

Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Centrumblok

Op 18 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Centrumblok. Het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Centrumblok en de daarbij behorende stukken hebben vanaf 30 juli 2019 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn een tweetal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en ontvankelijk voor inhoudelijke beoordeling. Volgens de aanhef van één van de zienswijzen heeft deze zienswijze betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Woonblok en het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Centrumblok.

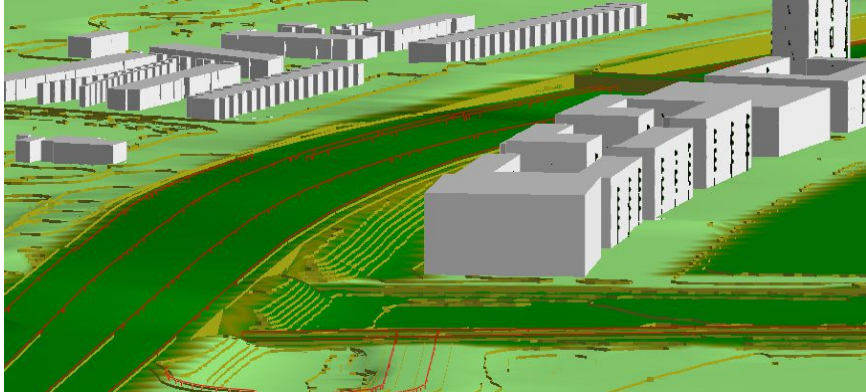
In deze Nota worden alleen de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Centrumblok behandeld aangezien voor het bestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Woonblok een separate planologische procedure wordt doorlopen. De zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid, Woonblok zullen in die procedure worden beantwoord.

Vanwege de wettelijke plicht tot anonimiseren zijn de namen van de reclamanten niet in deze nota opgenomen.

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar vermeld, wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een aparte Nota van Aanpassingen. In deze nota zijn ook ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan aangegeven.

De zienswijzen zijn als volgt samengevat en beantwoord.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.		
1.1.	Welke studie is gedaan naar de aanzienlijke toename van de bevolking (10-15%) van Zoeterwoude, met name in de wijk Verde Vista in buurtschap Rijndijk, door het beoogde plan? Wat is het effect van de beoogde hoogbouw op het dorpse karakter van Zoeterwoude?	Er is een nijpend woningtekort, met name in en rond de grote steden. Deze steden kunnen dit niet alleen opvangen en zijn afhankelijk van buurgemeenten. Zoeterwoude heeft in overleg met de gemeente Leiden besloten om in totaal circa 550 woningen in Meerburgerpolder te realiseren, die voorzien in de woningbehoefte van zowel de gemeente Zoeterwoude als de gemeente Leiden. Om het dorpse karakter van Zoeterwoude zoveel mogelijk te behouden is gekozen om deze woningopgave aan de rand van Zoeterwoude, dichtbij Leiden te realiseren. Op de locatie Meerburgerpolder is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Meerburgerpolder Zuid 2014' reeds verdichting in de vorm van hoogbouw mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan zijn aanzienlijke kantoorpanden met een grote verkeersaantrekkende werking voorzien. Dergelijke functies zouden aan de rand van het dorp eveneens tot een andere dynamiek leiden. Daarnaast heeft het beeldkwaliteitsplan (2013) altijd voorzien in een zonering langs de A4, met meer gestapelde bebouwing langs de A4, passend bij de dynamiek van de snelweg, en aan de andere zijde van de Stadhouderslaan grondgebonden woningen richting het dorp en Hoge Rijndijk. In latere fasen van de planuitwerking zijn in het hele gebied ten noorden van de Molentocht grondgebonden woningen gekomen. De Molentocht en het plein hieraan vormen een goede ruimtelijke overgang tussen de gestapelde bebouwing en de grondgebonden woningen. In verschijningsvorm zal ook de gestapelde bebouwing schuine kappen krijgen, en qua kleuren en materialen aansluiten bij het dorpse karakter Om het effect van hoogbouw op de directe omgeving in kaart te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid Centrumblok aangezien hier hoger en dichter op de omliggende woningen wordt gebouwd. Uit deze studie volgt dat in de toekomstige situatie aan de zwaarste normen van TNO kan worden voldaan.

1.2.	Bouwactiviteiten leiden tot hoop een overlast qua bouwafval. Het streven van de gemeente Zoeterwoude om bij elk bouwplan de schade aan het milieu zoveel mogelijk te beperken is dan ook te vrijblijvend.	Het voorkomen van overlast van bouwafval kan niet gewaarborgd worden in het bestemmingsplan. Handhaving van het bouwbesluit op bouw- en sloopafval wordt door de aangewezen toezichthouder voor het project uitgevoerd. Er wordt alleen gehandhaafd als er meldingen uit de omgeving worden ontvangen (piepsysteem). Er zal dan bij de uitvoerder van het uitvoerende bouwbedrijf worden aangegeven om het afval dat mogelijk is weggewaaid in de wijk of in het water te verwijderen, deugdelijk te scheiden en af te laten voeren. Daarnaast om er voor zorg te dragen dat het afval niet nogmaals uit de afvalcontainers kan waaien (een net of zeil over de afvalcontainer of gesloten afvalcontainers te plaatsen). Tegenwoordig zijn bouwbedrijven beter bewust bezig met het scheiden van afval en zorgen in de meeste gevallen dat bovenstaande niet gebeurt. Meestal zijn het particuliere verbouwingen in eigen beheer die voor de meeste overlast zorgen. Ook deze worden door toezichthouders of BOA aangesproken over het afval.
1.3.	A4 ligt op een verhoogd talud dit is in de geluidsberekening niet opgenomen.	Figuur 3.2 uit het rapport kan inderdaad een wat vertekend beeld geven. Hieronder is een uitsnede uit het model gemaakt, gezien vanaf de N11 zijde. Hier valt uit op te maken dat het talud voor de A4 aan de N11 zijde hoger loopt. De onderste verdiepingen kijken echter niet tegen het talud aan aangezien in de onderste verdiepingen van het Siemens-gebouw parkeren zit. Bij de overige blokken zit in ieder geval op de begane grond een laag parkeren. Van een A4 talud is al vrij snel geen sprake meer t.h.v. het Centrumblok. 

1.4.	Het plan draagt niet bij aan de sociale cohesie in de buurt. In het plan ontbreekt het aan speelplekken en ontmoetingsplaatsen. Een privé binnentuin draagt hier eveneens niet aan bij.	Het plan sluit niet uit dat de binnengebieden van het Woonblok deels openbaar toegankelijk (semi-openbaar) worden. Bij het Centrublok wordt een centraal ontmoetingsplein in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit plein is juist bedoeld als ontmoetingsplaats. Voor het grondgebonden woondeel van Santhorst is een uitgebreid speelplekkenplan gemaakt. Bij de grotere bouwblokken zijn (speel)voorzieningen binnen het blok voorzien. Bovengenoemde voorzieningen dragen bij aan de sociale cohesie in de buurt.
1.5.	Afvalscheiding dient anders ingericht te worden.	In plaats van klike's zal hier conform het afvalbeleid van Zoeterwoude gebruik worden gemaakt van ondergrondse containers voor GFT- en restafval.
1.6.	Het 30 km/h-regime zorgt er niet voor dat auto's te 'gast' zijn. Uit praktijkvoorbeelden blijkt dat auto's op deze wegen nog steeds de hoofdgebruikers zijn en dat fietsers en voetgangers te 'gast' zijn. Doorgaande fietsverbinding weinig aantrekkelijk (smal en over de weg). Doorkruising Stadhouderslaan/Graaf van Bylandtpad met de Hoge Rijndijk aangelegd als 50 km/h regime kruispunt. Een vreemde keuze aangezien grote delen van de Hoge Rijndijk wel als 30 km/h regime aangemerkt worden.	De verkeersveiligheid kan niet worden geborgd in het bestemmingsplan. In de Stadhouderslaan komen drempels en plateau's . In het plan voor het 'woonblok' zijn deze plateau's in het ontwerp van de entreepartijen meegenomen. De essentie van een 30 km gebied is dat verkeer gemengd is. Het bestemmingsplan voorziet niet in separate fietsverbindingen. Met voorliggend bestemmingsplan kan geen snelheidsregime van wegen worden aangepast. Indien dit wenselijk is dient dit middels een verkeersbesluit te gebeuren.
1.7.	Parkeernormering rekent met verschillende categorieën per woning. Waarom niet worst-case rekenen. Classificatie rest bebouwde kom niet relevant. Elektrische oplaadlocaties worden niet vermeld.	Parkeernormeringen zijn geënt op de parkeerkcijfers van de CROW. In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen woningtype en de daarbij behorende parkeervraag. In voorliggend bestemmingsplan zijn parkeernormen specifiek op het beoogde plan afgestemd. Meer parkeerplaatsen worden niet noodzakelijk geacht De classificatie is overgenomen uit de CROW-publicatie. Het plangebied behoort niet tot het centrum/ de kern van Zoeterwoude en eveneens niet tot de schil hiervan. Hiermee dient het plangebied geclassificeerd te worden als rest bebouwde kom. Het is niet mogelijk om elektrische oplaadlocaties in bestemmingsplannen te borgen.

1.8.	Bij de verkeersgeneratie is zaterdag-piek inclusief de voetbal niet bekeken.	De verkeersgeneratie van het bouwplan is gezien in relatie tot de eerdere geplande invulling. De berekende generatie bij de huidige invulling (woningbouw) is lager dan de verkeersgeneratie van de oorspronkelijk geplande functies (bedrijven). Dit is van belang voor de verkeersafwikkeling via de Molentocht met aansluiting op de Willem van der Madeweg in Roomburg/ Leiden. Dit kruispunt is ontworpen op de oorspronkelijk (op basis van een kantorenlocatie) berekende verkeersintensiteiten plus de reeds bestaande verkeersstromen (Meerburg-Noord en voetbalvelden). Doordat de verkeersstromen van Verde Vista nu minder zijn dan in de oorspronkelijke berekeningen kan het kruispunt de nu berekende verkeersintensiteiten (Verde Vista + Meerburg Noord + voetbal) verwerken. Bestaande verkeersstromen (Voetbal en Meerburg-Noord) zijn als constante beschouwd en aldus in de kruispuntcapaciteit meegenomen. Om die reden is alleen een berekening uitgevoerd van de te verwachten verkeersstromen van Verde Vista Zuid (in relatie tot de eerder geplande invulling).
1.9.	Een aantal bedrijven van Roomburg liggen binnen de planologische richtafstand. Wat betekent dit voor bijvoorbeeld de toekomstige beoogde hoogbouw (kantoren) in Roomburg?	Toekomstige bedrijven/kantoren dienen rekening te houden met de beoogde woningen binnen het voorliggende bestemmingsplan. Middels het Activiteitenbesluit zijn bedrijven gebonden aan maximale geluidsbelastingen op gevels van gevoelige objecten zoals woningen.
1.10.	Klopt het dat de genoemde installaties een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter hebben? 10-6 is niet correct.	Het type installatie, de hoeveelheid, de opstellingsuitvoering et cetera is bepalend voor de afstand van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . In voorliggende gevallen bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} inderdaad 0 meter. 10-6 dient inderdaad 10^{-6} te zijn. Dit zal in de toelichting worden aangepast.
1.11.	Openheid ontbreekt in voorliggend plan.	Voorliggend plan maakt geen groter bouwvolume mogelijk dan reeds in het vigerende plan is toegestaan. De openheid wordt niet verder beperkt.
1.12.	De woningen worden waar mogelijk zon georiënteerd ontworpen. In de zomer is dit niet per definitie positief.	Dat klopt, een goede balans is hierin gewenst. Dit wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen'.
1.13.	Strengere norm (dan 10% lagere EPC-norm dan wettelijke EPC-norm, GPR-gebouw minimaal 7 en voor energie minimaal 7,7) vooraf verplicht stellen.	De EPC-norm en GPR die nu gesteld worden dienen als minimum. In overleg met planontwikkelaars zal bekeken worden welke strengere normen reëel zijn.

1.14.	Aan overschrijdingsmogelijkheid maximale grootte van aaneengesloten ruimte stellen en/of eisen dat de overschrijdingen geen verblijfsruimte mogen zijn.	Ter plaatse van de overschrijdingsruimte wordt een hoogte-accent beoogd. Wij zien geen noodzaak in het bestemmingsplan voor de ruimten binnen dit hoogte-accent beperkingen op te leggen.
1.15.	Datum ter inzagelegging ontbreekt.	De datum ontbreekt omdat de datum van de ter inzagelegging nog niet precies bekend is/was. Deze datum wordt ingevuld voordat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
1.16.	Hoe kan worden afgedwongen dat bewoners qua geluid en luchtkwaliteit niet onnodig gevaar lopen zo dicht langs de snelweg.	Voor geluid en luchtkwaliteit dient te worden voldaan aan de wettelijke normen. Door het toepassen van dove gevels en geluidswerende gevels is aangetoond dat voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Door het slim plaatsen van luchttoevoerpunten aan de binnengevel(s) wordt voorkomen dat rechtstreeks lucht vanaf A4 zijde naar binnen wordt gehaald. Met de omgevingsvergunning 'bouw' wordt getoetst in hoeverre de woningen voldoen aan de wettelijke eisen (indieningsvereiste: gegevens uit het oogpunt van gezondheid).
1.17.	Aanwezigheid van exoten Japanse duizendknoop en Reuzen-berenklauw dienen verwijderd te worden.	Het weren van exoten is kan niet middels een bestemmingsplan worden geregeld. Voor alle betrokkenen heeft het verwijderen van Japanse duizendknoop op de bouwplaats de hoogste prioriteit aangezien Japanse duizendknoop tot schade aan bouwwerken kan leiden.
1.18.	De windinvloeden ter plaatse van de projectlocatie en omgeving is zeer complex en zijn aan het begin van de wijk en rond het huidige Siemens gebouw goed merkbaar. Door de nieuwe bebouwing wordt dit mogelijk nog versterkt.	In het ontwerpbestemmingsplan centrumblok is onder artikel 6.2 reeds de voorwaarde opgenomen om onderzoek te doen naar windhinder.

1.19.	Het ontbreekt in het vigerende bestemmingsplan aan zwaarwegende redenen om hier zoveel woningen in een dergelijk hoog gebouw te realiseren. De behoefte aan woningen lijkt niet aanwezig en laagbouw sluit beter aan bij de huidige aanwezige bebouwing.	In het Beeldkwaliteitsplan Verde Vista Meerburg uit 2013 is hier al een hoogteaccent voorzien van maximaal 13 lagen, welke de entree van Verde Vista Meerburg vormt. In het vigerende bestemmingsplan Meerburgerpolder Zuid 2014 is dit op de verbeelding in de vertaald naar een maximale bouwhoogte van 40 meter. In het vigerende bestemmingsplan is men voornamelijk uitgegaan van kantoor. Vanwege de slechte kantorenmarkt en de enorme tekorten op de huizenmarkt is woningbouw op deze locatie een logisch gevolg. Uit de Woningbehoefteraming (WBR) 2016 van provincie Zuid-Holland blijkt namelijk een woningbehoefte voor de regio Holland-Rijnland en met name voor de stad Leiden. De hier beoogde woningen zijn overgeheveld uit de Leidse plancapaciteit aangezien Gemeente Leiden niet aan de ontwikkeling van het beoogde woonmilieu kan voldoen. Het 1 op 1 omzetten van kantoor en/of leisure naar wonen is niet mogelijk. Woningbouw kent hele andere eisen waaronder eisen aan geluid en daglicht. Het gebouw kent hierdoor een ranker ontwerp, om het gewenste aantal m² te kunnen realiseren is een hogere toren nodig met (aan de A4 zijde) een galerijontsluiting, resulterend in een breed en hoog gebouw aan het plein. Het beeldkwaliteitsplan vraagt echter een ranker, slanker en meer spits hoogteaccent. Dit heeft geresulteerd een zoekrichting met een trapsgewijze opbouw voor het hoogteaccent om te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en de schaduwwerking naar omliggende bebouwing niet verder toe te laten nemen.
1.20.	Bezonningsonderzoek moeilijk leesbaar maanden lopen door elkaar heen.	In de bezonningsstudie zal dit worden aangepast om de leesbaarheid te vergroten.
1.21.	Is de Leidse kant geïnformeerd aangaande de schaduwwerking aangezien vooral de ochtend zon tot schaduw leidt aan de Leidse kant.	Voor iedereen is het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op ruimtelijke plannen. De Leidse kant is hierbij niet specifiek geïnformeerd als de Zoeterwoudse kant. De schaduwwerking van de toren komt in het ongunstigste geval nauwelijks voorbij de A4 zone.
1.22.	In de ruimtelijke onderbouwing hoogteaccent is voor de bezonningsstudie het bestaande plan vergeleken met het beoogde plan.	Dat klopt, in het bestemmingsplan dient een planologische vergelijking plaats te vinden. Het vigerende bestemmingsplan maakt namelijk al een bouwmassa mogelijk. Enkel de extra bouwmassa die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt dient te worden beschouwd.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
2.		
2.1.	Waarom zo stringent vasthouden aan eerdere ontwerpideeën en gebouwopzet? Door het hoogbouwvolume over de gehele lange zijde (naast A4) van het centrumblok uit te smeren in meerdere hoogte stappen, in hoogte aflopend richting Molentocht kunnen hetzelfde aantal woningen gerealiseerd worden, is de entree van de wijk nog steeds benadrukt maar is de overgang naar de lagere bebouwing passender en is er ook minder ver vallende slagschaduw.	Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een over de bouwblokken langs de A4 aflopende bouwhoogte richting de Hoge Rijndijk. Deze hoogte loopt af van ca. 7 bouwlagen naar 3 bouwlagen. Het hoogteaccent maakt geen onderdeel uit van deze aflopende bouwhoogte maar vormt een zelfstandig accent aan het plein. Door het programma uit het hoogteaccent op te nemen in de bebouwing van het lagere bouwblok ernaast wordt dit bouwdeel te hoog en vormt dit een ongewenste brede wand. Het hoogteaccent dient de entree te vormen van Verde vista bij het viaduct over de A4. In die voorgestelde variantopzet kan niet voldaan worden aan de beeldkwaliteitseisen die gesteld worden aan de vormgeving van het hoogteaccent: rank, compact, solitair, ten opzichte van de bouw ernaast, aan het plein.
2.2.	In verband met zorgen over windhinder wordt voorgesteld dat in het bestemmingsplan 'Meerburgerpolder Zuid, Centrublok' wordt opgenomen dat een onderzoek naar windhinder bij bouwplannen hoger dan 5 bouwlagen/18 meter verplicht is en dat er bij voorbaat nadere eisen gesteld worden aan de maximaal toelaatbare hinder door wind.	In het ontwerpbestemmingsplan centrumblok is onder artikel 6.2 reeds de voorwaarde opgenomen om onderzoek te doen naar windhinder. Hierbij zal het gebouw als geheel onderzocht worden, waarbij dus eveneens de lagere delen worden beschouwd.