

Zoeterwoude

Meerburgerpolder Zuid

Nota van beantwoording overleg- en inspraakreacties

identificatie

projectnummer:

063800.17807.00

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	17

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 (Zuid). Het algemene deel wordt op dezelfde manier opgenomen in de Nota van beantwoording voor Meerburgerpolder Noord en wordt in dat geval aangevuld met de specifieke reacties voor Noord.

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 Zuid 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	Z12-2214-4332	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	Z12-2214-4269	Zuid
Rijkswaterstaat	8 februari 2013	Z12-2214-4306	Zuid
Hoogheemraadschap van Rijnland	9 januari 2013	Z12-2214-4311	Zuid
Gasunie	30 januari 2013	Z12-2214-4309	Zuid
Inspraakreacties			
Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg			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

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars	5 februari 2013	Z12-2214-4200	Zuid
NEM Energy BV	13 februari 2013	Z12-2214-4312	Zuid
indiener 3 (Sattler)	11 februari 2013	Z12-1617-4255/ Z12-2214-4255	Zuid

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.

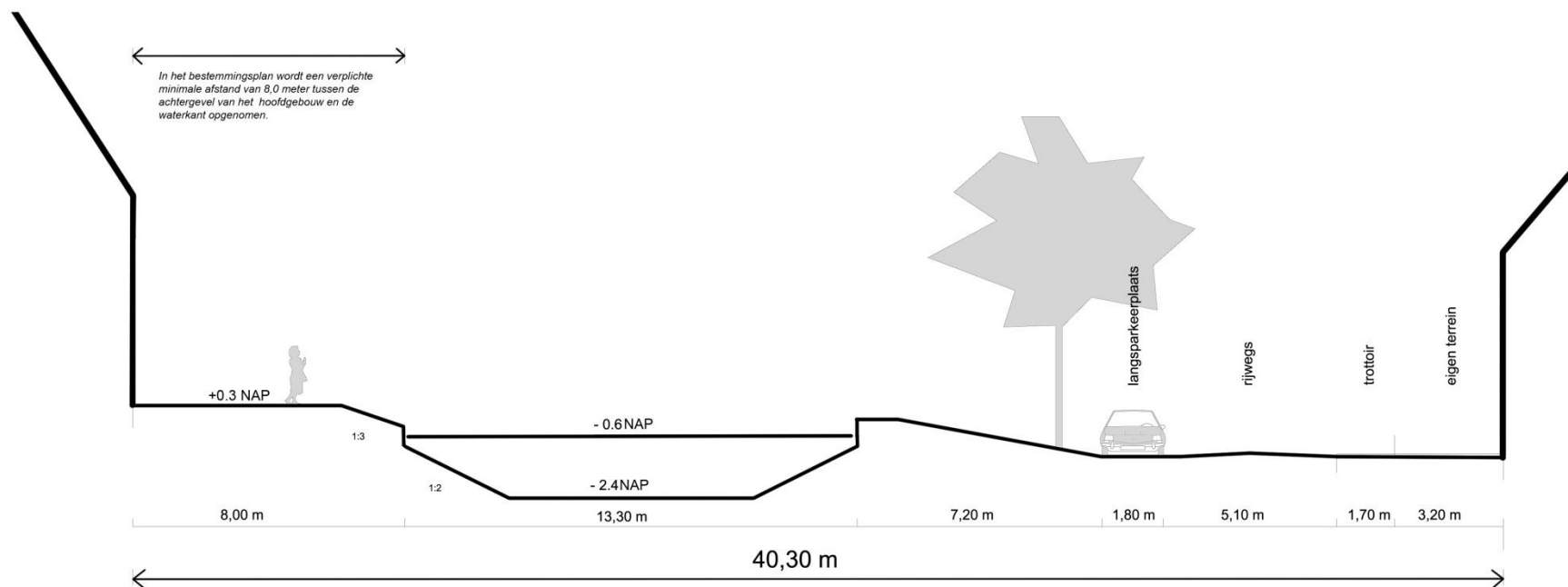
Daarbij wordt nog opgemerkt dat in het noordelijk deelgebied de opgenomen hoogtematen op onderdelen worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar maten worden aangepast, betreft het een verlaging van de toegestane bouwhoogte. De nieuw opgenomen bouwhoogte wordt afgestemd op de maximale maten 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

9

Gecombineerde overlegreacties Noord en Zuid

Veiligheidsregio Hollands Midden		
samenvatting		reactie college van b & w
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. 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. 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.	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. Zoals aangegeven in de verantwoording van het Groepsrisico wordt zowel de primaire als de secundaire bluswatervoorziening aangelegd volgens de richtlijnen van de brandweer. De eilandstructuur past binnen de stedenbouwkundige opzet van Meerburch 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.

Veiligheidsregio Hollands Midden		
samenvatting		reactie college van b & w
b.	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). 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.	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.
c.	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.	De betreffende informatie is in dit planstadium nog niet beschikbaar. Bij de verdere planuitwerking zal de betreffende informatie naar de inspreker worden toegestuurd.
d.	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 restrisico voor hun bedrijf of instelling bepalen.	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.
e.	Bij een calamiteit waarbij de sirenes afgaan is de standaardopdracht: 'Ga naar binnen, sluit ramen en deuren'. In de brief van 23 januari	De gemeente is zich bewust van het belang hiervan. Bij de uitwerking van de plannen zal hier verder aandacht aan worden besteed.

Veiligheidsregio Hollands Midden		
samenvatting		reactie college van b & w
	2012 is aangegeven dat het tegenovergestelde geldt bij de kans op een Blevé (Boiling liquid 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.	Gedacht kan worden aan toekomstige moderne alarmeringsmogelijkheden, zoals het systeem 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 leisuimte 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.	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. Zoals toegezegd onder punt a, wordt het bestemmingsplan aangevuld met een verantwoording van het programma ten aanzien van het beleidskader, waaronder het provinciaal beleid. De mogelijkheden die voor detailhandel geboden worden, betreffen wijkgeboden voorzieningen, gelet op de forse toename aan potentiële klanten in het plangebied en vraag van ondernemers uit de Grote Polder.
d.	Verkeer 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. De plannen geven geen inzicht in de wijziging in verkeersintensiteit op de Willem van der Madeweg. Leefbaarheid, geluidshinder en luchtkwaliteit zijn niet belicht.	Het is genoegzaam bekend dat de ontwikkeling van de Meerburgerpolder onderdeel is van de uitvoering van het W4-project. 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 der Madeweg. De keuze voor deze wijze van ontsluiting is dus reeds in een eerder stadium gemaakt. De gemeente gaat ervan uit dat de gemeente Leiden met deze afgesproken ontwikkeling rekening heeft gehouden.
e.	In het plan worden maatregelen tegen sluipverkeer vanuit het bedrijfsgebied De Grote Polder gemist. Dit sluipverkeer 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

Gemeente Leiden	
samenvatting	reactie college van b & w
	op bestuurlijk en ambtelijk niveau.
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 Zuid

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 waar nodig worden verwerkt.
b.	De dienst voert nog een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 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

Rijkswaterstaat		
samenvatting		reactie college van b & w
	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. 3. 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.	onderzoek gedaan 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. 3. 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).
c.	Ecologie 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.	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.
d.	Wegbeheer Tot slot wordt verzocht in het plan aan te geven dat de N11 geen provinciale weg is. De weg is in beheer bij Rijkswaterstaat.	De toelichting wordt op dit punt aangepast.
Conclusie		
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting en verbeelding.		

Hoogheemraadschap van Rijnland		
Samenvatting		reactie college van b & w
a.	Het hoogheemraadschap geeft een negatief wateadvies op het voorontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Noord. Dit advies is gebaseerd op het volgende. 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. Het voorontwerp gaat uit van het waterplan van 10 augustus 2012, terwijl de meest recente versie van 2 oktober 2012 dateert.	De toelichting en verbeelding worden op dit punt aangepast. Ook de begripsbepaling van het Waterplan in de regels wordt aangepast.
b.	De dubbelbestemming Waterkering komt qua ligging niet overeen met de legger van Rijnland. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.	De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
c.	Aan de westzijde van het plangebied is langs de A4 een nieuwe watergang geprojecteerd. Hoogheemraadschap van Rijnland verzoekt deze ook als zodanig te bestemmen.	De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

d.	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.		

Gasunie		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar is geregeld dat het voldoende is een belemmeringstrook te beperken tot een zone van 4 m aan weerszijden van de betrokken leiding. Wij verzoeken u de belemmeringstrook terug te brengen tot die afstand.	De toelichting en verbeelding worden op dit punt aangepast.
b.	De gastransportleiding heeft een diameter van 16 inch. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan (artikel 5) hierop aan te passen.	Dit wordt aangepast in toelichting en regels.
c.	Inspreker verzoekt artikel 5.4.3 aan te vullen met de volgende zinsnede: 'Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid (...), wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.' Met opname van deze zinsnede worden de belangen van inspreker voldoende zorgvuldig meegenomen in beslissingen van het bevoegd gezag.	De regels worden op dit punt aangepast.
Conclusie		
De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en verbeelding.		

4. Inspraakreacties

17

Gecombineerde inspraakreacties Noord en Zuid

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	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.	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. 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.
b.	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 m ³ . Inspreker verzoekt de gemeente om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.	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.
c.	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.	Het bestemmingsplan wordt aangevuld aan de hand van het verder uitgevoerde akoestisch onderzoek, zoals aangegeven in de thematische beantwoording onder punt 2.2.

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
		Voor onderwijs geldt eveneens dat dit van invloed is op het externe veiligheidsrisico. Het onderscheid in detailhandelsvormen blijft gehandhaafd, aangezien een (theoretische) invulling van het programma in de vorm van één grote detailhandelsvestiging ongewenst is.
n.	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.	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. Ten aanzien van de verschillende wensen, geldt het volgende: - 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.	Stedenbouwkundige visie en BKP zijn in 2012 aangepast. Het inrichtingsplan wordt geactualiseerd.	Bij het aanhalen van deze documenten in het bestemmingsplan zullen de meest recente versies worden genoemd.
p.	Omwille van de duidelijkheid de belangrijkste parkeernormen benoemen.	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.

Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg		
samenvatting		reactie college van b & w
		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.
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.		

Insprakereactie 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.		

Insprakereactie 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 hulpbehoefte 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 hulpbehoefte, 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 Zuid

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	Inspreker vraagt zich af welke tekening leidend is voor de stedenbouwkundige visie (3.2 of 3.3).	Figuur 3.2 is een weergave uit het stedenbouwkundig Masterplan, terwijl figuur 3.3 een visualisatie is van de bouwmogelijkheden en de bouwhoogte. Gelet op de globale manier van bestemmen zijn er vele uiteenlopende ontwerpen mogelijk, wat de gemeente aan ontwikkelaars overlaat. Bij het uitwerken van een ontwerp worden naast de regels uit het bestemmingsplan de eisen uit het Beeldkwaliteitplan gehanteerd. Deze zijn gevat in het Beeldkwaliteitplan Verde Vista Meerburg. Deze is na actualisatie afkomstig uit april 2013.
b.	Inspreker vraagt hoe de ontsluiting van de woontoren en het laden/losseren van winkels en de afvalinzameling moeten plaatsvinden, nu de weg aan de A4 uitsluitend bedoeld is voor calamiteitenverkeer.	Dit is een ontwerpouderdeel voor de ontwikkelaars in hun plannen voor het gebied. Het bestemmingsplan biedt kaders waar gebouwd mag worden en waar welke vorm van gebruik is toegestaan. Deze mogelijkheden hoeven in de eerste plaats niet volledig benut te worden, als dat nodig blijkt om de bedoelde voorzieningen in te kunnen passen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om met het hoogteverschil te 'spelen' in de ontwerpoupgave, om bepaalde voorzieningen op passende wijze in plannen op te nemen. Dit neemt niet weg dat in principe elk plan bespreekbaar is, zolang aan de eisen uit het bestemmingsplan, Beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan wordt voldaan. De uitgangspunten hiervan zijn vanaf het begin van het proces bekend en mede ingegeven door de OMM. Voor ander (mede)gebruik van de calamiteitenweg kan afstemming gezocht worden met Rijkswaterstaat als wegbeheerder.
c.	Inspreker vraagt of het bouwvlak voor de woontoren kan worden vergroot tot aan de Stadhouderslaan.	De huidige begrenzing komt voort uit het Stedenbouwkundig Masterplan. Aanpassing is om die reden stedenbouwkundig niet wenselijk. Ook hebben de bouwgrenzen als input gediend voor de uiteenlopende sectorale onderzoeken die zijn uitgevoerd. Aanpassing van bouwgrenzen is om die reden ook niet mogelijk.
d.	Inspreker stelt vragen over het niveauverschil tussen de verschillende wegen en vraagt zich af hoe dat zit bij het viaduct en de parallelweg.	Het hoogteverschil dat wordt beschreven is inderdaad niet juist en wordt aangepast aan de hand van figuur 3.3.
e.	Er zijn verschillende oppervlaktes en wooneenheden vastgelegd in het bestemmingsplan. Wie beheert deze eenheden, op welke moment kan iets definitief worden gebruikt en wanneer kan iemand anders geen gebruik meer van die ruimte maken?	Uiteindelijk zal bij de aanvraag voor omgevingsvergunning getoetst worden aan de maten en eenheden uit het bestemmingsplan. In die zin is een omgevingsvergunning bepalend. Dat neemt niet weg dat in een eerder stadium (bijvoorbeeld gronduitgifte of opstellen wijzigingsplan) afstemming zal worden gezocht over de concrete inrichting en het te realiseren (deel)programma.

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars		
samenvatting		reactie college van b & w
f.	Inspreker verzoekt de oppervlakte aan detailhandel niet te splitsen.	Het onderscheid in detailhandelsvormen blijft gehandhaafd, aangezien een (theoretische) invulling van het programma in de vorm van één grote detailhandelsvestiging ongewenst is.
g.	Inspreker vraagt of de inrichting van het gebied al bekend is. Het wordt 30 km/h-gebied. Hoe komt het viaduct er uit te zien (bol of vlak)?	Het viaduct is meegenomen in het ontwerp van de tunnelbak en wordt uitgevoerd door RWS. Dit betreft een vlakke overbrugging. Bij de gemeente zijn geen tekeningen bekend met de definitieve uitwerking c.q. inrichting van de brug.
h.	Inspreker vindt de tekst over het langzaam verkeer niet duidelijk, mede omdat figuur 2.2 niet duidelijk is en er geen straatnamen zijn vermeld.	De toelichting wordt aangevuld met een duidelijke weergave van de infrastructuur.
i.	Figuur 2.2 geeft geen informatie over het openbaar vervoer.	Aan de hand van de nieuwe figuur, zoals toegezegd onder punt h, wordt de beschrijving van de tekst over openbaar vervoer aangepast.
j.	Verder stelt inspreker een aantal vragen over het parkeren. Welke CROW-normen worden gehanteerd; hoe zit het met gelijktijdigheid van parkeren, welke normen worden hierbij gehanteerd? Voorts wil inspreker langs de calamiteitenweg aan 2 zijden haaks parkeren en verzoekt dit te borgen in het bestemmingsplan.	Voor de CROW-normen wordt verwezen naar de meest actuele publicatie van het ASVV. Dit is ook gedefinieerd in artikel 1 van het bestemmingsplan. Conform de bestemmingsregels dient voor de te realiseren functies worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiermee is niet expliciet gezegd dat iedere functie in zijn eigen parkeergelegenheid moet voorzien. Oplossingen voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen zijn hierbinnen dus mogelijk. Dit zal verder moeten blijken uit de aanvraag van de omgevingsvergunning. Als hierin wordt aangetoond dat de te realiseren functies (deels) van elkaars parkeergelegenheid gebruik kunnen maken, en er per saldo voldoende parkeergelegenheid is voor het programma waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, wordt daarmee voldaan aan de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met betrekking tot de calamiteitenweg kan de gemeente geen toezeggingen doen over de inrichting. De weg is in beheer bij Rijkswaterstaat.
k.	In het eerste blok staan 200 woningen gepland. Er moeten dove gevels komen aan de zijde van de A4 en haaks daarop, dan resteren de gevels aan de Stadhouderslaan. Hier is echter ook sprake van een te hoge geluidsbelasting. Hoe gaat de gemeente hiermee om?	Het bestemmingsplan wordt aangevuld aan de hand van het verder uitgevoerde akoestisch onderzoek, zoals aangegeven in de thematische beantwoording onder punt 2.2. Ook wordt hierbij het ontwerp hogere waardenbesluit ter inzage gelegd. Hieruit blijkt welke maatregelen getroffen worden. Dit vormen de kaders, waarbinnen het programma van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Hieruit blijkt dus ook op welke locatie welke voorwaarden gelden in het geval er woningen beoogd worden.
l.	Inspreker wil weten welk peil geldt voor de bestemming gemengd. De gebouwen hebben de ingang aan de Stadhouderslaan en niet aan de calamiteitenweg.	In de thematische beantwoording wordt onder 2.1 ingegaan op de wijze van meten en hoe het peil daarbij gehanteerd wordt. Hoewel de toegang van de gebouwen aan de Stadhouders-

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars		
samenvatting		reactie college van b & w
		laan ligt, wordt de calamiteitenweg (-1 m NAP) als peil aangehouden. Het hoogteverschil tussen beide niveaus is zodoende meegerekend in de bouwhoogte van het gebouw.
m.	De gasleiding is niet in de tekeningen aangegeven.	De gasleiding is op de verbeelding aangegeven in de vorm van een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming beslaat de belemmeringenstrook, behorende bij de leiding. De verbeelding wordt aangevuld met een hartlijn, die de ligging van de leiding aangeeft. Overigens wordt, gelet op binnengekomen overlegreacties, de breedte van de belemmeringenstrook aangepast van 2 x 5 m naar 2 x 4 m breed.
n.	Op grond van het gestelde op bladzijde 19 moeten er nu bodemonderzoeken worden gedaan om te zien of de grond voldoet.	Uit de toelichting blijkt dat er voor de bestemmingsplanfase voldoende bodemonderzoek is uitgevoerd. Wel zal bij de omgevingsvergunning voor bouwen een actueel bodemonderzoek moeten worden voorgelegd en is dus nog bodemonderzoek nodig.
o.	De ambitie van de gemeente op het gebied van duurzaamheid ligt hoger dan de eisen uit het Bouwbesluit. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een ambitie uitgesproken en geen eis.	De ambitie is niet als eis opgenomen in het bestemmingsplan. Via overleg, contracten en convenanten wil de gemeente de betreffende ambitie verwezenlijken.
p.	In de notitie over externe veiligheid staan aanbevelingen inzake de verantwoording GR. Niet duidelijk is of deze aanbevelingen moeten worden uitgevoerd.	De betreffende aanbevelingen kunnen niet worden verankerd in het bestemmingsplan (ruimtelijk niet relevant of te gedetailleerd). Bij de bouwplanuitwerking en bouwplantoetsing zal rekening worden gehouden met de betreffende aanbevelingen.
q.	Het akoestisch onderzoek in het kader van het Tracébesluit is niet getoetst aan deze nieuwe ontwikkelingen in Meerburgerpolder. Het onderzoek zou aangeven welke maatregelen nodig zijn om een acceptabel akoestisch klimaat te garanderen. Bij de woontoren met 3 dove gevels kan geen sprake zijn van een acceptabel akoestisch klimaat. Dit is in het bestemmingsplan niet goed onderbouwd.	Het bestemmingsplan wordt aangevuld aan de hand van het verder uitgevoerde akoestisch onderzoek, zoals aangegeven in de thematische beantwoording onder punt 2.2. Ook wordt hierbij het ontwerp hogere waardenbesluit ter inzage gelegd. Hieruit blijkt welke maatregelen getroffen worden. Dit vormen de kaders, waarbinnen het programma van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.
r.	Het schoorsteeneffect kan worden verwacht van de woontoren van 40 m. In het rapport is niet onderbouwd dat in de woontoren het woonklimaat acceptabel is op het gebied van luchtkwaliteit.	Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de luchtkwaliteitswetgeving en dat op het gebied van luchtkwaliteit sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
s.	Inspreker heeft specifieke opmerkingen over de artikelen 1.21, 1.38, 2, 3.3, 3.4.1 en 3.4.4. Voor elk van deze regels verzoekt zij aanpassing.	- 1.21: zie de beantwoording onder punt j; - 1.38: zie de beantwoording onder punt l; - artikel 2: de formulering is voorgeschreven vanuit SVBP2012, de standaardsystematiek waar bij bestemmingsplannen mee gewerkt moet worden; - 3.3: deze correctie wordt doorgevoerd; - 3.4.1: de nummering wordt aangepast; - het maximum programma is in een eerder stadium afgestemd, mede op basis van gegevens van de OMM. Aan de hand hiervan zijn tevens de sectorale onderzoeken uitge-

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars		
samenvatting		reactie college van b & w
		voerd; - de eis voor ten minste 1 weg is specifiek op voorspraak van de brandweer c.q. de Veiligheidsregio Hollands Midden.
t.	De ontsluiting van de woontoren en de bezoeken aan de supermarkt (laden/lossen) zullen leiden tot gevaarlijke situaties. Hoe gaat de gemeente hiermee om?	De randvoorwaarden voor uitwerking van deze locatie zijn op voorhand vastgelegd in diverse documenten, die bekend zijn bij OMM en de uiteindelijke ontwikkelaars. Het is de opgave voor de ontwikkelaar om hier een adequate oplossing voor te ontwerpen.
u.	Als laden en lossen ook via de Stadhouderslaan moet, zal dit bijdragen aan de hoge geluidsbelasting op de gevels.	De mogelijk gemaakte functies, verhouden zich in algemene zin goed tot elkaar. Gelet op de globaliteit van het bestemmingsplan, is er voldoende ruimte om met inrichting en ontwerp dergelijke knelpunten te voorkomen.
v.	De bouw van een woontoren aan de A4 moet ook leiden tot voorzieningen die dit mogelijk maken (calamiteiten, geluid en lucht).	In het bestemmingsplan is afdoende aandacht besteed aan de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Verwezen wordt naar de beantwoording onder q en naar de overlegreactie van de veiligheidsregio.
w.	Hoogteverschillen kunnen positief zijn voor parkeren, maar verschillen van 1,6 m kunnen funest zijn voor heel veel plannen.	Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan geven de kaders en spelregels waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Hoe daar invulling aan wordt gegeven, is aan de ontwikkelaars of andere initiatiefnemers. Hoogteverschillen kunnen in het ontwerp gebruikt worden. Bijvoorbeeld door hoogteverschillen te gebruiken om (half)verdiept te parkeren. Dit is echter niet verplicht. Hoogteverschillen kunnen ook gebruikt worden om bijvoorbeeld interessante (splitlevel) ruimtes te maken. Anderzijds kunnen hoogteverschillen in de buitenruimte bijvoorbeeld gebruikt worden om expeditie of parkeren visueel weg te werken.
Conclusie		
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding.		

NEM Energy BV		
Samenvatting		reactie college van b & w
a.	Inspreker heeft geen opmerkingen maar wel een drietal vragen over het bestemmingsplan.	De inhoudelijke beantwoording volgt bij de volgende punten.
b.	Wat zijn de voorzieningen voor het openbaar vervoer?	Ter hoogte van het NEM kantoor komt een bushalte langs de bestaande busbaan. Tevens wordt hier een NS-station voorzien. Ook op de Hoge Rijndijk is een bushalte voorzien.
c.	Komt er een station bij het spoor?	Hier zijn inmiddels afspraken over gemaakt. Op basis hiervan is de verwachting dat voor 2020 een station gereed zal zijn.
d.	Hoe wordt de nieuwe infrastructuur ingericht en aangepast, zodat het medewerkers mogelijk wordt gemaakt het nieuwe kantoor op een gemakkelijke manier te bereiken?	In het Beeldkwaliteitplan en het Inrichtingsplan is aangegeven hoe de ontsluiting plaats zal vinden. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan zal hier een figuur voor worden opgenomen.

Conclusie
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

Inspraakreactie 3 (Sattler)		
samenvatting		reactie college van b & w
a.	De 40 m-hoge flat is naast de A4 gepland, in het gezichtsveld van veel appartementen aan de Neptunuskade. Door dit gebouw wordt het uitzicht verschaald door onder andere vermindering/verdwijnen van zicht op een deel van het Groene Hart, de molens aan het Molenpas, de Barrepolder en waarschijnlijk de Meerburgerkerk.	De gemeente erkent dat door de beoogde ontwikkeling het uitzicht verandert. De Neptunuskade is echter op dusdanig grote afstand gelegen (kortste afstand ruim 550 m) dat directe hinder voor de bewoners van de Neptunuskade niet aan de orde is.
b.	In een artikel is geschreven dat de gemeente Zoeterwoude verwacht dat de woontoren uitzicht zal bieden over Leiden. Dit zal echter beperkt zijn, omdat een verouderde kaart van Roomburg is gebruikt waarop de bebouwing langs de Neptunuskade ontbreekt.	Voorop wordt gesteld dat het bestemmingsplan kaders biedt voor de toegestane functies en voor de omvang van bouwmassa's. Het is aan ontwikkelaars om hier gebruik van te maken. Zij kunnen binnen de kaders van het bestemmingsplan naar eigen inzicht de functies invullen en de bouwmassa's opvullen. In die zin is er ruimte voor een woontoren, maar of het wonen daadwerkelijk op die locatie wordt ingevuld en in hoeverre de maten volledig benut worden is niet aan de gemeente. Of het uitzicht al dan niet beperkt wordt door overige bebouwing en in hoeverre dit een reden is om juist wel of juist niet de toren voor wonen te benutten, is derhalve ook aan de ontwikkelaars. Overigens betreft het artikel geen publicatie van de gemeente Zoeterwoude.
c.	Hoewel er wordt voldaan aan de normen inzake externe veiligheid zullen er, gelet op de verantwoording Groepsrisico (bijlage 6), maatregelen getroffen moeten worden ter beperking van effecten van een eventuele calamiteit. Die maatregelen zullen kostenverhogend werken.	Bij de uitvoering van de plannen zal ook in financieel opzicht rekening worden gehouden met de betreffende maatregelen. In de bouwplanfase zal definitief worden bepaald welke maatregelen hoe genomen worden.
d.	Inspreker vat een deel van de geluidsconclusies samen. Zij wijst op de verschillende geluidsbelastingen en de te treffen maatregelen.	Het bestemmingsplan wordt aangevuld aan de hand van het verder uitgevoerde akoestisch onderzoek, zoals aangegeven in de thematische beantwoording onder punt 2.2.
e.	Inzake luchtkwaliteit vraagt inspreker zich af welke invloed de geluidsschermen en de lange 'hellingbaan' van de A4 hebben op het voorkomen/verspreiden van fijnstof. Voor de fijnste stofdeeltjes PM _{2,5} zijn binnenkort strengere eisen te verwachten.	Geluidsschermen zorgen er in het algemeen voor dat in het gebied achter de schermen sprake is van een lagere concentratie luchtverontreinigende stoffen.
f.	Inspreker concludeert dat betwijfeld wordt of de wooneenheden een voldoende gezonde woonkwaliteit hebben. Daarbij wordt aangetekend dat de geluidsnormen gelden bij gesloten ramen terwijl de huidige warmtegeïsoleerde woningen vragen om de ramen in kierstand te zetten, zodat ook binnenshuis verkeerslawaai wordt ervaren. Zij verzoekt de plannen zodanig bij te stellen dat een gezond en aangename leef-/werkklimaat ontstaat. Voor buiten-	Juist door een geluidsluwe gevel te eisen in het bestemmingsplan wordt er zorg voor gedragen dat in de woningen ramen kunnen worden geopend. Ook door het gebruik van suskasten (ventilatioerooster met een verhoogde geluidswering) kan worden zorg gedragen voor voldoende ventilatiemogelijkheden.

Insprakreactie 3 (Sattler)		
samenvatting		reactie college van b & w
	staanders, als bewoners van Roomburg, zou verlagings van de gebouwen, gevarieerd aanzicht langs de A4 met veel en hoogopgaand groen een compensatie vormen voor het verdwenen uitzicht.	
Conclusie		
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting.		