

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT “MEAS-locatie”



**Afdeling Beleid en Projecten
februari 2008**

Inleiding

Op de hoek van de Ockenrode met de Van der Valk Boumanweg waar nu een tankstation staat en een pand van een garagebedrijf met showroom wil projectontwikkelaar holdingmij D. van der Plas b.v. een appartementengebouw realiseren. De bestaande bebouwing zal hiervoor geheel moeten worden gesloopt en de bodem moet worden gesaneerd. Het appartementengebouw bestaat uit 60 appartementen waarvan 18 sociale huurappartementen zijn en 42 vrije verkoop. De totale oppervlakte van het gebouw en halfverdiepte parkeergarage is circa 2100 m². Het ontwerp van het gebouw is gemaakt door het architectenbureau Groosman Partners uit Rotterdam, dit ontwerp is gebaseerd op het stedenbouwkundige ontwerp dat gemaakt is door het bureau KuiperCompagnons ook gevestigd te Rotterdam. De Ockenrode zal ter plaatse van de nieuwbouw niet meer toegankelijk zijn voor motorvoertuigen, de bestaande verharding wordt parkachtig ingericht met een fietspad en voetpad naar de Laan van Ouderzorg/Van der valk Boumanweg.

1.1 doel onderbouwing

- Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Zuid West, dat is vastgesteld op 3 oktober 2003 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 17 november 2005. Voor het plangebied gelden de navolgende bestemmingen:

Bedrijfsdoeleinden –B-
Verkeersdoeleinden –V-

- Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan is een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nodig waarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

1.2 Goede ruimtelijke onderbouwing

Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij een ruimtelijke onderbouwing in ieder geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de invloed die het project heeft op de omgeving. Ook wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch/planologische gevolgen. Op deze manier wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Inhoudsopgave

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan inclusief het omliggende gebied. Het derde hoofdstuk gaat over de beleidskaders van Rijk, Provincie Zuid-Holland, regio Holland Rijnland en gemeente Leiderdorp. In hoofdstuk 4 wordt in de projectbeschrijving ingegaan op relevante zaken, die op de locatie betrekking hebben dan wel de gevolgen die het plan heeft voor de naaste omgeving. Hoofdstuk 5 behandelt de milieugerelateerde zaken. Hoofdstuk 6 gaat in op de beoordeling van het verzoek om vrijstelling en in hoofdstuk 7 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke beschrijving

Het plangebied wordt begrensd door de Van der Valk Boumanweg, Ockenrode, Nijenrode, de Oude Rijn en het rosarium. Het gedeelte van het gebied dat wordt ontwikkeld betreft de gronden behorend bij het tankstation, het pand van het garagebedrijf met showroom en de weg de Ockenrode. De gronden behorend bij het tankstation en garagebedrijf zijn eigendom van MEAS holding b.v., de Ockenrode is gemeentegrond.

Direct grenzend aan het plangebied zijn overwegend eengezinswoningen in particulier eigendom te vinden. Langs de zijde van de Van der Valk Boumanweg zijn dit rechte bouwblokken, aan de zijde van de Nijenrode staan de woningen verspringend ten opzichte van elkaar met op de hoek met de Ockenrode een vrijstaande woning.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het rosarium en een groenstrook die een groene driehoek vormen binnen de wijk.



Figuur 1 - luchtfoto bestaande situatie

2.2 Functionele beschrijving plan

Het bouwplan omvat 60 appartementen in verschillende vorm en grootte. 18 van de 60 appartementen worden appartementen in de sociale sector, deze appartementen zijn gelegen aan de zijde van de Van der Valk Boumanweg. De koopappartementen zijn gelegen aan de zijde van het rosarium of kijken uit over de Oude Rijn. Onder het gebouw komt een halfverdiepte parkeerkelder, op het parkeerdek komt een daktuin. Een gedeelte van het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats voor bezoekers.

2.3 Verkeer

De parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeerkelder en die op maaiveldniveau, worden ontsloten door een in- en uitrit op de Van der Valk Boumanweg, daar waar nu een uitrit is vanuit het tankstation. De Ockenrode zal vanaf de Nijenrode tot de kruising met de Van der Valk Boumanweg en Laan van Ouderzorg niet meer toegankelijk zijn voor auto's. Op de plaats van de bestaande rijbaan komt een voetpad langs de Oude Rijn en een fietspad dat wordt aangelegd om de fietsverbinding te behouden tussen het centrum en het fietspad langs de Oude Rijn.

Indien tengevolge van woningbouw en herinrichting van de openbare ruimte de Ockenrode wordt afgesloten voor autoverkeer, betekent dit dat de wijk bereikbaar blijft via de Nijenrode, Tollenaersingel en het Loevestein. Verkeer dat de wijk wil verlaten moet gebruik maken van de Tollenaersingel en de Nijenrode. Het afsluiten van de Ockenrode vergroot de verkeersveiligheid op de kruising met de Van der Valk Boumanweg en Laan van Ouderzorg. De hoofdroute is Van der Valk Boumanweg-Laan van Ouderzorg. De Ockenrode en het gedeelte eenrichtingsverkeer op de Van der Valk Boumanweg zijn ondergeschikt aan deze verkeersstroom. Het verwijderen van de aansluiting Ockenrode betekent een meer overzichtelijke verkeerssituatie en is daarmee veiliger.

Bij het planproces is de stichting wijkteam Ockenrode/Nijenrode en omgeving betrokken. Het wijkteam heeft aangegeven dat tijdens de spits het soms moeilijk is om de wijk te verlaten wanneer de kruisingen bij de Tollenaersingel en Nijenrode met de Van der Valk Boumanweg bezet worden door auto's die in de wachtrij staan voor de verkeerslichten bij de Persant Snoepweg. Van het veronderstelde probleem van het moeilijk invoegen op de Van der Valk Boumanweg zijn naast de opmerkingen van het Wijkteam geen klachten bekend. Ook op momenten van waarneming ter plekke met het wijkteam op 24 april 2007 tijdens de ochtendspits zijn er geen problemen geconstateerd. In het najaar is tussen 18 en 25 september meerdere malen ter plaatse gekeken tijdens de ochtendspits. De kruising met de Tollenaersingel werd bij een wachtrij tot voorbij de Tollenaersingel vrijgehouden, waardoor verkeer dat de wijk moest verlaten, maar niet richting de Persant Snoepweg moest, werd doorgelaten (zie hiervoor de bijlagen). Het niet direct kunnen invoegen op een gebiedsontsluitingsweg komt binnen stedelijk gebied vaker voor, gezien de grootte van de wijk is er geen aanleiding om een onacceptabele wachttijd te verwachten bij het oprijden van de kruising. Ondanks de huidige mentaliteit in het verkeer zijn er altijd weggebruikers die wel mensen vanuit een zijweg laten invoegen of oversteken. Het afsluiten van de Ockenrode voorkomt irritatie die ontstaat door het voordringen door automobilisten die om de file heen over de Ockenrode rijden en bij de Tollenaersingel weer proberen in te voegen. Als de Ockenrode is afgesloten is het voor automobilisten op de Van der Valk Boumanweg duidelijk dat invoegend verkeer een bewoner of bezoeker van de woonwijk is, dit kan de bereidheid van wachtenden op de Van der Valk Boumanweg om mensen voor te laten vergroten.

Na afsluiting

Indien na het afsluiten van de Ockenrode blijkt dat er een probleem ontstaat voor de ontsluiting van de wijk, dan is het mogelijk het fietspad na enige verbreding ook bereikbaar te maken voor autoverkeer in één richting. In de aangenomen motie van 24 september 2007 behorend bij het raadsvoorstel waarin de stedenbouwkundige

kaders zijn vastgesteld is deze mogelijkheid als eis opgenomen. Zes (werk)maanden na oplevering van het plan wordt geëvalueerd of er problemen zijn met de ontsluiting van de wijk. Samen met een afvaardiging van buurtbewoners zal er op enkele momenten waarnemingen ter plaatse in de spitsperiode worden gedaan. Het is niet gemakkelijk objectieve criteria te hanteren. In ieder geval zal voor de realisatie van het plan een nulmeting worden gehouden, zodat de nieuwe en oude situatie met elkaar zijn te vergelijken. Om te bepalen of er een probleem is kunnen verschillende criteria in combinatie worden gehanteerd zoals:

Vrijhouden verdrijvingsvlak kruising Tollenaersingel.

Het vrij laten van het verdrijvingsvlak door automobilisten ter hoogte van de Tollenaersingel. Indien het verdrijvingsvlak niet wordt bezet wanneer er file staat op de Van der Valk Boumanweg voor de stoplichten van de Persant Snoepweg kunnen automobilisten de wijk verlaten richting de Laan van Ouderzorg. Indien het verdrijvingsvlak structureel voor lange tijd wordt genegeerd betekent dit dat het lastig wordt de wijk te verlaten of in te rijden.

Wachttijd op Tollenaersingel

Een ander toetscriterium kan zijn de wachttijd voor een automobilist op de Tollenaersingel totdat hij ruimte krijgt om in te voegen richting de Persant Snoepweg. Deze tijd zou een relatie kunnen hebben met de maximale tijd die auto's moeten wachten voor de stoplichten van de Persant Snoepweg. Deze tijd varieert natuurlijk, vooral als er file is op de Persant Snoepweg. Indien het verkeer stilstaat op de Van der Valk Boumanweg kan er ook niet worden ingevoegd, want de kruising moet worden vrijgehouden voor andere wijkbewoners. Een maximale wachttijd van 2 a 3 minuten zou wellicht als maximaal kunnen gelden aangezien in deze periode er in de meeste gevallen wel ruimte is ontstaan voor oprijdend verkeer op de Persant Snoepweg (tenzij de Stierenbrug open is).

Aantal automobilisten dat tijdens filevorming niemand tussen laat.

Een toetscriterium dat beter aansluit op de situatie is het aantal automobilisten op de Van der Valk Boumanweg dat achterelkaar geen ruimte geeft aan een wijkbewoner om de Tollenaersingel te verlaten. Indien bijvoorbeeld 10 auto's achterelkaar geen mogelijkheid geven aan een wijkbewoner om in te voegen ontstaat er een situatie die ergernis kan opleveren bij de wachtende automobilist. De 10 auto's rijden met de snelheid die de verkeerssituatie toelaat tijdens de spits, waardoor dit criterium bij zowel een korte wachtrij als een grote file op de Persant Snoepweg kan worden gebruikt.

Indien na overleg met omwonenden op basis van bovenstaande of nog andere criteria inderdaad wordt vastgesteld dat er een probleem is ontstaan door het sluiten van de Ockenrode, moet een oplossing worden bedacht en uitgevoerd. Naast het verbreden van het fietspad voor eenrichtingsverkeer op de Ockenrode kan ook worden gedacht aan het plaatsen van een verkeerslicht ter plaatse van de Tollenaersingel dat werkt tijdens filevorming op de Van der Valk Boumanweg of het in veranderen van de verkeerssituatie. Deze oplossingen kunnen ter zijner tijd worden uitgewerkt.

Toegang Hulpdiensten

De afdeling Brandweorzaken is gevraagd te reageren op het mogelijk afsluiten van de Ockenrode in combinatie met een appartementengebouw op deze locatie.

De brandweer gaat akkoord met het afsluiten van de Ockenrode voor autoverkeer mits:

- Te allen tijde een hulpverleningsvoertuig bij het afgesloten gedeelte kan komen.
- De brandweer op 15 meter van de voordeur van het woongebouw kan komen.
- Indien de toegang van het gebouw op meer dan 40 m is gelegen van de openbare weg moet er een verbindingsweg zijn waarover brandweerwagens kunnen rijden.

Dit betekent dat het afsluiten van de Ockenrode mogelijk is, maar dat de hulpdiensten wel om het gebouw moeten kunnen rijden indien dit nodig is. Dit kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van de verharding van een voetpad in combinatie met een fietspad. Door middel van een klappaal-constructie kunnen alleen hulpverleningsvoertuigen gebruik maken van deze verharding en blijft de omgeving rond het gebouw voor andere voertuigen gesloten. Bij calamiteiten blijft de wijk dan via deze route bereikbaar.

Bij de toetsing van een bouwplan wordt altijd getoetst op brandveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten door de afdeling Brandweorzaken. Hierbij valt te denken aan de blusvoorzieningen, vluchtwegen, noodtrappenhuizen en opstelplaatsen voor de blusvoertuigen. Indien een weg inderdaad wordt afgesloten wordt dit doorgegeven aan de hulpdiensten zodat deze de juiste aanrijdroute hebben.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte, verstedelijkingsafspraken.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen: decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet toe op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch – op ontwikkeling gericht – ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen in het Streekplan Zuid-Holland West met de aanduiding Stads- en Dorpsgebied. Het streekplan is vastgesteld op 19 februari 2003.

3.2.1 Provinciale beleidsnotie artikel 19 WRO – provincie Zuid-Holland

Op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO kunnen Gedeputeerde Staten categorieën van gevallen aanwijzen, waarin burgemeester en wethouders zelfstandig, dus zonder tussenkomst van de provincie, vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan. Het provinciale beleid is recent hergeformuleerd en vastgesteld op 9 oktober 2007 – kenmerk PZH-2007-456952 (inwerkingtreding 25 oktober 2007).

In de 'Aanwijzing van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening' van 9 oktober 2007 staat vermeld in welke gevallen Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen. Voor stedelijk gebied is dit:

Citaat:

"Stedelijk gebied

1. Het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (woningen, woonzorgcentra, woonwagens etcetera) inclusief bij die functie behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden, etcetera) - en het omzetten van bestaande functies naar een woonfunctie.
2. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het omzetten van bestaande functies in functies ten behoeve van voorzieningen van educatieve, medische, recreatieve, sociaalmaatschappelijke en levensbeschouwelijke aard (bijvoorbeeld scholen, sportvoorzieningen, horeca, gezondheidscentra, kerken, en dergelijke).
3. Het oprichten van winkels, bedrijvigheid en kantoren en de daarbij behorende voorzieningen en het omzetten van bestaande functies naar winkel-, bedrijfs- en kantoorfuncties.
4. Het bouwen van kiosken en paviljoens en (bouw)projecten voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer.
5. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe to/rate weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen.
6. Het bouwrijp maken, ophogen en het verrichten van andere noodzakelijke werken en werkzaamheden ten behoeve van de bovengenoemde functies en bestemmingen." **Einde citaat.**

Citaat uit 'aanwijzing van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening'

3.3 Regionaal beleid Holland Rijnland

In de regio Holland Rijnland worden verstedelijkingsafspraken gemaakt, waarbij ook afspraken gemaakt worden over het aantal per gemeente te bouwen woningen met de daarbij behorende verdeling in het koop- en huursegment. Regionaal is voor de periode 2005 t/m 2009 afgesproken, dat 30% van het totale regionale bouwscenario in de sociale huur- of sociale koopsector gerealiseerd dient te worden. Voor de periode na 2009 zijn nieuwe verstedelijkingsafspraken in voorbereiding. De toe te voegen woningen voor op de MEAS-locatie vallen niet binnen de afspraken voor 2005 t/m 2009, maar in de periode 2010 t/m 2019, waarvoor nog nieuwe afspraken moeten worden vastgesteld. Vooruitlopend op deze nieuwe verstedelijkingsafspraken voor de periode 2010 t/m 2019 heeft de gemeenteraad op 29 oktober 2007 met de vaststelling van de notitie Zicht op Wonen, deel III met als ondertitel sociale woningbouw bepaald, dat in principe elk nieuwbouwproject in de toekomst moet voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw per project. In het project worden in totaal 60 woningen gebouwd, waarvan 18 in de sociale huursector. Dit wil zeggen, dat 30 % in de sociale huursector wordt gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde voorwaarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

- De gemeenteraad heeft op 19 februari 2002 het 'Masterplan Centrum Leiderdorp' vastgesteld. Het centrumplan bestaat uit drie projecten:

- Parkpromenade
- Sociaal Cultureel Centrum
- Centrumplein.

Het centrumgebied wordt begrensd door de winkelcentra Santhorst en Winkelhof. De volgende projecten worden ook opgepakt vanwege de plannen voor het centrum:

- woningbouw op de plek van het voormalige sociaal cultureel centrum De Sjelter aan de Heemraadlaan (is al gesloopt)
- de bouw van een woonzorgcomplex bij De Dillenburg op de plek van de Muzenhof
- woningbouw op de plek van het Shellbenzinstation aan de Van der Valk Boumanweg(MEAS-locatie)

Met de vaststelling van de notitie Zicht op Wonen, deel II (sociale woningbouw) op 29 oktober 2007 heeft de raad het al in 2005 ingezette woonbeleid bekrachtigd. Dit beleid gaat uit van: het in binnenstedelijk gebied hoofdzakelijk bouwen in de sociale, middeldure en dure huur en koopsector, waarbij de in de regio gemaakte afspraken rond 30% in de sociale huursector leidend zijn met als voornaamste doel de doorstroming te bevorderen.

Dit betekent onder andere:

gedifferentieerd en wijkgericht bouwen, d.w.z. woningen toevoegen waar in de wijk behoefte aan is – vanwege de beperkte bouwlocaties in acceptabel hoge dichtheden voornamelijk hoogbouw.

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan Zuid West vastgesteld d.d. 3 oktober 2003 en definitief goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op d.d. 17 november 2005.

3.4.2 Welstandsbeleid

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, 1^e herziening van 24 april 2006. Volgens deze nota is het plangebied gelegen in een gebied, waar een hoog welstandsniveau voor vereist wordt. Het plan is door architect Boudewijn Mannot van het architectenbureau Groosman Partners voor de eerste keer gepresenteerd op 18 november 2007 in de vergadering van de welstand. Voor de welstandcommissie was er voldoende basis om het ontwerp verder uit te werken tot een definitief ontwerp.

4. Planbeschrijving

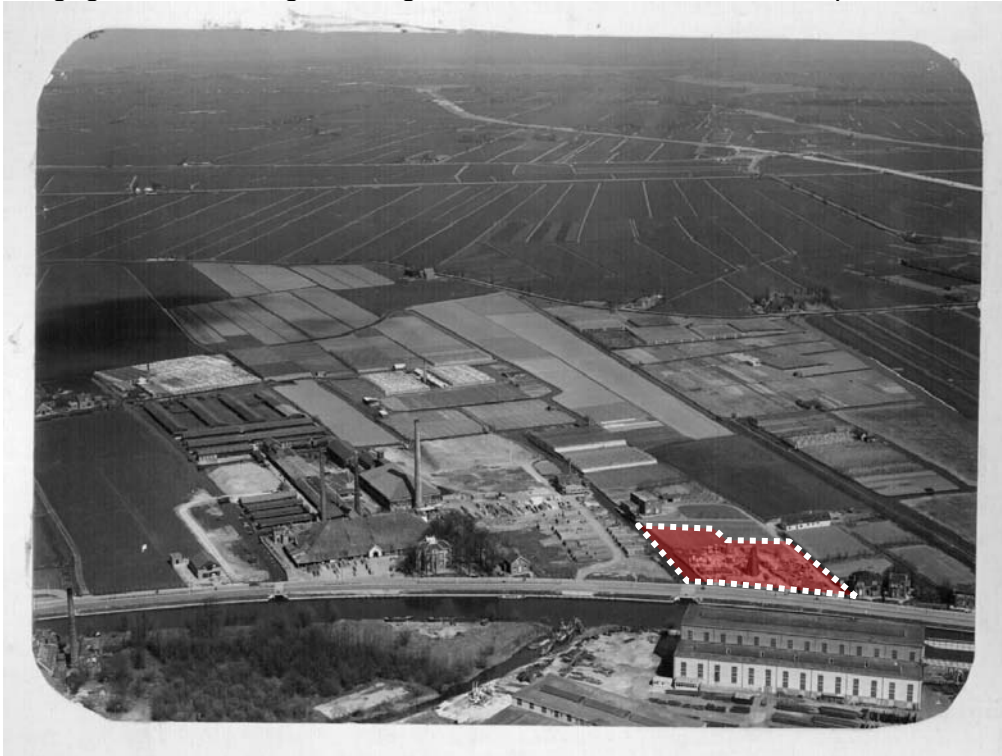
Historie

Tussen 1840 en 1902 is er in het plangebied een stoomoliefabriek gebouwd van het bedrijf Sinneville en Putten. Tussen 1902 en 1923 zijn er diverse uitbreidingen geweest. De fabriek is in 1936 afgebrand en vervolgens niet meer herbouwd. Funderingsresten van de fabriek zijn aangetroffen tijdens de bouw van het huidige garagebedrijf. (Bron: Leidsch archief)



De stoomoliefabriek met rechts op de foto de huidige woning Ockenrode 14

Na het verdwijnen van de stoomoliefabriek is het plangebied en rosarium onderdeel geweest van het terrein van de steenfabriek Van Ouderzorg. De bomen die op de bult aan de noordzijde van het rosarium staan geven aan waar vroeger de directeurswoning van de steenfabriek lag. Het rosarium was vroeger in gebruik als tuin behorend bij de woning van de bedrijfsleider. Op onderstaande foto is het huidige plangebied aangegeven, de huidige woning Ockenrode 14 is rechts onder op de foto terug te vinden.



Luchtfotoomstreeks 1950 met daarop de steenfabriek en het plangebied(fotoarchief Leiderdorp) .

In 1961 is de fabriek afgebroken en is er een voortvarend begin gemaakt met de uitbreiding van Leiderdorp in dit gebied. De Laan van Ouderzorg en Van der Valk Boumanweg zijn aangelegd en is er een tankstation en garagebedrijf gekomen op de huidige locatie.

4.1. Ruimtelijke beschrijving

Het plangebied – inclusief de openbare ruimte, bestaande bedrijfsbebouwing en verharding- is in totaal ca. 6000 m² groot. Hiervan wordt 2100 m² nieuw bebouwd met het appartementengebouw (inclusief de parkeerkelder). Het gebouw kent vier elementen:

- de woontoren aan het rosarium van 7 verdiepingen plus een kapverdieping met 4 woningen per laag behalve de bovenste laag die twee woningen telt (totale hoogte 28,5 m.)
- de lagere bebouwing gelegen langs de Van der Valk Boumanweg met 18 sociale huurwoningen verdeeld over 2 verdiepingen en een kapverdieping (totale hoogte 13 m.)
- de drie ten opzichte van elkaar verspringende bouwblokken met uitzicht over de Oude Rijn (totale hoogte 16,5 m)
- de halfverdiepte parkeergarage met 72 parkeerplaatsen

Op maaiveldniveau worden er op het terrein 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ingang van de parkeerkelder en parkeerterrein ligt aan de Van der Valk Boumanweg. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de noord-oostzijde, daar waar nu de Ockenrode uitkomt op de Van der Valk Boumanweg. De twee meest zuidelijke bouwblokken worden niet via deze ingang ontsloten, maar krijgen een eigen ingang aan de zijde van de Oude Rijn. Tevens zijn alle trappenhuizen/liften te benaderen vanuit de parkeergarage.

4.2 Stedenbouw en architectuur

In nauw overleg met stedenbouwkundig adviesbureau Kuiper Compagnons uit Rotterdam en vertegenwoordigers van de wijk rond de locatie is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat past binnen de omgeving:

Plangebied

Het plangebied ligt op een bijzondere locatie waar de Oude Rijn en twee belangrijke hoofdwegen - de Van der Valk Boumanweg en de Laan van Ouderzorg - elkaar ontmoeten. Momenteel is er op de plek een autogarage met binnenterrein en een benzinepomp gesitueerd. Aan de noordzijde van de locatie ligt een driehoekig groengebied. Het rosarium langs de Ockenrode, (op de plek van een voormalig haventje) vormt hier een onderdeel van.

De nabijgelegen bebouwing langs de Ockenrode bestaat overwegend uit bouwblokken van twee lagen hoog met kap. Verderop is hogere en meer grootschalige bebouwing aanwezig. Aan de overzijde van de Oude Rijn ligt het Waardeiland met terrasvormige bouwvolumes in overwegend vier lagen.

Ter plaatse van de Ockenrode, langs de Oude Rijn, ligt een zeer brede strook verharding van 18 tot 20 meter. Deze verharding is deels gebruikt als rijweg, deels als parkeergelegenheid voor de garage. Ook het aan de woonbebouwing grenzende binnenterrein is gebruikt voor parkeren.



Afbeelding: luchtfoto huidige situatie

Stedenbouwkundig ontwerp

Gekozen is voor een U-vormige bebouwingsopzet rond een hof met parkeren grotendeels onder een gegroeid parkeerdek. Totaal bevat het plan circa 60 woningen met een diversiteit aan woningtypes en groottes. Er is een bebouwingsvorm voorgesteld die naar de verschillende kanten verschillende 'gezichten' toont, aansluitend bij waardevolle karakteristieken en elementen in de omgeving. De groene omgeving van het Rosarium is doorgezet langs het water.

Deel Ockenrode wordt parkstrook

De Ockenrode vanaf hoek Nijenrode tot aan de Van der Valk Boumanweg heeft, bij het vervallen van de garage, voor autoverkeer functioneel weinig betekenis meer. De woonbuurt rond Nijenrode wordt in voldoende mate ontsloten via Nijenrode en via de Tollenaersingel. Het brede en langgerekte oppervlak aan wegverharding bij de Ockenrode is overbodig geworden en is doet qua belevingswaarde afbreuk aan de locatie. Voorgesteld is daarom dit deel van de Ockenrode te laten vervallen en in plaats daarvan een parkstrook te realiseren in aansluiting op de groene driehoek bij het Rosarium.

Fiets- en wandelroute continueren

Vanzelfsprekend dient wel dient het bestaande fiets- en voetpad langs de Oude Rijn te worden gecontinueerd en van een aftakking richting Laan van Ouderzorg te worden voorzien.

Bouwmassa en geleding

Het bouwvolume is geled in kleinere eenheden met naar de verschillende kanten een verschijningsvorm die beantwoordt aan de specifieke situatie. De bebouwing is afgedekt met overstekende kappen. Deze dragen bij aan de geleding van het bouwvolume in een passende maat en schaal, aan een geleidelijke overgang naar de omgeving en aan een evenwichtige verticale beëindiging.

Beeld vanuit de Laan van Ouderzorg en vanaf het noorden

Gezien vanaf de Laan van Ouderzorg / Promenade met zijn hoge flats markeert de Meas bebouwing de groene plek langs de Oude Rijn aan het einde van de laan. Het water zelf is van een afstand niet te zien. Voorgesteld wordt de locatie aan deze zijde te markeren door een rank en hoog bebouwingselement. Daarmee wordt ingespeeld op de aanwezigheid van en het uitzicht over de Oude Rijn. Ook gezien de omvang van het aangrenzende driehoekige groengebied is een hoger bebouwingsaccent hier op zijn plaats. Uitgegaan wordt van zes of zeven lagen plus een kapverdieping. De kaprichting is evenwijdig aan het water.

Verschijningsvorm aan de zijde van de Oude Rijn

De bebouwing langs de Oude Rijn is verdeeld in drie bouwvolumes die de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgen. Door de hoekverdraaiing ten opzichte van de kade en de geleding in kleinere bouwvolumes wordt voorkómen dat hier een strakke, langgerekte bebouwingswand ontstaat. De kaprichting is haaks op het water. Er wordt aangesloten bij de karakteristiek van woonblokken die ook verderop langs de Ockenrode het beeld bepaalt. De hoogte is hier twee of drie bouwlagen plus een kapverdieping. De lagere bebouwingshoogte aan de zuidzijde (twee bouwlagen plus kapverdieping) is gekozen om een goede overgang naar de hier gelegen villa te bewerkstelligen.

Beeld langs de Van der Valk Boumanweg

Aan deze zijde is er voor gekozen om aan te sluiten bij de langgerekte bebouwingsblokken met langskappen aan deze weg. De bebouwing in het plan telt twee verdiepingen plus een kapverdieping. De bebouwing is afgedekt met een zadeldak, met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Ook de in- en uitrit van de parkeergarage zijn aan deze zijde gesitueerd.



Stedenbouwkundig ontwerp KuiperCompagnons

Parkeren

Parkeren voor de bewoners vindt plaats binnen het hof onder de bebouwing en onder een parkeerdek dat is voorzien van een groene inrichting. Het parkeren kan geheel verdiept of half verdiept worden uitgevoerd. In het laatste geval krijgt de bebouwing een plint van maximaal 1,50 hoogte. Daarnaast moet ruimte in de open lucht worden gereserveerd ten behoeve van bezoekersparkeren. De inrichting dient zodanig te zijn dat een groene hof blijft bestaan en overlast naar de omwonenden wordt voorkomen. De toegang is aan de zijde van de Van der Valk Boumanweg.

Bezonning en uitzicht

De bouwvolumes zijn zo gesitueerd de bezonning en het uitzicht van de bestaande woningen minimaal worden belemmers. Met bezonnings simulaties is aangetoond dat geen noemenswaardige toename van schaduwwerking van bestaande bebouwing plaatsvindt.

Bewaken stedenbouwkundige kwaliteit

Een randvoorwaarde uit het raadsvoorstel is dat Kuiper Compagnons als extern deskundige toetst of het uiteindelijke ontwerp voldoet aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit. Kuiper Compagnons heeft het architectonische ontwerp beoordeeld en geconcludeerd dat het past binnen de voorgestelde randvoorwaarden en uitstraling.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

Voor het project zijn in opdracht van de gemeente Leiderdorp stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die resulteren in een vrij strikte enveloppe die nauwelijks ruimte laat voor afwijkingen.

In de uitwerking naar voorlopig ontwerp blijkt het programma woontechnisch goed realiseerbaar. Ook de stedenbouwkundig gewenste differentiatie in verkaveling, bouwhoogte en kapvorm komt in het resultaat goed tot zijn recht. De beelddifferentiatie wordt ondersteund door een ontwerp in een 3-tal herkenbare volumes: langs de Van der Valk Boumanweg bevat het volume de gewenste 30% appartementen in de sociale sector in een kleinschalige begeleiding van de straat. Het volume aan het Rosarium doet recht aan de parkachtige vrije ruimte en het vrij zicht op de bocht in de Oude Rijn. Voor de aansluiting op de bestaande woningen langs de Ockenrode is de kleinschaligheid extra benadrukt door de 2 blokjes ieder van individuele ontsluiting te voorzien. Het gehele complex wordt met uitzondering van de entreezijde aan de van der Valk Boumanweg door groen omgeven.

Het parkeren wordt zoals voorgeschreven voor 72 parkeerplaatsen halfverdiept en overdekt opgelost en de overige 18 parkeerplaatsen worden verdiept aangelegd en omgeven door een haag. Behalve een berging in de woning zelf is voor elk van de 60 appartementen nog voorzien in een individuele berging in de halfverdiepte parkeervoorziening. Binnen het voorgeschreven volume is gekozen voor gevels in een warme kleur metselwerk in combinatie met een maximale transparantie om massaliteit te vermijden. De gekozen kapvorm draagt hier eveneens in belangrijke mate aan bij. Tenslotte zal de uitvoering van het parkeerdek met een mossedum bedekking het karakter van wonen in het "groen" nog versterken.

4.3. Parkeren

Voor de 60 appartementen worden er in totaal 90 parkeerplaatsen gerealiseerd. 72 hiervan bevinden zich in de halfverdiepte parkeergarage, 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het binnenterrein. De 42 koopappartementen worden verkocht met parkeerplaats. De 18 sociale huurwoningen zullen door middel van koppelverhuur ook beschikken over een parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen in de kelder worden door de exploitant verkocht of verhuurt aan belangstellenden. De 18 parkeerplaatsen op het buitenterrein zijn toegankelijk voor bezoekers. Op deze manier is er ook voor bezoekers genoeg parkeerruimte.

5. Milieu, archeologie en natuur

Bij het vaststellen van de criteria die gebruikt kunnen worden bij de afweging en onderbouwing van een project om hieraan planologische medewerking te verlenen zijn naast het beleidskader (zie hoofdstuk 3) milieuaspecten, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden in het gebied van belang. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

5.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit het oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie zijn de Wet Milieubeheer, water, bodem en luchtkwaliteit.

5.1.1. Wet Milieubeheer

Gezien het voorgenomen gebruik van het gebouw heeft de Milieudienst West-Holland vastgesteld, dat er geen vergunningsplichtige activiteiten in het kader van de Wet Milieubeheer worden ondernomen.

Conclusie:

Vanuit de Wet Milieubeheer zijn er geen beperkingen om medewerking te verlenen aan dit project.

5.1.2. Water

De locatie ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Dit schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: nl. het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk nieuwbouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten, die de nieuwbouw heeft op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De voorwaarden, die voortkomen uit het waterbeheer, worden hier behandeld.

Het HHR stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen, zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Bij het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het HHR de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw-)bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen en straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

Bij de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen. Op dit moment zit er een gemengde riolering in het gebied en in de nieuwe situatie wordt ook een gemengd aangelegd. Dit heeft te maken dat in omringende gebied een gemengd stelsel wordt gebruikt.

Omschrijving	Huidig m2	Toekomstig m2	Vershil m2	Compensatie m2
Verhard oppervlak inclusief bebouwing	5300	3600	-1700	0

Tabel 1 samenvatting watercompensatie

Tabel 1 toont aan dat door de nieuwbouw en de herinrichting het verhard oppervlak met ca. 1700 m² afneemt. Dit komt met name doordat er in de huidige situatie over de volle breedte van de Ockenrode en op het parkeerterrein verharding ligt. Na de planontwikkeling is er een groenere invulling (toename van 1700 m²) van dit gebied waardoor per saldo de verharding afneemt. Er is hierdoor geen watercompensatie benodigd.

De nieuwbouw komt gedeeltelijk op plaats waar nu een duiker ligt van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze duiker moet worden verplaatst. Voor het verplaatsen van de duiker is overleg geweest met het Hoogheemraadschap. Voor het verplaatsen van de duiker moet een keurvergunning worden aangevraagd.

Conclusie:

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan, waardoor het Hoogheemraadschap van Rijnland een positief wateradvies zal kunnen afgeven.

5.1.3 Bodem

Ten behoeve van de nieuwbouw zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Het meest recente verkennende bodemonderzoek is van Adverbo b.v. uit 2005. Op het terrein is sprake van twee plekken van ernstige bodemverontreiniging. Eén van deze plekken is door de Provincie Zuid-Holland in 2000 aangewezen als een urgente bodemverontreiniging waar vóór 1 januari 2015 een start met de saneringswerkzaamheden moet worden gemaakt. Voor de gronden van de Gemeente Leiderdorp die worden overgedragen aan de projectontwikkelaar ter realisering van het project is door het Bureau CSO een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigde het rapport van Adverbo wat betreft een verontreiniging die zowel onder het terrein van de MEAS-locatie ligt als voor een klein gedeelte onder een stuk gemeentegrond. Deze verontreiniging is niet urgent en wordt meegenomen in de sanering van het hele MEAS-terrein. De ontwikkelaar zal de kosten van deze sanering dragen. Voordat met de saneringswerkzaamheden kan worden begonnen moet de Provincie Zuid-Holland een plan van aanpak voor de sanering goedkeuren. Wat betreft de saneringsoperatie is de Provincie Zuid Holland bevoegd gezag en dus niet de Gemeente Leiderdorp. Na het saneren van de gronden is de bodem geschikt voor woningbouw en zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt (risico's voor de volksgezondheid en het milieu) geen bezwaren.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht, die daarmee het besluit luchtkwaliteit 2005 heeft vervangen. Bij ruimtelijke plannen moet expliciet worden getoetst aan de grenswaarden uit deze wet. Het doel van dit besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden) voor een zestal luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Deze grenswaarden dienen door de

bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit het onderzoek van de Regionale Milieudienst blijkt dat het plan voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer. Er wordt ook voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010. De ontwikkeling van de MEAS locatie heeft verder ook geen gevolgen voor uitvoer van luchtkwaliteitplan 2007 -2015. Er zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het onderzoek van de Milieudienst is een bijlage van de deze ruimtelijke onderbouwing.

5.1.5 Akoestisch onderzoek

In overeenstemming met de Wet Geluidhinder(Wgh) is voor de locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van de Wgh vanwege verkeerslawaai aan de buitenkant van de gevel wordt overschreden. Dit betreft de appartementen aan de zijde van de Van der Valk Boumanweg. Voor deze woningen zal de Milieudienst een hogere grenswaarde vaststellen. Dit betekent niet dat de toekomstige bewoners van deze woningen geluidsoverlast hebben, de isolatie van de woningen moet namelijk dusdanig zijn dat er wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van een maximaal binnengeluidsniveau. Om een hogere grenswaarde te kunnen vaststellen moet eerst een aparte procedure worden doorlopen waarbij het plan ter inzage ligt. De procedure loopt tegelijkertijd met de artikel 19 lid 2 procedure. In de bijlage bevindt zich het (concept)akoestisch onderzoek.

5.1.6 Duurzaam bouwen

In kader van het beleidskader duurzame stedenbouw is een ambitietabel ingevuld voor het gebouw en plangebied. Zo wordt er voldaan aan de eisen van duurzaam bouwen zelf, maar ook aan een reeks ambities die horen onder de kwaliteitspeilers People, Planet, Profit behorend bij duurzame stedenbouw. In de bijlage zal de ambitietabel worden toegevoegd met een overzicht van de ambities, een aantal onderdelen moet tijdens de verdere planvorming nog worden onderzocht op uitvoerbaarheid.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologische erfgoed meegewogen.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (thans Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten) heeft voor Nederland een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Het blijkt dat het onderzochte gebied is aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze hoge waarde is toegekend omdat het plangebied op een oeverwalafzetting ligt waar eventueel in het verleden bewoning kan hebben plaatsgevonden.

Door het bureau Becker & Van de Graaf BV is een inventariserend veldonderzoek gedaan. De afwezigheid van archeologische indicatoren, de slechte staat van de funderingsresten van de oude stoomoliefabriek en de verstoring en deels afwezigheid van de oeverwalafzettingen geven volgens Becker & Van de Graaf BV geen aanleiding om een vervolgonderzoek uit te voeren. De Provincie Zuid-Holland heeft de rapportage

van het inventariserende veldonderzoek beoordeeld en in de brief d.d. 1 november 2006 bevestigd dat er geen aanleiding is om een vervolgonderzoek uit te voeren.

Conclusie:

Er zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot archeologische verwachtingen. Het onderzoek van Becker & Van de Graaf BV is een onderdeel van de deze ruimtelijke onderbouwing en bevindt zich in de bijlage.

5.3 Natuurwaarden

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna.

Voor het gebied wordt een Flora en Fauna- onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt alvorens wordt gestart met de vrijstellingsprocedure. Met name zal het pand worden gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen.

6. Beoordeling vrijstelling

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. Het bouwplan wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 1/2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Zuid-West. Daarom is vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk, wanneer de gemeente bereid is hieraan medewerking te verlenen.

De gemeenteraad heeft op 11 februari 2008 de nota 'Vrijstellingenbeleid bestemmingsplannen' vastgesteld, waarin is aangegeven aan welke eisen een plan moet voldoen om in beginsel voor planologische medewerking in aanmerking te komen. Het verzoek om vrijstelling voldoet aan deze beleidsregels.

Milieu, archeologie en natuur

In hoofdstuk 5 zijn de milieuaspecten en de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de nieuwbouw, mits een rapport in kader van de Flora en Faunawet is overlegd. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.

Resumé

Het bouwplan is in overeenstemming met het toekomstige ruimtelijke beleid. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in het geding. Ook zijn er vanuit stedenbouwkundige en planeconomische overwegingen geen bezwaren tegen het plan.

6.3 Toetsing provinciale beleidsregels

In het Streekplan Zuid-Holland West is het plangebied aangeduid als "bestaand stedelijk gebied" binnen de rode contour.

- Het bouwplan is in overeenstemming met deze aanduiding.

Voorts is in de Provinciale beleidsnotitie "Aanwijzing van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening" vastgelegd in welke gevallen Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen.

- Het bouwplan voldoet aan de criteria zoals vermeld in bovengenoemde aanwijzing.

6.4 Conclusie

De aanvraag om bouwvergunning en het verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan voor het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Voorts past het vrijstellingsverzoek binnen de provinciale richtlijnen, zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan Noord-Holland Zuid en de Provinciale beleidsnotitie "Aanwijzing van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening". Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie en natuur geen overwegende bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het vrijstellingsverzoek kan daarom planologische medewerking worden verleend door middel van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij gaan wij er van uit dat de procedure start voor de inwerkingtreding van de nieuwe WRO (hoogstwaarschijnlijk 1 juli 2008). In die wet zit een overgangsregeling dat de lopende procedures volgens de huidige WRO dienen te worden afgehandeld.

Deze planontwikkeling zal vervolgens in de toekomst worden meegenomen in de eerstkomende herziening van het vigerende bestemmingsplan.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Gemeente Leiderdorp heeft binnen het project een grondpositie. Dit betekent in dit geval dat er gronden van de gemeente worden verkocht aan de ontwikkelaar om het plan te kunnen realiseren. Tussen de ontwikkelaar en de Gemeente Leiderdorp wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, deze bevindt zich nu in een afrondende fase. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de kosten van eventuele toegekende planschade worden betaald door de ontwikkelaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorjaar van 2007 is de gemeente met omwonenden van het gebied een planproces gestart om tot nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden te komen voor de deze locatie. Over onderwerpen als vormgeving, positionering en parkeren is overeenstemming bereikt. Over het aantal woningen en de bouwmassa zijn de partijen het niet eens geworden. Op 24 september 2007 is het voorstel van het college van burgemeester en wethouders voor een stedenbouwkundig plan voor een gebouw van 60 appartementen vastgesteld door de raad. Het college heeft opdracht gekregen dit plan uit te werken tot bouwplan en over de invulling van de buitenruimte in gesprek te gaan met de omwonenden. Er is vervolgens een klankbordgroep van omwonenden samengesteld in combinatie met de stichting wijkteam Ockenrode/Nijenrode en omgeving. Omwonenden hebben door middel van deze klankbordgroep invloed gehad op de inrichting van de buitenruimte. Bij een verdere uitwerking hiervan blijven zij betrokken. Wat betreft het gebouw zelf heeft het wijkteam aangegeven hier bezwaar tegen te zullen maken.

Zienswijzen

Het voornemen van burgemeester en wethouders om vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verlenen voor het bouwplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen het voornemen kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen en beantwoording van deze zienswijzen worden in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.