

INHOUD

Toelichting

Bijlagen:

- 1 Bestaand bedrijfsterrein + uitbreiding
- 2 Juridische situatie
- 3 Verkeer en vervoer
- 4 Geluidzônes
- 5 Eigendomssituatie
- 6 Kabels, leidingen en netten
- 7 Waterhuishouding
- 8 Inrichtingsstudie Bedrijfsterrein Molenwetering
Buro voor Stadsontwerp Ir. S.V. Khandekar B.V.
december 1989
(*afzonderlijk boekwerkje*)
- 9 Conclusies en beleidsaanbelingen uit de Nota "Perifere
detailhandel in de provincie Zuid-Holland", uitgebracht
door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in april 1986

Voorschriften

Plankaart: ST 84-7-2

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	<u>Inleiding</u>	1
1.1	De bij het plan behorende stukken	1
1.2	Plangrenzen	2
1.3	Juridische situatie	2
1.4	Motivatie	2
2	<u>Uitgangspunten en doelstellingen</u>	4
2.1	Resultaten van stedenbouwkundige-, planologische- en verkeerskundige onderzoeken	5
3	<u>Bestaande situatie</u>	6
3.1	Karakteristieke ruimtelijke elementen	6
3.2	Gebruiks- en eigendomssituatie	6
3.3	Kabels, leidingen en netten	6
3.4	Verkeer en vervoer	7
3.5	Groen en water	7
4	<u>De behoefte aan bedrijfsterreinen</u>	8
5	<u>Het plan</u>	13
5.1	Bedrijfsdoeleinden	13
5.2	Verkeer en vervoer	16
5.3	Wet geluidhinder	17
	5.3.1 Verkeerslawaaai	17
	5.3.2 Railverkeer-lawaaai	19
	5.3.3 Industrielawaaai	20
5.4	Groenvoorzieningen en water	20
5.5	Kabels, leidingen en netten	21
5.6	Civieltechnische aspecten	22
	5.6.1 Bouwrijpmaken	22
	5.6.2 Ontwatering	22
6	<u>Fasering</u>	23
7	<u>Economische uitvoerbaarheid</u>	24
8	<u>Resultaten vooroverleg ex artikel 10 BRO</u>	25
9	<u>Resultaten inspraakprocedure</u>	33

Inleiding

Het bestemmingsplan "Molenwetering" heeft betrekking op het bestaande bedrijfsterrein "Molenwetering" en de voorgenomen uitbreiding in westelijke richting ervan (zie bijlage 1). Het plangebied is ten zuiden van de spoorlijn Leiden-Utrecht in de polder Kerk en Zanen gesitueerd.

De invulling van het bestaande bedrijfsterrein vormde de eerste fase van de stedelijke uitbreiding van de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn "aan de andere kant van de spoorlijn".

Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijfsterrein-Zuid", dat betrekking heeft op het bestaande bedrijfsterrein "Molenwetering", is op 9 januari 1979 door Gedeputeerde Staten, behoudens enkele gedeelten van de plankaart en enkele onderdelen van de voorschriften, goedgekeurd.

De in het bestemmingsplan opgenomen uitbreiding is in het door Gedeputeerde Staten in januari 1987 vastgestelde "Streekplan Zuid-Holland Oost" opgenomen.

De ontwikkeling van het bedrijfsterrein "Molenwetering" is voor de gemeente Alphen aan den Rijn van groot belang, gelet op de zeer geringe terreinreserve op de bestaande bedrijfsterreinen Rijnhaven en Heimanswetering.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 116,5 ha bruto bedrijfsterrein. Vertaald naar netto bedraagt de totale oppervlakte circa 64 ha, waarvan 30,5 ha. bestaand en 33,5 ha. t.b.v. uitbreiding (nog uit te geven).

Van genoemde uitbreiding is circa 3,25 ha gereserveerd voor de verplaatsing van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (A.W.Z.I.). De reële uitbreiding bedraagt 24,5 ha uit te geven terrein.

Van het bestaande bedrijfsterrein kan evenwel ook nog circa 5,75 ha. bedrijfsterrein worden uitgegeven (situatie per januari 1990).

Het bestemmingsplan biedt derhalve in totaal (in het bestaande en uit te breiden deel) de mogelijkheid nog $5,75 + 24,5 =$ circa 30,25 ha bedrijfsterreinen uit te geven.

De juridische opzet van het plan is die van een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan. Wel is, gelet op de onzekerheden met betrekking tot de uit te geven bedrijfsspercelen, volstaan met het vastleggen van de belangrijkste structurele planuitgangspunten en een globale indeling van bedrijfsterreinen.

Door middel van de in de voorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid, naar gelang van zich aandienende behoeftes, het plan nader te wijzigen en/of aan te passen.

1.1 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Molenwetering" bestaat uit:

- toelichting met bijlagen;
- voorschriften;
- plankaart, tekeningnummer ST 84-7-2.

1.2 Plangrenzen

De grenzen van het plangebied zijn vooral gebaseerd op de aanwezigheid van herkenbare ruimtelijke elementen:

- noord-/noord-oostzijde: de spoorlijn Alphen aan den Rijn - Leiden;
- westzijde: de Compierekade, Rijksweg 11;
- zuid-/zuid-oostzijde: de Rietveldsche Wetering.

1.3 Juridische situatie

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht (zie bijlage 2):

- "Bedrijfsterrein Zuid"; vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1978 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 januari 1979;
- "In Hoofdzaak 1965"; vastgesteld door de gemeenteraad op 7 mei 1965 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 januari 1966.

De laatste wijziging is op 27 juni 1973 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd;

- "Rijksweg 11"; vastgesteld door de gemeenteraad 31 maart 1983 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 december 1983; Koninklijk Besluit 14 februari 1987, nr. 87.

1.4 Motivatie

De vigerende bestemmingsplannen voorzien noch in een uitbreiding van het huidige bedrijfsterrein noch in doortrekking van de A. van Leeuwenhoekweg op het randwegenstelsel om de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn.

Een uitbreiding van het huidige bedrijfsterrein wordt de komende tien jaren als noodzakelijk gezien, gelet op de zeer geringe terreinreserve op de bestaande bedrijfsterreinen Rijnhaven en Heimanswetering en het tempo van terreinuitgifte van het bestaande bedrijfsterrein "Molenwetering".

Om de ontwikkeling van bedoeld bedrijfsterrein te stimuleren, alsmede het aanbod aan werkgelegenheid te vergroten, is de doortrekking van de A. van Leeuwenhoek op de oostelijke toeleidende weg (randwegenstelsel van Alphen aan den Rijn) van groot belang.

Bovendien zal de aan- en afvoer van het bestemmingsverkeer naar c.q. van het onderhavige bedrijfsterrein dan niet meer via de bebouwde kom geschieden maar hoofdzakelijk via het toekomstige randwegenstelsel (zie bijlage 3).

Volgens de planning is de "doorgetrokken" A. van Leeuwenhoekweg het laatste kwartaal van 1989 in gebruik genomen, tegelijkertijd met het gedeelte van Rijksweg 11 ter hoogte van Alphen aan den Rijn met de beide toeleidende wegen (Goudse en Leidse Schouw).

Bovendien lost het bestemmingsplan de problemen op voor die delen van het "oude" bestemmingsplan waarvoor door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden, zoals een deel van de gronden met de bestemming bedrijven. Vanwege de grote landschappelijke waarde van de Rietveldsche Wetering dienen deze gronden bij de gronden met de bestemming "gebied met landschappelijke waarden" gevoegd te worden.

Hierdoor zou aan de zuidzijde van het plangebied een groenstrook met een breedte van tenminste 30 meter gereserveerd kunnen blijven.

Bovendien heeft Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de doortrekking in zuidelijke richting van de ten noorden van het plangebied gelegen Vennootsweg.

In het onderhavige bestemmingsplan is deze route niet opgenomen. Een goede verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de aan weerszijden van de spoorlijn gelegen bedrijfsterreinen zal in 1990 voor handen zijn door:

- de in zuidelijke richting doorgetrokken Magazijnweg en
- een route via een deel van de Leidse Schouw en de doorgetrokken Eikenlaan (zie bijlage 3).

Bij de planopzet van het aangrenzende en toekomstige woongebied "Kerk en Zanen" is van de situatie uitgegaan het noord-oostelijke (en bouwrijpgemaakte) deel van het bestaande bedrijfsterrein bij het woongebied te voegen. In het onderhavige bestemmingsplan is de begrenzing als zodanig aangepast.

Bovendien biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit met betrekking tot het bouwen in de rooilijn aan weerszijden van de A. van Leeuwenhoekweg.

2 Uitgangspunten en doelstelling

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- a het provinciaal beleid ("Streekplan Zuid-Holland Oost" van januari 1987) inzake de ontwikkeling van de werkgelegenheid; "Vestiging van nieuwe bedrijfsterreinen kan in het kader van de ontwikkeling van Kerk en Zanen plaatsvinden en wel in het noord-westen en zuid-oosten van dat gebied. De Alphense behoefte aan bedrijfsterrein voor uitgifte dient van 1985 tot 2000 40 ha te bedragen. Daarnaast wordt overeenkomstig dit provinciale beleid een reservering voor uit te geven bedrijfsterreinen van circa 15 ha opgenomen voor de periode na 2000";
- b het bestemmingsplan dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het aangrenzende woongebied Kerk en Zanen. Hierbij gaat het vooral om de volgende aspecten:
de infrastructuur, de zônering rond industrieterreinen en de groenstructuur;
- c de ontsluiting van het bedrijfsterrein dient in de eerste plaats georiënteerd te zijn op het randwegenstelsel van Alphen aan den Rijn;
- d met betrekking tot de vormgeving en inrichting van het bedrijfsterrein dient een zekere mate van flexibiliteit in acht te worden genomen. Dit gelet op de onzekerheden met betrekking tot de aard en omvang van de bedrijven, die zich op het bedrijfsterrein zullen vestigen;
- e bij de inrichting van het bedrijfsterrein dient gestreefd te worden naar een duidelijke ruimtelijke structuur. De maatvoering, inrichting, het karakter van openbare ruimten dienen afgestemd te worden op het gebruik ervan;
- f zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Bij de gronduitgifte van de terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd;
- g het zoveel mogelijk handhaven van de aanwezige landschappelijke waardevolle elementen en deze elementen zo optimaal mogelijk in de planvorming integreren;
- h de Wet geluidhinder:
 - a zônering rond industrieterreinen. Deze regeling houdt in dat ten aanzien van nieuwe industrieterreinen, waarop de mogelijkheid tot vestiging van zogenaamde A-inrichtingen is ingesloten, het bestemmingsplan dient te worden voorzien van een geluidzône (zie bijlage 4) waarbuiten geen grotere geluidsemissie dan 50 dB(A) mag optreden;
 - b ten gevolge van verkeerslawaaï. Langs alle wegen welke een hogere belasting hebben dan 2.450 voertuigen per etmaal zal bij de bouw van bedrijfswoningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde (50 dB (A)) niet overschreden mogen worden;
 - c ten gevolge van rail-verkeerslawaaï. Langs de spoorlijn Alphen aan den Rijn - Leiden zal bij de bouw van bedrijfswoningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde (60 dB (A)) niet overschreden mogen worden;
- i resultaten van stedenbouwkundige-, planologische- en verkeerskundige onderzoeken waaraan in de volgende subparagraaf nader aandacht wordt besteed.

2.1 Resultaten van stedenbouwkundige-, planologische- en verkeers-
kundige onderzoeken

Relevante resultaten van onderzoeken verricht in het kader van de interim Structuurnota Centrum (1978) zijn benut voor het opstellen van het bestemmingsplan "Molenwetering".

Ter aanvulling is gebruik gemaakt van de volgende recente onderzoeken:

- "Reservering en globale programmering regionale bedrijfs-terreinen, R.E.O. Rijn- en Bollenstreek, september 1985";
- Regionaal-economisch onderzoeks- en adviesproject Rijnstreek-Oost, FRONS, Amersfoort, februari 1986;
- "Structuurschets Kerk en Zanen, 1984" en "Structuurschets Kerk en Zanen, herziening 1987", opgesteld door de gemeente Alphen aan den Rijn;
- analyse van demografische ontwikkelingen en van de Alphense woningvoorraad gedurende afgelopen jaren, opgesteld door het bureau Planologie van de dienst Openbare Werken te Alphen aan den Rijn;
- relevante resultaten van onderzoeken in het kader van het "Verkeerscirculatieplan gemeente Alphen aan den Rijn 1985-1990", opgesteld door de afdeling verkeer van de dienst Openbare Werken te Alphen aan den Rijn;
- "Fietspadenplan 1980 gemeente Alphen aan den Rijn", opgesteld door genoemde afdeling verkeer;
- "Akoestisch onderzoek industrieterreinen in Alphen aan den Rijn, augustus 1985", opgesteld door het bureau milieuzaken van genoemde dienst in samenwerking met het raadgevend ingenieursburo D.H.V. uit Amersfoort;
- "Kantoren in Alphen an den Rijn, Verleden, heden, toekomst", opgesteld door de Dienst Openbare Werken (1987);
- "Kantoren in Alphen aan den Rijn. Bouwstenen voor beleid", opgesteld door "Advies Associatie Amsterdam" te Amsterdam (1988).

3 Bestaande situatie

3.1 Karakteristieke ruimtelijke elementen

In en rondom het plangebied zijn een aantal min of meer karakteristieke ruimtelijke elementen te onderkennen:

- de in het zuiden van het plangebied gelegen Rietveldsche Wetering;
- de in het westen van het plangebied gelegen Compierekade;
- de in het noorden van het plangebied gelegen spoorbaan;
- de ten zuiden-westen van het plangebied gelegen boeren-geriefhoutbosjes;
- de in het centrum van het plangebied gelegen waterpartij.

3.2 Eigendomssituatie (zie bijlage 5)

De gronden binnen de geprojecteerde uitbreiding van het bedrijfsterrein zijn gemeente-eigendom. Deze gronden zullen overwegend ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijfsterreinen worden uitgegeven.

Andere delen van deze gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van het verkeer.

De in het noorden van het plangebied gelegen gronden zijn het eigendom van de Nederlandse Spoorwegen en worden ten behoeve van spoorwegdoeleinden gebruikt.

De gronden die bestemd zijn voor Rijksweg 11 zijn het eigendom van Rijkswaterstaat.

De overige gronden zijn door de gemeente goeddeels uitgegeven en in gebruik als bedrijfsterrein. Het betreft hier circa 27,4 ha uitgegeven netto-bedrijfsterrein waarop per 1 januari 1989 47 bedrijven zich gaan vestigen of gevestigd zijn.

3.3 Kabels, leidingen en netten (zie bijlage 6)

In het plangebied zijn aanwezig:

van de N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland:

- de 150 kV- en telecommunicatiekabelverbinding Zoetermeer - Alphen aan den Rijn.
Een gedeelte van deze kabelverbinding zal eventueel kunnen worden verlegd naar de verlaten "gasdijk", die is gelegen aan de zuidzijde van de spoorlijn Leiden - Utrecht;
- de 150 kV- en telecommunicatiekabelverbinding Alphen aan den Rijn - Gouda;
- het 150 kV-station Alphen aan den Rijn;

van de N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland:

- het 50/10 kV-station Alphen aan den Rijn met de hierop aangesloten 10 en 50 kV-kabelverbindingen;

van de Nederlandse Gasunie:

- een tweetal leidingen, parallel aan Rietveldsche Wetering en de Compierekade, met een diameter van respectievelijk 8 en 12".

Bovendien wordt het plangebied nog doorsneden door een straalverbinding van de P.T.T. De toegestane bouwhoogte bedraagt tot 1 km afstand van het straalverbindingsstation, maximaal 44 m.

3.4 Verkeer en vervoer (zie bijlage 3)

Het huidige bedrijfsterrein wordt via de Edisonweg op de doorgaande oost-west route door de bebouwde kom en via de H.A. Lorentzweg op bedrijfsterrein "West" ontsloten. De beide kruisingen met de spoorlijn zijn gelijkvloers uitgevoerd. Langs de Rietveldsche Wetering bevindt zich een brom-fietspad (provinciaal fietspad). Dit pad vormt een verbinding tussen het stadscentrum en het recreatieve fietspad op de Compiere-kade en het ruilverkavelingsgebied gelegen binnen de gemeente Hazerswoude.

3.5 Groen en water

In het plangebied is de Rietveldsche Wetering als waardevol landschappelijk element met historische waarde met de nodige aandacht in de planopzet ingepast. Ten behoeve van het bouwrijpmaken van het bestaande bedrijfsterrein is het polderpeil ter plaatse verlaagd.

Daar de gevolgen van deze polderpeilverlaging zich in verband met de bestaande bebouwingen en openbare voorzieningen noch mogen uitstrekken tot buiten het onderhavige bedrijfsterrein noch tot de spoorbaan Alphen aan den Rijn - Leiden en de uit landschappelijke overwegingen te handhaven groengebieden, is het oorspronkelijke polderpeil gefixeerd in een gedeelte van het openbaar waterstelsel.

De waterhuishouding in het bestaande bedrijfsterrein omvat derhalve twee openbare waterstelsels, één op oorspronkelijk polderpeil en één op verlaagd polderpeil, welke overigens tesamen via eenemaal op de Rietveldsche Wetering (oorspronkelijk polderpeil) worden geloosd (zie bijlage 7).

4 De behoefte aan bedrijfsterreinen (geactualiseerd per juli 1989)

De behoefte aan bedrijfsterreinen wordt vooral bepaald door het gemeentelijk- en provinciaal beleid dat gericht is op een verdere ontwikkeling van veelzijdig gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid, dat is afgestemd op de in de gemeente en in de regio aanwezige en te verwachten beroepsbevolking. De doelstelling "het terugdringen van het forensisme" heeft bij de provincie thans minder de aandacht dan voorheen. Door de forse stijging van de werkloosheid staat de bestrijding daarvan hoger in het vaandel dan het terugdringen van het forensisme. Volgens het Streekplan Zuid-Holland Oost zal alleen in het deelgebied Alphen aan den Rijn en omgeving van een lichte stijging van het uitgaande forensensaldo sprake zijn. Om het forensisme in goede banen te leiden en de gemiddelde af te leggen afstand te minimaliseren, is het nodig nieuwe bedrijfs- en kantoorterreinen zo dicht mogelijk bij de bevolking te localiseren, aldus het Streekplan. De provincie bewandelt in het nieuwe Streekplan dus twee wegen: enerzijds worden de thans bestaande forensenstromen geaccepteerd, anderzijds dient er in Alphen aan den Rijn voldoende nieuwe werkgelegenheid gecreëerd te worden om de groei van de beroepsbevolking adequaat op te vangen. Deze groei is niet zozeer het gevolg van de bevolkingstoename, maar meer van de stijging van het deelnemingspercentage. Deze ontwikkeling kan met de volgende cijfers geïllustreerd worden.

De potentiële beroepsbevolking van Alphen aan den Rijn (zijnde de bevolking van 15 - 64 jaar, die potentieel in staat is arbeid te verrichten) neemt toe. In 1983 was de omvang van de potentiële beroepsbevolking 30.770 inwoners.

Per 1 januari 1989 is deze groep gestegen tot 41.248. Voor de toekomst ziet het beeld er als volgt uit:

<u>jaar</u>	<u>potentiële beroepsbevolking</u>
1992	43.048
1997	45.084
2002	46.587

(bron: Bevolkingsprognose gemeente Alphen aan den Rijn, periode 1987 - 1992 - 1997 - 2002; bureau Planologie, juni 1989).

Pas in de tweede helft van de negentiger jaren neemt de stijging af en zal in het begin van de 21-ste eeuw de potentiële beroepsbevolking niet meer groeien om daarna af te nemen.

In de nota Economie en Werkgelegenheid wordt de feitelijke Alphense beroepsbevolking begin 1987 op ruim 25.000 beroeps-personen geschat, waarvan 1.544 als werkloos geregistreerd stonden. Er waren toen bijna 16.000 arbeidsplaatsen beschikbaar.

Onderstaande tabel geeft de produktiestructuur weer van de gemeente Alphen aan den Rijn per 1 mei 1987.

Vestigingen van bedrijven, instellingen en werknemers in de gemeente Alphen aan den Rijn, naar bedrijfstak, mei 1980 - mei 1987.

Bedrijfstak	Mei 1980		Mei 1987	
	Bedrijven	Werknemers	Bedrijven	Werknemers
Landbouw en visserij	165	378	137	259
Industrie	120	2020	143	2499
Openbare nutsbedrijven	2	111	1	105
Bouwnijverheid- en installatiebedrijven	94	2027	102	1733
Handel, horeca- en reparatiebedrijven	587	3878	741	4320
Transport-, opslag- en communicatiebedrijven	76	1022	58	881
Bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening	148	1126	337	1829
Overige dienstverlening	443	2862	416	4201
Totaal aantal beroepspersonen	1653	13424	1935	15827

Bron: Statistiek van vestigingen en werkzame personen, afgeleid van het WIS (Werkgelegenheids Informatie Systeem), Provinciaal Planologische Dienst.

De werkgelegenheid in de bedrijfstakken landbouw en visserij, openbare nutsbedrijven, bouwnijverheid en installatiebedrijven, transport-, opslag- en communicatiebedrijven, is in de periode mei 1980 - mei 1987 afgenomen.

Een toename van de werkgelegenheid vond plaats in de bedrijfstakken industrie, handel, horeca- en reparatiebedrijven, bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening.

Bij de bedrijfstakken waar groei heeft plaatsgevonden, springt vooral de zakelijke dienstverlening eruit: het aantal vestigingen in de bedrijfstak bank- en verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening is in de periode mei 1980 - mei 1987 van 148 tot 337 toegenomen, het aantal werknemers van 1126 tot 1829.

In de volgende tabel staan enige gegevens met betrekking tot de bevolking en arbeidsmarkt vermeld. De gegevens zijn zo actueel mogelijk.

Bevolking per 1 januari 1989:	
- mannen	29.438
- vrouwen	30.148
- totaal	59.586
Werkzame personen mei 1987	15.827
uitgaande pendel (1987)	10.000
inkomende pendel (1987)	2.600
pendelsaldo	- 7.400
werkloze mannen (december 1988)	885
werklozen vrouwen (december 1988)	804
openstaande vraag gewest Alphen aan den Rijn (december 1988)	325

Van de potentiële beroepsbevolking neemt een bepaald percentage deel aan de arbeidsmarkt. Uit bovenstaande tabel kan een indicatie voor dit percentage gedestilleerd worden. Het Alphense deelnemingspercentage is het quotiënt van (werkzame personen + uitgaande pendel - inkomende pendel + werkloze mannen + werklozen vrouwen): potentiële beroepsbevolking = $(15.827 + 10.000 - 2.600 + 885 + 804) : 41.248 = 60,4\%$ 1). Voor de totale Alphense bevolking bedraagt het deelnemingspercentage ca. 42%.

De Alphense behoefte aan bedrijfsterrein voor uitgifte in de periode 1985 - 2000 (streekplanperiode) wordt door de provinciale overheid op 40 ha gesteld. De reservering voor de periode na 2000 op 15 ha. Uitgaande van 55 arbeidsplaatsen per hectare (provinciale norm) kunnen er op deze reservering 3.000 arbeidsplaatsen ontstaan.

In de provinciale nota "De ontwikkeling van de beroepsbevolking in Zuid-Holland in de periode 1987 - 2002" worden voor Alphen aan den Rijn de volgende specificaties gegeven:

<u>Jaar (per 1 januari)</u>	<u>Omvang beroepsbevolking</u>
1987	25.460
1992	29.346
1997	31.174
2002	31.731

Een deel van deze toename (6.271 beroepspersonen) zal in de periode 1987 - 2002 een arbeidsplaats op bedrijfsterrein Groot-Molenwetering kunnen vinden.

1) Let wel: de gegevens betreffen verschillende meettijdstippen.

In het in juli 1986 verschenen rapport "Bedrijfsterreinen in Zuid-Holland" van de provincie Zuid-Holland staat onder andere vermeld hoeveel bedrijfsterrein er in de periode 1976 tot en met 1985 door de gemeente Alphen aan den Rijn is uitgegeven. In totaal 32,5 ha waarvan 27,1 ha in de periode 1976 tot en met 1980. Slechts 6,2 ha werd er in de periode 1981 tot en met 1985 uitgegeven, waarvan 3,4 ha in 1985. Na het verschijnen van het rapport is in de jaren 1986 tot en met 1989 in totaal 25,9 ha uitgegeven, t.w. 1,4 in '86, 4,6 in '87, 10,6 in '88 en 9,3 in '89. De opleving van de economie is hier duidelijk zichtbaar.

Het hierboven vermelde aantal ha bedrijfsterreinreservering is ook vanuit de optiek van het geschetste uitgiftetempo nog steeds een verantwoorde hoeveelheid (mede omdat de in het ontwerp-bestemmingsplan Hoorn-West opgenomen uitbreiding van het totale Alphense oppervlak bedrijfsterrein met 14,5 ha voorziet in de groeiende vraag). Het nog uit te geven oppervlak bedrijfsterrein opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan bedraagt per 1 januari 1990 33,5 ha (bestaande en uit te breiden deel).

In deze paragraaf is geschetst dat (op grond van demografische ontwikkelingen en migratie-ontwikkelingen) de beroepsbevolking in elk geval het komende decennium nog zal groeien. In zowel gemeentelijk als provinciaal beleid is het uitgangspunt om voor deze groei (en het halt toeroepen aan het toenemende uitgaande forensisme) werkgelegenheid te creëren. Deze werkgelegenheid dient aanvullend op en ondersteunend te zijn van de aanwezige veelal "traditionele" bedrijfstakken.

Voor zowel provincie als gemeente is het middel daartoe het voeren van randvoorwaardenscheppend beleid: via ruimtelijk-economische beleidsmaatregelen (bestemmingsplannen; werkgelegenheidsplannen) mogelijkheden scheppen voor vestiging, verplaatsing en uitbreiding van werkgelegenheid.

Het streekplan Zuid-Holland Oost (januari 1987) alsmede onderhavig bestemmingsplan voorzien hierin voor wat betreft (werkgelegenheid op) de bedrijfsterreinen.

Bij de invulling van deze terreinen dient, evenals voorheen, de Alphense taakstelling voor de regio betrokken te worden, dat wil zeggen niet alleen zijn de terreinen beschikbaar voor de autonome Alphense vraag, maar ook voor de behoefte in het verzorgingsgebied, i.c. de Rijnstreek.

Daarnaast dienen ten aanzien van de invulling van het bedrijfsterrein de aanbevelingen uit de nota Economie en Werkgelegenheid als uitgangspunten gehanteerd te worden:

- het benutten van de ontwikkelingspotenties van het midden- en kleinbedrijf;
- het verhogen van de technologische bedrijvigheid;
- het onderdak verschaffen aan de groei van bedrijven in de zakelijke dienstverlening en zogenoemde kennis-industrie.

Voorts dienen de van oudsher in Alphen aan den Rijn aanwezige bedrijfstakken versterkt te worden, onder andere de bedrijven met een distributieve functie.

Op deze als kansrijk bestempelde bedrijfstakken dienen de acquisitie-activiteiten in het bijzonder gericht te worden.

Deze uitgangspunten impliceren een zodanige inrichting van het bedrijfsterrein, dat voldoende kwantitatieve en kwalitatieve segmentering mogelijk is: van produktiebedrijven met ondersteunende administraties die weinig kantoorruimte behoeven tot bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijvigheid relatief veel kantoorruimte behoeven, van bedrijvencentra voor de starters tot bedrijven waar de doorstromers terecht kunnen.

Tot slot van deze paragraaf zij opgemerkt, dat de groei van de werkgelegenheid, de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen parallel loopt aan de groei van de woningvoorraad en het voorzieningenapparaat.

5 Het plan

5.1 Bedrijfsdoeleinden

Het totale plangebied beslaat een oppervlakte van totaal circa 116,5 ha. Deze oppervlakte wordt grotendeels in beslag genomen door de volgende bestemmingen:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| a Bedrijfsdoeleinden (B) | circa 60,7 ha; |
| b Waterzuiveringsinstallatie (B.W.Z.) | circa 3,3 ha. |

Ad a

De gronden met deze bestemming grenzen aan de toekomstige woonwijk Kerk en Zanen en groenstrook met een hoge land-schappelijke waarde.

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 15 meter, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 20 meter. De terreinoppervlakte per bedrijfsvestiging dient minimaal 500 m² te bedragen. De categorieën bedrijven die binnen deze bestemming zijn toegestaan betreffen de categorieën één tot en met drie volgens de in artikel 3 van de voorschriften opgenomen "Staat van Inrichtingen". De vestiging van bedrijven welke voorkomen in categorie 4 en 5 van genoemde Staat van Inrichtingen is onder bepaalde voorwaarden en wat betreft categorie 5 binnen een bepaalde gebiedsbegrenzing via een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders mogelijk. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van bestaande of toekomstige kwetsbare bestemmingen aan de noordwestelijke en zuidoostelijke zijde van het plangebied.

Voorts zullen verzoeken om vrijstelling voor de vestiging van cat. 4 of 5 bedrijven worden getoetst aan de hierna te behandelen inrichtingsstudie voor het onderhavige plangebied. Uitgangspunt zal hierbij zijn dat het te vestigen bedrijf, hoewel het is ingedeeld in een hoge(re) categorie voor wat betreft de mate van milieubelastendheid, naar zijn aard, vormgeving en uiterlijk aanzien redelijkerwijs past in het beoogde karakter van het industrieterrein als vestigingsplaats voor overwegend lichte industrie met kantoorhoudende functies (als onzelfstandig onderdeel van de bedrijfsvestiging).

Binnen de op de plankaart voorkomende aanduiding "grensbeïnvloedingszone A.W.Z.I. (zuiveringsinstallatie) mogen geen bedrijven in de voedselindustrie (zowel opslag als produktie) noch bedrijfswoningen worden opgericht.

Voor het terrein waarop zich een 150 kV-verdeelstation bevindt van de N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland (EZH), alsmede voor een ten noorden en ten westen daarvan gelegen gebied, is op de plankaart binnen de onderhavige bestemming de aanduiding "electriciteitscentrale toegestaan" aangegeven. Op het gebied dat binnen deze aanduiding is gelegen mag in afwijking van de algemene bebouwingsvoorschriften voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" (als recht) een electriciteitscentrale worden gebouwd, uitsluitend in de vorm van een gasturbinecentrale met of zonder warmtekrachtkoppeling. De hoogte van bedrijfsgebouwen voor een dergelijke centrale mag niet meer dan 20 meter bedragen (met vrijstelling tot 30 meter), terwijl de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 30 meter mag bedragen. Voor de hoogte van schoorstenen geldt hierbij een uitzondering tot maximaal 100 meter.

Het bouwperceelsgedeelte, waarop een electriciteitscentrale wordt gebouwd, mag maximaal 2 ha bedragen. Deze uitzondering is met name opgenomen in verband met door EZH in het (recente) verleden opgebouwde rechten, waarbij EZH erop heeft gewezen dat het bedrijf nog altijd voorziet, dat op termijn aan de realisering van een gasturbinecentrale ter plaatse behoefte bestaat.

Uit milieu-hygiënisch oogpunt bestaat tegen de bouw van een gasturbinecentrale op deze locatie geen bezwaar. Een zodanige centrale is blijkens het systeem van milieuzônering van de VNG qua milieubelasting vergelijkbaar met een categorie 4 bedrijf. De kleinste afstand tussen het betreffende gebied en woningbouw bedraagt circa 650 meter, hetgeen volgens de genoemde zôneringsregeling ruimschoots voldoende is.

Ad b

De gronden met deze bestemming zijn specifiek gereserveerd voor de A.W.Z.I.

De huidige vestiging van dit bedrijf ligt aan de oostzijde in het plangebied. Ten gevolge van een verwacht capaciteitstekort onder andere door de ontwikkeling van het woongebied Kerk en Zanen, zal verplaatsing van dit bedrijf op korte termijn noodzakelijk zijn.

De nieuwe vestiging van de A.W.Z.I. zal gevoed worden door middel van een influentleiding, die in het spoordijklichaam geprojecteerd is en de vanuit noordelijke richting komende (Koudekerk) influentleiding. Het "schone" water zal dan in noordelijke richting via een effluentleiding het plangebied verlaten en vervolgens in de Oude Rijn worden geloosd.

Om stedenbouwkundige redenen (gesloten bebouwing) zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen/-lijnen opgenomen, die deels afgestemd zijn op de bestaande situatie en deels op een wenselijke situatie.

De bebouwingslijn is een lijn waarin de voorgevelrooilijn van de te realiseren bedrijfsgebouwen voor het grootste deel dient te worden gebouwd (zie artikel 4). De bebouwingslijnen zijn uitsluitend langs de belangrijke ontsluitingsroutes geprojecteerd, om zo een aanéengesloten bebouwingswand (geleiding) langs deze route te kunnen realiseren.

Er is een vrijstellingsbepaling van voormeld voorschrift opgenomen in lid 2 van artikel 4 (sub g) terwille van een grotere flexibiliteit bij het projecteren van bedrijfsgebouwen in de bochten van voormelde routes.

Naast de bestemmingsregeling speelt met name voor het nog te bebouwen gedeelte van het onderhavige industrieterrein de wijze van inrichting en verkaveling van het voor bedrijfsdoeleinden bestemde gebied een belangrijke rol. Dit houdt mede verband met het feit dat het zuidwestelijk deel van het industrieterrein een belangrijke visuele relatie zal hebben met een gedeelte van Rijksweg 11 en de Leidse Schouw. Tevens ligt dit gebied aan de nieuwe "stadspoort" van Alphen aan den Rijn, daar waar het betreft de aansluiting van de A. van Leeuwenhoekweg op de Leidse Schouw. De A. van Leeuwenhoekweg vormt zowel een toegangsweg naar het centrum van de gemeente als het gebied Kerk en Zanen.

Deze strategische ligging stelt extra eisen aan de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied.

Een en ander is aanleiding geweest tot de opstelling van een inrichtingsstudie door het Bureau voor Stadsontwerp ir. S.V. Khandekar B.V. in opdracht van en in nauw overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze studie is in december 1989 gereed gekomen. De studie is vervat in een brochure d.d. december 1989 met inrichtings-, verkavelings- en perspectiefschetsen. De inhoud van de brochure wordt geacht een onderdeel te vormen van deze toelichting.

Voorts is, overeenkomstig de in de brochure opgenomen aanbevelingen, de situering van de (hoofd)wegenstructuur op de plankaart op sommige punten aangepast en is in de voorschriften een vrijstellingsbepaling opgenomen voor de bouw van een bedrijfsgebouw met een kantoorcomponent van ten hoogste 80% van de bedrijfsploeroppervlakte en een maximale hoogte van 30 meter op een locatie nabij de aansluiting van de A. van Leeuwenhoekweg op de Leidse Schouw.

De in de meergenoemde brochure aanbevolen zônering en verkaveling naar type bedrijf en naar de mate van representativiteit van de verschijningsvorm van bedrijfsgebouwen zal voor het overige worden nagestreefd door een op de brochure te baseren acquisitie- en gronduitgiftebeleid.

Dat beleid dient uiteraard zo consequent mogelijk tot uitdrukking gebracht te worden, doch zal zonodig moeten worden aangepast, indien het verloop van de gronduitgifte op langere termijn daar aanleiding toe geeft.

Behoudens eerder genoemde vrijstellingsbepaling is binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden geen zelfstandige kantoorvestiging toegestaan. Onder zelfstandige kantoorvestiging wordt in dit verband verstaan: het oprichten of inrichten van een kantoorruimte met een grotere oppervlakte dan 50% van de totale bedrijfsploeroppervlakte van het desbetreffende bedrijfsgebouw (en complex). Ten aanzien van elke bedrijfsvestiging geldt dus dat 50% of meer van de bedrijfsploeroppervlakte bestemd en ingericht moet worden voor andere dan uitsluitend administratieve werkzaamheden (onder administratieve werkzaamheden wordt tevens het gebruik van een werkruimte als tekenkamer verstaan). Ook deze regeling stemt overeen met de meergenoemde inrichtingsstudie. Aan deze regeling ligt de overweging ten grondslag dat zelfstandige kantoorontwikkelingen primair dienen te worden nagestreefd op daartoe specifiek aan te wijzen lokaties, zoals het gebied van de zogenaamde Castellum-as en het Stationsomgeving, zodat de desbetreffende potenties van die specifieke locaties ten opzichte van het Stadscentrum en het openbaar vervoer zo goed mogelijk benut kunnen worden.

Tot slot wordt in dit kader de aandacht gevestigd op een in de voorschriften opgenomen vrijstellingsbepaling ten behoeve van de vestiging van bepaalde vormen van perifere detailhandel binnen de voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden. De desbetreffende vrijstellingsregeling is geheel in overeenstemming met de aanbevelingen, zoals opgenomen in de beleidsnota "Perifere detailhandel in de provincie Zuid-Holland", uitgebracht door Gedeputeerde Staten in april 1986 (zie ook bijlage 9 voor de te hanteren afweegprocedures e.d.).

5.2 Verkeer en vervoer (zie bijlage 3)

De verkeersontsluiting van het bedrijfsterrein zal via de centraal door dit gebied geprojecteerde A. van Leeuwenhoekweg plaatsvinden. Deze weg is rechtstreeks aangesloten op de Leidse Schouw en indirect via een gelijkvloerse kruising met de Spoorlijn Alphen aan den Rijn - Leiden op de Prins Bernhardlaan. De aansluiting van de A. van Leeuwenhoekweg op de Leidse Schouw is in het laatste kwartaal van 1989 een feit geworden.

Bovendien heeft de A. van Leeuwenhoekweg in westelijke richting een aansluiting op de landbouwontsluitingsweg van het ruilverkavelingsgebied Rijnstreek-Zuid. De (nog te vestigen) bedrijven langs de A. van Leeuwenhoekweg en de H.A. Lorentzweg dienen gezien de stroomfunctie van deze wegen in principe niet rechtstreeks op deze wegen ontsloten te worden. De verkeersrelatie tussen de bedrijfsterreinen "Molenwetering" en "West" is in de vorm van een gelijkvloerse kruising met de spoorlijn Utrecht - Leiden uitgevoerd. Voorts voorziet het plan in een toekomstige ontsluitingsweg t.b.v. het zuidelijk deel van de wijk Kerk en Zanen.

De routing van het bestemmingsverkeer over de als bedrijfsdoeleinden bestemde gronden is niet in het bestemmingsplan geregeld. Met deze opzet is beoogd de nadere indeling en perceelsdiepte en breedte van de uit te geven bedrijfsterreinen (in planologisch-juridische zin) zoveel mogelijk open te houden (zie evenwel par. 5.1)

Zoals uit de op de plankaart aangegeven wegprofielen blijkt, zullen langs alle in het plan voorkomende hoofd(-structuur) wegen vrijliggende voet- en fietspaden worden aangelegd. Langs de Rietveldsche Wetering bevindt zich een brom- en fietsroute, die vanuit het centrum van Alphen aan den Rijn aansluiting heeft op het recreatieve fietspad op de Compierekade en via een tunnel onder Rijksweg 11 op het ruilverkavelingsgebied Rijnstreek-Zuid.

Uitgangspunt bij de uitwerking van het woongebied Kerk en Zanen en het bedrijfsterrein "Molenwetering" is, dat de fietsinfrastructuur van beide plangebieden op elkaar aan dienen te sluiten.

Het openbaar busvervoer zal in de negentiger jaren gebruik maken van de in het plangebied geprojecteerde infrastructuur (zie bijlage 3). De stadsbus zal het plangebied vanuit het zuiden binnenkomen en via de A. van Leeuwenhoek, de Magazijnweg het plangebied verlaten. Nu Rijksweg 11 ten hoogte van Alphen aan den Rijn met toeleidende wegen aangelegd is zal de streekbus gebruik kunnen gaan maken van de A. van Leeuwenhoekweg en de Leidse Schouw.

Het onderhavige bestemmingsplan houdt rekening met een spoorwegverdubbeling van het traject Leiden - Alphen aan den Rijn - Utrecht; aan de noordzijde van het huidige spoorwegtracé zijn gronden gereserveerd met de bestemming "Spoorwegdoeleinden". Door deze verdubbeling kan de huidige frequentie van een half uur verhoogd worden tot een kwartier. Ten westen van de Leidse Schouw mag een benzineverkooppunt worden opgericht.

5.3 Wet Geluidhinder

5.3.1 Verkeerslawaaï (zie bijlage 4 A en B)

Voor de vaststelling en toetsing van de te verwachten geluidsbelastingen vanwege de zoneplichtige wegen in of langs het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht. De zones van Rijksweg 11, Leidse Schouw, A. van Leeuwenhoekweg, de ontsluitingsweg voor het woongebied Kerk en Zanen en de Europasingel zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in het plangebied Molenwetering.

Zonebreedte

De zonebreedte is afhankelijk van de situatie (binnen- of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken van een weg.

Er is sprake van een buitenstedelijke situatie indien:

- de weg zich buiten de bebouwde kom bevindt;
- de weg binnen de bebouwde kom ligt en de snelheid van het verkeer meer bedraagt dan 50 km/uur.

Voor de overige situaties binnen de bebouwde kom is er sprake van een binnenstedelijk situatie.

Tabel breedte van de zone.

Aantal Rijstroken	Zonebreedte in meters	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
2	200 *)	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

*) voor wegen met 2 rijstroken en een intensiteit < 5000 mvt/etmaal) kan de zone beperkt worden tot 100 meter.

Grenswaarden Wet geluidhinder

De berekende geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden voor nieuwe situaties, zoals die in de Wet geluidhinder zijn aangegeven.

Tabel grenswaarden (bedrijfs)woningen in nieuwe situaties

Norm	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Voorkeursgrenswaarde	50 dB (A)	50 dB (A)
Hoogst toegestane waarde	60 dB (A)	55 dB (A)
Maximale binnenwaarde	35 dB (A)	35 dB (A)

Voor de toetsing van de geluidsbelastingen aan de grenswaarden wordt op grond van artikel 103 Wgh. een aftrek toegepast op de berekende geluidsbelastingen van 5 dB (A) voor binnenstedelijke situaties en 3 dB (A) voor buitenstedelijke situaties.

Voor de berekening van de gevelisolatie of toetsing van de binnenwaarde mag deze aftrek niet worden toegepast.

Per 1 september 1989 is een aantal wijzigingen in werking getreden van de op de Wet geluidhinder gebaseerde besluiten inzake grenswaarden binnen zones langs wegen en rond industrieterreinen. Daarbij zijn kantoorgebouwen als geluidsgevoelige bestemming geschrapt. Krachtens een nieuw Besluit geluidwering kantoorgebouwen mag evenwel het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van kantoorgebouwen (vergader- en werkruimten) de waarde van 40 dB (A) niet te boven gaan behoudens vrijstelling van burgemeester en wethouders ten aanzien van het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand kantorengebouw.

Verkeersgegevens

Voor de berekening van de geluidsbelasting is rekening gehouden met de te verwachten verkeersintensiteiten in het jaar 2000.

Er is rekening gehouden met de aanleg van Rijksweg 11, de uitbreiding van Alphen aan den Rijn in Kerk en Zanen (woongebied) en de industrie- en bedrijfsterreinen Rijnhaven en Molenwetering.

Tabel verkeersintensiteiten (zie bijlage 4A)

Nr. weg	Verkeersintensiteit	Aandeel vracht	Snelheid in km/uur
1 Rijksweg 11	22.000	15%/25%	100/80
2 Rijksweg 11	10.000	15%/25%	100/80
3 Leidse Schouw	20.000	13%	70
4 Leidse Schouw	11.000	13%	70
5 A. van Leeuwenhoekweg	10.000	15%	50
6 A. van Leeuwenhoekweg	10.000	15%	50
7 A. van Leeuwenhoekweg	8.500	15%	50
8 H.A. Lorentzweg	9.500	15%	50
9 Weg woongebied K.Z.	4.500	8%	50
10 Europasingel	8.000	15%	50

Resultaten geluidberekening

Voor de aangegeven wegen zijn de geluidcontouren vastgesteld in de dag- en in de nachtsituatie. Voor de mogelijk te realiseren bedrijfswoningen langs deze wegen zal de nachtsituatie maatgevend zijn en voor kantoorgebouwen de dagsituatie.

Voor de woningen zijn de 50, 55 en 60 dB (A)-contouren van belang. In het gebied tussen de 50 en 55 dB (A)-contour (buitenstedelijk) en tussen de 50 en 60 dB (A)-contour (binnenstedelijk) kunnen bedrijfswoningen alleen worden gerealiseerd indien door Gedeputeerde Staten een hogere waarde van de geluidsbelasting worden vastgesteld.

Voor kantoorgebouwen zijn de 55 dB (A)-contouren in de dagsituatie van belang. Bij een hogere geluidsbelasting dient de binnenwaarde in de werk- en vergader ruimten getoetst worden. Deze mag de waarde van 40 dB (A) niet overschrijden.

Tabel afstand geluidcontouren-wegas (in meters) (zie bijl 4A en 4B)

Nr. Wegvak	Aftrek dB (A) artikel 103	Dagsituatie			Nachtsituatie		
		60	55	50	60	55	50
1 Rijksweg 11	3		85	173		126	248
2 Rijksweg 11	3		108	217		157	320
3 Leidse Schouw	3		81	158		98	190
4 Leidse Schouw	3		56	110		69	134
5 A. van Leeuwenhoekweg	3	22	49	93	28	57	110
6 A. van Leeuwenhoekweg	5	22	49	93	28	57	110
7 A. van Leeuwenhoekweg	5	19	44	85	24	52	99
8 H.A. Lorentzweg	5	21	47	90	26	54	102
9 Weg woongebied K.Z.	5		18	42		23	50
10 Europasingel	5	15	35	77	19	42	94

Verwacht wordt dat in de bestemming Bedrijfsdoeleinden tussen voormelde contouren en de wegas geen bedrijfswoningen zullen worden gerealiseerd. In de huidige situatie zijn geen woningen in dat gebied met hogere geluidsbelastingen aanwezig.

5.3.2 Railverkeerslawaaai (zie bijlage 4 B)

De geluidberekeningen voor het railverkeer zijn gebaseerd op de gegevens van het akoestisch spoorboekje. Voor het traject 522, spoorbaan Leiden - Alphen aan den Rijn, zijn verschillende emissiegegevens vermeld. De emissiewaarden, die variëren van 79.0 tot 84.0 dB (A), zijn afhankelijk van het aantal treinen, gereden snelheid, remmen en bovenbouwconstructie.

Voor 8 trajecten zijn, uitgaande van de emissiewaarde, de geluidsbelastingen bepaald. In de berekening van de 60 dB (A)-contour is uitgegaan van een vrije veld situatie. Bedrijfsgebouwen in het gebied tussen de vrije veld contour en de spoorbaan hebben door de afschermende werking invloed op de ligging van de 60 dB (A)-contour.

Tabel resultaat berekening (zie bijlage 4B)

Traject	Emissie dB (A)	Afstand 60 dB (A)-lijn
1	80,9	70 meter
2	80,7	70
3	80,5	73
4	82,1	92
5	84,0	121
6	83,0	105
7	81,0	79
8	79,0	58

De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt volgens het Besluit geluidhinder spoorwegen tot het jaar 2000, 60 dB (A) en vanaf het jaar 2000, 57 dB (A) (in werking getreden per 25 maart 1987).

De hoogst toegestane waarde met ontheffing van Gedeputeerde Staten bedraagt voor woningen 73 dB (A) en vanaf het jaar 2000, 70 dB (A).

Naar verwachting zullen in het gebied tussen de 60 dB-contour spoorweglawaai en de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden langs de spoorbaan geen bedrijfswoningen worden opgericht. In de huidige situatie zijn in deze strook evenmin bedrijfswoningen aanwezig.

5.3.3 Industrielawaai (zie bijlage 4 C)

Per 1 september 1982 is het hoofdstuk zônes rond industrieterreinen van de Wet Geluidhinder in werking getreden. Deze regeling houdt in dat ten aanzien van nieuwe industrieterreinen waarop de mogelijkheid tot vestiging van zogenaamde A-inrichtingen is ingesloten, het bestemmingsplan dient te worden voorzien van een geluidzône.

Ook bestaande industrieterreinen, waarop voornoemde datum reeds zogenaamde A-inrichtingen zijn gevestigd of de mogelijkheid tot vestiging is ingesloten, dienen alsnog te worden voorzien van een geluidzône.

Onder A-inrichtingen worden verstaan de zogenaamde "grote lawaaimakers".

In het "Besluit categorie A-inrichtingen Wet-geluidhinder" (staatsblad 1981, nr. 41) worden de betreffende categorieën van inrichtingen opgesomd.

Onder dit besluit vallen circa 1.200 bedrijven in Nederland.

Ter voorbereiding van de geluidzônering en de sanering heeft het bureau milieuzaken van de gemeente Alphen aan den Rijn in samenwerking met D.H.V. Raadgevend Ingenieursbureau B.V. uit Amersfoort ingevolge de Wet Geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Akoestisch onderzoek industrieterreinen in Alphen aan den Rijn, augustus 1985".

In het kader van de Wet Geluidhinder is aan de hand van dit onderzoek, dat door bedoeld bureau milieuzaken in februari 1986 is ingesteld, het rapport vervaardigd "Zône-voorstel industrieterrein gemeente Alphen aan den Rijn. Dit zône-voorstel heeft geleid tot een zônering rondom het betreffende bedrijfsterrein (zie bijlage 4). Deze geluidzône omvat het gebied, waarbinnen vanwege het bedrijfsterrein een geluidbelasting heerst van 50 dB(A) of meer. De zône vormt een planologisch aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet Geluidhinder van toepassing zijn ondermeer ten aanzien van vergunningverlening aan bedrijven; het geproduceerde lawaai van de te vestigen bedrijven mag de geluidzône van 50 dB(A) niet overschrijden.

5.4 Groenvoorzieningen en water

Tussen het bedrijfsterrein en de spoorbaan is een groenstrook gereserveerd, waarin onder andere 6 x 150 K.V. leidingen en na genoemde verhuizing van de A.W.Z.I. 2 x Ø 500 influentleidingen van het Hoogheemraadschap Rijnland worden ondergebracht.

In zuidoostelijke richting sluit het bedrijfsterrein aan op een groenzône, waarin de Rietveldsche Wetering is opgenomen, alsmede een secundaire aardgasleiding van de Gasunie. Het ligt in de bedoeling deze wetering en de oevers aan weerszijden hiervan te handhaven en te benutten als extensieve natuurgerichte recreatiezône om het specifieke karakter van het gebied te versterken en te handhaven (ecologische infrastructuur van het veenweide-gebied).

Het beheer zal worden afgestemd op een herstel van het oorspronkelijke landschapstype (vochtig schraalland).

De in het gebied aanwezige geriefhoutbosjes zullen worden gehandhaafd, hersteld en uitgebreid.

Met het oog op het specifieke karakter en het beloop van de wetering, zal zowel ten behoeve van het water als van de oevers het beheer worden afgestemd op een herstel van de ecologische waarden van het verleden.

In het gebied zullen diverse waterpeelniveaus worden opgenomen en een beperkte toegankelijkheid worden toegestaan.

Voorts zal deze groenzône ook als een bufferzône fungeren tussen het bedrijfsterrein en het geprojecteerde woongebied Kerk en Zanen.

Tussen deze groenzône en de A. van Leeuwenhoekweg is nog een groenstrook opgenomen, waarin bijvoorbeeld een sportveld kan worden aangelegd.

Langs Rijksweg 11 en de Leidse Schouwweg is een groenstrook opgenomen, welke in goede harmonie tussen de betreffende bebouwingsrand met het open landschap ingericht dient te worden.

5.5 Kabels, leidingen en netten (zie bijlage 6)

In de uiteindelijke situatie zullen de volgende nutsvoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn:

- van de N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland:
 - * de 150 kV- en telecommunicatiekabelverbinding Zoetermeer - Alphen aan den Rijn;
 - * de 150 kV- en telecommunicatiekabelverbinding Alphen aan den Rijn - Gouda;
 - * het 150 kV-station Alphen aan den Rijn;
 - * eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen, zoals een electriciteitscentrale met bijbehorende kabels en leidingen;
- van de N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland:
 - * het 50/10 kV-station Alphen aan den Rijn met de hierop aangesloten 10 en 50 kV-kabelverbindingen;
 - * eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen, zoals kabels en leidingen;
- van de Nederlandse Gasunie: een 12"leiding langs de Compierekade en Rijksweg 11;
- van de Nederlandse Gasunie: een 8"leiding langs de Rietveldsche Wetering;
- na verplaatsing van de A.W.Z.I. 2 x Ø 500 influentleidingen in het spoordijklichaam.

5.6 Civieltechnische-aspecten

5.6.1 Bouwrijpmaken

Op basis van een tweetal door het Ingenieursbureau voor Funderingstechniek en Grondmechanica N.V. Fugro te Leidschendam verrichte onderzoeken en uitgebracht rapporteringen, is het bestaande bedrijfsterrein inmiddels bouwrijp gemaakt en wordt de geprojecteerde uitbreiding ervan door middel van opspuiten of uitrijden waardoor circa 1 m zand, ophoging ontstaat gecombineerd met een waterpeilverlaging van circa 0,5 m beneden het polderpeil van de Alpher Polder (1,99 - N.A.P.), bouwrijp gemaakt.

5.6.2 Ontwatering (zie bijlage 7)

Langs de spoorlaan zal een tweede sloot worden gegraven, terwijl bovendien rondom het op te spuiten gebied sloten worden gegraven waarin een waterpeil zal worden aangehouden van 2,50 m - N.A.P. (verlaagd peil).

Het waterpeil in de spoorsloot en de Rietveldsche Wetering blijft bij de uitbreiding van het bedrijfsterrein gehandhaafd op het polderpeil van de Alpher Polder (1,99 - N.A.P.).

Het gehele bedrijfsterrein kan dus wat zijn waterpeil betreft als een lager gelegen poldertje in Kerk en Zanen worden opgevat.

In de uiteindelijke situatie geschiedt de afwatering in westelijke richting en zal via het bestaande gemaal op Rijnpeil worden gebracht.

6 Fasering

Het bouwrijpmaken (ophogen) van de uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein is in 1990 gepland. Het één en ander is sterk afhankelijk van de behoefte aan bedrijfsterrein in de komende jaren. De doortrekking van de A. van Leeuwenhoekweg zal vooruitlopend op deze uitbreiding worden aangelegd.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bedrijfsterrein Molenwetering maakt deel uit van het exploitatiecomplex Molenwetering/Hoorn-West. Voor dat complex is een exploitatieberekening gemaakt ,die laatstelijk is herzien op prijspeil 1 januari 1990. Deze exploitatierekening is sluitend.

Resultaten vooroverleg ex artikel 10 BRO

Het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is op 1 december 1987 gestart. Aan onderstaande instanties gaf het plan aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het gemeentelijk commentaar per (hoofd)onderdeel van een reactie is cursief aangegeven.

De Dijkgraaf en hoogheemraden van Rijnland maken bezwaar tegen het geprojecteerde benzineverkooppunt in de directe nabijheid van de in Kerk en Zanen geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinrichting (A.W.Z.I.). De afstand is zo gering, dat niet voldaan kan worden aan te gelegener tijd te stellen geluid- en geuremissienormen. In een zône ter breedte van 180 meter rond de terreingrens van de A.W.Z.I. kunnen geen "gevoelige" bestemmingen, waaronder woningen, scholen, ziekenhuizen etc. geaccepteerd worden.

In een zône ter breedte van 340 meter rond de terreingrens van de A.W.Z.I. kunnen alleen "gevoelige" bestemmingen worden toegelaten voor zover het bestemmingen met een extensief gebruik betreft.

De richtlijnen worden onder de aandacht gebracht om mogelijke klachten over stankoverlast van bedrijven welke zich op een afstand van minder dan 200 meter van de terreingrens van de A.W.Z.I. zullen vestigen in de toekomst te vermijden.

De afstand van de geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinrichting tot het geprojecteerde benzineverkooppunt bedraagt circa 200 meter. Een benzineverkooppunt is geen "gevoelige" bestemming, waardoor ook hierom beide bestemmingen op de aangegeven locaties verenigbaar zijn.

In het bestemmingsplan is tengevolge van het opnemen van de A.W.Z.I. een zônering opgenomen. Waarin de opgesomde normen zijn verwerkt.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland is van mening, dat voorshands geen verantwoorde ruimte voor uitbreiding in de bouwsector bestaat. Aan een vrijstelling voor detailhandel in bouwmaterialen bestaat dan ook geen behoefte.

Gezien de reeds bestaande concentraties van perifere meubelclusters in de regio (en vrijwel zeker niet bedoelde mogelijkheden elders in Alphen aan den Rijn) is er evenmin behoefte aan een vrijstelling voor detailhandel.

De huidige situatie is niet maatgevend voor de periode (10 jaar) waarvoor een bestemmingsplan geldt. De in het plan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid is met voldoende waarborgen omkleed en stemt overeen met de door het Provinciaal Bestuur terzake aanbevolen regeling in de Nota Perifere Detailhandel in de provincie Zuid-Holland van april 1986.

Dijkgraaf en heemraden van het waterschap De Gouwelanden geven in overweging de volledige waterhuishoudkundige (hoofd)infrastructuur op de plankaart op te nemen.

In het plan zijn de hoofdwatertgangen- en lopen opgenomen.

Het vereisen van een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden welke een verandering van het waterpeil veroorzaken wordt niet juist geacht. De handhaving van waterpeilen behoort tot de taak van het waterschap, waarbij een speciale procedure is voorgeschreven.

Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het verlagen van het waterpeil is opgenomen ter bescherming van ter plaatse aanwezige natuurlijke waarden. Het gebied vormt echter binnen het plangebied geen waterhuishoudkundige eenheid, zodat het opnemen van een aanlegvergunningstelsel niet doelmatig is.

De betreffende bepaling is vervallen.

De Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Zuid-Holland stemt in met de in het plan opgenomen zône met groenvoorzieningen langs de Rietveldsche Wetering. Hoewel de toekomstige Rijksweg 11 een ruimtelijke barrière zal vormen kan dit groenelement, tesamen met het gedeeltelijk uitgevoerde landschapselement langs de Kruiskade in de landinrichting Rijnstreek-Zuid, uitgroeien tot een waardevol landschapselement van formaat. Te zijner tijd zou hiertoe de landschappelijke vormgeving van de groenzône zo veel mogelijk moeten aansluiten bij het ontwerp van de Kruiskade. De bruikbaarheid van dit groenelement zou aanzienlijk verbeteren wanneer een langzaam verkeersroute langs de Rietveldse Vaart zou worden gereserveerd, aansluitend aan de Kruiskade. Mede met het oog op de toekomstige wijk Kerk en Zanen zou hierdoor een recreatief aantrekkelijke verbinding met het buitengebied kunnen worden ontwikkeld.

Het ter plaatse geprojecteerde fietspad is als zodanig bestemd.

In de planvoorschriften is met betrekking tot het aanlegvergunningstelsel een advies voorgeschreven van de Natuurbeschermingsconsulent van het Staatsbosbeheer in Zuid-Holland. Thans wordt samen met de provincie onderzocht op welke manier de advisering inzake natuur- en landschap in de toekomst zal plaatsvinden.

Momenteel adviseert de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie nog met betrekking tot deze planologische aangelegenheden.

Het desbetreffende planvoorschrift is aan deze opmerking aangepast.

De waarnemend regionaal inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu merkt op dat naast het bedrijventerrein de polder Kerk en Zanen is gelegen. In de toekomst zal deze polder fungeren als woonwijk. Gezien de gevoeligheid van dit gebied dient een veilige afstand tot het bedrijventerrein gewaarborgd te worden.

Om deze reden wordt het niet wenselijk geacht in de zuidwestelijke gedeelte van het bestemmingsplan een vestiging van categorie 5 op te nemen. Tevens dient bij de vrijstellingsregeling voor categorie 4 bedrijven in het zuidelijke deel van het bestemmingsplan naast de hinder voor de toekomstige woonwijk Kerk en Zanen met de natuurwaarden van de Rietveldsche Wetering rekening te worden gehouden.

Het bestemmingsplan is aan deze opmerkingen zoveel mogelijk aangepast. De vestiging van categorie 5 bedrijven is uitsluitend via vrijstelling mogelijk in het noordwestelijk deel van het plan. Aan de vrijstellingsregeling voor categorie 4 bedrijven is een afstandseis toegevoegd ten opzichte van woonbebouwing van (tenminste) 200 meter.

De ondernemersvereniging midden- en kleinbedrijf Alphen aan den Rijn (OMKA) verzoekt bij het verlenen van vrijstelling ten behoeve van bepaalde vormen van detailhandel (te weten in casu bouwmaterialen en meubelen) in de voorschriften op te nemen dat het plaatselijk bedrijfsleven bij deze procedure betrokken en in ieder geval gehoord wordt. De OMKA tekent hierbij aan dat zij zich kan voorstellen dat er omstandigheden zijn, die het wenselijk maken detailhandel in meubels op industrieterrein toe te staan. Hierbij dient echter aandacht te worden geschonken aan mogelijke branchevervaging en verkoopactiviteiten die in strijd zijn met bestaande centrum-activiteiten.

De door de OMKA bedoelde vrijstellingsregeling is zowel naar strekking als formulering geheel in overeenstemming met de door het Provinciaal Bestuur van Zuid-Holland in meergenoemde beleidsnota van 1986 aanbevolen regeling. Terwille van het op dit punt behouden van een zoveel mogelijk eensluidende regeling en beleidspraktijk in de provincie verdient het geen aanbeveling van het provinciale model af te wijken, tenzij bijzondere omstandigheden daartoe nopen, hetgeen niet het geval wordt geacht.

Voorts is het gebruikelijk om, indien termen aanwezig worden geacht voor het opnemen van procedureregels met betrekking tot het uitbrengen van advies over voorgenomen vrijstellingsverlening, daartoe uitsluitend onafhankelijke adviseurs, welke deel uitmaken van bij het onderwerp betrokken provinciale- of rijksoverheidsinstanties aan te wijzen. In het onderhavige geval is daartoe de Rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten aangewezen. Gemeend wordt dat deze procedure aldus met voldoende waarborgen is omgeven. Voorts voorziet de provinciale beleidsnota in afweegprocedures en (juridische)-maatregelen om branchevervaging en aantasting van het normale functioneren van de centrumbewoning tegen te gaan.

De Inspecteur van de ruimtelijke ordening in de provincie Zuid-Holland en Zeeland constateert dat het ontwerp-bestemmingsplan ook westelijk van de Leidse Schouw bedrijfsterrein projecteert. Hiermee wordt een aanzet gegeven voor een verdere occupatie van het gebied ten westen van de Leidse Schouw hetgeen ongewenst geacht wordt. Tevens is een en ander in strijd met het streekplan.

Het gebied westelijk gelegen van de Leidse Schouw was aanvankelijk geheel bestemd voor een uit de geprojecteerde woonwijk Kerk en Zanen te verplaatsen afvalwaterzuiveringsinstallatie (A.W.Z.I.). Een en ander is in het streekplan opgenomen in de bij de toelichting behorende kaart 15 en is beschreven op pagina 137 van de toelichting. Inmiddels is evenwel gebleken, dat de benodigde ruimte voor de A.W.Z.I. niet het gehele perceel beslaat. Voor het overblijvende gebied is een bedrijfsbestemming opgenomen.

De geprojecteerde bestemmingen BWZ en Verkeersdoeleinden, benzineverkoopplaats lijken ingegeven door grondeigendom en qua vorm bepaald door de gemeentegrens. De weg Leidse Schouw zal ruimtelijk een herkenbare en logische begrenzing van het stedelijk gebied vormen. Voor zover kan worden aangetoond dat overschrijding van de Leidse Schouw noodzakelijk is zal hiervoor mede een ruimtelijke verantwoording moeten worden gegeven die de ongewenste penetratie in dit gebied aanvaardbaar maakt.

Het bestemmingsplan gaat er van uit dat niet de Leidse Schouw, doch de Compierenade de natuurlijke grens vormt met het landelijke gebied.

De situering van de BA-bestemming is terecht gekoppeld aan het te ontwikkelen woongebied Kerk en Zanen. Gelet op de woonbuurt ten noorden van de spoorlijn komt het de inspecteur voor dat ook in het noordoostelijk deel van het plangebied een BA-bestemming voorkeur verdient boven de huidige BB bestemming.

In de herziene versie van het bestemmingsplan is de onderscheiding tussen BA en BB vervallen. Deze onderscheiding hield ondermeer verband met een in de voorschriften geregelde onderscheiding naar maximaal toegestane oppervlakte van te creëren bouwpercelen. Uit een oogpunt van deregulering en in het belang van een voldoende flexibel planologisch kader wordt zo'n onderscheiding niet langer zinvol geacht. Thans is sprake van één bestemming Bedrijfsdoeleinden, waarin is voorgeschreven dat de oppervlakte van ieder bouwperceel tenminste 500 m² zal bedragen. Uitgaande van een uitgebreide inrichtingsstudie wordt door middel van een daarop gebaseerd acquisitie- en gronduitgiftebeleid een zo aantrekkelijk mogelijke verkaveling en zônering naar type/soort bedrijf (wat betreft mate van representativiteit) nagestreefd. In de opgenomen vrijstellingsregeling voor categorie 4 en 5 bedrijven is rekening gehouden met het inachtnemen van voldoende afstand ten opzichte van woonbestemmingen. In dat kader is het door de Inspecteur genoemde noordoostelijk deel van het plangebied onder meer gevrijwaard van de vestiging van categorie 5 bedrijven.

De vrijstellingsbevoegdheid in de artikelen 4 en 5 van de voorschriften ten behoeve van detailhandelsbedrijven in goederen waarvan de verkoop ongewenst is biedt thans erg ruime mogelijkheden. Aangegeven dient te worden dat vrijstelling hier alleen in geval van milieuhygiënische- c.q. veiligheidsredenen kan worden verleend.

De desbetreffende vrijstellingsregeling stemt overeen met provinciale richtlijnen terzake, zoals opgenomen in meergenoemde Provinciale beleidsnota inzake perifere detailhandel. Aan deze regeling ligt onder meer de overweging ten grondslag dat juist om milieuhygiënische en veiligheidsredenen perifere vestiging van bedoelde vormen van detailhandel mogelijk moet zijn. Uiteraard zal de concrete bedrijfsuitoefening zich moeten voltrekken binnen de grenzen van de milieuwetgeving en de wetgeving inzake gevaarlijke stoffen. Een en ander moet worden geacht met voldoende waarborgen omgeven te zijn.

Het ontwerpplan besteedt geen aandacht aan eventuele windmolens op het bedrijfsterrein. De voorschriften maken het oprichten van niet te grote windmolens overigens wel mogelijk. De inspecteur vraagt zich af of het eventueel oprichten van grote windmolens (>25 m) bewust is uitgesloten voor dit plangebied.

Tegen het oprichten van grote windmolens zijn na afweging van de in het geding zijnde belangen geen overwegende bezwaren. De mogelijkheid tot het bouwen van een windturbine wordt via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 WRO) in het bestemmingsplan geregeld.

Burgemeester en wethouders van Hazerswoude merken op dat de zuidkant en de zuidwestelijke kant van het bestemmingsplan en het binnen dit plan te ontwikkelen bedrijfsterrein afgezoomd wordt met een groenstrook. Grenzend aan deze strook is een bestemming "bedrijfsdoeleinden, categorie B" aangegeven. Uit de voorschriften wordt opgemaakt, dat deze categorie de mogelijkheid toestaat om bedrijfsgebouwen op te richten tot een hoogte van 15 meter en om met wijzigingsbevoegdheid bedrijven te realiseren, die kunnen worden gerangschikt in de "zware" hinderwetcategorie 5.

De aangrenzende bestemmingsplannen in de gemeente Hazerswoude beogen ook ter hoogte van de grens met Alphen aan den Rijn de aanwezige landschappelijke elementen alsmede het agrarische produktiegebied te beschermen. Gelet hierop bestaan er bezwaren tegen de aan de zuidwesthoek van het te ontwikkelen bedrijfsterrein gegeven bestemming "bedrijfsdoeleinden-B".

In het desbetreffende zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is de vestiging van categorie 5 bedrijven thans uitgesloten. De meergenoemde inrichtingsstudie gaat voor dit gebied uit van de vestiging van bedrijven met een (zeer) representatieve verschijningsvorm. Verwezen wordt terzake verder naar het gestelde in de (gewijzigde) toelichting onder par. 5.1.

Kamer van Koophandel en fabrieken voor Rijnland juicht de voorgenomen uitbreiding van het huidige bedrijfsterrein Molenwetering toe. In de toelichting op het plan wordt uitvoerig ingegaan op de behoefte aan bedrijfsterreinen. De analyse in de toelichting is geënt op demografische en sociaal economische ontwikkelingen, alsmede het uitgiftetempo van terreinen in de afgelopen jaren. De gegevens zijn ten dele verouderd en onvolledig. In het plan wordt te weinig ingegaan op het "marktperspectief" van Molenwetering en daaruit voortvloeiende eisen. Een meer op de markt gerichte benadering impliceert dat nagegaan wordt voor welk type bedrijven Molenwetering een goede vestigingslocatie is of zou kunnen worden. De toelichting op het plan gaat in dit opzicht niet ver genoeg.

De toelichting op het bestemmingsplan is op deze opmerking aangepast. Paragraaf 4 van de toelichting is daartoe geactualiseerd en aangevuld.

In het verlengde van het voorafgaande wordt voorgesteld een andere zônering van het bedrijventerrein toe te passen. Blijkens de plankaart zijn de gronden bestemd voor de categorieën zwaardere bedrijven voor een deel gelegen langs de Rijksweg 11 en de Leidse Schouw. De kamer adviseert met name deze gronden te reserveren voor bedrijven die aan een lokatie hoge eisen stellen aangaande representativiteit, imago en "gezien worden". Bovendien zouden op deze gronden ook de mogelijkheden voor kantoorhoudende activiteiten verruimd moeten worden. Het onderscheid tussen produktie-, opslag- en kantoorruimte blijkt namelijk steeds meer te vervagen. Een goede vormgeving en een goede ontsluiting van een bedrijfsterrein alsmede onderhoud en beheer van het bedrijfsterrein zijn bepalend voor de presentatiewaarde. Geadviseerd wordt bij de nadere uitwerking van het gebied aan deze aspecten de nodige aandacht te besteden.

De herziene opzet van het bestemmingsplan en de daaraan toegevoegde inrichtingsstudie voorzien in de door de Kamer genoemde aandachtspunten en randvoorwaarden.

Ter wille van de benodigde flexibiliteit zou de oppervlakte van een bouwperceel binnen de bestemming BA in opwaartse richting veranderd dienen te worden.

Het plan is aan deze opmerking aangepast.

De Kamer adviseert ten aanzien van het toelaten van detailhandel op het bedrijfsterrein overleg met de direct betrokkenen van het bedrijfsleven te voeren.

Verwezen wordt naar het commentaar op de hiervoor behandelde reactie van de OMKA.

De Provinciale planologische commissie Zuid-Holland (PPC) merkt op, dat het fietspad langs de Rietveldsche Wetering expliciet dient te worden bestemd.

Het bestemmingsplan is aan deze opmerking aangepast.

De geprojecteerde tweede ontsluitingsweg met de toekomstige woonwijk Kerk en Zanen is met name van belang voor het lokale woon-/werkverkeer. De PPC vraagt zich af of vooralsnog niet kan worden volstaan met de eerste, oostelijke ontsluiting, via de A. van Leeuwenhoekweg. De geprojecteerde weg kruist namelijk de Rietveldsche Wetering, waardoor het landschappelijk waardevolle gebied wordt aangetast. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Een tweede aansluiting van de wijk Kerk en Zanen op de Leidse Schouw is onvermijdelijk. Aanleg van de weg vindt naar verwachting plaats binnen de planperiode.

Gelet op de nabijheid van de bestaande en de toekomstige woonwijk dient de vestiging van categorie 5 inrichtingen in het zuidoostelijk (BA) en het noordoostelijke deel van het plangebied (BB) te worden uitgesloten.

Het plan is aan deze opmerking aangepast.

Gelet op het geringe aanbod van vestigingsmogelijkheden voor categorie 4 en 5 inrichtingen in de provincie Zuid-Holland kan worden ingestemd met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 21, 1e, ten behoeve van inrichtingen die voorkomen in categorie 5, danwel daarmee gelijk zijn te stellen, doch uitsluitend voor het noordwestelijk en het zuidwestelijk deel van het plangebied. Door middel van een zônering dient een voldoende afstand ten opzichte van de toekomstige woonwijk, met name in het zuidwestelijk deel, in acht te worden genomen.

In de herziene versie van het bestemmingsplan is aan deze opmerking zoveel mogelijk tegemoet gekomen.

Met de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van detailhandel in bouwmaterialen en meubelen kan, gelet op de gewenste flexibiliteit enerzijds en de zorgvuldige procedure anderzijds, worden ingestemd.

Hiervan wordt met genoegen kennisgenomen.

De gehanteerde Staat van Inrichtingen is aan vervanging toe. Aangesloten dient te worden bij de VNG-milieuzôneringslijst danwel de concept-circulaire Milieuzônering van de provincie Zuid-Holland.

De desbetreffende Staat van Inrichtingen is geheel geactualiseerd en stemt thans overeen met recent goedgekeurde bestemmingsplannen van de gemeente.

Destijds is door het gemeentebestuur een uitvoerige reactie gegeven bij het voorstel om het VNG-systeem toe te passen. De juridische en praktische toepasbaarheid van dit systeem dient eerst beproefd te worden. Gedeputeerde Staten hebben de gemeenten destijds laten weten vooralsnog niet te zullen overgaan tot het uitbrengen van op dit systeem gebaseerde circulaire milieuzônering.

Op de plankaart ontbreken nog een aantal hoofdwatergangen.

De hoofdwatergangen zijn op de plankaart opgenomen.

Aan de mogelijkheid van bodemverontreiniging in het plangebied dient aandacht te worden besteed. Daarbij zal in het bijzonder gelet moeten worden op de slootdempingen in het agrarisch gebied.

Voor ophoging van het reeds bestaande bedrijfsterrein is onderzoek gedaan naar bodemverontreiniging. Deze is niet geconstateerd. In de in het plan begrepen uitbreiding van het bedrijfsterrein is evenmin bodemverontreiniging geconstateerd.

In de voorschriften dienen zelfstandige kantoren van de toegelaten bedrijvigheid voor handel en nijverheid te worden uitgesloten.

De planvoorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast. In de begripsbepalingen is het begrip "zelfstandig kantoor" gedefinieerd. Terzake wordt tevens verwezen naar de op dit punt geschreven toelichting onder par. 5.1.

In de gebruiksvoorschriften dient geschrapt te worden: het opslaan van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan.

De bepaling heeft ten doel duidelijk te maken dat sloperijen en dergelijke op dit bedrijfsterrein niet thuis horen. Een en ander betekent niet, dat het bedrijfsmatig stallen van auto's en dergelijke hiermede verboden zou zijn.

Resultaten inspraakprocedure

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Alphen aan den Rijn, vastgesteld op 29 november 1984, zijn bevolking en belanghebbenden bij publicatie van 23 mei 1990 alsmede bij rondschrijven d.d. mei 1990, in de gelegenheid gesteld te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan "bedrijfsterrein Molenwetering" in de aan de resultaten van het vooroverleg aangepaste versie van mei 1990. In het kader van deze inspraakprocedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan in genoemde versie voor een ieder informeel ter visie gelegen van 25 mei t/m 25 juni 1990. Tevens is er voor geïnteresseerden een informatieavond georganiseerd op 29 mei 1990 in de Raadszaal van het Stadskantoor. Tijdens deze avond is door de verantwoordelijke portefeuillehouder met ambtelijke bijstand nadere toelichting op het ontwerp-plan verstrekt en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

Deze inspraakprocedure heeft geleid tot een drietal schriftelijke reacties, welke hierna puntsgewijs in samengevatte vorm zullen worden weergegeven en van gemeentelijke commentaar (in cursief lettertype) zullen worden voorzien.

1. Reactie d.d. 19 juni 1990 van [REDACTED],

Inspreker wijst op het milieuoverlastaspect van nieuwe bedrijfsvestigingen ten opzichte van de belendende woonwijken.

Met dit aspect is in de herziene versie van het ontwerp-bestemmingsplan uitdrukkelijk rekening gehouden. De vestiging van categorie 5 bedrijven is uitsluitend via vrijstelling mogelijk in het noordwestelijk deel van het plangebied. Als gevolg daarvan bedraagt de afstand tussen genoemde categorie bedrijven (die het milieu zwaarder belasten) en het dichtstbijzijnde woongebied tenminste ca. 450 meter. Aan de vrijstellingsregeling voor categorie 4 bedrijven is een afstandseis toegevoegd ten opzichte van woonbebouwing van (tenminste) 200 meter.

2. Reactie d.d. 18 juni 1990 van het Instituut voor Natuur- beschermingseducatie, afd. Alphen aan den Rijn e.o.

Inspreker heeft grote moeite met de op de (herziene) plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan voorgestelde ontsluitingsweg naar het zuidelijk deel van de wijk Kerk en Zanen in de vorm van een verlengde Flemingweg, gelet op de doorsnijding die het geprojecteerde tracé veroorzaakt van de strook Molenwetering/Rietveldschewetering. Deze eeuwenoude strook bevat hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, welke in het ontwerp-plan als zodanig worden erkend. De geprojecteerde verlengde Flemingweg zou een tweede grootschalige doorsnijding betekenen van genoemde strook na de aanleg van rw 11 en naar het oordeel van inspreker leiden tot een verdere versnippering en sterke achteruitgang van genoemde waarden.

Zulks staat ook op gespannen voet met de beleidsvoornemens uit het gemeentelijke Groenbeleidsplan, krachtens welk plan de strook onderdeel uitmaakt van belangrijke landschappelijke lijnen. Voorts wordt gewezen op het verkeersveiligheidsaspect i.v.m. met het ontstaan van een kruising met het ter plaatse aanwezige fietspad, met een hoge recreatieve functie. Inspreker vraagt af te zien van de vorengenoemde ontsluitingsweg en te volstaan met één (noord)westelijke ontsluiting van Kerk en Zanen via de Antonie van Leeuwenhoekweg.

Volgens het stedebouwkundig- en verkeersmodel, zoals voorgesteld in de Structuurschets Kerk en Zanen, herziening 1987, funktioneert de A. van Leeuwenhoekweg in het kader van de realisering van het noordelijk deel van Kerk en Zanen (ca. 4.000 woningen) zowel als wijk- als centrumontsluitingsweg. Bij realisering van het zuidelijk deel van Kerk en Zanen (tot een totaal van ca. 5600 woningen) neemt de Flemingweg een deel van de wijkontsluiting over. Hierdoor wordt een evenwichtige ontsluiting verkregen, waarbij vanuit de woonwijk een snelle afwikkeling van het verkeer naar het randwegenstelsel mogelijk wordt. Spreiding van het verkeer via de Flemingweg en de A. van Leeuwenhoekweg heeft een gunstige invloed op de verkeersintensiteiten en de daarmee verband houdende gevelbelastingen als gevolg van het wegverkeer. Wordt de (verlengde) Flemingweg geschrapt, dan leidt dit volgens de huidige gegevens en prognoses t.z.t. tot een onaantvaardbare toename van verkeersintensiteiten op het wegenstelsel langs (de randen van) deelgebied A van Kerk en Zanen, t.o.v. de aannamen op basis waarvan de woningen in dit gebied zijn gebouwd.

Gezien deze aspecten dient van handhaving van het geprojecteerde tracé van de verlengde Flemingweg te worden uitgegaan, hoewel erkend dient te worden dat de daarmee verband houdende doorkruising van de strook Molenwetering/Rietveldschewetering in zekere mate afbreuk doet aan de door inspreker beschreven waarden van die strook. Deze aantasting kan evenwel door een aantal maatregelen zo beperkt mogelijk worden gehouden. Zo wordt gedacht aan het handhaven van een optimale waterverbinding door de aanleg van ten minste 2 grote duikers in het ter plaatse van de doorsnijding aan te brengen zandlichaam, waarbij overigens het aanbrengen van zand met het oog op de aanwezige waarden zo nauwkeurig mogelijk dient te geschieden. Uitvloeijing van zand buiten het geprojecteerde tracé dient door bepaalde maatregelen, zoals zo groot mogelijke insluiting van het zandlichaam d.m.v. damwanden of grondkaden, te worden voorkomen. Ook kan gedacht worden aan opbrenging van het tracé door gebruikmaking van speciale lichte materialen (als alternatief voor zandophoging) in combinatie met aan te brengen kunstwerken, zoals de genoemde duikers. Naast de genoemde waterverbindingen wordt tevens gedacht aan één of meer buisverbindingen of vergelijkbare passagemogelijkheden voor kleine landdieren. Door vorengenoemde maatregelen kan de ecologische uitwisseling langs de Rietveldsche /Molenwetering zoveel mogelijk intact blijven.

Tenslotte dient er in dit verband op gewezen te worden dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van toevoeging van percelen weiland aan de ecologische en landschappelijke bufferzone tussen het bedrijfsterrein Molenwetering en het woongebied Kerk en Zanen. Dit weegt tevens op tegen een bepaalde aantasting van die zone t.b.v. de realisering van de verlengde Flemingweg.

Wat de door inspreker genoemde verkeersveiligheidsaspecten naar aanleiding van de noodzakelijke kruising van het fietspad betreft, wordt nog gewezen op het volgende. Gezien de toe te laten rijsnelheid (max. 50 km/uur); het aantal te verwachten oversteekbewegingen alsmede de mogelijkheid tot het eventueel treffen van extra maatregelen ter verhoging van de verkeersveiligheid, is de oversteekbaarheid van de verlengde Flemingweg goed op te lossen, waarbij wordt opgemerkt dat de bestaande kruising van het bewuste fietspad en de A. van Leeuwenhoek evenmin specifieke problemen oplevert.

3. Ongedateerde reactie, ontvangen 28 juni 1990, van Bestuur OMKA.

a.

Inspreker is niet overtuigd van de in de paragraaf inzake resultaten van het vooroverleg weergegeven gemeentelijke argumenten om de OMKA geen gelegenheid te geven het college van b&w te adviseren in het kader van de gebruikmaking van de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid inzake de eventuele vestiging van detailhandelsbedrijven in bouwmaterialen en meubelen. Inspreker vraagt zich af welke bezwaren er in concreto bestaan tegen het horen van het plaatselijke bedrijfsleven in het kader van dergelijke vrijstellingsprocedures.

In het aangehaalde gemeentelijke commentaar is reeds gewezen op het belang van het hanteren van onafhankelijke adviseurs in het kader van een procedureregeling in bestemmingsplanvoorschriften. Het maken van een uitzondering ten aanzien van de OMKA zal leiden tot een ongewenste precedentwerking, omdat er in beginsel tal van (al dan niet plaatselijke) belangenorganisaties denkbaar zijn, die een vergelijkbare positie als verplicht te horen instantie in dezen willen verkrijgen. Uiteraard zou het honoreren van dergelijke wensen aanleiding geven tot een ondoelmatige en niet objectieve juridische regeling. In de desbetreffende procedureregeling wordt verplicht gesteld om de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten vooraf gelegenheid te bieden om advies uit te brengen over de gevraagde vrijstelling. Deze rijksconsulent wordt geacht de plaatselijke c.q. regionale distributie-planologische situatie goed te kennen en de belangen van de plaatselijke middenstand daarbij terdege te laten meewegen. Bovendien pleegt de consulent in daarvoor in aanmerking komende gevallen te overleggen met vertegenwoordigers van de plaatselijke middenstand en/of de in het gebied werkzame Kamer van Koophandel en Fabrieken, alvorens door de consulent aan b&w advies wordt uitgebracht.

Blijkens gevoerd overleg met een vertegenwoordiger van de provincie Zuid-Holland hecht de provincie aan een zo uniform mogelijke regeling conform de aanbelingen in de destijds door de provincie uitgebrachte, maar nog altijd actuele Nota Perifere Detailhandel.

b.

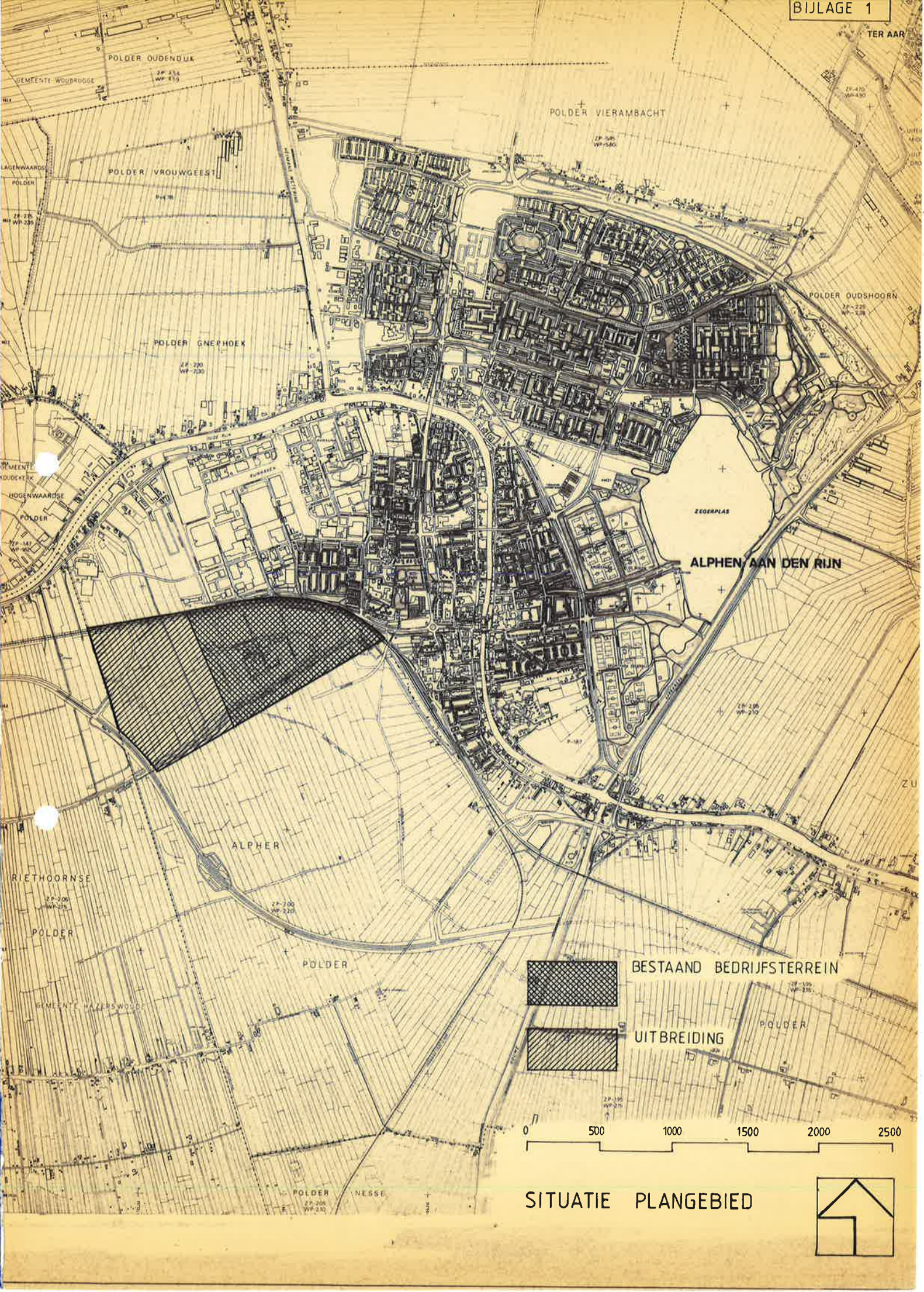
Inspreker zou gaarne zien, dat het gestelde in de evengenoemde provinciale beleidsnota danwel de kern van de overwegingen in die nota op één of andere wijze in het bestemmingsplan wordt verwoord, zodat meer inzicht ontstaat in de wijze waarop de vrijstellingsregeling als bedoeld onder a. wordt toegepast. Met name gaat het inspreker daarbij om de te volgen afweegprocedures en maatregelen.

Hier wordt door inspreker terecht op een zeker manco in de toelichting op het bestemmingsplan gewezen. De meergenoemde provinciale nota, waarop de in de voorschriften opgenomen vrijstellingsregeling is gebaseerd, is voorzien van een hoofdstuk conclusies en beleidsaanbevelingen, waarin de kern van het terzake te voeren beleid is aangegeven, zulks vergezeld van aanbevelingen omtrent te hanteren begripsomschrijvingen en assortimentslijsten. Een afdruk van deze conclusies en aanbevelingen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd. Het te voeren gemeentelijk beleid m.b.t. de toepassing van de onderhavige vrijstellingsregeling zal daarop zoveel mogelijk worden afgestemd.

c.

Inspreker vraagt zich af of de omschrijving "detailhandel in bouwmaterialen" niet scherper verwoord kan worden. Inspreker vindt dat in bouwmarkten vele goederen worden verkocht, die niet onder die omschrijving vallen en tot oneerlijke concurrentie aanleiding geven, zoals tuinmeubelen en verlichting.

Dit aandachtspunt wordt eveneens gesignaleerd in de provinciale nota. De nota beveelt aan om ter verkoming van branchevervaging een assortimentslijst van toegestane artikelen als voorwaarde toe te voegen aan de te verlenen vrijstelling en/of op te nemen in het grondcontract m.b.t. de verkoop van bedrijfsterrein. De nota geeft vervolgens een voorbeeld van een dergelijke assortimentslijst. Indien van de onderhavige vrijstellingsregeling voor nieuwvestiging van grootschalige perifere detailhandel in met name de bouwmarktsector gebruik wordt gemaakt, zal het gemeentebestuur bezien of tot toevoeging van een dergelijke assortimentslijst als voorwaarde aan de te verlenen vrijstelling dient te worden overgegaan. Overigens moet hierbij wel bedacht worden, dat de verkoopformule van met name bouwmarkten voortdurend in beweging is, zodat de inhoud van een assortimentslijst op gezette tijden dient te worden geëvalueerd om te grote verstarring te voorkomen.



 BESTAAND BEDRIJFSTERREIN

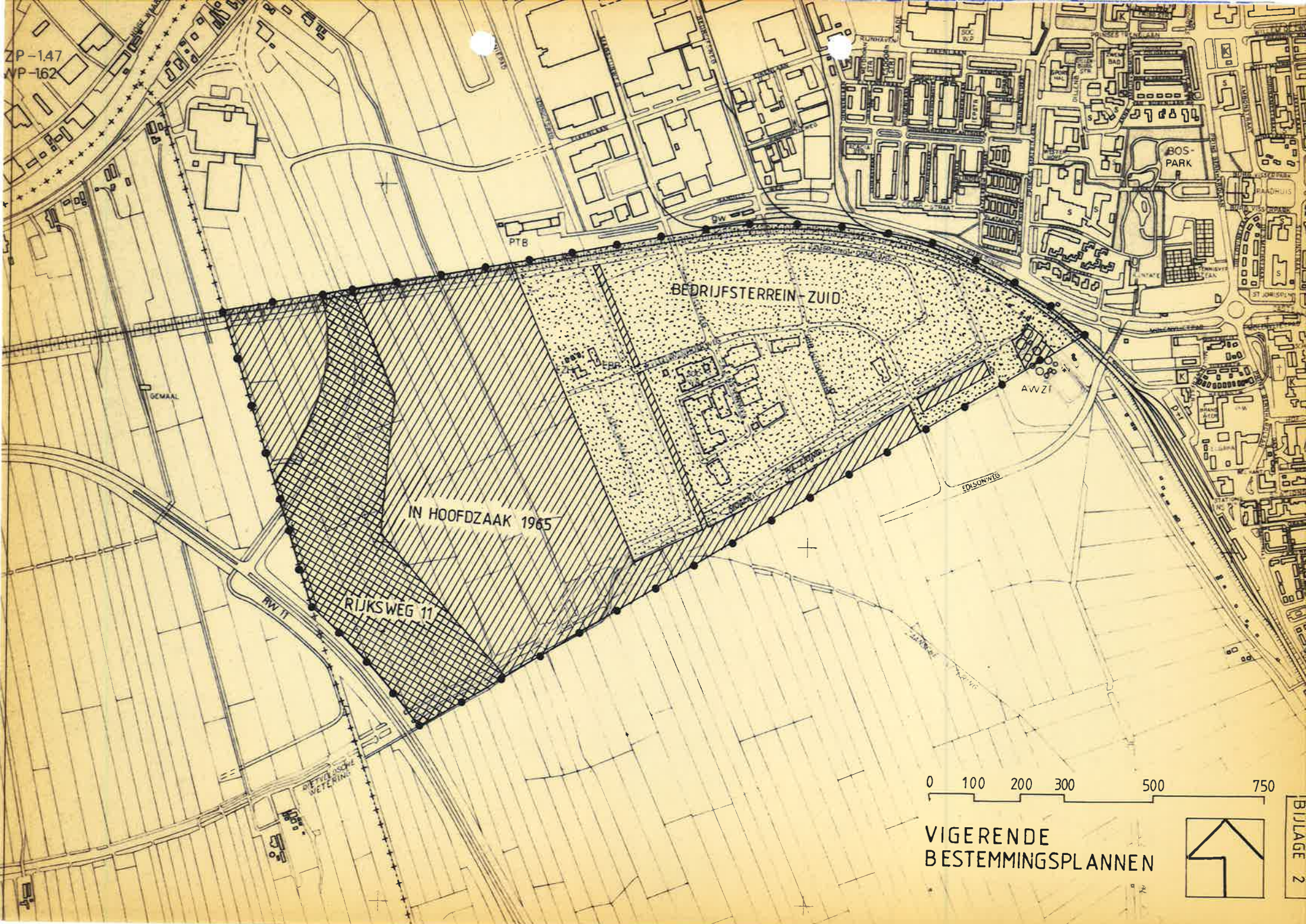
 UITBREIDING

0 500 1000 1500 2000 2500

SITUATIE PLANGEBIED



ZP-147
WP-162

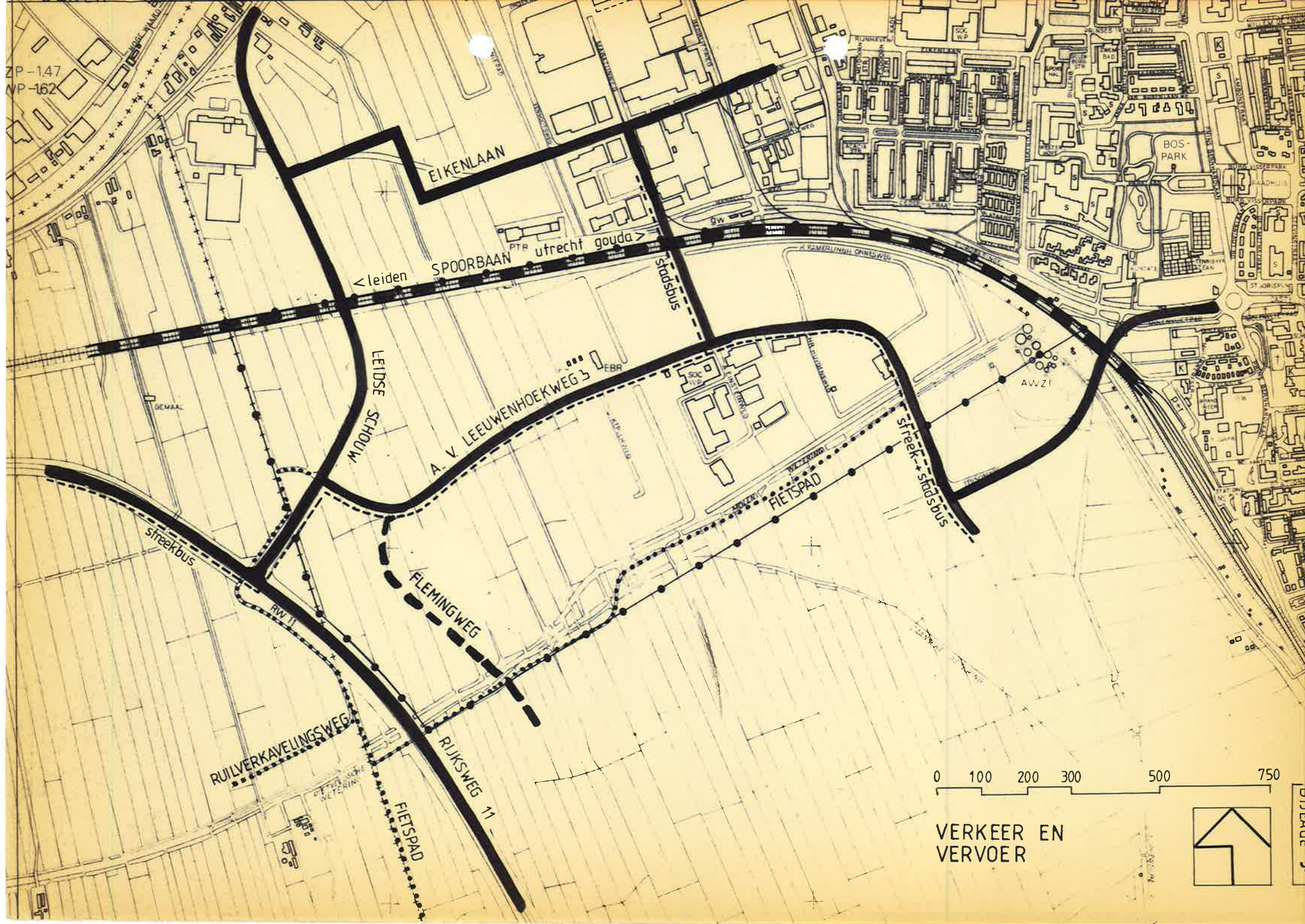


0 100 200 300 500 750

VIGERENDE
BESTEMMINGSPANNEN



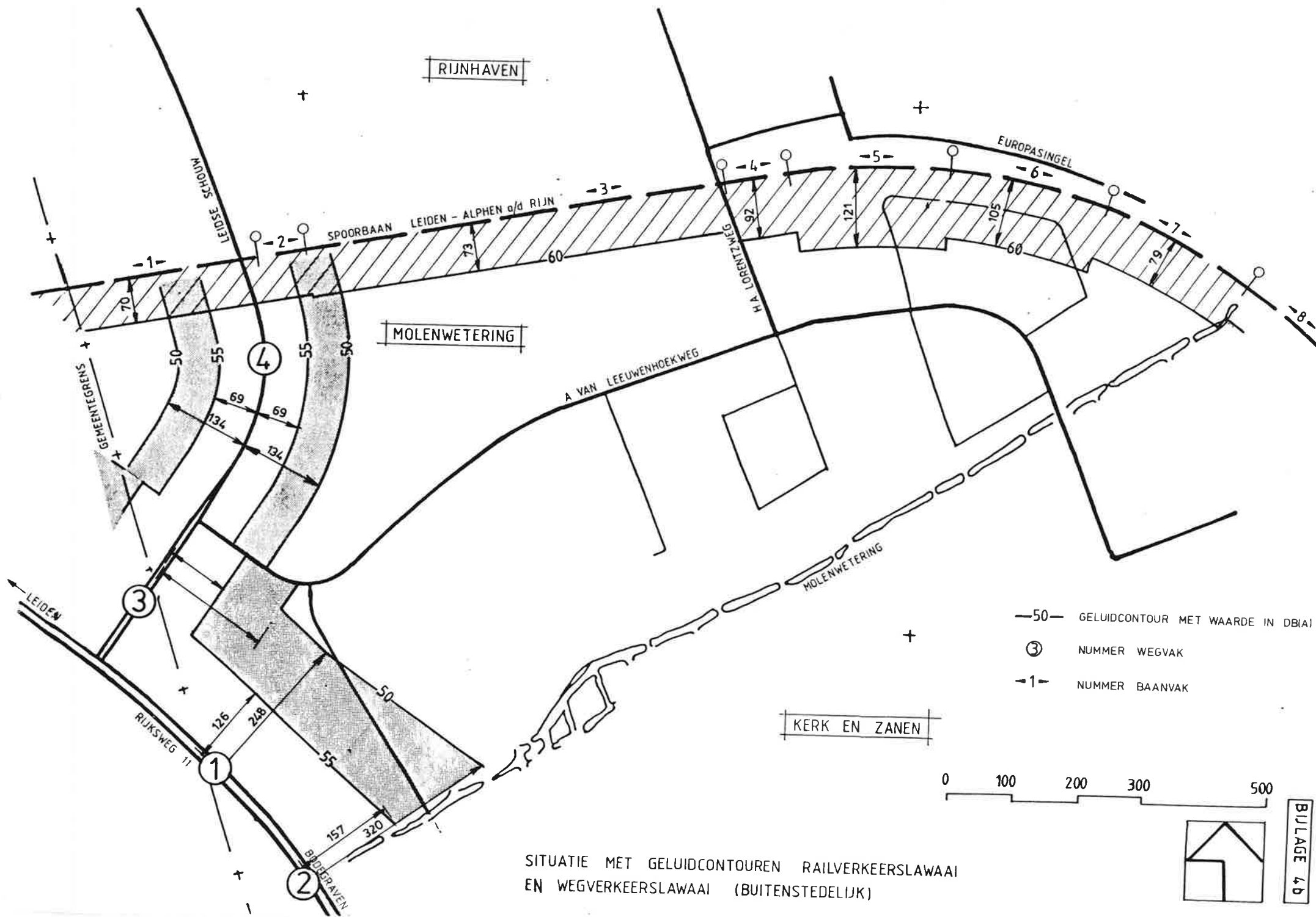
ZP-147
NP-162



0 100 200 300 500 750

VERKEER EN
VERVOER





ZP-147
NP-162



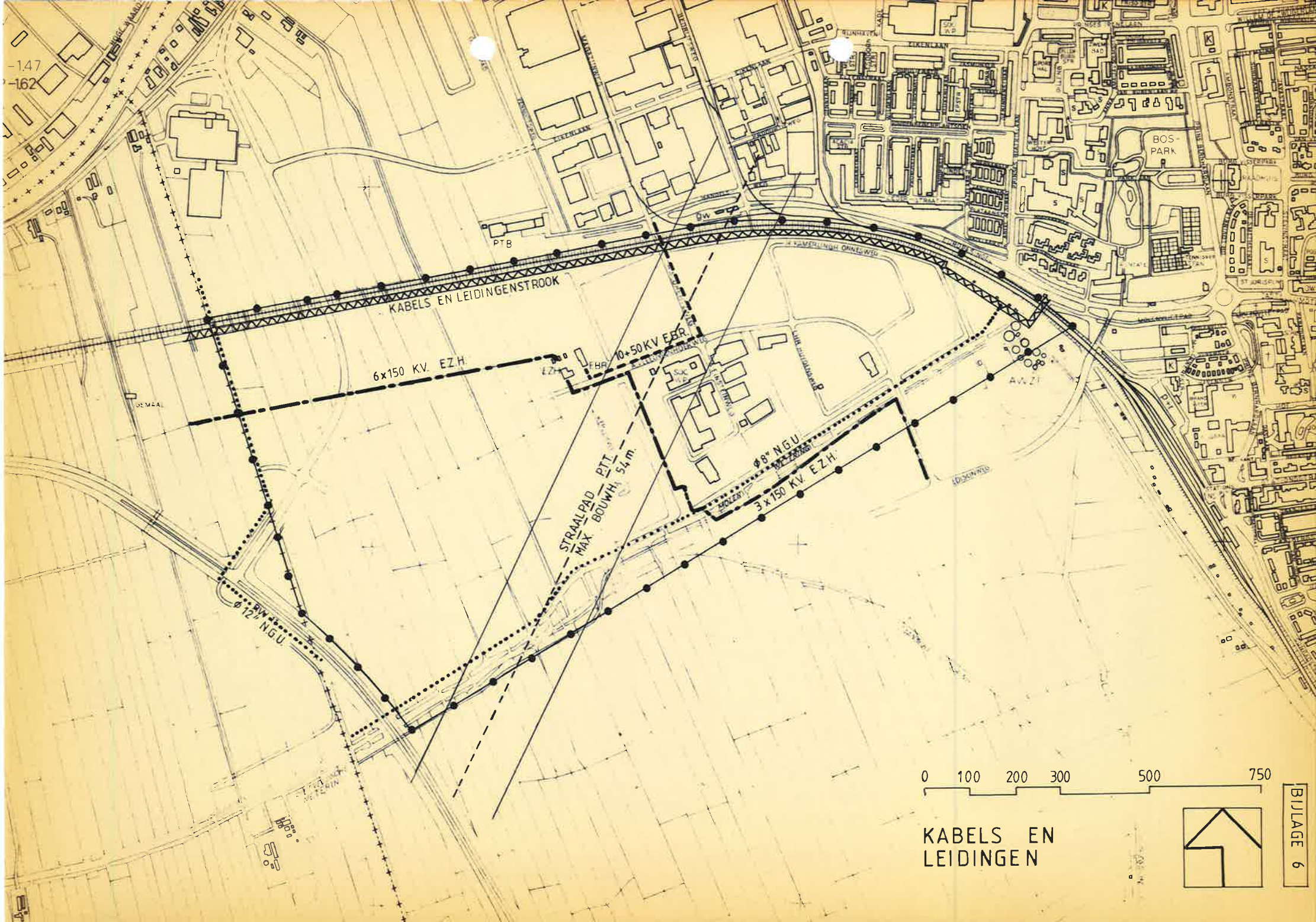
-  GEMEENTEEIGENDOM
-  BESTAANDE BEBOUWING

0 100 200 300 500 750

EIGENDOMSSITUATIE
EN BESTAANDE
BEOUWING

JANUARI 1990





-147
-162

KABELS EN LEIDINGENSTROOK

6x150 KV. EZH.

10x50KV EBR

STRAALPAD PTT
MAX BOUWH. 54 m.

Ø8 NGU

3x150 KV. EZH.

Ø12 NGU

0 100 200 300 500 750

KABELS EN
LEIDINGEN



BILAGE 6

P-147
VP-162

PTB

FBR

AVZ1

DEMAAL

RW 11

BOS-PARK

ST. JANSKIN

STADSPEIL 250 ÷

SCHOUWPEIL 200 ÷

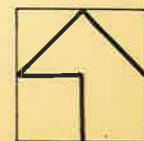
0 100 200 300 500 750

WATERHUISHOUDING

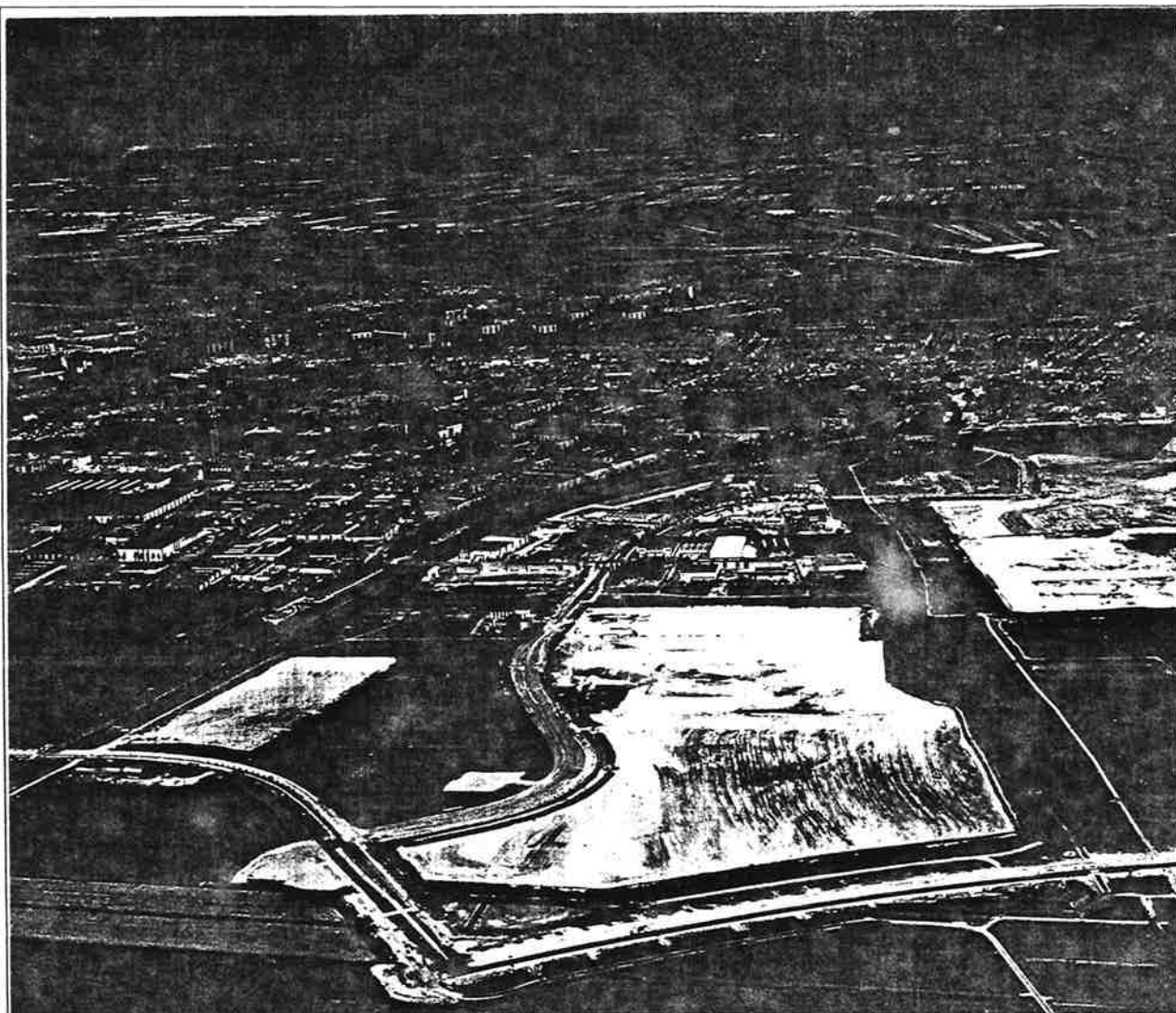
BIJLAGE 7

SCHOUWPEIL 200 ÷

WATERHUISHOUDING



 **BEDRIJFSTERREIN**
MOLENWETERING



Deel over Alphen - centraal gelegen in de randstad

Ten zuiden van de spoorlijn Leiden-Utrecht in de polder Kerk en Zanen ligt het bedrijfsterrein Molenwetering. Destijds vormde dit bedrijfsterrein de 1e fase van stedelijke uitbreiding van de bebouwde kom "aan de andere kant van de spoorlijn". Thans zijn procedures gaande om dit bedrijfsterrein te vergroten met een oppervlakte van ca. 31 ha uitgeefbaar terrein.

In het ontwerp-bestemmingsplan, dat nu in procedure is, zijn alleen de belangrijkste structurele planuitgangspunten vastgelegd. In het onderhavige rapport wordt getracht een beeld te scheppen van de beoogde uitwerking van deze grote uitbreiding van dit bedrijfsterrein, zodat de volle potentie van het terrein verwezenlijkt kan worden.

In nauw overleg met de afdeling is deze uitwerking gemaakt door het eveneens in Alphen aan de Rijn gevestigde Bureau voor Stadsontwerp ir. S.V. Khandekar B.V.

De werkzaamheden werden verricht in de periode september/december 1989.

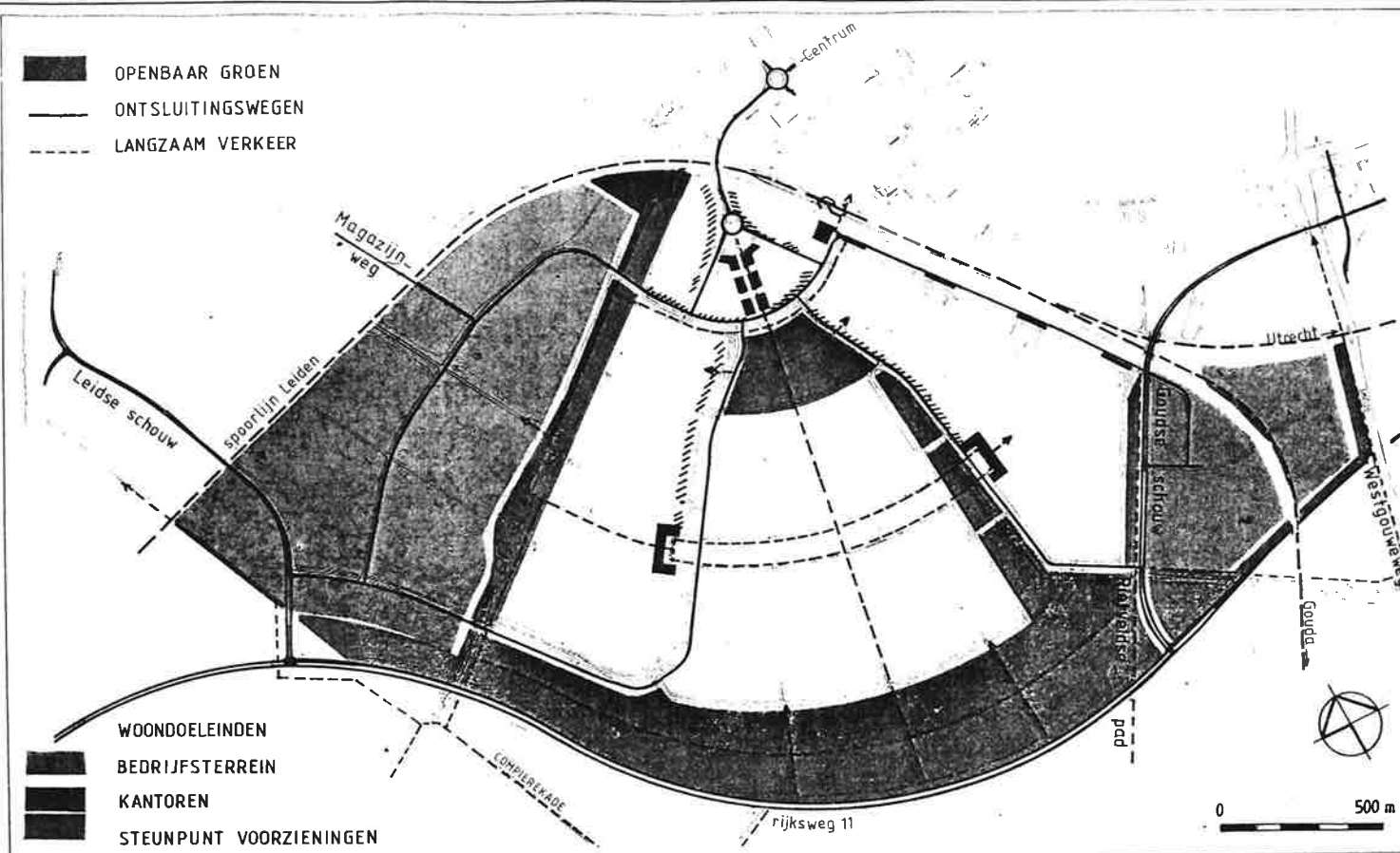
*

Alphen aan de Rijn
December 1989

Logo's: Gemeente Alphen aan de Rijn
B.S.O.K.

* Eventuele status van dit rapport: beleidsdocument, toetsingskader/richtinggevend.

STRUKTUURSCHETS 2010



Als uitgangspunt voor deze uitwerking gold het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijfsterrein Molenwetering.

Gezien de aanwezigheid in Alphen van andere lokaties t.b.v. een zuivere kantoorfunctie voorziet dit bestemmingsplan in een bestemming "bedrijfsdoeleinden" voor in principe handel en nijverheid. Hoewel kantoren als onderdeel van bedrijfsgebouwen toegestaan zijn, wordt een concentratie van zuivere kantoorgebouwen niet beoogd. Ook is detailhandel niet toegestaan.

Enkele andere saillante punten van dit bestemmingsplan voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zijn:

- uitsluitend bebouwing t.b.v. bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Inrichting, en t.b.v. bedrijven die niet hinderwetplichtig zijn;
- het bebouwde oppervlak van een bouwperceel mag ten hoogste 75% bedragen;
- de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen; B&W zijn bevoegd vrijstelling te verlenen tot een hoogte van 20 m;
- alle parkeerplaatsen t.b.v. de bedrijven moeten op eigen terrein worden gerealiseerd, waarbij als parkeernorm geldt:

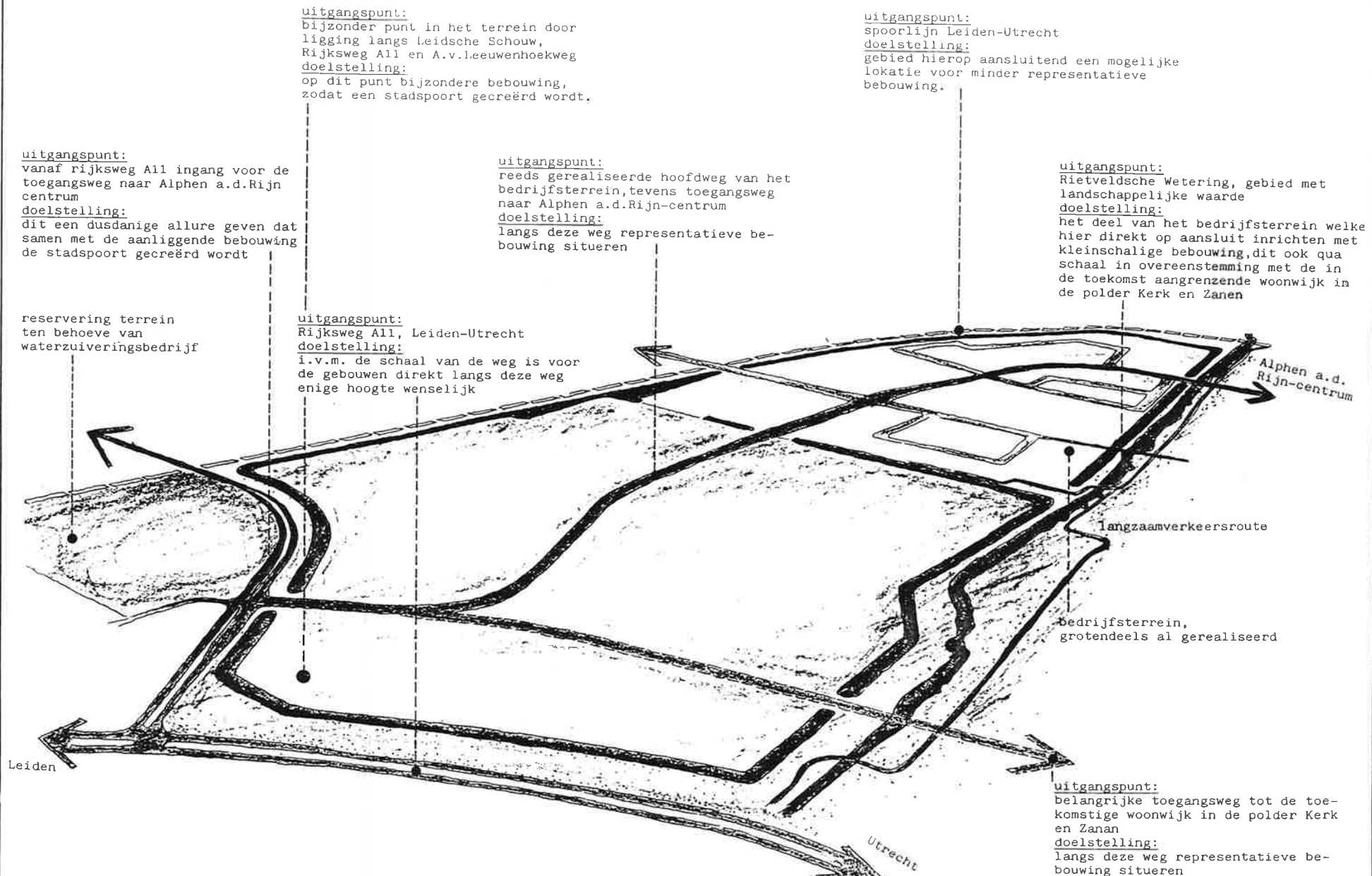
werkplaats: 1 p.p. per 150 m² b.v.o.
showroom : 1 p.p. per 50 m² b.v.o.
opslag : 1 p.p. per 200 m² b.v.o.
kantoor : 1 p.p. per 35 m² b.v.o.

Voor gedetailleerde bepalingen wordt verwezen voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.



- BEDRIJFSTERREIN
MOLENWETERING**

ANALYSE PLANGEBIED E.O.



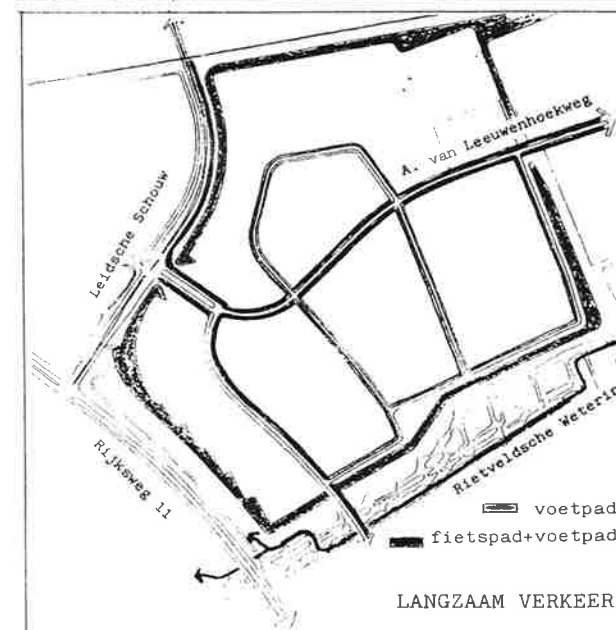
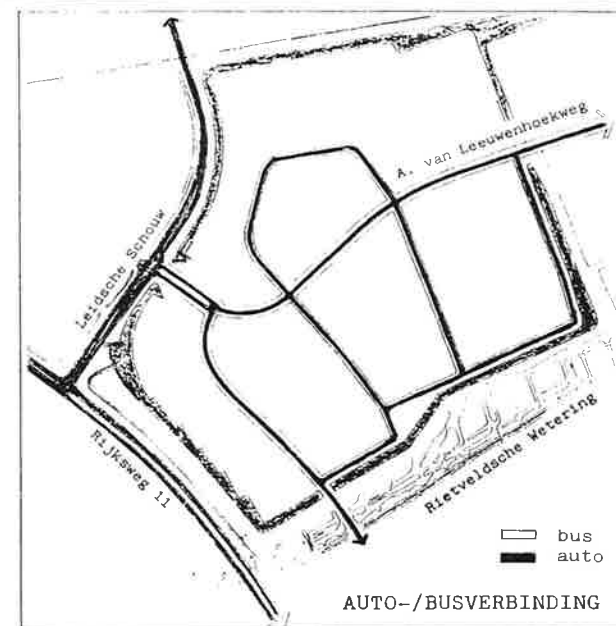
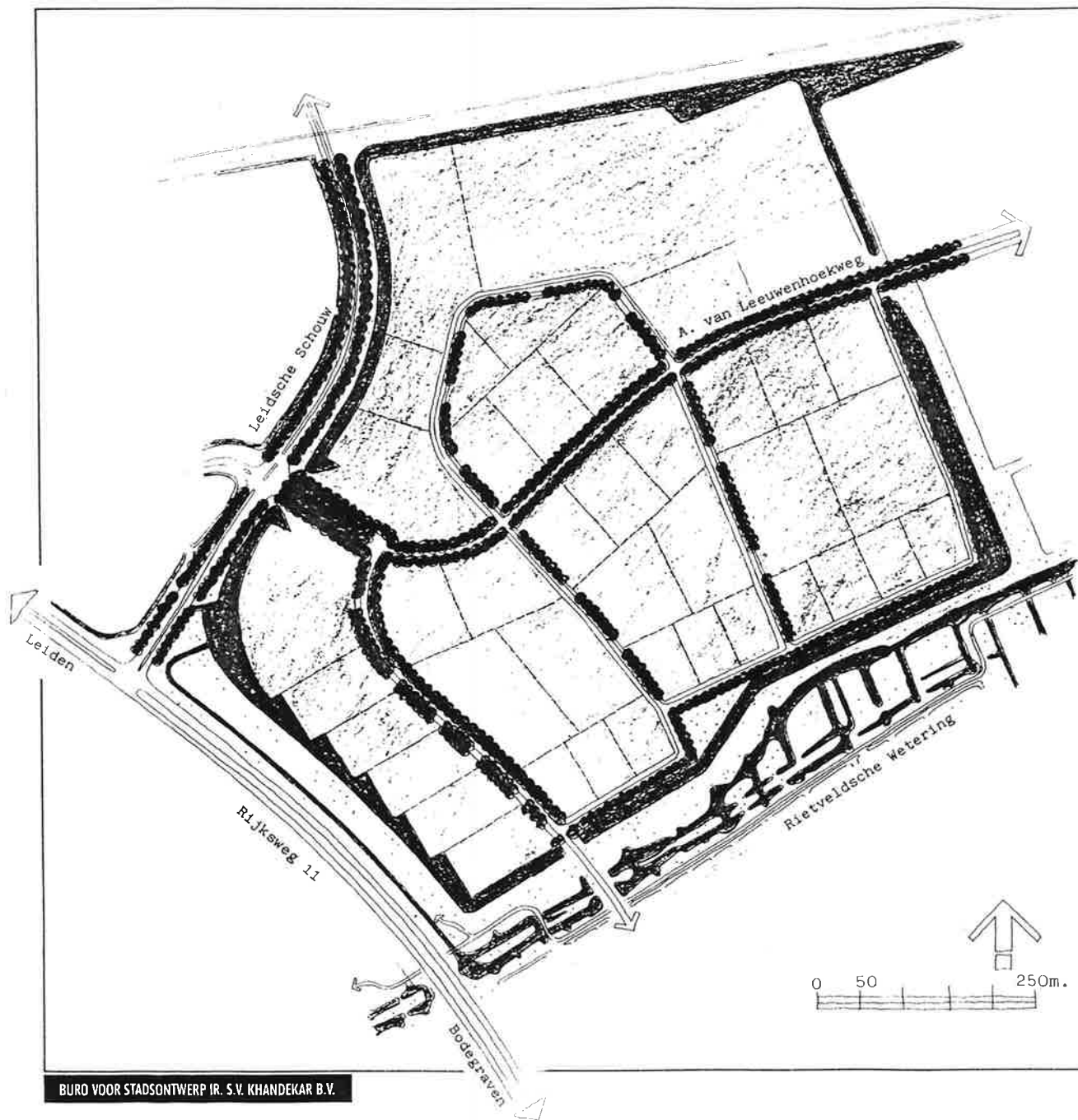
Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op een hoofd-ontsluitingsweg, de A. van Leeuwenhoekweg, die vanaf de Leidsche Schouw in het westen een gebogen tracee dwars door het bedrijfsterrein volgt naar het oosten (en de stad). Zowel qua maatvoering als profilering - behalve een brede rijweg, ook vrijliggende voet- en fietspaden aan weerszijden en in de bermen een rij bomen van de eerste orde - is deze weg als de belangrijkste in het plangebied herkenbaar. Langs deze weg zijn een reeks middelgrote bedrijfskavels (ca. 5.000 m²) gesitueerd. De hier gevestigde bedrijven liggen met hun representatieve zijde aan deze weg en zijn hiervan dan ook bereikbaar. Bij de toegang tot het bedrijfsterrein bij de Leidsche Schouw is deze weg van een middenberm voorzien. Gekombineerd met een verbreding van de waterpartij aldaar wordt zo een representatieve toegang tot het bedrijfsterrein - en in feite tot geheel Alphen - verkregen.

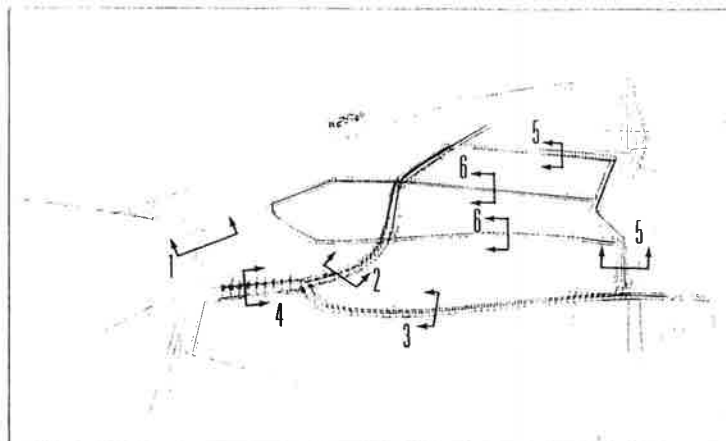
Ten zuiden van deze hoofdingang liggen, in een blok langs de geprojecteerde rijksweg 11, een 6-tal kavels met een omvang van rond de 7.000 m², die gezien hun situering geschikt zijn voor de meer representatieve bedrijfsfunctie waarbij een hogere kantoorcomponent (zowel procentueel als qua maat) een belangrijke rol speelt in de verschijningsvorm. Deze kavels zijn uitermate geschikt voor bv. autoshowrooms, enz. Een bepaalde hoogte van de bebouwing hier (minimaal 3 kantoorlagen) zal in dit gebied een goed uitgangspunt zijn, daar deze kavels, gelegen in de buitenbocht van de geprojecteerde rijksweg 11, voor het verkeer komend vanaf Leiden het gezicht van Alphen bepalen. De noordelijkste kavel fungeert door zijn bijzondere ligging als visueel eindpunt vanaf de verschillende belangrijke wegen (Leidsche Schouw, A. van Leeuwenhoekweg, de weg vanuit Kerk en Zanen, alsook de rijksweg 11) en is gereserveerd voor een kompositie van bedrijfspaviljoens van 3 verdiepingen hoog met als uitzondering een hoogte-accent - van ca. 30 m - dat als het ware als de zuidwestelijke stadspoort gaat fungeren. Gezien deze belangrijke visuele functie is bij wijze van uitzondering een hogere kantoorcomponent (tot 75%) dan in de rest van het bedrijfsterrein Molenwetering toegestaan.

De verkeersstructuur van het bedrijfsterrein heeft de vorm van verkeerslussen van secundaire wegen die steeds beginnen en eindigen op de hoofdader de A. van Leeuwenhoekweg. Op de (grotere) zuidelijke helft van het bedrijfsterrein voeren deze lussen het verkeer tot de rand van het plangebied, zodat direct langs de Rietveldsche Wetering een secundaire weg gesitueerd is. Aan deze weg zijn kleinere kavels (ca. 3.500 m²) gesitueerd

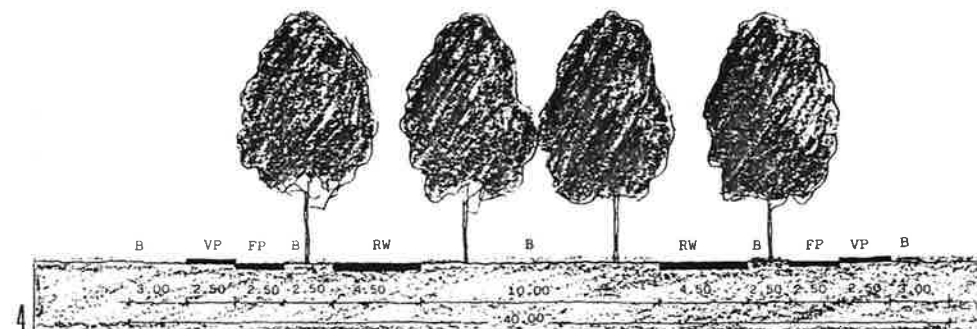
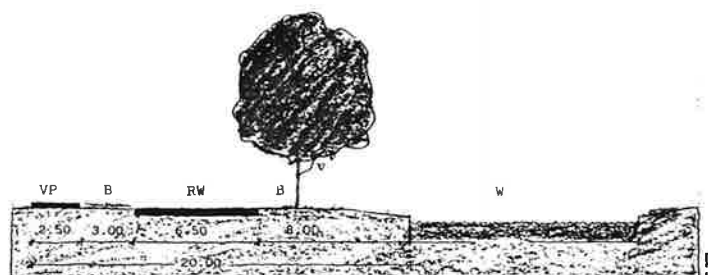
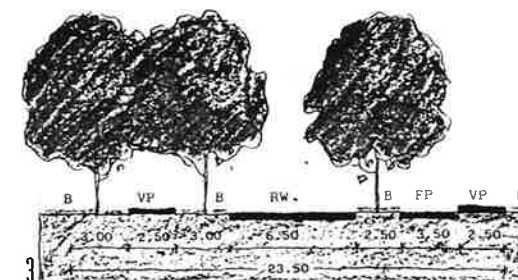
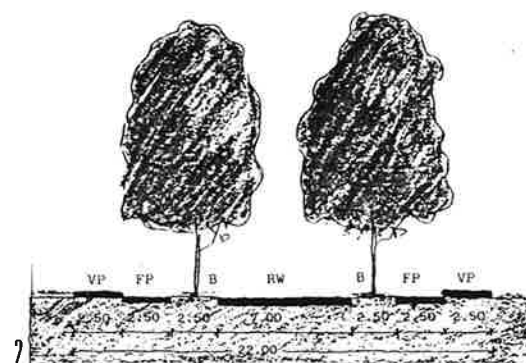
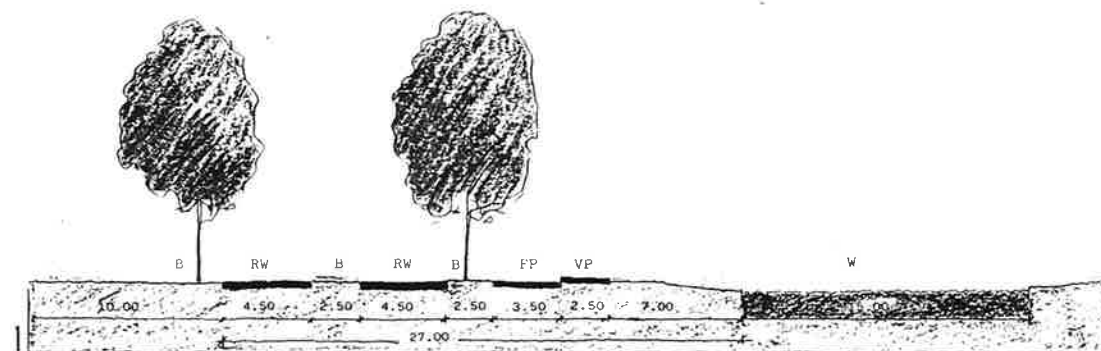
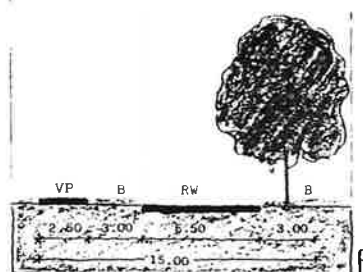
met relatief kleinschaliger bebouwing. Tussen deze kleinschalige bebouwing aan de Rietveldsche Wetering en de middelgrote bedrijfskavels aan de A. van Leeuwenhoekweg is een zone voor grote kavels t.b.v. ruimte-extensieve bedrijven gesitueerd. Hier kunnen op een niet zo prominente lokatie vooral die grotere bedrijven een plaats krijgen die een ruimte-extensieve bedrijfsvoering hebben met grote parkeer- en opslagruimten, grootschalige hallen met minder representatieve functies.

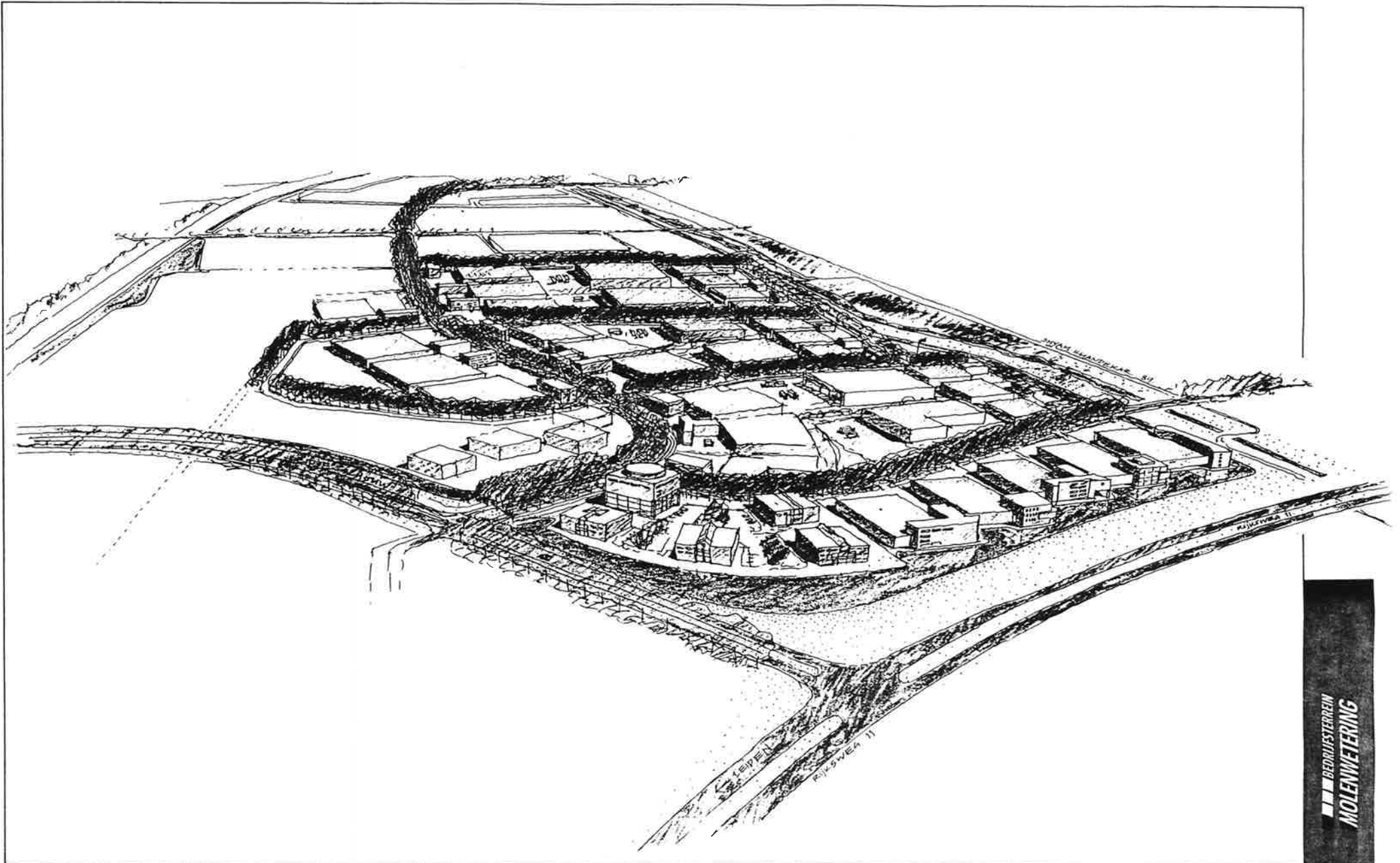
Tenslotte is er het gebied ten noorden van de A. van Leeuwenhoekweg. Dit gebied kan onderverdeeld worden in 3 deelgebieden. Ten eerste het al eerder beschreven gebied met middelgrote bedrijven gelegen langs deze weg. Ten tweede een zone voor meer representatieve gebouwen - in de vorm van bedrijfspaviljoens - bij de entree en langs de Leidsche Schouw. Ten derde een zone voor grootschalige bedrijven langs de spoorlijn.



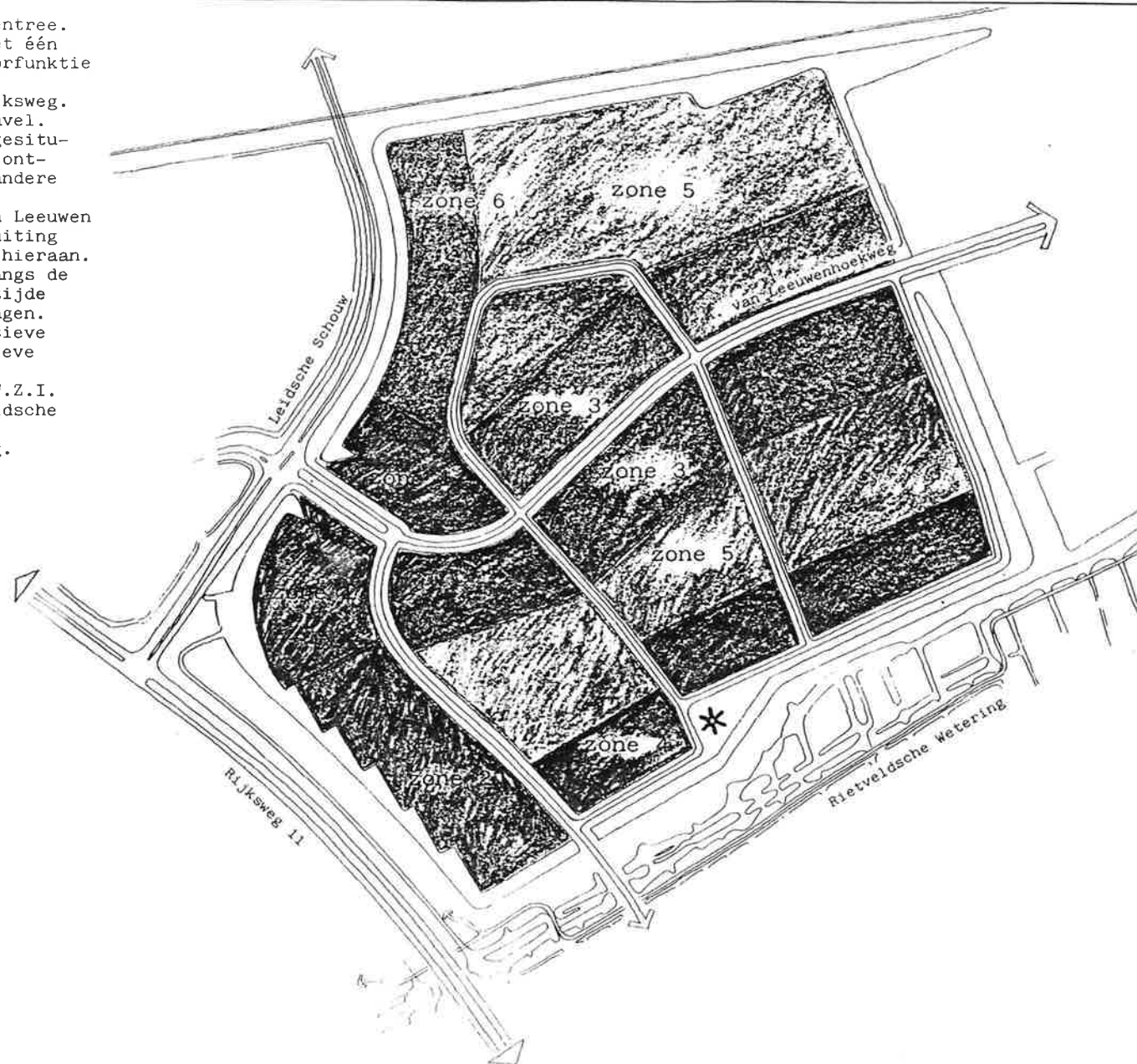


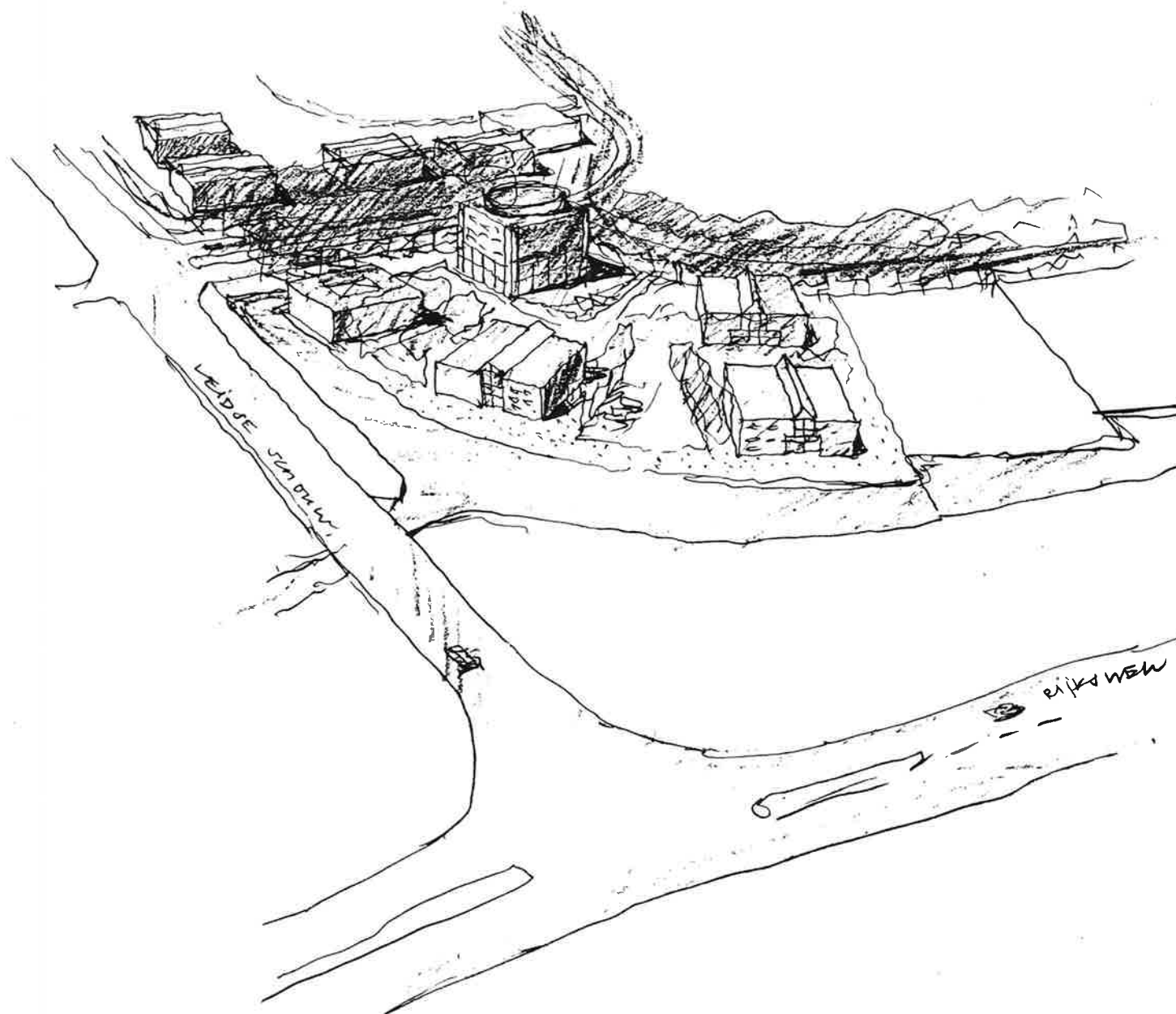
RW rijweg
FP fietspad
VP voetpad
B berm
W water

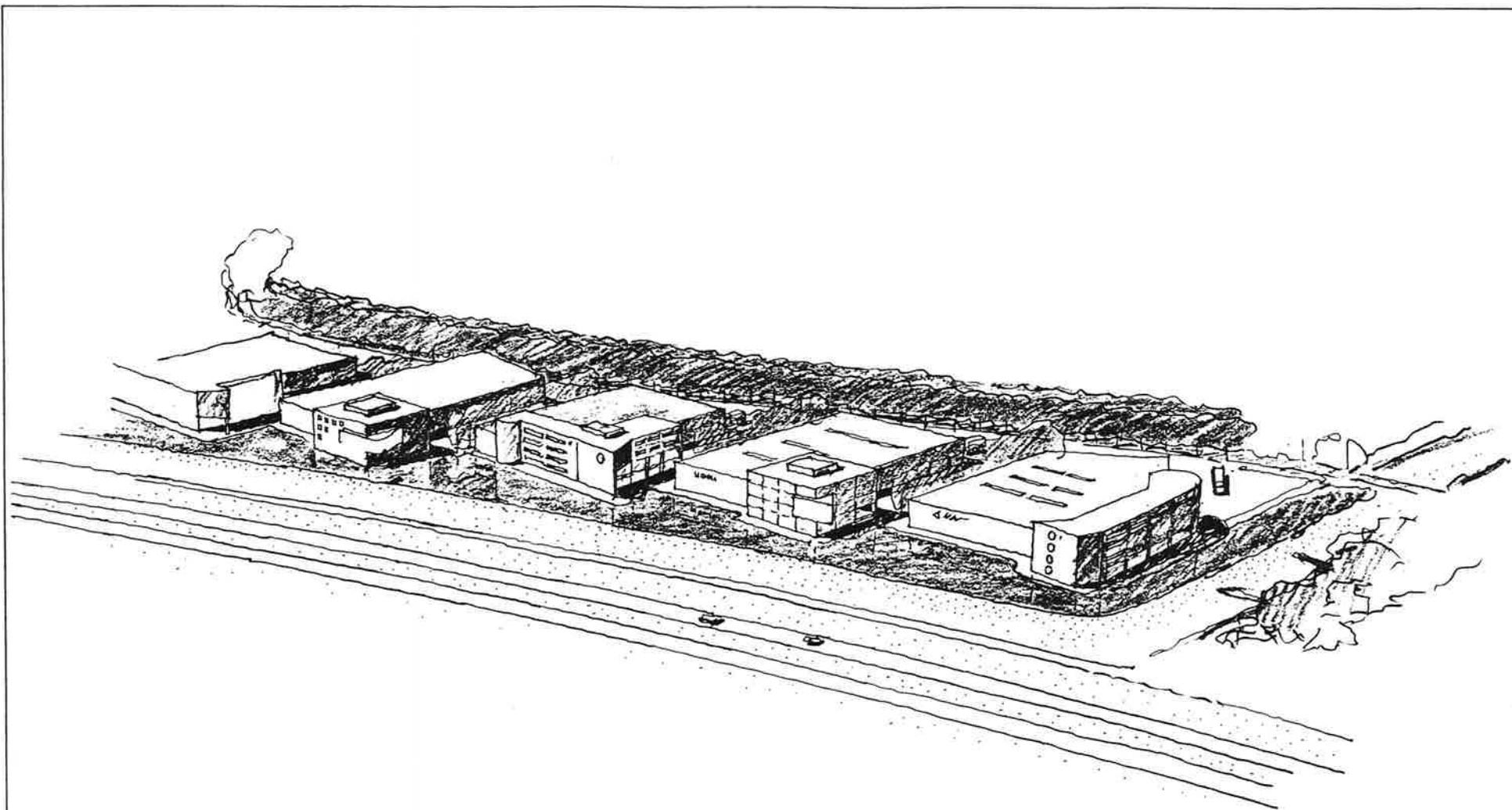


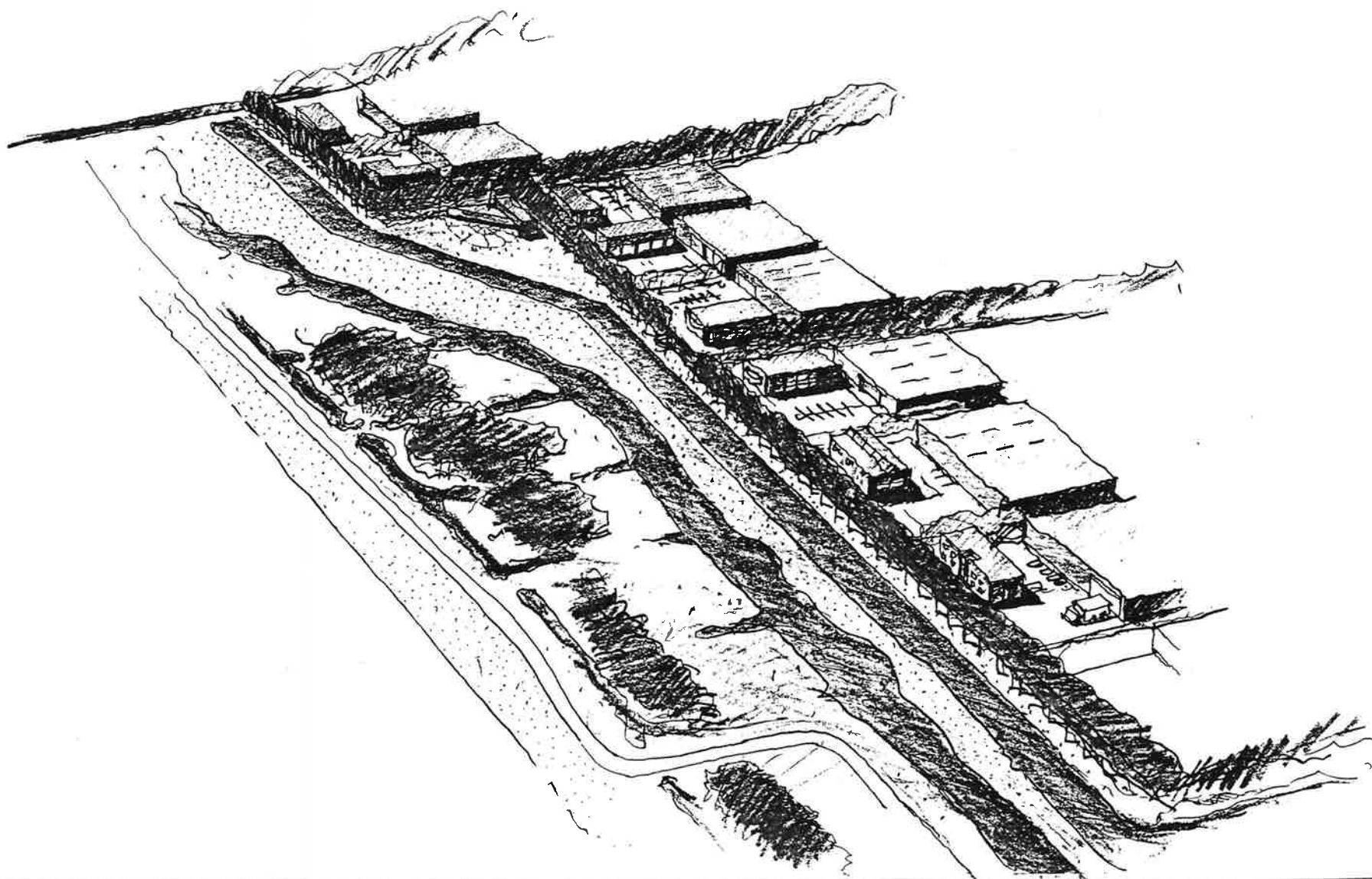


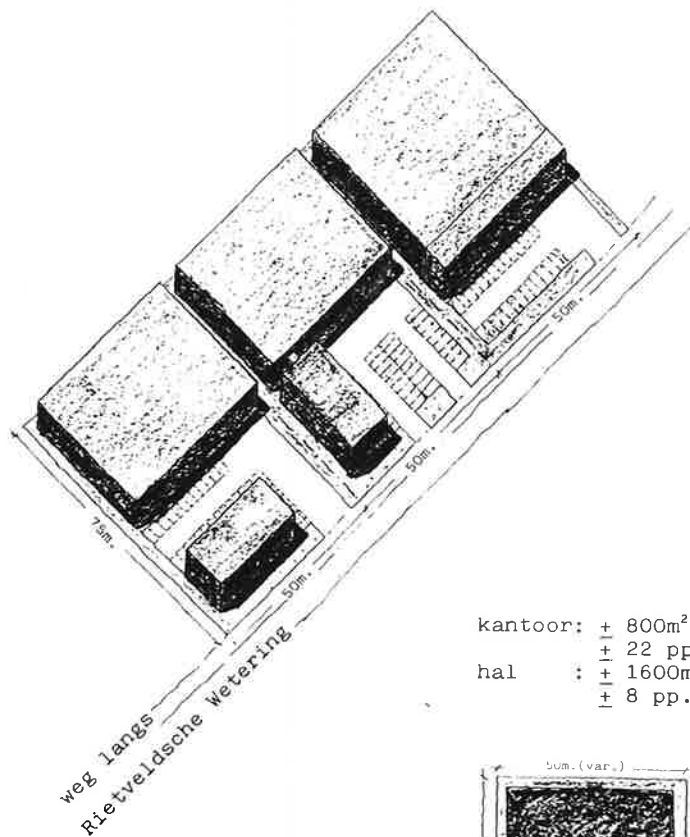
- zone 1: Representatieve bebouwing bij entree.
Bedrijfspaviljons in 3 lagen met één
hoogteaccent. Overwegend kantoorfunctie
toegestaan.
- zone 2: Gestaffelde bebouwing langs rijksweg.
Middelgrote kavels + 7000 m²/kavel.
Kantoorfunctie langs rijksweg gesitu-
eerd aan verbrede waterpartij, ont-
sluiting van de kavels via de andere
kant.
- zone 3: Middelgrote kavels langs A. van Leeuwen
hoekweg, + 7000m²/kavel. Ontsluiting
vanaf deze weg en tevens front hieraan.
- zone 4: Kleine kavels + 3500m²/kavel langs de
Rietveldsche Wetering met voorzijde
hieraan. Bebouwing in max. 2 lagen.
- zone 5: Grote kavels voor ruimte extensieve
bedrijven met niet representatieve
bebouwing.
- zone 6: Kavels in beïnvloedingszone A/W.Z.I.
Representatief gedeelte aan Leidsche
Schouw.
- * : Bijzondere openbare voorziening.



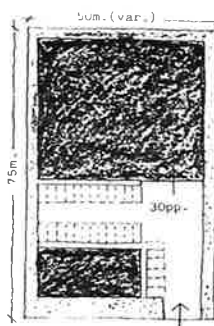




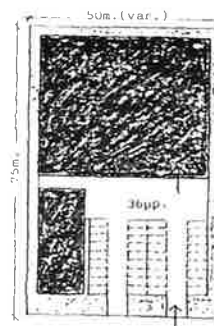




kantoor: + 800m² b.v.o.
 hal : + 22 pp.
 hal : + 1600m² b.v.o.
 + 8 pp.

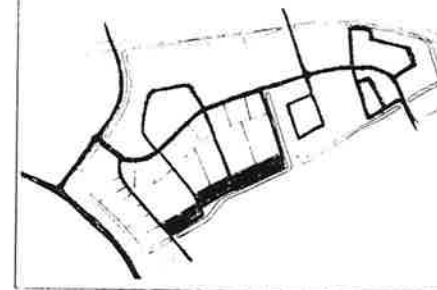


kantoor: + 800m² b.v.o.
 hal : + 22 pp.
 hal : + 1600m² b.v.o.
 + 8 pp.

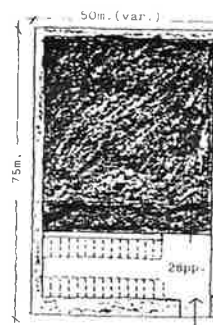


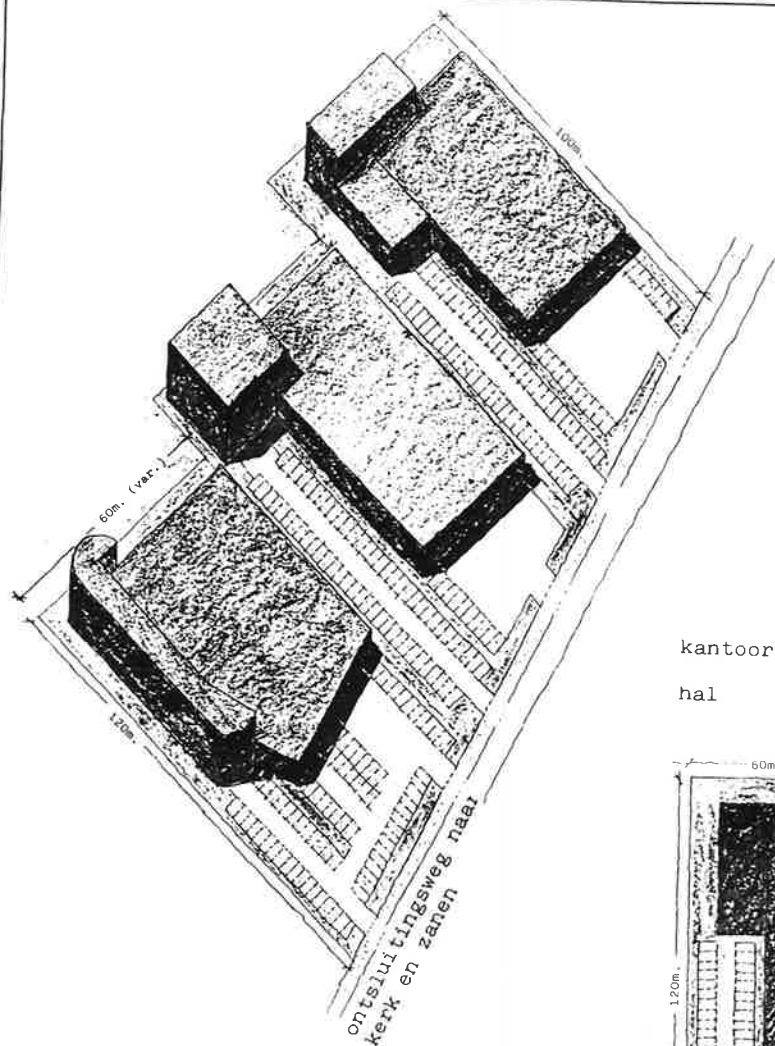
LANGS RIETVELDSCH E WETERING

- terreinen + 3500 m²
- maximaal 33% kantooroppervlak
- kantoren in 2 lagen
- kantoren 1 pp/35m² b.v.o.
- hal 1pp/200m² b.v.o.

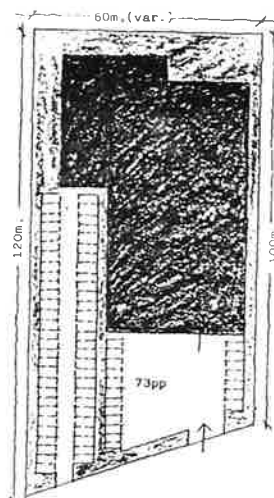


kantoor: + 650m² b.v.o.
 hal : + 18 pp.
 hal : + 1900 m² b.v.o.
 + 10 pp.

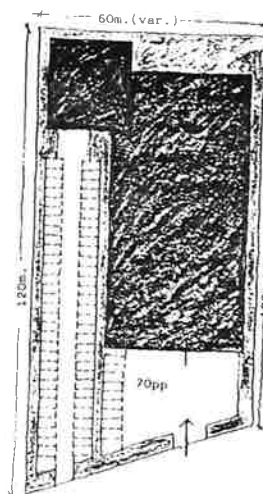




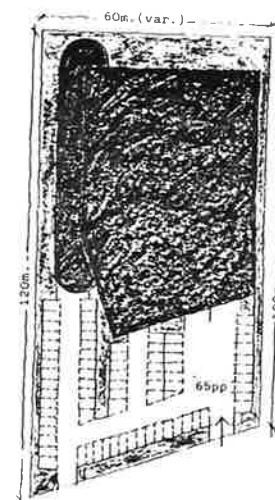
kantoor: $\pm 2000 \text{ m}^2$ b.v.o.
 ± 57 pp.
 hal : $\pm 2600 \text{ m}^2$ b.v.o.
 ± 11 pp.



kantoor: $\pm 2000 \text{ m}^2$ b.v.o.
 ± 57 pp.
 hal : $\pm 2600 \text{ m}^2$ b.v.o.
 ± 13 pp.

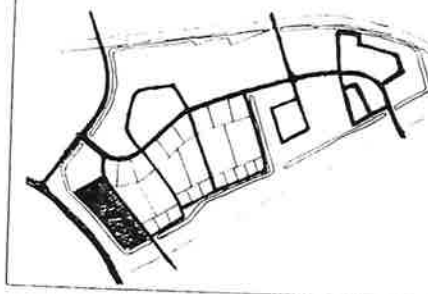


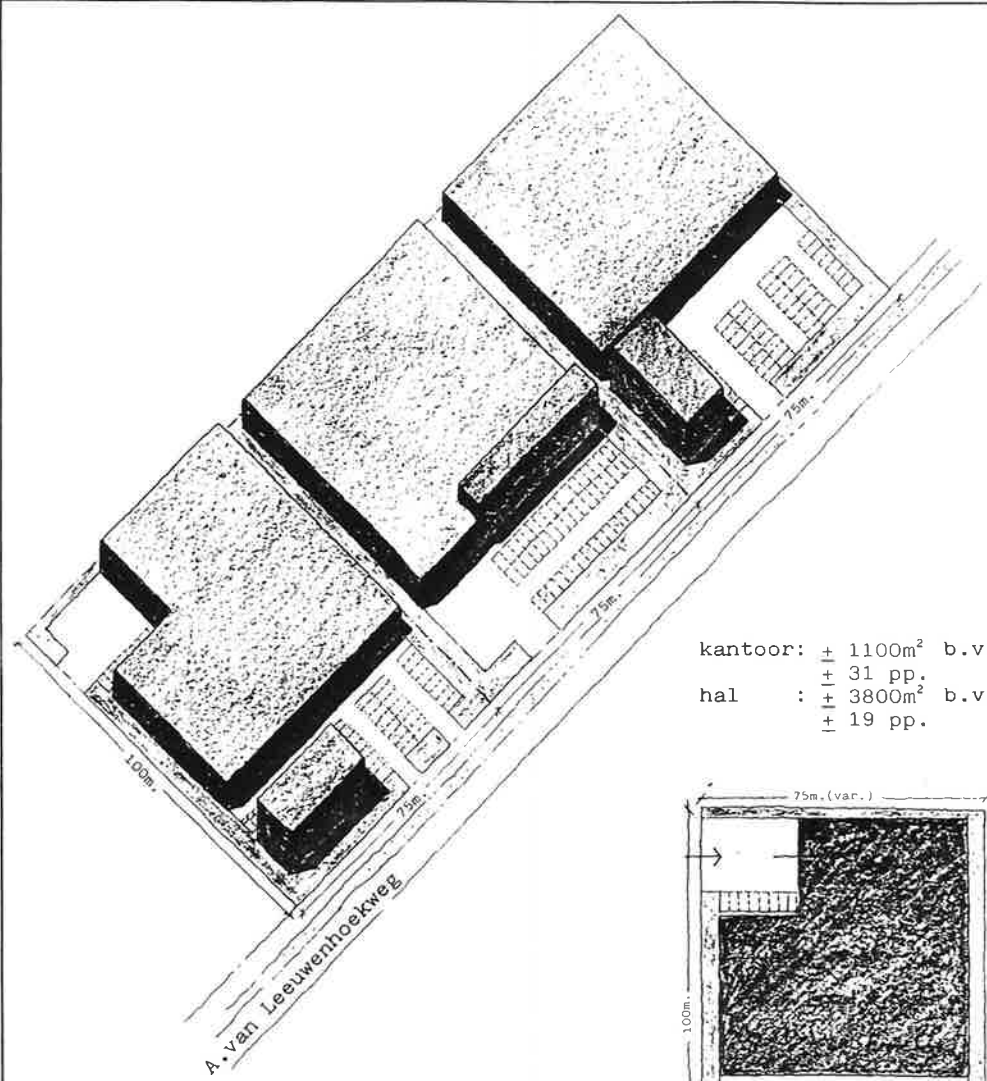
kantoor: $\pm 1900 \text{ m}^2$ b.v.o.
 ± 53 pp.
 hal : $\pm 2400 \text{ m}^2$ b.v.o.
 ± 12 pp.



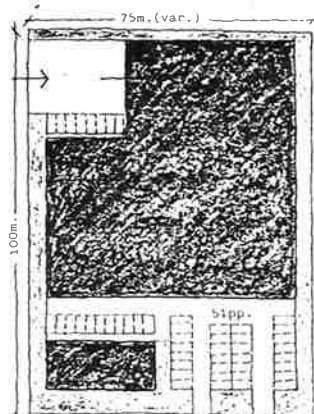
LANGS ONTSLUITINGSWEG WOONWIJK
 KERK EN ZANEN

- terreinen $\pm 6500-7500 \text{ m}^2$
- maximaal 45-50% kantooropp.
- kantoren in max. 4 lagen
- kantoren lpp/35m² b.v.o.
- hal lpp/200m² b.v.o.

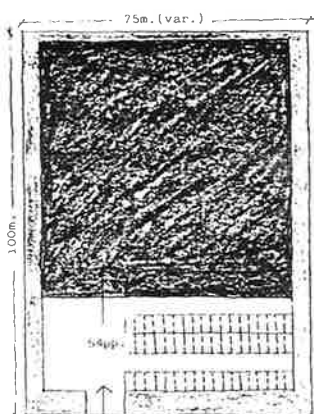




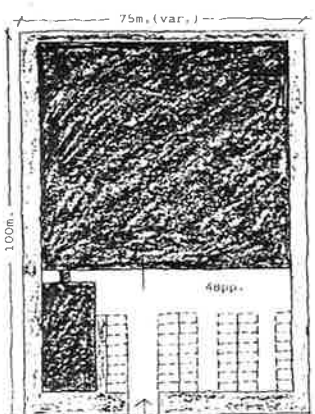
kantoor: + 1100m² b.v.o.
 + 31 pp.
 hal : + 3800m² b.v.o.
 + 19 pp.



kantoor: + 1000m² b.v.o.
 + 28 pp.
 hal : + 3990m² b.v.o.
 + 19 pp.



kantoor: + 1100m² b.v.o.
 + 31 pp.
 hal : + 3830m² b.v.o.
 + 19 pp.



LANGS A.VAN LEEUWENHOEKWEG
 - terreinen + 7500 m²
 - maximaal 35% kantooroppervlak
 - kantoren in 3 lagen
 - kantoren 1pp/35m² b.v.o.
 - hal 1pp/200m² b.v.o.

INDELINGS VARIANTEN



VARIANT 1



VARIANT 2



VARIANT 3

HOOFDSTUK 6

CONCLUSIES EN BELEIDSAANBEVELINGEN

Achtergrond

De provincie Zuid-Holland, het Openbaar Lichaam Rijnmond en de gemeente Rotterdam hebben een ambtelijke werkgroep geformeerd, die in januari 1985 de nota "perifere detailhandel in Zuid-Holland" heeft uitgebracht. Daarna is om reacties gevraagd aan gemeenten en belanghebbenden. Na overleg en bijstelling op onderdelen is de nota april 1986 vastgesteld.

Vigerend beleid

Primair uitgangspunt bij het detailhandelsbeleid is het handhaven c.q. bevorderen van een optimale verzorgingsstructuur. Een goed functionerend stelsel van buurt-, wijk-, stadsdeel- en stadscentra wordt hiervoor noodzakelijk geacht. Voorop staat de creatie van optimale voorwaarden voor de verdere ontwikkeling van bestaande en daartoe bestemde winkelcentra.

Noodzaak van beleidsaanpassing

In de vigerende streekplannen in Zuid-Holland is een restrictief beleid geformuleerd ten aanzien van vestiging van perifere detailhandel. Bij het opstellen en de beoordeling van bestemmingsplannen wordt evenwel reeds enige tijd een nuancering ten aanzien van het restrictieve beleid gehanteerd. In bestemmingsplannen voor perifere locaties worden in sommige gevallen mogelijkheden open gehouden voor detailhandel in:

- brand- en explosiegevaarlijke goederen,
- auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen,
- tuinbenodigdheden (tuincentra).

Uit het inventarisatierapport van de werkgroep Grootschalige perifere detailhandel is gebleken, dat de gemeenten in Zuid-Holland regelmatig worden geconfronteerd met plannen voor grootschalige detailhandelsbedrijven op perifere locaties. In de afgelopen jaren heeft volgens het rapport met name de vestiging van grootschalige meubelzaken en bouwmarkten buiten bestaande en daartoe bestemde winkelgebieden een grote vlucht genomen. Naar aanleiding van deze ontwikkeling en de achterliggende oorzaken wordt de vraag gesteld of het voorgestane vestigingsbeleid ten aanzien van grote meubelzaken, bouwmarkten en soortgelijke detailhandelsbedrijven in volumineuze artikelen en met een grote ruimtebehoefte, aanpassing behoeft.

Beleidsvoorstel

Uitgaande van het belang van de bestaande voorzieningenstructuur blijft een terughoudend beleid ten aanzien van perifere detailhandel gewenst. Voorkomen moet worden dat op perifere locaties een (grootschalig) detailhandelsaanbod tot stand komt dat feitelijk in bestaande winkelgebieden thuishoort.

Hiertoe zijn de de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Meer dan tot nu toe dient er aandacht te worden besteed aan behoud c.q. versterking van de attractiviteit van bestaande centrumgebieden. Er dient met name te worden gelet op het voorzien in ruimtelijke mogelijkheden voor grootschalige detailhandelsactiviteiten;
2. Een centrumgericht beleid dat er naar streeft om alle grootschalige detailhandelsactiviteiten in traditionele winkelgebieden te localiseren is echter niet reëel. Daartoe ontbreken soms de ruimtelijke en financiële mogelijkheden. Alternatieve vestigingsmogelijkheden dienen de functies van bestaande centra zo veel mogelijk te blijven ondersteunen. In eerste instantie dient dan ook naar locaties te worden gezocht zo dicht mogelijk nabij deze centra;
3. Complementair aan dit centrumgerichte beleid dienen maatregelen te worden getroffen om ongewenste vestiging van grootschalige detailhandel op perifere locaties tegen te gaan.

Een nuancering op het veelal in de streekplannen geformuleerde (uniforme) centrumgerichte beleid is noodzakelijk en wordt in de praktijk ten dele reeds toegepast. Hiertoe wordt een onderscheid gemaakt in een drietal groepen (grootschalige) detailhandelsactiviteiten, welke respectievelijk wél, in uitzonderingsgevallen wel en niet toelaatbaar zijn buiten de traditionele centra. Er laten zich een drietal branchegroepen onderscheiden die voor wat betreft het vestigingsbeleid een verschillende benadering behoeven.

- Groep 1.
- Branches die door de aard en/of omvang van de aangeboden artikelen niet of nauwelijks in traditionele winkelgebieden (centra) zijn in te passen. Het gaat hierbij om:
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals: auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 - tuincentra.

- Groep 2.
- Branches waarvan de vestiging in traditionele winkelgebieden de voorkeur heeft maar die daar in sommige gevallen moeilijk inpasbaar blijken en waarvan vestiging elders derhalve niet mag worden uitgesloten. Het betreft branches met relatief volumineuze artikelen

die een groot oppervlak vergen:
- bouwmarkten;
- grootschalige meubelbedrijven

Groep 3. De overige branches die bij de huidige stand van zaken zonder meer in traditionele winkelgebieden moeten kunnen worden ingepast.

Uit ruimtelijk ordeningsoogpunt is het ongewenst dat detailhandelsbedrijven, die toelaatbaar zijn (groep 1) respectievelijk in uitzonderingsgevallen toelaatbaar zijn (groep 2) buiten de traditionele centra, zich op een willekeurige perifere locatie vestigen. In de nota worden verschillende typen locaties onderscheiden.

Voor detailhandelsbedrijven behorend tot groep 1 gaat de voorkeur veelal uit naar vestiging op een bedrijfsterrein. Voor bedrijven behorend tot groep 2 moet - bij het ontbreken van alternatieven in centrumgebieden - in eerste instantie gedacht worden aan vestiging in de overgangszone rondom centra en slechts in tweede instantie aan bedrijfsterreinen.

De overige detailhandelsactiviteiten (groep 3) behoren gezien hun aard in beginsel thuis in de bestaande en daartoe bestemde winkelgebieden.

Geconstateerd kan worden dat dit beleidsvoorstel vrijwel geheel overeenkomt met het regeringsstandpunt over perifere detailhandel.

Bestemmingsplan als instrument

Het voorgestane beleid zal vastgelegd moeten worden in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is op zich immers het instrument om perifere detailhandel te weren dan wel (onder voorwaarden) toe te staan. Meermalen wordt er in deze nota op gewezen, dat er voor diverse bestaande bedrijfsterreinen, woonwijken en stedelijke randzones helaas nog steeds geen sprake is van een goede planologische regeling met betrekking tot winkelvestiging. Er zal naar gestreefd moeten worden om zo spoedig mogelijk hierin verbetering te brengen. Als eerste stap is het noodzakelijk dat de gemeenten op korte termijn een inventarisatie maken van alle "bedreigde" locaties op haar grondgebied. Vervolgens zal, mede afhankelijk van het spoedeisende karakter, gewerkt moeten worden aan de juridische bescherming van deze locaties.

Branchevervaging

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het verschijnsel branchevervaging. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de recente tendens waarbij bouwmarkten geleidelijk uitgroeien tot semi-warenhuizen, die behalve bouwmaterialen ook bijvoorbeeld fietsen, radio's, stofzuigers etcetera verkopen. Dergelijke semi-warenhuizen op perifere locaties kunnen een wezenlijke be-

dreiging vormen voor het functioneren van winkels in centra. In de betreffende bestemmingsplannen zullen de nodige waarborgen tegen branchevervaging op perifere locaties opgenomen dienen te worden. Hiertoe zal in het bestemmingsplan, waarin een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen voor bijvoorbeeld een bouwmarkt, meubeltoonzaal of tuincentrum, in de begripsbepalingen een nauwkeurige omschrijving van de betreffende detailhandelsactiviteiten gegeven moeten worden. Het bestemmingsplan biedt op zich genomen voldoende mogelijkheden om branchevervaging of het komen van andere, niet gewenste, branches tegen te gaan. Bij dit alles is van doorslaggevend belang hoe een gemeente zich opstelt ten opzichte van de perifere detailhandel en of zij haar bevoegdheid tot het toepassen van politiedwang niet heeft verloren. Een goed overleg tussen provincie en gemeenten is van essentieel belang. Het voeren van een gezamenlijk beleid is de enige mogelijkheid om succes te hebben bij het op verantwoorde manier inpassen van perifere vestigingen in het bestaande voorzieningenpatroon.

Beleidsuitwerking

Het is van essentieel belang dat de gemeenten nader uitwerking geven aan de noodzaak tot behoud c.q. versterking van de attractiviteit van bestaande winkelgebieden. Een beleid dat gericht is op het tegengaan van vestiging van grootschalige detailhandel op ongewenste locaties zal falen als niet tegelijkertijd reële alternatieven in bestaande centra worden aangeboden.

Voor de beoordeling van aanvragen tot vrijstelling voor de realisatie van een (grootschalige) perifere detailhandelsvestiging behorend tot branchegroep 1 is een vrij eenvoudige beoordelingsprocedure mogelijk. De concurrerende werking van deze detailhandelsactiviteiten op bestaande centra is immers vrij gering. Er zal wel nagegaan moeten worden of het door het bedrijf te voeren assortiment geen bezwaren oplevert en of de functie van de detailhandelsvestiging aansluit bij de functie van de gemeente of kern.

Voor de beoordeling van initiatieven tot realisatie van een vestiging behorend tot branchegroep 2 wordt in beginsel een zware beoordelingsprocedure noodzakelijk geacht. Overeenkomstig het geformuleerde centrumgerichte beleid zal, in geval van een initiatief tot vestiging van een grootschalige meubelzaak of bouwmarkt op een perifere locatie bekeken moeten worden of een passende locatie in een centrumgebied tot de mogelijkheden behoort. De betreffende gemeente zal hiertoe tijdig overleg dienen te plegen met de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten en de Provincie Zuid-Holland. Indien door het ontbreken van vestigingsmogelijkheden in traditionele winkelgebieden overwogen wordt medewerking te verlenen aan vestiging op een perifere locatie, dan zal duidelijkheid dienen te bestaan over

de volgende punten:

- a. Sluit de verzorgingsfunctie van de vestiging aan bij de functie van de betreffende gemeente of kern?
- b. Wat zijn de consequenties van de vestiging voor de overige soortgelijke vestigingen in het marktgebied en voor de verzorgingsstructuur?
- c. Is de vestiging op de perifere locatie, stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig inpasbaar?

Voor de beantwoording van deze vragen is onderzoek noodzakelijk. In sommige gevallen kan volstaan worden met een opgave van de ondernemers, locale kennis en het hanteren van ervaringscijfers omtrent soortgelijke vestigingen. In andere - meer omstreden - gevallen zal echter een branchegericht onderzoek noodzakelijk kunnen zijn. De provincie Zuid-Holland bepaalt, in overleg met de betreffende gemeente en de Rijksconsulent HAD, of een onderzoek noodzakelijk is. Voor grootschalige detailhandel in meubelen en voor bouwmarkten is in alle gevallen een verklaring van geen bezwaar noodzakelijk alvorens B en W een vrijstelling kunnen verlenen.

Concentratie van grootschalige perifere detailhandel

Bij het verlenen van vrijstellingen voor het vestigen op bedrijfsterreinen moet ingeval van de vorming van een zekere concentratie rekening worden gehouden met mogelijk optredende concentratie-effecten. Bij het actuele verschijnsel van de perifere meubelconcentraties treden bijvoorbeeld concentratievoordelen voor de betreffende ondernemers op. De aantrekkingskracht van de individuele meubelzaken wordt door concentratie namelijk sterk vergroot. De concurrerende werking van een perifere meubelconcentratie op de in centrumgebieden gevestigde meubelzaken is daardoor zeer groot. Initiatieven voor dergelijke concentraties moeten met het oog op het functioneren van de bestaande centra met grote terughoudendheid tegemoet worden getreden. De beoordeling van een initiatief tot een perifere meubelconcentratie zal plaats dienen te vinden op basis van een gedegen branche-gericht onderzoek naar de voor- en nadelen voor de betreffende regio. Daarnaast zal uiteraard ook antwoord moeten worden verkregen op 3 algemene - hierboven onder a, b en c genoemde - onderzoeksvragen.

BIJLAGE 1

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN EN ASSORTIMENTSLIJSTEN

Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker, aan het publiek. Zo luidt de begripsomschrijving, die als bestemming voor de winkelgebieden in bestemmingsplannen is opgenomen. Detailhandel op andere locaties wordt meestal slechts toegelaten met vrijstelling, al dan niet met een verklaring van geen bezwaar en/of onderzoek. In geval wordt overwogen om een grootschalige detailhandelsvestiging op een perifere locatie toe te laten is het van essentieel belang een duidelijke omschrijving te geven van het type detailhandel of branche; respectievelijk om voorwaarden te stellen aan het te verkopen assortiment in de betreffende vestiging. Op deze wijze kan gewaakt worden voor branchevervaging en branchevervreemding. Met andere woorden: op deze wijze kan worden voorkomen dat perifere vestigingen steeds meer (branchevreemde) artikelen gaan verkopen, die uitstekend op een centrumlocatie verkocht kunnen worden. Tevens is in geval van sluiting van de oorspronkelijke vestiging hiermee duidelijk aangegeven voor welke branche/-verkoopvorm met bijbehorend assortiment de vrijstelling geldt. De vrijstelling betreft de verkoop van bepaalde goederen of van de goederen in bepaalde branches. Juist uit het oogpunt van bescherming van en zorg voor het (stads)centrum en de winkelgebieden is een zorgvuldige omschrijving en/of opsomming van de goederen van belang. De Vestigingswet Bedrijven laat een uitbreiding van het assortiment uit andere branches toe wanneer aan de vestigingsvoorwaarden in één branche wordt voldaan. Een zorgvuldige omschrijving geeft dus de mogelijkheid de vrijheid tot assortimentswijziging, die uit de vestigingswet voortvloeit, te beperken. De Vestigingswet Bedrijven is persoonsgebonden, de vrijstelling Ruimtelijke Ordening is meer: zij geeft aan een persoon voor een bepaalde plaats ontheffing van een verbod.

Door in de begripsbepalingen van bestemmingsplannen de bovenbedoelde omschrijvingen van type detailhandel en branche op te nemen wordt de duidelijkheid een uniformiteit van het te voeren beleid sterk bevorderd. Uniformiteit, niet alleen in voorschriften en procedures, maar ook wat de te verkopen goederen betreft. Onder andere uit het oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid (bijvoorbeeld ten opzichte van filiaalbedrijven) is dit dringend gewenst. Daartoe zijn voorbeeldsgewijs een aantal begripsomschrijvingen geformuleerd voor de in de nota genoemde branches die voor vestiging op perifere locaties in aanmerking kunnen komen. Deze voorbeelden kunnen als leidraad gehanteerd worden bij de toetsing van bestemmingsplannen:

Detailhandel in caravans

Detailhandel in caravans is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, en het verkopen van toer- en stacaravans, vouwwagens, bagagewagens, tenten en onderdelen te daarvan.

Detailhandel in keukens en/of badkamers

Detailhandel in keukens en/of in badkamers en overig sanitair is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, en het verkopen van (inbouw)keukens en/of badkamers en overig sanitair, alsmede het daarbij behorende installatiemateriaal, aan de uiteindelijke gebruiker.

Detailhandel in auto's c.q. autoshowroom

Detailhandel in auto's is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, en het verkopen van auto's en de daarbij behorende onderdelen en auto-accessoires aan de uiteindelijke gebruiker.

Tuincentrum

Een tuincentrum is een detailhandelsvestiging waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubulair ten verkoop worden aangeboden.

Bouwmarkt

Een bouwmarkt is een detailhandelsvestiging waar bouwmaterialen te koop worden aangeboden alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwerkzaamheden nodig zijn. Onder bouwmaterialen wordt niet verstaan materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken.

Detailhandel in grove bouwmaterialen

Detailhandel in grove bouwmaterialen is het bedrijfsmatig verkopen van materialen, waaruit op te richten bouwwerken primair zijn samengesteld alsmede materialen welke voor het verrichten van bouwwerkzaamheden nodig zijn. Onder bouwmaterialen wordt niet verstaan materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken.

Detailhandel in meubelen

Detailhandel in meubelen is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, en het verkoop en/of leveren van meubelen aan de uiteindelijke gebruiker en gebruiker.

In het verleden is gebleken dat dergelijke begripsomschrijvingen niet altijd voldoende soulaas bieden om branchevervaging te voorkomen. Om dit soort problemen in de toekomst te vermijden kan het gewenst zijn om tot een nadere afbakening van het te voeren assortiment te komen. Dit kan geschieden door een opsomming van de artikelen (waarvan men de verkoop wenst toe te staan) in de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen. De meest waterdichte regeling is te bereiken door een assortimentslijst toe te voegen aan de vrijstellingsvergunning en/of in het contract bij de grondtransactie. Momenteel zijn nog niet voor alle genoemde branches volledig uitgekristalliseerde assortimentslijsten operationeel. Daarom wordt hier volstaan met een voorbeeld van een assortimentslijst van een bouwmarkt. Desgewenst kan men bij de Rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten advies inwinnen voor de overige branches.

Assortimentslijst bouwmarkt:

- hout en houtwaren;
- tegels, stenen, dakpannen en dergelijke;
- bouwgrondstoffen en installatiemateriaal, waaronder sierpleisters, isolatiemateriaal, p.v.c-artikelen, electriciteitskabels/-snoeren, fittingen en overige elektrische artikelen voor zover ze als bouwmaterialen zijn aan te merken;
- pijpen, zand en cement;
- kozijnen, deuren;
- sanitair;
- (inbouw)keukens, badkamers en kasten;
- verf en verfwaren, lijmen en kit;
- ijzerwaren;
- behang en behangbenodigdheden;
- buiten-zonwering;
- open haarden;
- gereedschappen ten behoeve van de bouw.

**GROOTSCHALIGE
PERIFERE DETAILHANDEL
IN ZUID-HOLLAND**

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

april 1986

BIJLAGE 2

VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

1. Algemeen

Volgens artikel 15 WRO kunnen in een bestemmingsplan vrijstellingsbepalingen voor burgemeester en wethouders worden opgenomen. Het doel van deze bepalingen is burgemeester en wethouders het middel te verschaffen tot het voeren van een soepel planologisch beleid op vastgelegde bestemmingen. Het toepassen van dit middel is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Aan dit college is dan ook de belangenafweging overgelaten om van deze bevoegdheid al of niet gebruik te maken. Er kunnen derhalve aan deze bepalingen door een burger geen rechten voor verlening worden verleend. Op weigering van een vrijstelling staat beroep open bij de gemeenteraad ex artikel 20 WRO. Volgens vaste kroonjurisprudentie moet in de voorschriften zo exact mogelijk (objectieve begrenzing) worden omschreven waarvoor vrijstelling wordt verleend. In de toelichting kan de achtergrond worden belicht en kunnen de criteria, zoals bijvoorbeeld verkeer, situering, invloed op bestaande detailhandel nader worden verduidelijkt. In zijn algemeenheid geldt dat de omschrijving in de toelichting van groot belang is. Het gevaar is anders groot dat de Kroon (onderdelen van) bestemmingen en voorschriften niet aanvaardt, omdat "de bedoeling niet duidelijk is" of omdat "de noodzaak niet is aangetoond". De toelichting is bij uitstek geschikt om aan te geven waarom bepaalde keuzen zijn gedaan en waarom een bepaalde planologische of juridische vorm is gekozen. In hoofdstuk 4 van deze nota is uitgebreid ingegaan op de criteria welke gehanteerd kunnen worden bij de beoordeling van het al dan niet verlenen van vrijstelling voor grootschalige perifere detailhandelsvestigingen. In bestemmingsplannen waarin een vrijstellingsbepaling voor detailhandel is opgenomen zal in de voorschriften zo objectief mogelijk moeten worden aangegeven waar de vrijstelling voor geldt en ook in de toelichting zal aandacht besteed dienen te worden aan deze beoordelingscriteria.

Tenslotte dient vermeld te worden dat de vrijstellingsbepaling niet zodanig van inhoud mag zijn, dat in feite sprake is van een wijziging van de bestemming. Exacte grenzen zijn in dit verband overigens moeilijk te geven. In zijn algemeenheid geldt dat bij de formulering van (via vrijstelling) toelaatbare detailhandelsbedrijven aansluiting gezocht moet worden bij het karakter en de doelstelling van het bestemmingsplan. Het laten gebruiken van een sporthal voor de vestiging van detailhandelsbedrijven is bijvoorbeeld een dermate fundamentele bestemmingswijziging dat de weg van planherziening of hooguit die van planwijziging ex artikel 11 WRO en niet die van de vrijstellingsbevoegdheid gevolgd zal moeten worden. Daarentegen zal de vrijstellingsbevoegdheid voor bepaalde detailhandelsbedrijven

wel mogelijk zijn bij een "schoon" bedrijfsterrein met de bestemming "industrie en handel, met uitzondering van detailhandel". In bepaalde gevallen is het noodzakelijk of wenselijk om bepaalde perifeer gelegen gronden/gebouwen specifiek te bestemmen voor (grootschalige) detailhandel. Het is minder gewenst om de vrijstellingsregeling te gebruiken indien bekend is dat de betreffende gronden aangewend zullen worden voor perifere detailhandel, zoals een tuincentrum. In dergelijke gevallen verdient het de voorkeur om gronden specifiek te bestemmen voor een bepaalde detailhandelsactiviteit (bedrijfsvorm, branche). Een dergelijke specifieke aanduiding in het bestemmingsplan verschaft meer duidelijkheid over de te verwachten activiteiten dan de hierboven genoemde vrijstellingsmogelijkheid.

2. Formulering in bestemmingsplanvoorschriften

Onderstaand wordt - als voorbeeld - aangegeven op welke wijze een vrijstellingsbevoegdheid voor bepaalde vormen van detailhandel in de bestemmingsplanvoorschriften kan worden opgenomen. De voorstellen voor de formulering van bestemmingsbepalingen, gebruiksbepalingen en vrijstellingsbepalingen zijn grotendeels afkomstig van de werkgroep "uniformering bestemmingsplanvoorschriften". Aangetekend kan worden dat genoemde werkgroep een onderscheid heeft gemaakt tussen enerzijds detailhandelsactiviteiten waarvoor burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen en anderzijds activiteiten waarvoor naast een vrijstelling een verklaring van gedeputeerde staten wordt geëist. Dit laatste in verband met eventuele bovenlocale effecten.

I. BESTEMMINGSBEPALINGEN

In de bestemmingsbepalingen zal de toelaatbaarheid van detailhandel en aanverwante activiteiten tot uiting dienen te komen. Deze bepalingen kunnen per plan verschillen omdat de (gewenste) situatie per plan verschillen kan, waardoor combinaties van bestemmingen kunnen ontstaan. Voor gronden, die voor detailhandel (en dienstverlening) bedoeld zijn, kan de volgende bestemmingsbepaling dienen:

a. Detailhandel en dienstverlening.

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en daarmee vergelijkbare (persoonlijke) dienstverlening met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen.

Wanneer het gaat om een bedrijfsterrein kan de volgende bepaling van toepassing zijn:

b. Industriedoeleinden.

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van industrie en handel, met uitzondering van detailhandel met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen.

II. GEBRUIKSBEPALINGEN

"Het is verboden gebouwen of gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in dit plan gegeven bestemming."

III. VRIJSTELLINGSBEPALING VOOR DETAILHANDEL

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel I.b bestemmingsplanbepalingen:

- a.1 voor de bouw van gebouwen voor detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines, in machinerieën ten behoeve van bedrijven, automobielen, motorfietsen, caravans, boten, keukens en badkamers;
- a.2 voor de bouw van gebouwen voor detailhandel in bouwmaterialen en meubelen, mits de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten vooraf in de gelegenheid is gesteld over de gevraagde vrijstelling advies uit te brengen en van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
- a.3 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van detailhandel in goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te geven van het bepaalde in artikel II voor zover dit betrekking heeft op bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;

- b.1 in landbouwwerktuigen en -machines, in machinerieën ten behoeve van bedrijven, automobielen, motorfietsen, caravans, keukens en badkamers, boten;
- b.2 in bouwmaterialen en meubelen, mits de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten vooraf in de gelegenheid is gesteld over de gevraagde vrijstelling advies uit te brengen en van gedeputeerde staten;
- b.3 in goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals bransgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen.

c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid II gestelde verbod, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd ("toverformule").