





Notitie transformatie Noordeindseweg  
Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Afdeling Beleid  
Mei 2016

## **Aanleiding**

Diverse eigenaren van panden en gronden langs de Noordeindseweg hebben de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan een gewijzigd gebruik en nieuwe bebouwing langs het lint. Hierbij gaan ze in op de uitnodiging die door de gemeente in de ruimtelijke structuurvisie Ruimte maken, Ruimte is geformuleerd. Met de voorliggende notitie wordt een onderbouwing van deze transformatie gegeven en de beoogde kwaliteitswinst in beeld gebracht.

## **1. Plangebied**

De Noordeindseweg ligt in de kern Delfgauw en verbindt de kern met het achterliggende groene buitengebied. Het lint verloopt van een deel van het bestaand stads- en dorpsgebied naar een deel van het glastuinbouwgebied en eindigt met grote open ruimtes die vrij zicht geven op de Balij en het Bieslandse Bos. De aan de orde zijnde transformatieopgave bevat het overgangsgebied van het lint, waar het karakter momenteel gemengd is (dorp, glas en groen). Op de luchtfoto uit 2015 is het plangebied weergegeven.



## **2. Deelnemers transformatie**

De aanleiding voor de transformatie ligt in het gebied zelf. De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf heeft aangegeven op deze locatie onvoldoende toekomst te zien en de eigenaren van de aansluitende bebouwing zien op korte dan wel middellange termijn ook onvoldoende mogelijkheden om de huidige functies voort te zetten en zien kansen voor een nieuwe, kwalitatieve invulling van het lint.

## **3. De historie van het lint**

Om een beeld te kunnen vormen van de toekomst van het plangebied is het van belang om de historie te begrijpen. De Noordeindseweg vormt samen met de Zuideindseweg en de Delftsestraatweg de historische en landschappelijke structuur van Delfgauw. De kruising van deze

wegen vormt het oude hart van Delfgauw. Op de onderstaande kaart uit 1850 is het begin van de kern te zien en is zichtbaar dat langs de Noordeindseweg bebouwing is ontstaan. Daarbij is de nu nog zichtbare en inmiddels versterkte scheiding tussen het lint en het achterland zichtbaar. Daar waar in 1850 het slagenpatroon van het open weidelandschap herkenbaar is, staan anno 2016 de kassen van het in de jaren 80 ontwikkelde glastuinbouwgebied Noordpolder. De watergang achter het lint heeft in de loop van de jaren een andere inrichting gekregen, maar is heden ten dage nog steeds zichtbaar. De traditionele menging van woningen en agrarische bedrijven is wel veranderd. De woonfunctie heeft, mede door de realisatie van de glastuinbouw en de groene recreatiegebieden, het agrarisch gebruik van de gronden en de daarbij behorende bebouwing steeds meer vervangen.



#### 4. De kwaliteiten van het lint

De historie is nog steeds zichtbaar in de huidige kwaliteiten van het lint van de Noordeindseweg. Duidelijk is ook dat op enkele plaatsen deze kwaliteiten verloren zijn gegaan. De nu aan de orde zijnde transformatie biedt een kans om deze kwaliteiten te versterken en om bestaande aandachtspunten weg te nemen. Bosch en Slabbers hebben een analyse gemaakt van de groenblauwe bouwstenen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp<sup>1</sup>. Op basis van een analyse van de verschillende lagen worden de kwaliteitskenmerken van een gebied of lint beschreven.

##### Laag 1: de poldergrond

De Noordeindseweg is een polderkade in een veenweidepolder. De ondergrond van de gemeente Pijnacker-Nootdorp kent op hoofdlijnen twee verschillende eenheden: veenweidepolder en droogmakerij. Het onderscheid tussen beiden is op verschillende niveaus te benoemen, maar het ontstaansniveau, het fysisch-geografisch verschil, is het meest bepalend. De droogmakerijen liggen veelal op de oude veenkussens van oligotroof veen (voedselarm veen). De kussens zijn door de eeuwen heen “verbrand” door ontginning en teelten. Na inklinking zijn de veenlagen verveend voor turfwinning waarbij waterrijke gebieden ontstonden. Deze zijn vaak met onderwaterwinning verder verveend en dus verdiept. Deze meren en plassen zijn ontgonnen en in cultuur gebracht als agrarische gronden, de droogmakerij. De veenweidepolders liggen op een natuurlijke ondergrond van een getijde landschap dat sterk dooraderd was met krekens en kreekruggen. Op dit landschap groeide voedselrijker (eutroof) veen. Dit landschap is in cultuur gebracht.

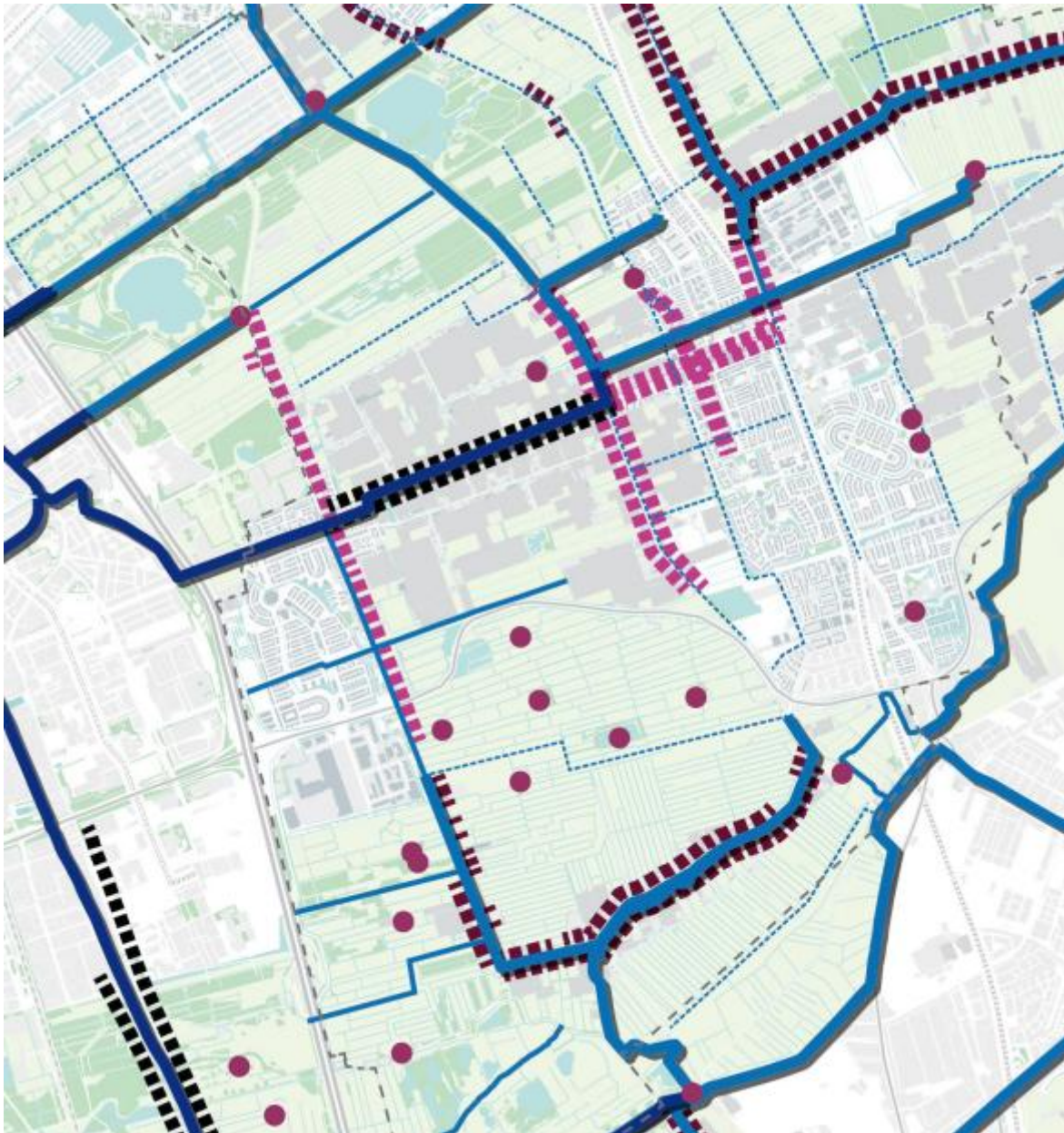
De hoofdstructuur van de veenweidepolders is bepaald door de ligging van de oude rivieren en veenstromen met op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. In Pijnacker-Nootdorp zijn deze lijnen sterk noord-zuid gericht. De polders hebben een grote mate van openheid. Hier kan men ver van zich af kijken en ziet men de omringende steden aan de horizon liggen. In sommige delen is deze openheid verloren gegaan vanwege bebouwing of bebossing. Dit geldt voor een deel van de Noordeindseweg. Kenmerkend voor de veenweidepolders in Pijnacker zijn de vrijwel op maaiveld liggende of iets verhoogd liggende linten en (semi)boezems in het landschap.

<sup>1</sup> Groenblauwe bouwstenen Pijnacker-Nootdorp, Bosch en Slabbers, april 2013

Dit vormt bijvoorbeeld met een verschil met het gebied van Midden Delfland waar de boezems veel hoger in de veenweidepolders liggen.

## Laag 2: de cultuurhistorische lijnen

De meest dominante lijnen in het landschap worden gevormd door de waterstructuur. Deze lijnen hebben het landschap gevormd. Langs deze lijnen is het land ontgonnen, heeft vervening plaats gevonden en zijn de producten van het land naar de stedelijke markten vervoerd. Veel van deze watergangen zijn door de eeuwen heen ook gebruikt om aan en langs te gaan wonen. Deze linten zijn de oudste bebouwingen van het gebied, op de vroege bebouwing op zanderige plekken na. De linten zijn een occupatiepatroon dat sterk hoort bij de ontginningsgeschiedenis van dit landschap. De occupatie van het gebied kent drie fasen: de vroege bewoning op de meest zanderige delen (kreekruggen), de bewoning langs waterwegen, dijken en/of wegen en de 20ste eeuwse stedelijke uitleg. De onderstaande kaart laat de cultuurhistorische lijnen zien en karakteriseert de Noordeindseweg als een polderlint.



Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zal rekening worden gehouden met de kwaliteiten van een polderlint, een lint dat op één niveau ligt met haar omgeving. De Noord- en Zuideindseweg zijn daar een voorbeeld van met de volgende kenmerken en kwaliteiten:

- Het polderlint ligt op één niveau met zijn omgeving.
- het polderlint ligt vrij in het open landschap. Op sommige delen is het lint ingesloten geraakt door bebouwing. Hier vormt het lint een goede basis voor een stad land verbinding en een herkenbaar cultuurhistorische element dat verwijst naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
- Open structuur van het lint biedt veel doorzicht op het achterland.
- Het polderlint bestaat veelal uit lange lineaire lijnen in de lengterichting die het open weidse karakter van het landschap en de ontstaansgeschiedenis laten zien.
- De wegen zijn relatief smal met smalle groene bermen, waardoor de sloten, aan weerszijde, dichtbij de weg liggen. Dat geeft deze wegen een sterk landelijk karakter.
- Bebouwing is deels nog historisch van karakter incl. de erfinrichting. De boerderij staat op afstand van de weg (minimaal 15 meter) met zijn voorkant naar de weg. Het voorerf is representatief ingericht, het zijerf is vaak meer functioneel ingericht.
- Bebouwing heeft een karakteristieke oprit middels een brug of een dam met duiker, men gaat over het water het erf op.
- De erven kennen een sterke erfbepanting die bestaat uit streekeigen beplantingen.
- Het polderlint ligt meestal op polderniveau in het veenweidepoldergebied en iets verhoogd in het droogmakerijlandschap. Soms is deze overgang subtiel.
- Het polderlint heeft watergangen aan weerszijde, waarbij in een veenweidepolder de watergangen rechtstreeks op elkaar aansluiten en bij droogmakerijen sluiten deze niet op elkaar aan.



### Laag 3: de gebouwde occupatie

In de naoorlogse periode is in deze regio veel gebouwd. Pijnacker, Delfgauw en Nootdorp hebben voor een deel voorzien in de regionale opvang van woningbouwprojecten. Daarnaast heeft ook de glastuinbouw een stevige ontwikkeling doorgemaakt. Vaak is de ondergrond uitgewist en is deze niet of moeilijk in het huidige stedenbouwkundig weefsel te herkennen. Incidenteel zijn er delen gespaard en ingepast in de nieuwe context. De ontwikkelingen rondom de historische kern van Delfgauw zijn groot. Glastuinbouw ontwikkelt zich aan de oostkant en een nieuwe woonwijk bepaalt het karakter aan de zuidzijde.



#### Laag 4: de geplante occupatie

Naast de gebouwde occupatie is in de gemeente Pijnacker-Nootdorp ook veel recreatie- en natuurgebied gerealiseerd. Dit heeft het oorspronkelijke landschap van veenweidepolder of droogmakerijen behoorlijk veranderd, alsmede de functionaliteit. Met name de realisatie van de Balij en het Bieslandse Bos hebben voor het lint van de Noordeindseweg gevolgen gehad.



#### Herstel van de stad-landverbinding

Cultuurhistorische lijnen liggen van nature op de logische plaatsen en vormen goede stad-landverbindingen. Aandachtspunt is de verschijningsvorm van de route in verband met de verkeersbelasting. Vaak zijn de linten oorspronkelijke smal gedimensioneerd en in de tijd verbreed om de verkeerstoename te faciliteren, hiermee is vaak een deel van het karakter verloren gegaan. Niet zelden is hierbij ook de beplanting verloren gegaan en is de verbinding vrij kaal geworden. Voor het groene beeld zijn deze lijnen afhankelijk van erven en landschap langs de route. De Noordeindseweg is één van deze stad-landverbindingen.

#### 5. Wat betekenen de plannen voor de Noordeindseweg?

De pilot Noordeindseweg is een proces dat vanuit het gebied is ontstaan en door de gemeente wordt gefaciliteerd. De zes percelen hebben op dit moment de volgende functies:

1. Noordeindseweg 48: kassenbedrijf
2. Noordeindseweg achter 46: kasfundatiebedrijf
3. Noordeindseweg naast 46: opslagbedrijf
4. Noordeindseweg nabij 46: hobbyschuur
5. Noordeindseweg 38c: aannemersbedrijf met omliggende onbebouwde gronden
6. Noordeindseweg nabij 40: grondeigenaar onbebouwde gronden meest in gebruik als trapveld

De meerwaarde van een gezamenlijk plan wordt door alle deelnemers omschreven. Het is de beste manier om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven en daarmee om de gemeente en de provincie te overtuigen van de wenselijkheid van de ontwikkelingen. De deelnemers hebben de volgende plannen meegenomen:

1. Noordeindseweg 48:

Op dit moment staat er op het perceel een kassenbedrijf bestaande uit een bedrijfsloods, kassen en een groot waterbassin. Het plan van de eigenaar voorziet in het slopen van alle bij het bedrijf behorende bebouwing en andere bouwwerken. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wil de eigenaar drie compensatiewoningen bouwen. Kijkend naar de aanwezige bebouwing is er inderdaad de mogelijkheid om drie compensatiewoningen te bouwen. Daarnaast beschikt de eigenaar van het bedrijf over de mogelijkheid om in de glastuinbouwgebieden Noordpolder en Zuidpolder twee bedrijfswohnungen te bouwen. Deze woningen zou de eigenaar ook graag op het perceel aan de Noordeindseweg willen bouwen. Dat betekent dat er minder woningen in het glastuinbouwgebied worden gebouwd. Het perceel biedt voldoende ruimte voor twee extra woningen.

2. Noordeindseweg achter 46:

In de loodsen achter het woonhuis Noordeindseweg 46 is een kasfundatiebedrijf gevestigd. Het bedrijf loopt goed en er zijn geen concrete plannen voor verhuizing. De binding met de grond is sterk en de eigenaren staan open voor verplaatsing van het bedrijf en het in plaats daarvan bouwen van een woning. Hiervoor bestaan op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte genoeg rechten. Door persoonlijke omstandigheden kunnen de eigenaren op dit moment geen keuze maken. In de stedenbouwkundige opzet wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om op termijn het bedrijf te beëindigen en in plaats hiervan een woning te bouwen.

3. Noordeindseweg naast 46:

De eigenaar van dit perceel wil in plaats van de in slechte staat verkerende loodsen graag een woning met een b&b bouwen. Een b&b wordt gezien als een welkome invulling van de uitnodiging in de structuurvisie om kleinschalige voorzieningen te realiseren en zou een aanvulling zijn op het gebied. Op het perceel staan echter onvoldoende opstallen om de bouw van een compensatiewoning mogelijk te maken. Er is recht op 0,4 woning. Dat betekent dat de eigenaar rechten bij moet kopen om zijn plannen te kunnen realiseren.

4. Noordeindseweg nabij 46:

Voortzetting huidig gebruik hobbyschuur

De combinatie van deze plannen leidt tot het hieronder opgenomen toekomstig ruimtelijk beeld.





### 5. Noordeindseweg 38c:

Een projectontwikkelaar heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het aannemersbedrijf om zijn bedrijf en de daarbij behorende gronden te kopen. Op deze gronden wil de projectontwikkelaar circa 40 woningen bouwen als afronding van de kern Delfgauw. De ontwikkelaar is zich bewust van de bijzondere opgaven en de kwetsbaarheid van het gebied. De studie toont verschillende varianten voor het plan waarmee in gesprek met de omgeving naar een optimale oplossing kan worden gezocht. Beide varianten tonen een divers woningbouwprogramma en houden zoveel als mogelijk rekening met de omstandigheden en de omgeving, zowel de nabijheid van duurzaam glas, de kwaliteiten van het lint, het belang van het trapveld in Delfgauw en de groene buffer tussen glas en woonbebouwing. Op basis van de verschillende varianten zal de projectontwikkelaar komende tijd samen met de gemeente en de belangrijkste stakeholders een definitief plan opstellen. Deze studie is voldoende basis om de gesprekken te vervolgen en met de provincie in overleg te treden over de haalbaarheid van aanpassing van het provinciaal beleid. In de bijlage is een variantenstudie met onderbouwing opgenomen.

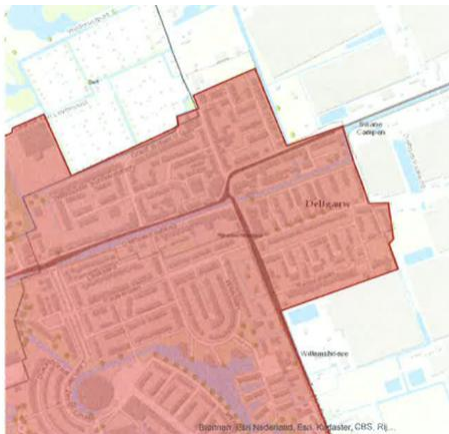


### Conclusie

De Noordeindseweg vormt samen met de Zuideindseweg en de Delftsestraatweg de historische en landschappelijke structuur van Delfgauw. Het is een cultuurhistorisch waardevol polderlint met een diversiteit in bebouwing. De open structuur biedt vaak doorzicht op het achterliggende gebied en de smalle weg benadrukt het landelijk karakter. De verkeersdruk en het verlies aan beplanting zetten dit landelijk karakter echter onder druk. De herkenbaarheid van het lint boet in door grootschalige bebouwing die afwijkt van de oorspronkelijke korrel en niet altijd goed is ingepast. De voorliggende plannen voorzien in het slopen van verschillende grote opstanden en het daarvoor in de plaats realiseren van woningen in een groene omgeving. Bovendien wordt de kern van Delfgauw ruimtelijk afgerond en een groene buffer ten opzichte van het glas gerealiseerd. De combinatie van deze plannen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het lint en een zachte overgang van het dorp naar het buitengebied. Bij verdere uitwerking van de plannen zal aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteit, beplanting, richting van de bebouwing en de opritten/bruggen over het water conform de kwaliteitscriteria die horen bij een polderlint (zie beschrijving bij punt 4, laag 2)

## 6. De Noordeindseweg in het provinciaal beleid

De visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland weerspiegelt het huidige fragmentarische karakter van het lint. Het eerste deel van de Noordeindseweg maakt deel uit van het Bestaand Stads- en Dorpsgebied, daarna is een deel buitengebied, dan een deel glastuinbouwconcentratiegebied en vervolgens gaat het weer over in het buitengebied. De kaarten hieronder geven de grenzen van het BSD en het glastuinbouwconcentratiegebied weer.



provincie **ZUID HOLLAND** (1) Visie ruimte en mobiliteit (vastgesteld)



Dat betekent dat de plannen in strijd zijn met het geldende provinciale beleid. De Verordening biedt echter ruimte om van dit beleid af te wijken indien sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de glastuinbouw niet geschaad wordt door de beoogde ontwikkeling.

### 1. Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied

Op grond van artikel 2.1.5, lid 4 van de Verordening kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate worden aangepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies. Daarbij dient wel aangetoond te worden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

De grens van het glastuinbouwgebied ligt in het provinciaal beleid op de Noordeindseweg. Dit lijkt op zich een logische grens, maar wanneer ingezoomd wordt op de lokale omstandigheden dan blijkt dat deze grens in de praktijk achter het lint langs de Noordeindseweg ligt. Het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik laten zien dat in deze strook woningen en bedrijven gevestigd zijn. Deze zijn hier ook al gedurende jaren aanwezig en het is niet aannemelijk dat deze functies wijken voor gebruik ten behoeve van glastuinbouw. De verbeelding van het bestemmingsplan hiernaast bevestigt dit beeld.



Feitelijk is er nog maar één glastuinbouwbedrijf in deze strook aanwezig en deze eigenaar heeft aangegeven de locatie naar de toekomst toe niet meer te kunnen benutten voor glastuinbouw. De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf heeft een internationaal glastuinbouwbedrijf met twee andere

vestigingen binnen onze gemeente en vestigingen in Azië en Afrika. De mogelijkheden om dit perceel in te zetten voor glastuinbouw zijn zorgvuldig onderzocht. De smalle ontsluiting, de lengte-breedteverhouding en de onmogelijkheid om de hoofdwatgang over te steken om meer gronden bij het bedrijf te betrekken, dragen bij aan de conclusie dat het perceel geen onderdeel meer vormt van het glastuinbouwgebied en daar ook in de toekomst niet meer bij kan worden betrokken. De eigenaar heeft de mogelijkheid om binnen het glastuinbouwgebied (zowel in de Noordpolder als in de Zuidpolder) twee bedrijfswoningen te bouwen. Na realisatie vormen deze woningen een beperking voor de mogelijkheden om kassen op te richten en kavels efficiënt te benutten. Daarnaast zijn woningen, als gevoelige functies, een belemmering voor bedrijfsvoering van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven. Door het perceel langs de Noordeindseweg te benutten voor de bedrijfswoningen blijft er in het glastuinbouwgebied meer ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast biedt het weghalen van de glastuinbouw ter plaatse vanuit verkeerskundig oogpunt de voorkeur. De Noordeindseweg is een relatief smalle buitenweg die zich niet leent voor activiteiten met een verkeersaantrekkende werking. De smalle Noordeindseweg is druk, ook met fietsers naar de achterliggende groengebieden. Het bij de glastuinbouw behorende zwaardere vrachtverkeer belast deze weg te veel en moet naar de toekomst toe vermeden worden.



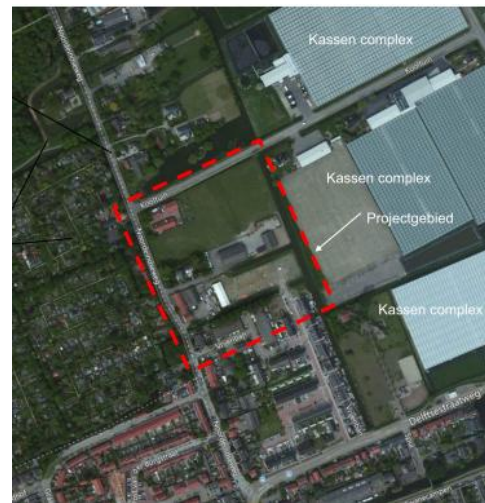
Het deel direct ten noorden van de kern Delfgauw is in het provinciaal beleid deels aangeduid als glastuinbouwgebied, zoals eerder in de notitie is aangegeven. In de praktijk is hier een zorgboerderij gevestigd. Aan de vestiging van deze zorgboerderij heeft de provincie in 2004/2005 medewerking verleend. Deze gronden vormen al lange tijd geen onderdeel meer van het glastuinbouwgebied (voor de vestiging van de zorgboerderij had het perceel een woonbestemming) en kunnen dit vanwege hun maat en schaal ook niet meer worden.

#### *Conclusie aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied*

Met het oog op deze argumenten zijn wij van mening dat de lokale situatie dusdanig specifiek is dat aangetoond is dat gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheid om de begrenzing van het glastuinbouwgebied aan te passen. Het gebied rondom de Noordeindseweg 48 kan dan worden beschouwd als buitengebied, waarbij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering centraal komt te staan. Het gebied direct tegen de kern van Delfgauw gaat dan ook formeel deel uitmaken van het bestaand stads- en dorpsgebied. Bij de Kooltuin gaat het dan over in het buitengebied.

## 2. Ladder duurzame verstedelijking

De plannen voorzien in een afronding van de kern Delfgauw. Dat betekent dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve de Ladder duurzame verstedelijking van toepassing is. Deze Ladder zal in de loop van het proces verder uitgewerkt worden. Het plan voorziet in de bouw van circa 40 woningen. Het eerste deel van Vrijenban is een aantal jaren geleden gerealiseerd. Verdere ontwikkeling kon toen niet plaatsvinden, vanwege een ter plaatse gevestigd bedrijf. Dit bedrijf heeft inmiddels aangegeven mogelijk met zijn activiteiten te willen stoppen, waardoor de kans ontstaat om het plan af te maken.



Ook bij deze mogelijke ontwikkeling is gestart bij de lokale situatie. Tussen de Kooltuin (ontsluitingsweg van het glastuinbouwgebied Noordpolder) en de bestaande bebouwing van de kern, ligt het projectgebied. Het is op dit moment een gebied met grote bedrijfsloodsen en een beperkte bruikbaarheid. Noch de waarden van de kern, noch van de glastuinbouw, noch van het buitengebied zijn herkenbaar. Door de kern af te maken tot de Kooltuin wordt deze bevestigd als structuurdrager en wordt een in de lokale situatie logische grens gemaakt tussen de kern en het buitengebied.

Belangrijk onderdeel van de Ladder is de vraag of een plan voorziet in een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd. Delfgauw heeft beperkte mogelijkheden tot uitbreiding. De grote woonwijk die in de jaren 90 tot stand is gekomen, is geheel planmatig opgezet en biedt geen ruimte voor inbreiding. In de oude kern zijn een aantal kleinere inbreidingslocaties aanwezig. Deze zijn ontstaan door het wegvallen van maatschappelijke en of economische functies. Door de daarbij behorende bebouwing te slopen ontstaat de mogelijkheid om woningen toe te voegen die voorzien in de behoefte in de kern. Deze locaties bieden echter onvoldoende ruimte om geheel aan de lokale behoefte tegemoet te komen. De voorgestelde uitbreiding van de kern kan een bijdrage leveren aan deze behoefte. Dit zal in het verdere proces uitgewerkt worden in de vorm van een passend woningbouwprogramma.

### *Conclusie ladder duurzame verstedelijking*

Met het oog op deze argumenten zijn wij van mening dat de lokale situatie dusdanig specifiek is dat deze beperkte uitbreiding van de kern Delfgauw een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand kan brengen en een bijdrage kan leveren aan de lokale behoefte aan woningen.

## 3. Ruimtelijke kwaliteit

Het derde onderdeel dat centraal staat in het provinciale beleid is de wijze waarop het plan omgaat met de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart en de wijze waarop omgegaan wordt met de regels voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1 van de Verordening). Bij deze notitie is een bijlage opgenomen waarin door de initiatiefnemer een studie is gemaakt van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van nieuwe woningen aansluitend aan de kern Delfgauw. De

ruimtelijke kwaliteitswinst van de ontwikkelingen ten noorden van de Kooltuin is eerder in deze notitie al aan de orde geweest.



### *Conclusie ruimtelijke kwaliteit*

Met het oog op deze argumenten en de zijn wij van mening dat aandacht besteed is aan alle aspecten van de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard vraagt dit nog verdere uitwerking en overleg, maar deze biedt voldoende aanleiding en basis om het gesprek over daadwerkelijke transformatie te vervolgen en uit te werken.