemeente Leiden hierop te attenderen.	Dit is bij Leiden bekend en daartegen heeft de gemeente Zoeterwoude beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de verbeelding zal op een vijftal plekken de strook met de aanduiding 'ba-geo' worden versmald zodat de volgens het stedenbouwkundig plan ter plaatse geplande (hoek)woningen kunnen worden gerealiseerd; - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'sba-dg-3' verkleind tot het vlak waarvoor de hiermee samenhangende regeling nodig is; - Op de verbeelding zal de aanduiding 'sba-dg-1' komen te vervallen. De aanduidingen 'sba-dg-2' en 'sba-dg-3' zullen worden vernummerd in 'sba-dg-1' en 'sba-dg-2'; - In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen als direct bouwrecht (met voorwaardelijke verplichting) ten aanzien van de realisatie van dove gevels ter plaatse van de aanduidingen 'sba-dg-1', 'sba-dg-2' en 'sba-dg 3'; - De aanduiding sba-dg 3 zal opgenomen worden ter plaatse van de woningbouw volgens het aangepaste ontwerp (januari 2014); - De regeling ten aanzien van de hoofdtoegang van het 'midden-eiland' zal worden gewijzigd. De regeling voorziet in het OBP in een vaste dam. De wijziging betreft het opnemen van een aanduiding en bijbehorende regeling, zodat met de dam kan worden geschoven. In de regeling wordt de maximale breedte van de dam gesteld op 6 meter; - Op de verbeelding wordt op een tweetal plekken de aanduiding 'sba-afw' opgenomen. Deze specifieke bouwaanduiding met een afwijkingsregel maakt het mogelijk ter plaatse van deze aanduiding toch hoofdgebouwen te kunnen bouwen; - In de toelichting wordt verduidelijkt dat ook gestapelde woningen zijn opgenomen. <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het woningaantal wordt naar beneden bijgesteld van 125 naar 95; - De actuele zone van het Tracébesluit wordt opgenomen op de verbeelding; - Figuur 3.6 in de toelichting zal worden aangepast.
--	--

Zienswijze Noord

5. Rijkswaterstaat West-Nederland-Zuid

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt op korte afstand van de A4 geluidsgevoelige bebouwing bij recht mogelijk gemaakt. Op locaties waar de A4 verdiept ligt, kan dit met het oog op geluidsaspecten een probleem zijn.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is een globaal plan, waardoor er grote vrijheid van inrichting van het plangebied bestaat. Deze</p>	<p>Het plan voor Noord is minder globaal dan voor Zuid. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de A4 en de Willem van der Madeweg. Voor deze woningen is een besluit hogere waarde opgesteld.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt verder dat een aantal</p>

	<p>vrijheid moet echter wel worden beperkt als dit noodzakelijk is om milieubelangen te borgen.</p> <p>Plannen met zeer hoge geluidsschermen werden om technische en financiële redenen niet aanvaardbaar geacht. Op dit moment is nog geen financieel en technisch uitvoerbaar plan bekend. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan – op basis van de plannen en onderzoeken – (nog) niet uitvoerbaar moet worden geacht. Er bestaat onzekerheid of, en zo ja op welke wijze, wordt recht gedaan aan de geluidswetgeving. Indiener wil hierop met het oog op een door hem geplande verbreding van de A4 zicht hebben.</p> <p>Indiener geeft aan dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu is aangegeven dat het Rijk de ambitie heeft om de A4 ter hoogte van Zoeterwoude te voorzien van minimaal 2x4 rijstroken. Dit is opgenomen in het nationaal belang. Aangedrongen wordt om rekening te houden met de geplande verbreding naar 2x4 rijstroken.</p>	<p>woningen langs de A4 een geluidsbelasting ondervindt die hoger is dan de uiterste grenswaarde ten gevolge van het verkeer op de A4. Hierbij is uitgegaan van een scherm van 4 m dat op basis van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009 wordt gerealiseerd. Voor deze woningen zijn dan ook dove gevels noodzakelijk.</p> <p>Dit is verankerd in het bestemmingsplan door middel van aanduidingen.</p> <p>Hier kan van worden afgeweken indien binnen het plangebied van bestemmingsplan het geluidsscherm langs de A4, dat op basis van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009 wordt gerealiseerd, wordt uitgebreid waarbij de totale lengte ten minste 180 m bedraagt en de bouwhoogte ten minste 6,5 m bedraagt. In dat geval geldt dat alleen nog op de derde bouwlaag dove gevels verplicht zijn. Deze afwijking zal aangevuld worden met de afwijkingsbevoegdheid zoals die in het bestemmingsplan voor deelgebied Zuid is opgenomen. Als uit onderzoek blijkt dat dove gevels niet nodig zijn, kan ook afgeweken worden.</p> <p>Met betrekking tot de verbreding naar 2x4 rijstroken en het verhogen van de maximumsnelheid naar 130 km/h heeft de gemeente aanvullend onderzoek laten doen. Het bestemmingsplan wordt echter niet op deze uitkomsten aangepast. 2x3 rijstroken en de huidige maximumsnelheid zijn conform het Tracébesluit immers de juridisch vastgelegde situatie, waar zodoende rekening mee moet worden gehouden. Dit is in de onderzoeken gedaan.</p>
b.	<p>Het bestemmingsplan projecteert bebouwing binnen de grenzen van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden. Deze grenzen moeten worden gerespecteerd en de gronden moeten op basis van artikel 13, lid 10 van de Tracéwet worden bestemd conform Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden.</p>	<p>Reeds in 2004 heeft gemeente Zoeterwoude in een reactie (met kenmerk js/04-291) aan de toenmalige minister van Verkeer en Waterstaat op het "Ontwerp Tracébesluit A4 Burgerveen – Leiden 2004" aandacht gevraagd voor de OTB-grens in relatie tot de bebouwing. Er was gevraagd of de grens enigszins opgeschoven kon worden. Er was toentertijd ook reeds overleg met RWS hierover en dit zou verwerkt worden in het Tracébesluit. In de uitwerking van OTB naar TB is echter niet meer ruimte gegeven, maar juist minder. Hierdoor is de bebouwing op een enkele plaats binnen de TB-zone gekomen.</p>

		<p>RWS is een van de partijen waarmee de Overeenkomst W4 is gesloten. In navolging van deze overeenkomst zijn met RWS afspraken gemaakt over de invulling van de Meerburgerpolder. De bestemmingslegging geeft invulling aan deze afspraken. Voorts is de aanleg en verbreding van de A4 direct gelegen naast het bestemmingsplangebied Meerburgerpolder nagenoeg geheel gerealiseerd conform de doelstelling van het Tracébesluit.</p> <p>Zie ook beantwoording onder 4-j.</p>
c.	<p>De bebouwing is gepland op gronden die bij het Rijk in eigendom zijn. Over de aankoop van deze grond is nog geen overeenstemming bereikt. Het is niet zeker of het plan in zoverre uitvoerbaar is. Indien er verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>Op 14 februari 2002 hebben de (toenmalige) ministers van Verkeer en Waterstaat en van VROM, met de provincie en de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en Leiden de Overeenkomst W4 getekend. Hierin is de inspanningsverplichting opgenomen om elkaars ontwikkelingen mogelijk te maken, zowel publiek- als privaatrechtelijk. Uitvoering vindt in nauw overleg met het Rijk plaats. Er wordt tevens een nieuwe overeenkomst gesloten.</p> <p>Zie ook beantwoording onder 5b.</p>
Conclusie		
	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord op de volgende punt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen als direct bouwrecht (met voorwaardelijke verplichting) ten aanzien van de realisatie van dove gevels ter plaatse van de aanduidingen 'sba-dg-1', 'sba-dg-2' en 'sba-dg 3'. 	

Gecombineerde zienswijze Noord en Zuid		
6. Provincie Zuid-Holland		
	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>Indiener wijst erop dat een nieuwe versie van de Provinciale Structuurvisie is vastgesteld en verzoekt het bestemmingsplan in zoverre aan te passen.</p>	<p>Wij passen de toelichting op dit punt aan het actuele beleidskader aan.</p>
b.	<p>In de bestemmingsplannen worden in totaal 425 woningen mogelijk gemaakt en 6 woningen via een wijzigingsbevoegdheid. Met dit aantal wordt (in combinatie met reeds gerealiseerde woningen sinds 2010 en de plancapaciteit in vastgestelde plannen) het aan Zoeterwoude in de regionale verstedelijkingsafspraken toegedeelde quotum overschreden. Indiener verzoekt in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen op welke wijze de regionale</p>	<p>In de ontwerpbestemmingsplannen is uitgegaan van in totaal 425 woningen; maximaal 125 in Zuid en maximaal 300 in Noord. De 60 woningen in het wijzigingsgebied in Noord en de 6 extra in datzelfde wijzigingsgebied, moeten binnen het totaal van 300 blijven.</p> <p>In de definitieve bestemmingsplannen zullen wij de aantallen aanpassen aan het stedenbouwkundige plan, zodat maximaal 340 woningen mogelijk gemaakt worden: max. 95</p>

	<p>afstemming op dit punt heeft plaatsgevonden.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt voor onderbouwing verwezen naar de W4 overeenkomst. In de W4-overeenkomst zijn geen aantallen opgenomen. U biedt geen inzicht in hoe de ontwikkelingen in beide bestemmingsplannen sinds de W4-overeenkomst zijn vertaald naar de verstedelijkingsafspraken.</p> <p>Het verzoek is aan te tonen dat er tot 2020 een regionale behoefte bestaat aan woningen die u in deze ontwikkeling in deze periode mogelijk maakt, bovenop uw huidige taakstelling tot 2020 en dat u daarover regionaal heeft afgestemd.</p>	<p>in Zuid en max. 245 in Noord. De 60 woningen in het wijzigingsgebied in Noord en de 6 extra hierbij, moeten binnen het totaal van 245 blijven.</p> <p>Van het totale aantal woningen wordt 40% in de sociale sector gebouwd.</p> <p>Hierbij wordt ook verwezen naar de HOV-overeenkomst waarin staat dat de gemeente in het W4 gebied minimaal 300 woningen dient te realiseren.</p> <p>De provincie geeft aan dat Zoeterwoude ruimte heeft voor een woningbouwprogramma van 402 woningen voor het tijdvak 2010-2019 (conform de regionale Verstedelijkingsafspraken). De ontwikkeling in de Meerburgerpolder is gericht op de (sub-) regionale markt, waarover in W4-verband eerder regionale afstemming heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling in de Meerburgerpolder is onderdeel van een gemeente overstijgend project in nauwe samenwerking met andere overheidsinstanties, waaronder de provincie en buurgemeenten (Leiden en Leiderdorp), met als doelstelling de tijdige, doelmatige en duurzame aanleg en inpassing van de A4, alsmede in samenhang daarmee een tijdige, doelmatige en duurzame (her)invulling van de deelplangebieden ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van de A4 en de deelplangebieden. Dit met als doel de leefkwaliteit van de Leidse regio een impuls te geven op het gebied van wonen, werken, wegen en water.</p> <p>In het kader van W4 is gesproken over m²-ers programma. In W4-verband is bestuurlijk akkoord over 52.500 m² kantoor en 40.750 m² 'overig programma'.</p> <p>We hebben de m² overig programma vertaald in maximaal 340 woningen in Noord en Zuid. De meest recente plannen voor de ontwikkeling gaan uit van circa 325 woningen. Dit sluit aan op het vastgestelde stedenbouwkundig plan.</p> <p>De gemeente is met de gemeente Leiden en Leiderdorp in overleg over het maken van bestuurlijk afspraken op subregionaal woningmarktniveau zodat deze programmering in de regionale woonvisie ingepast kan worden. De gemeenten spannen zich daartoe in.</p>
c.	In de toelichtingen ontbreekt een verwijzing	Wij nemen een samenvatting op van dit

	naar en afstemming met de recente kantorenstrategie van Holland Rijnland.	actuele beleidskader, waarin de locatie als kantorenlocatie is opgenomen. De W4 locatie heeft een bijzondere status. Andere functies zijn mogelijk als (een deel van) de kantoorfunctie niet haalbaar blijkt.
d.	De in het plan Meerburgerpolder Zuid toegestane oppervlakte aan detailhandel is niet in overeenstemming met de Provinciale Verordening Ruimte (PVR).	Zie beantwoording onder 1-d.
e.	In de toelichtingen ontbreekt de motivering waarom is afgeweken van de PVR bij het opnemen van een beschermende regeling voor archeologie in gebieden met een redelijk tot grote kans op archeologische waarden.	Het gebied is integraal opgehoogd en de grond is geroerd. Omdat archeologische vondsten niet geheel uitgesloten kunnen worden, vullen wij de regeling op dit punt aan.
Conclusie		
	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het woningaantal wordt naar beneden bijgesteld van 300 naar 245. - Hoofdstuk 2 (Beleidskader) van de toelichting zal ten aanzien van het provinciale beleid worden geactualiseerd; - In de regels wordt aan artikel 11.2.1 Algemeen punt c toegevoegd die regelt dat als er grondwerkzaamheden zijn van meer dan 100 m² op een grotere diepte dan 1.3 m ten opzichte van het nieuwe maaiveld archeologische begeleiding nodig is. <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het woningaantal wordt naar beneden bijgesteld van 125 naar 95; - Het maximale kantorenprogramma is overal aangepast in 52.500 m²; - Hoofdstuk 2 (Beleidskader) van de toelichting zal ten aanzien van het provinciale beleid en de kantorenstrategie Holland Rijnland worden geactualiseerd; - In de regels wordt aan artikel 3.2 een sub 3.2.1 Algemeen toegevoegd die regelt dat als er grondwerkzaamheden zijn van meer dan 100 m² op een grotere diepte dan 1.3 m ten opzichte van het nieuwe maaiveld archeologische begeleiding nodig is. 	

Gecombineerde zienswijze Noord en Zuid		
7. Omgevingsdienst West-Holland		
	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Indiener constateert dat eerdere adviezen zijn overgenomen dan wel voldoende zijn onderbouwd. Indiener heeft geen opmerkingen ten aanzien van de bestemmingsplannen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie		
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen.	

3. Toelichting ambtshalve wijzigingen

Algemeen

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft enkele redactionele aanpassingen in de plantoelichting. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Algemene aanpassingen zoals verbeteren van taalfouten en nadere verduidelijkingen op eerder beschreven onderdelen;
- actualisering van het relevante Rijksbeleid en toevoeging een paragraaf of de regionale woonvisie Zuid-Holland en de regionale Woonvisie in hoofdstuk 2;
- actualisatie van de in hoofdstuk 3 opgenomen luchtfoto;
- hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving wordt aangepast en aangevuld op basis van aanpassing in de regeling naar aanleiding van ingediende zienswijzen;
- paragraaf 7.6 Luchtkwaliteit is geactualiseerd en tevens is het Onderzoek luchtkwaliteit (bijlage 14) geactualiseerd en vervangen;
- in hoofdstuk 11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt een paragraaf 11.2 Zienswijzen toegevoegd die beschrijft dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen en dat er zeven zienswijzen zijn ingediend.
- Het bestemmingsplan krijgt de naam Meerburgerpolder Noord 2014.

Ambtshalve wijzigingen in de regeling

De ambtshalve wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding, zijn hieronder weergegeven.

1. Actualisatie aanduiding Tracébesluit

Motivering:

Naar aanleiding van de zienswijze van OMM ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid zal de aanduiding van het Tracébesluit worden geactualiseerd. In navolging hiervan zal ook de aanduiding van het Tracébesluit in het bestemmingsplan Meerburgerpolder Noord 2013 worden geactualiseerd.

2. Specifieke vorm van waterstaat – dam

In artikel 9.1 wordt een nieuw sub f toegevoegd, luidende: 'f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – dam': de aanleg van een dam ten behoeve van verkeer met een maximale breedte van 6 m;' en hiermee samenhangend worden sub f en g vernummerd in respectievelijk sub g en h. Op de verbeelding wordt de hoofdtoegang van het 'midden-eiland' wordt gewijzigd in een aanduiding 'Sws–dam' binnen de bestemming Water.

Motivering:

De regeling ten aanzien van de hoofdtoegang van het 'midden-eiland' zal worden gewijzigd. De regeling voorziet in het OBP in een vaste dam. Omdat de definitieve plaats voor de hoofdtoegang van het eiland nog niet bekend is, wordt een aanduiding voor een dam opgenomen. Hiermee is een dam mogelijk, maar kan nog geschoven worden met de plek binnen de aanduiding.

3. Aanpassingen artikel 11.3 Afwijken van de bouwregels

De huidige regel onder artikel 11.3 vervalt.

Motivering:

Artikel 11 lid 11.3 van het ontwerpbestemmingsplan bevat de bevoegdheid af te wijken van de verplichting tot het realiseren van bepaalde nader genoemde dove gevels, op voorwaarde dat het geluidsscherm, dat op basis van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009 wordt gerealiseerd, wordt verlengd. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt omgezet in een direct bouwrecht, aangezien een nadere afweging en/of onderzoek niet meer nodig is, indien aan de betreffende voorwaarden is voldaan.

4. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve toets worden de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

Algemeen

1. Het bestemmingsplan krijgt in de naam de toevoeging 2014.

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. De woningaantallen worden in de hele toelichting aangepast in maximaal 245 woningen.
2. er wordt verduidelijkt dat ook gestapelde woningen in het plan zijn opgenomen;
3. hoofdstuk 2 Beleidskader zal ten aanzien van het provinciale beleid worden geactualiseerd. Tevens worden de afspraken uit de Bestuursovereenkomst HOV-net Zuid-Holland Noord (mei 2013) verwerkt;
4. hoofdstuk 9 Verkeer zal worden aangevuld met een extra beschouwing over de afwikkeling van het verkeer via de Willem van der Madeweg. Tevens zal worden ingegaan op de nieuwe aansluiting.

Naar aanleiding van ambtshalve toets:

5. algemene aanpassingen zoals verbeteren van taalfouten en nadere verduidelijkingen op eerder beschreven onderdelen;
6. actualisering en aanvullingen in hoofdstuk 2, 3, 4 en 11;
7. actualisatie van paragraaf 7.6 Luchtkwaliteit en bijlage 14 Onderzoek luchtkwaliteit.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. het gebied tegen over Stadhouderslaan 1 t/m 4 zal de bestemming 'Groen' krijgen;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Uitsnede aanpassing

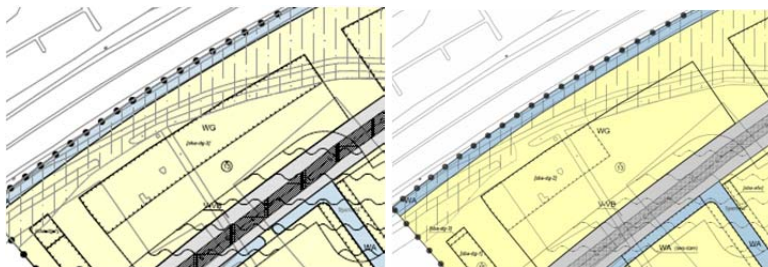
2. op een vijftal plekken zal de strook met de aanduiding '-sba-geo' worden versmald zodat de volgens het stedenbouwkundig plan ter plaatse geplande (hoek)woningen kunnen worden gerealiseerd;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Uitsnede aanpassing

3. de aanduiding 'sba-dg-3' wordt verkleind tot het vlak waarvoor de hiermee samenhangende regeling nodig is;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Uitsnede aanpassing

4. de aanduiding 'sba-dg-1' komt te vervallen waardoor de aanduidingen 'Sba-dg-2' en 'Sba-dg-3' zullen worden vernummerd in 'Sba-dg-1' en 'Sba-dg-2';



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Uitsnede aanpassing

5. op een tweetal plekken wordt de aanduiding 'Sba-afw' opgenomen.



Uitsnede

Uitsnede

ontwerpbestemmingsplan aanpassing

Naar aanleiding van ambtshalve toets:

6. de zone van het Tracébesluit wordt geactualiseerd.
7. de hoofdtoegang van het 'midden-eiland' wordt gewijzigd in een aanduiding 'Sws-dam' binnen de bestemming Water;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Uitsnede aanpassing

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. aan artikel 11.1 wordt een nieuw sub i toegevoegd, luidende:
'i. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.'
2. in lid 11.2.1 onder b wordt het woningaantal gewijzigd van maximaal 300 naar maximaal 245.
3. aan lid 11.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd, luidende:
'voor een bouwwerk groter dan 100 m² waarvoor grondwerkzaamheden (uitgezonderd heien) en dieper dan 1,3 m nodig zijn, verbindt het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, gericht op het begeleiden van de bouwactiviteiten door een erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg.'
4. in lid 11.2.2 worden sub c t/m e vervangen door sub c en e, luidende:
'c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel – 1' dienen de volgende gevels als dove gevel te worden gebouwd:
 1. naar de A4 gerichte gevels van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd de eerste bouwlaag;
 2. naar deelgebied Meerburgerpolder Zuid gerichte gevels van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd de eerste en tweede bouwlaag;
 d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel – 2' dienen de volgende gevels als dove gevel te worden gebouwd:
 1. naar de A4 gerichte gevels van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd de eerste en tweede bouwlaag;
 2. naar deelgebied Meerburgerpolder Zuid gerichte gevels van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd de eerste bouwlaag;
 e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel - 3' dienen de volgende gevels als dove gevel te worden gebouwd:
 1. naar de A4 gerichte gevels van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd de eerste bouwlaag;
 2. naar deelgebied Meerburgerpolder Zuid gerichte gevels van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd de eerste bouwlaag;
5. in lid 11.2.2 wordt een nieuw sub g toegevoegd, luidende:
'in afwijking van het bepaalde onder c vervalt de verplichting tot het bouwen van dove gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - dove gevel - 1' voor de derde bouwlaag van de naar deelgebied Meerburgerpolder Zuid gerichte gevels;
indien zeker is gesteld dat het geluidsscherm, dat op basis van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009 wordt gerealiseerd binnen bestemmingsplan 'Meerburgerpolder Zuid', ter hoogte van het plangebied wordt verlengd, waarbij de totale lengte ten minste 180 m bedraagt en de bouwhoogte ten minste 6,5 m.'
6. in lid 11.2.2 wordt een nieuw sub h toegevoegd, luidende:
'in afwijking van het bepaalde onder e vervalt de verplichting tot het bouwen van dove gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - dove gevel - 3' voor:
 1. de tweede bouwlaag van de naar de A4 gerichte gevels en
 2. de tweede bouwlaag van de naar deelgebied Meerburgerpolder Zuid gerichte gevels;

indien zeker is gesteld dat het geluidsscherm, dat op basis van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009 wordt gerealiseerd binnen bestemmingsplan 'Meerburgerpolder Zuid', ter hoogte van het plangebied wordt verlengd, waarbij de totale lengte ten minste 180 m bedraagt en de bouwhoogte ten minste 6,5'

7. onder artikel 11.3 worden lid 1 Afwijken algemene bouwregels en lid 2 Afwijken dove gevels toegevoegd, luidende:
 - '11.3.1 Afwijken algemene bouwregels
Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijking' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a.2, mits het bebouwen van de betreffende gronden (anders dan met boothuizen) stedenbouwkundig aanvaardbaar is en daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 - 11.3.2 Afwijken dove gevels
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder c en/of d, met dien verstande dat door de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek is overlegd waaruit blijkt dat het afwijkende ontwerp leidt tot een acceptabel akoestisch klimaat, waarbij tevens voldaan wordt aan het hogere waardenbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland.'
8. in artikel 19.1 onder b wordt het maximum toegestane woningaantal aangepast van 300 naar 245.

Naar aanleiding van ambtshalve toets:

9. in artikel 9.1 wordt een nieuw sub f toegevoegd, luidende:
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – dam': de aanleg van een dam ten behoeve van verkeer met een maximale breedte van 6 m;'
10. in artikel 9.1 worden (in samenhang met het vorige punt) sub f en g vernummerd in respectievelijk sub g en h.
11. de huidige regeling onder artikel 11.3 vervalt.