

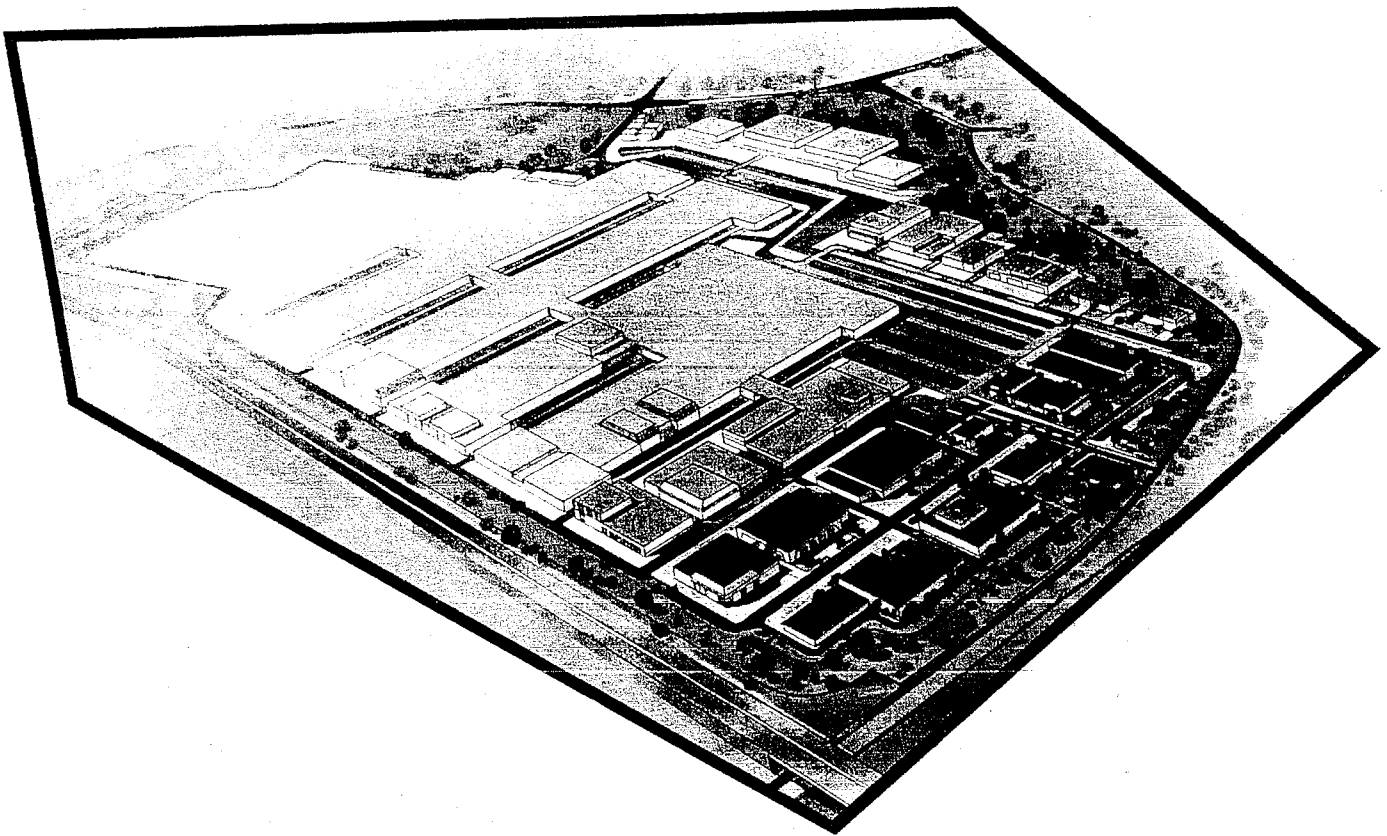
Taatsgebeld beemden

Bestemmingsplan Florapark I

der gemeente

Rijnsburg

0017 AR



Toelichting en voorschriften,
behorende bij het bestemmingsplan
"Florapark I"
van de gemeente Rijnsburg

Raadsbesluit d.d. 26 februari 1998

Procedure:

Overleg ex artikel 10 B.R.O.	d.d.	17 oktober 1996
Inspraak	d.d.	17 oktober 1996
1e tervisielegging	d.d.	25 september 1997
Vaststelling raad	d.d.	26 februari 1998
2e tervisielegging	d.d.	5 maart 1998
Besluit Gedeputeerde Staten	d.d.	
3e tervisielegging	d.d.	
Besluit Kroon	d.d.	

Inhoudsopgave toelichting

	<u>pag.</u>
1. INLEIDING	1
2. PLANGEBIED	3
3. JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER	5
4. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	6
5. VERKEER	9
6. MILIEUASPECTEN	10
7. SOCIALE (ON)VEILIGHEID	15
8. UITVOERBAARHEID	16
9. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	22
10. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 10 B.R.O.	30
Bijlage: Verslag Inspraakbijeenkomst d.d. 22 oktober 1996	44

1. INLEIDING

Door Siervast B.V., de ontwikkelingsmaatschappij van Bloemenveiling Flora en met name belast met de uitvoering en inrichting van het terrein Florapark, is in nauw overleg met de gemeente Rijnsburg, de opdracht verstrekt tot de vervaardiging van een bestemmingsplan voor de realisering van Florapark I. De opdracht is verstrekt aan het bureau WDAvising B.V. in Dordrecht. In combinatie met het bureau Advin B.V. uit Hoofddorp met betrekking tot de civieltechnische werkzaamheden, dient te worden gekomen tot de vervaardiging van een bestemmingsplan, waar de gemeente Rijnsburg mee kan instemmen.

In Rijnsburg is in de Kamphuizerpolder de Bloemenveiling Flora gevestigd. Deze Bloemenveiling is één van de drie grote bloemenveilingen in Nederland. De veiling richt zich met name op de verhandeling van snijbloemen en potplanten.

Het huidige veilingcomplex, gelegen ten westen van de Rijksweg A44 en ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal, beslaat een vloeroppervlak van circa 200.000 m². Van deze oppervlakte is circa 130.000 m² in gebruik als verkopersgebied, waarvan 85.000 m² aan handelsbedrijven is verhuurd. In 1996 is nog een uitbreiding van het verkopersgebied gerealiseerd met een oppervlakte van circa 12.500 m². Het totale verkopersgebied bedraagt nu 142.500 m².

In de bloemenhandel is een tendens tot schaalvergroting gaande. Met name de grotere bedrijven gaan steeds meer specifieke eisen stellen aan de huisvesting in relatie tot hun bedrijfsvoering. Eisen, waaraan de door deze bedrijven binnen de door hen gehuurde ruimten binnen de veilinggebouwen, niet altijd kan worden voldaan. Daarnaast groeit de wens bij bedrijven in de bloemenhandel om te kunnen beschikken over huisvesting, die in eigendom is. Binnen de huidige constructie van de veiling is slechts het huren van bedrijfsruimte mogelijk. Tot slot bestaat de wens tot verdergaande individualisering en profilering van de verschillende bedrijven.

Om de koopkracht op de veiling te kunnen handhaven en, zo mogelijk, uit te breiden in het kader van een gezonde bedrijfsvoering, is door de Bloemenveiling Flora een plan opgesteld, waarbij via de uitgifte van gronden bedrijven aan de veiling worden gebonden. Deze ontwikkeling zou plaats moeten vinden tussen het huidige veilingcomplex en de Oegstgeesterweg. Deze ontwikkeling staat bekend als "Florapark I". Op langere termijn wordt voorzien in Florapark II en III aan de westelijke zijde van het huidige complex.

2. PLANGEBIED

2.1. Ligging

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door:

- de gemeentegrens met de gemeente Oegstgeest aan de oostzijde;
- de zuidelijke bermen van de Oegstgeesterweg aan de noordzijde;
- een (nieuwe) hoofdwatgang aan de westzijde;
- de ontsluitingsweg van het bestaande veilingcomplex aan de zuidzijde.

2.2. Huidige situatie

Het bestaande veilingcomplex, met een oppervlakte van ruim 200.000 m² wordt via de Laan van Verhof ontsloten op de Rijnsburgerweg. Dit is de hoofdontsluiting van het complex. Daarnaast bevinden zich op het terrein nog een drietal nooduitgangen in geval van calamiteiten. Om het veilingcomplex ligt een ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen. Op de verkeersstructuur is de regelgeving van de Wegenverkeerswet en het Verkeersreglement van toepassing. Aan de oostzijde van het terrein liggen vier ondergrondse leidingen, te weten:

- een tweetal aardgasleidingen, respectievelijk 12" en 36" mm
- een waterleiding, ϕ 600 mm;
- een afvalwaterpersleiding, ϕ 600 mm.

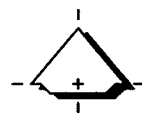
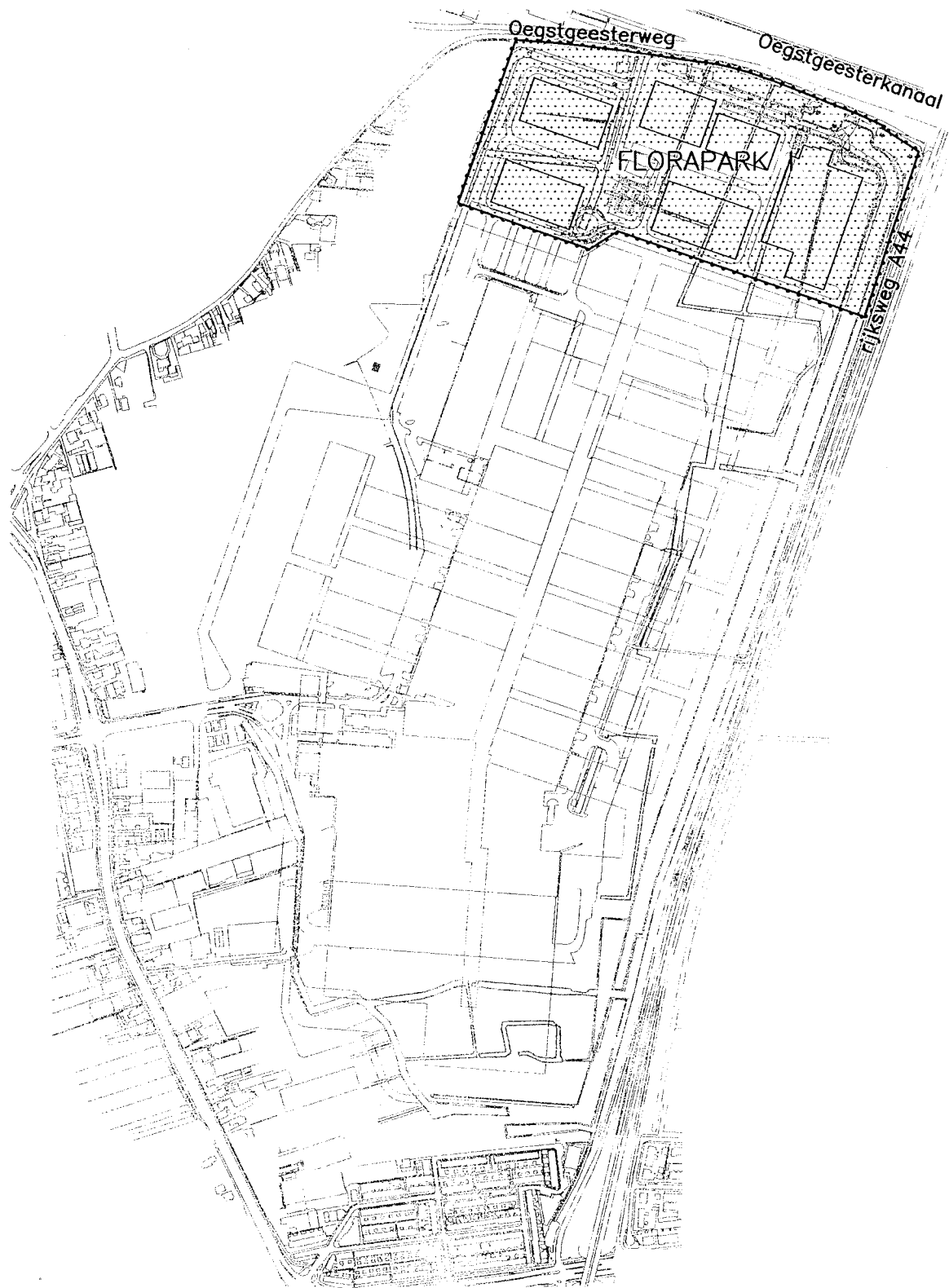
Aan de Oegstgeesterweg was een garagebedrijf met woning gevestigd. Inmiddels is het bedrijf gekocht en zal op termijn worden geamoveerd.

Ook twee andere woningen aan de Oegstgeesterweg zijn aangekocht en zijn geamoveerd.

Aan de Oegstgeesterweg staat een ronde stenen molen met een riet afgedekte kap, genaamd "De Hoop doet Leven". Deze grondzeiler uit 1783 komt voor op de Rijksmonumentenlijst. De molen werd omstreeks 1930 voorzien van een elektromotor. De molen heeft slechts een additionele functie in de bemaling van de Kamphuiserpolder. Sedert medio 1990 is de bemalingsfunctie overgenomen door een gemaal aan de Van Houdringelaan in Oegstgeest. Sedert 1992 is de molen eigendom van de Bloemenveiling. De molen zal worden verplaatst naar de

Elsgeesterpolder in de gemeente Voorhout. Met alle betrokkenen is overeenstemming bereikt ten aanzien van de nieuwe lokatie.

Bij de ontwikkeling van het Florapark dient voorts rekening te worden gehouden met een invliegfunnel van het Marinevliegkamp Valkenburg, hetgeen betekent dat in dit gebied beperkingen bestaan met betrekking tot de toelaatbare maximale bouwhoogten.



3. JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van:

- het bestemmingsplan "Kamphuiserpolder 1993", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 maart 1994, gedeeltelijk goedgekeurd op 9 augustus 1994;
- het bestemmingsplan "Buitengebied 1980", vastgesteld bij raadsbesluit van 23 april 1981 en gedeeltelijk goedgekeurd op 6 juli 1982.

Streekplan

In het streekplan Zuid-Holland West is voor de Kamphuiserpolder een aanduiding "ontwikkelingsrichting bedrijfsterrein" aangegeven ten behoeve van de lokale behoefte, de Bloemenveiling Flora en veilinggebonden bedrijven. Ook past de ontwikkeling van Florapark in de regionale visie en is als zodanig opgenomen in de Structuurschets Duin- en Bollenstreek. Ook in het voorontwerp Streekplan voor de middellange termijn 1995-2000, doch eveneens in de gebiedsgerichte aanpak van het Pact van Teylingen, de lange termijn visie, is een plaats voor de ontwikkeling van Florapark ingeruimd.

4. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

In het voorjaar van 1994 verscheen het Economisch Beleidsplan Rijnsburg. Hoofddoelstelling van deze nota was om beleidswegen aan te geven om enerzijds de economische positie van het agribusiness-complex uit te bouwen en anderzijds de economische structuur te versterken door diversificatie van economische activiteiten en het realiseren van vestigingsmogelijkheden daarvoor.

In het kader van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg is één van de beleidsdoelstellingen gericht op de ontwikkelingen van de Bloemenveiling Flora in de Kamphuiserpolder. Deze ontwikkeling houdt onder meer in dat uitgifte van gronden in Florapark uitsluitend geschiedt aan bedrijven, die aan Bloemenveiling Flora verbonden zijn. Dit houdt derhalve in dat de realisering van Florapark geheel in overeenstemming is met de uitgangspunten van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg.

De oppervlakte uit te geven grond van Florapark bedraagt circa 65 ha. Daarnaast is sprake van de aanleg van wegen, groenvoorzieningen en water met een gezamenlijke oppervlakte van circa 57.5 ha.

Voordat tot realisering van Florapark kan worden overgegaan moet een oplossing gevonden worden voor de aanwezigheid van de molen "De Hoop doet Leven". De molen kent een molenbiotoop met een omvang van 220 m, gemeten vanaf de molen. Binnen deze afstand moet bebouwing beperkt worden ten behoeve van het windrecht van de molen. Inmiddels is in het kader van bestuurlijk overleg met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Voorhout in beginsel besloten tot verplaatsing van de molen naar een lokatie in de Elsgesteerpolder in de gemeente Voorhout. Op deze wijze wordt ten aanzien van de molen voldaan aan de eisen van windvang en waterlopen, die noodzakelijk zijn om de molen optimaal en vanuit zijn historische achtergrond te laten functioneren. Ook de landschappelijke ligging in een openpoldergebied garandeert vanuit de wijde omgeving een 'Hollands' uitzicht op de molen in een open en groen polderlandschap. Door de gemeente Voorhout, het waterschap de Oude Rijnstromen en de Rijksdienst voor Monumentenzorg worden geen beletselen gezien voor een verplaatsing.

Voor de ontwikkeling en inrichting van Florapark I is een programma van eisen opgesteld. In dit programma zijn eisen gesteld ten aanzien van onder meer milieu, geotechniek/geohydrologie, wegen, riolering, drainage, water, verlichting, nutsvoorzieningen.

De in het plangebied voorkomende nutsleidingen en waterpartijen zijn reeds verplaatst naar de oostkant van het terrein. Een en ander hield verband met de verplaatsing van de leidingen ten behoeve van uitbreiding van de Bloemenveiling Flora in een zuidelijker deel van de Kamphuizerpolder.

Van noord naar zuid over het Florapark-terrein loopt een peilscheiding tussen aan de westzijde het boezempeil van 0,60 - NAP en aan de oostzijde het polderpeil van 1.10 - NAP. Door Advin B.V. is in november 1995 een waterbeheersingsplan opgesteld voor het gehele Floraterrein. Dit waterbeheersingsplan is reeds afgestemd op de nieuwe situatie. Het plan is derhalve ook van toepassing op het Florapark. Hierin wordt een minimaal percentage open water voorgeschreven van 5 %. Hierbij is het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap van Rijnland om bij het dempen van oppervlaktewater, hetzelfde oppervlak open water elders weer terug te krijgen.

Aan de noordkant van het complex wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met water en groen. Op deze wijze vindt een goede overgang plaats naar de zone langs het Oegstgeesterkanaal. Door deze groene zone is één in- en uitrit gesitueerd ten behoeve van de ontsluiting van het bestaande 50 KV-station. Aan het elektriciteitsbedrijf is hiertoe een erfdienstbaarheid verleend. De verbinding dient tevens als noodontsluiting in geval van calamiteiten op het veilingterrein.

In het kader van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg wordt aan de overzijde van het Oegstgeesterkanaal voorzien in een ontwikkeling in agri-business. Een ontwikkeling in voornoemde zin zou er toe kunnen leiden dat een kortere verbinding met het veilingcomplex tot stand gebracht zou moeten worden in de vorm van een directe oversteek over het Oegstgeesterkanaal. Voor een dergelijke verkeersontsluiting dient een ruimtereservering voor de lange termijn te worden

opgenomen. Deze ruimtereservering is in het plan opgenomen in de vorm van de ruimte ten behoeve van de ontsluitingsweg voor het 50 KV-station.

De realisering van bedrijfswoningen op het terrein dient niet te worden toegelaten. Het karakter van het terrein als 24-uurs terrein, de beperkingen die een woning met zich brengt in het kader van milieuwetgeving ten opzichte van de omringende bedrijven, en de ligging ten opzichte van rijksweg A44 maken de komst van bedrijfswoningen weinig waarschijnlijk en wenselijk.

5. VERKEER

Verkeerstechisch wordt het Florapark ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg om het veilingcomplex. Via de Laan van Verhof en de Rijnsburgerweg wordt vervolgens aangesloten op het externe wegennet.

Verkeersverbindingen op de Oegstgeesterweg betreffen slechts de benadering van het 50 KV- station. Langs de Oegstgeesterweg wordt op termijn nog gedacht aan de realisering van een voetgangers- c.q. fietszone, al dan niet gekoppeld aan een parkeerzone ten behoeve van met name de aan de overzijde van de weg liggende woonboten.

Daarnaast is een onevenredige verhoging van de verkeersintensiteit op de Oegstgeesterweg niet mogelijk, gelet op de structuur en de breedte van de weg. Ook de verkeersremmende maatregelen, die destijds zijn aangebracht om de snelheid van het verkeer te verlagen en daarmee de veiligheid voor met name kinderen te verhogen, vormen een belemmering voor eventuele verhoging van verkeersintensiteiten.

In het gebied Florapark voorzien bedrijfsontsluitingswegen in de verkeersrelatie met de hoofd-ontsluitingsweg rond het veilingcomplex. De situering van deze wegen wordt uiteindelijk bepaald door de ruimtebehoefte. Slechts de aansluitpunten op de hoofdontsluitingsweg zijn aangegeven.

6. MILIEUASPECTEN

Geluidhinder

Binnen het plangebied is, in het kader van de Wet geluidhinder, sprake van wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder dient iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt.

Met in achtneming van de voormelde uitzonderingen kent iedere weg een geluidzone. Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting op de gevels van woningen en van geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg gelegen is in binnen- of buitenstedelijk gebied. De normen van de Wet geluidhinder ten aanzien van bestaande situaties hebben betrekking op geluidgevoelige bestemmingen binnen het gebied van de zone.

Van belang is de beantwoording van de vraag of binnen het gebied de realisering van geluidgevoelige functies mogelijk is. Geconstateerd moet worden dat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies binnen het plangebied toelaat.

Door van Dorsser Raadgevend ingenieursbureau is een akoestisch onderzoek gepleegd, dat betrekking heeft op de wijziging van het bestemmingsplan Kamphuizerpolder op basis van het Economisch Beleidsplan, rapport Sk496.132.RO1, d.d. 20 mei 1996. In dit rapport is ingegaan op de consequenties van de uitbreiding van het terrein met betrekking tot de geluidsbelasting van wegen.

Nu evenwel op het terrein geen geluidgevoelige functies worden toegelaten, is met name de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkelingen op de

toeleidende wegen, gelegen buiten het veilingcomplex, van belang. Deze toename zal kunnen leiden tot equivalente geluidsniveaus van circa 60 dB(A). Het overige verkeer op deze wegen veroorzaakt echter reeds hogere geluidsniveaus (65 dB(A) en hoger). De toename van de geluidsbelasting tengevolge van het verkeer met bestemming Kamphuiserpolder zal daarom niet leiden tot een relevante toename van de geluidsbelasting van de woningen langs de toevoerwegen.

Industrielawaai

In het eerder genoemde rapport van van Dorsser Raadgevend ingenieursbureau van 20 mei 1996, rapport Sk496.132.RO1 "Kamphuiserpolder, wijziging bestemmingsplan op basis van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg-akoestisch onderzoek" is tevens ingegaan op het aspect Industrielawaai, waarin de effecten van de veranderingen in beeld zijn gebracht voor de bestaande woningen aan de Rijnsburgerweg en de Oegstgeesterweg.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat na volledige realisering van de plannen de etmaalwaarde van de equivalente geluidsbelasting van de woningen beperkt zal kunnen blijven tot maximaal 50 dB(A). Daartoe dient dan wel de benodigde afscherming in de vorm van gebouwen te worden gerealiseerd en moeten de aan te brengen koelinstallaties geluidsarm zijn.

In de fasen tussen de huidige situatie en volledige ontwikkeling van het gebied zal de etmaalwaarde van de equivalente geluidsbelasting tijdelijk hoger kunnen zijn dan 50 dB(A). De etmaalwaarde zal echter niet hoger dan 55 dB(A) worden. Deze tijdelijke verhoging wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de verkeersbewegingen op het terrein, zonder dat dit op dat moment zijn afgeschermd door de later nog op te richten gebouwen.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen akoestische bezwaren om de voorgenomen ontwikkeling van de Kamphuiserpolder door te voeren.

In het kader van de vaststellingsprocedure is door bewoners aan de Oegstgeesterweg opgemerkt, dat zij overlast ondervonden van het huidige veilingterrein.

Ook in de toekomst verwachten zij overlast te ondervinden, mede als gevolg van de ontwikkeling van Florapark I. Hoewel via individuele milieuvergunningen overlast dient te worden voorkomen, is desalniettemin in de bestemming groendoeleinden de mogelijkheid opgenomen binnen deze bestemming geluidwerende voorzieningen te realiseren.

Bodemkwaliteit

Namens Bloemenveiling Flora is in opdracht van Advin B.V. door het bureau Vermeer Milieutechniek B.V. een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd.

Deze onderzoeken betroffen:

1. een verkennend bodemonderzoek op vijf deellokaties op het Florapark;
2. een verkennend bodemonderzoek op het eerste perceel dat voor bebouwing in aanmerking komt (noord-oostelijk hoek van Florapark I);
3. een depotonderzoek, van gronden, welke afkomstig zijn van graafwerkzaamheden op het terrein ten behoeve van het aanleggen van een diepdrainage.

De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn, kort samengevat, de volgende:

1. In de grond ter plaatse van de onderzochte deellokaties worden lichte verontreinigingen met zware metalen en/of PAK aangetoond, welke ten dele zijn toe te wijzen aan de voormalige activiteiten c.q. objecten op de deellokaties.

In het grondwater worden lichte verontreinigingen met zware metalen en/of aromaten aangetoond, waarop opgemerkt wordt dat deze verontreinigingen waarschijnlijk behoren bij een diffuse verontreiniging in het gebied waarin de deellokaties zijn gelegen.

De milieukundige kwaliteit van de bodem, ter plaatse van de vijf deellokaties vormen in beginsel geen belemmering voor het verkrijgen van een bouwvergunning ten behoeve van het ontwikkelen van het Florapark.

2. De hypothese bovengrond van de lokatie onverdacht dient te worden verworpen voor nikkel en kan voor de overige onderzochte stoffen worden geaccepteerd;

De hypothese ondergrond voor de lokatie onverdacht dient te worden verworpen voor nikkel en minerale olie en kan voor de overige onderzochte stoffen worden geaccepteerd.

De hypothese grondwater van de lokatie onverdacht dient te worden verworpen voor chroom en kan worden geaccepteerd voor de overigen onderzochte stoffen.

De informatie kwaliteit ten gevolge van het uitgevoerde onderzoek is voldoende. Aanvullend onderzoek ter toetsing van de gestelde hypothese werd niet nodig geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat, hoewel de concentraties verontreinigende stoffen niet alle beneden de streefwaarden zijn gemeten, de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslokatie geen belemmering vormt voor de herinrichting van de lokatie.

3. Op basis van de verkregen analyseresultaten kan de grond in het depot worden hergebruikt binnen of buiten de lokatie van het Florapark. Het is aan te bevelen een deel van het depot, waarin een lichte verontreiniging met respectievelijk nikkel en minerale olie is aangetroffen, toe te passen ter plaatse van de aan te leggen wegen en paden op het Florapark. De overige grond kan zonder restricties, multifunctioneel, worden hergebruikt over de gehele lokatie van het Florapark.

Uit de resultaten van de verrichte onderzoeken blijkt derhalve dat geen sprake is van een grote verontreiniging, die herontwikkeling van het gebied in weg zou staan.

7. SOCIALE (ON)VEILIGHEID

Onder het begrip sociale onveiligheid kan worden verstaan het geheel van negatieve vormen van sociaal gedrag, zoals vandalisme, inbraak en andere vormen van criminaliteit, en de onder de bewoners levende angst- en onrustgevoelens. Sociale onveiligheid heeft derhalve betrekking op die situaties, waarin mensen zich bedreigd voelen of de kans lopen feitelijk geconfronteerd te worden met vormen van criminaliteit.

Gezien het karakter van het bestemmingsplan is met name het niveau van de omgeving van belang.

Hierbij kunnen onder meer de volgende elementen worden onderscheiden:

1. verlichting - goede verlichting zou moeten worden aangebracht bij slecht overzichtbare plekken, zoals aan de koppen van brandgangen e.d.;
2. groenvoorzieningen - het gaat om die groenvoorzieningen die op essentiële plekken of routes het zicht belemmeren;

In casu betreft het een bedrijfsterrein dat 24 uur per dag volledig in dienst en gebruik is. Alleen al door het gebruikte materieel is sprake van grote openbare ruimten, die ook overzichtelijk moeten zijn. Qua inrichting is derhalve sprake, alleen al op grond van de functie van het complex van zodanige overzichtelijkheid dat de sociale veiligheid op voldoende wijze is gewaarborgd.

8. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Aan de aangegeven nieuwe ontwikkelingen zijn geen gemeentelijke kosten verbonden. De ontwikkeling van Florapark is een puur particuliere ontwikkeling. Ook de plankosten komen voor rekening van de grondeigenaar/ontwikkelaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van inspraak gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen.

Ten behoeve van de inspraak is het ontwerp-bestemmingsplan "Florapark I" onderwerp geweest tijdens een inspraakbijeenkomst op dinsdag 22 oktober 1996 in het gemeentehuis.

Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen tijdens deze bijeenkomst zij verwezen naar het verslag.

Voorts zijn vier schriftelijke reacties binnengekomen:

- a. de heer A. den Heijer, Kleipettenlaan 9, 2231 XZ Rijnsburg
- b. NatuurAdviesRaad Rijnsburg, p/a Wingerd 5, 2231 PJ Rijnsburg
- c. Stichting Rechtsbijstand Mobiliteitsbranche, namens de heer D. Schoneveld, handelende onder de naam Garagebedrijf Schoneveld, Oegstgeesterweg 280, 2231 BE Rijnsburg;
- d. de heer en mevrouw D. Schoneveld, Oegstgeesterweg 280, 2231 BE Rijnsburg;
- e. het Genootschap Oud Rijnsburg.

De reacties onder e. is reeds verwoord en opgenomen onder de reacties van de inspraakbijeenkomst. De overige reacties geven aanleiding tot de volgende opmerkingen.

a. de heer A. den Heijer

inhoud

Hij wil graag de mogelijkheid opgenomen hebben dat er langs de Oegstgeesterweg een veilige voet-/fietsstrook wordt aangelegd in de bestemming waterkeringsdoeleinden.

reactie

Opgemerkt wordt dat binnen de bestemming groendoeleinden de mogelijkheid aanwezig is om voetpaden aan te leggen. Op een gedeelte van de groenbestemming is een bestemming verkeersdoeleinden gelegd, onder meer om de mogelijkheid open te houden dat eventueel een voetpad, een fietsstrook of parkeergelegenheid kan worden aangelegd. De aanleg van een fietsstrook zou moeten worden bezien in het kader van een eventuele herinrichting van de Oegstgeesterweg. Hierbij zij overigens aangetekend dat de verkeersintensiteit op de Oegstgeesterweg zodanig laag is dat niet gesproken kan worden, nu niet en in de toekomst niet van een voor de fietser en/of voetganger onveilige situatie.

conclusie

Met de ingediende zienswijzen kan ingestemd worden.

b. NatuurAdviesRaad Rijnsburg, p/a Wingerd 5, 2231 PJ Rijnsburg

inhoud

Uit het plan blijkt dat er een ontsluitingsweg gepland is. Deze ontsluitingsweg loopt over de groenvoorziening (groen + water) naar de Oegstgeesterdijk (de Dijk). De ontsluitingsweg wordt op het smalste gedeelte 7 meter breed. Deze ontsluitingsweg is gepland ten behoeve van een bedrijf dat zich daar zal gaan vestigen. De NatuurAdviesRaad betreurt het dat er wéér een stuk groen zal verdwijnen, wanneer Florapark I uitgevoerd wordt, zoals in het plan weergegeven staat. Bovendien wordt het geheel van dit groenplan door deze weg onderbroken. Er moet dan ook maar niet aan gedacht worden dat ook andere bedrijven, die zich moeten gaan vestigen een ontsluitingsweg aan de Oegstgeesterweg willen. Bovendien komt dit alles de verkeersveiligheid niet ten goede.

reactie

Met de NatuurAdviesRaad is nadien nog eens van gedachten gewisseld, waaruit bleek dat sprake was van een misverstand met betrekking tot de breedte en het doel van de ontsluitingsweg op de Oegstgeesterweg. Toelichting is verstrekt op het aspect ontsluiting op de Oegstgeesterweg, alsmede op de wijze van inrichting van het groengebied. Indien de ontsluiting uitsluitend is bedoeld voor langzaam verkeer (voet- en fietsverkeer), en dus niet voor vrachtverkeer, én dat wordt voorzien in een landschappelijk inpasbare brug heeft de Raad geen overwegende bezwaren tegen het plan. Overigens is in het kader van de bouwplanprocedure de ontsluiting alsnog komen te vervallen.

conclusie

Met de ingediende zienswijzen kan derhalve ingestemd worden.

- c. Stichting Rechtsbijstand Mobiliteitsbranche, namens de heer D. Schoneveld, handelende onder de naam Garagebedrijf Schoneveld, Oegstgeesterweg 280, 2231 BE Rijnsburg;
- d. de heer en mevrouw D. Schoneveld, Oegstgeesterweg 280, 2231 BE Rijnsburg;

inhoud

De Stichting Rechtsbijstand Mobiliteitsbranche refereert aan de inhoud van het bezwaar, dat door de heer Schoneveld zelf is ingediend. Voorts wordt gewezen op het lijden van aanzienlijke schade. De bezwaren kunnen kort als volgt worden samengevat:

1. het aanleggen van waterpartijen in de directe nabijheid van hun pand zal leiden tot verzakking van en ernstige schade aan de opstallen;
2. door de massale bebouwingseenheden rondom en totale karakterverandering van de omgeving, verliest hun pand aan uitstraling en zullen zij getroffen worden door waardeverlies;
3. er ontstaat een groot verlies van vrijheid bij het realiseren van de geplande bebouwing, waarvan de goothoogte 10 m kan zijn. Het vrijheidsverlies zal zich het sterkst manifesteren t.a.v. het dakterras op de garage;
4. door de komst van bedrijfsgebouwen, parkeerterreinen en -stroken en de grote toename van verkeersbewegingen zal de geluidsoverlast onaan-

vaardbaar toenemen (24 uur per dag, 7 dagen in de week). Dit zal nog vele malen worden versterkt als de verkeersweg wordt gerealiseerd, waarvoor in dit bestemmingsplan al ruimte is gereserveerd (vlak naast hun pand, nu nog noodontsluiting;

5. de auto-ontsluiting voor personenautoverkeer zal een duidelijke verkeers-toename veroorzaken op het gedeelte van de Oegstgeesterweg, waaraan zij wonen;
6. door de concrete bestemming van hun pand als garagebedrijf worden zij ontoelaatbaar belemmerd bij een eventuele verkoop van het pand in de toekomst. Ook hierdoor worden zij ernstig getroffen door waardevermindering;
7. tijdens de realisering van Florapark zullen zij nog jarenlang onduldbare hinder ondervinden van graaf-, hei- en bouwwerkzaamheden, waardoor hun pand onherstelbare schade zal lijden.

reactie

- ad 1. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van de waterpartijen zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing van de heer en mevrouw Schoneveld. Beschoeiingen en dergelijke worden zodanig aangebracht dat voor verzakkingen dan wel andere vormen van schade als gevolg van voornoemde werkzaamheden niet te worden gevreesd. Teneinde bewijslast problemen te voorkomen zou het mogelijk zijn een opname te maken van de bouwkundige staat van de gebouwen vóórdat met de werkzaamheden wordt begonnen.
- ad 2. Waardeverlies van panden als gevolg van wijzigingen in het planologisch regiem wordt beoordeeld in het kader van het planschade-artikel artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hier kan door betrokkenen een beroep op worden gedaan. Door een onafhankelijke deskundige wordt geoordeeld of en zo ja, in welke mate betrokkenen in aanmerking zouden kunnen komen voor schadevergoeding.
- ad 3. Indien een verlies aan vrijheid dient te worden geïnterpreteerd als een verlies aan privacy c.q. uitzicht dan is het ongetwijfeld zo dat naar de achterzijde het uitzicht zal verminderen. De beantwoording van de vraag of sprake zal zijn van een vermindering van privacy is, gelet op de afstand

tot de bedrijfsbebouwing van circa 40 m alsmede de voorgestelde groenvoorzieningen minder duidelijk te beantwoorden. Indien bedacht wordt dat sprake zal zijn van bedrijfsgebouwen, bedoeld voor de verhandeling van met name flora-producten, dan zullen de gevels van deze gebouwen in het algemeen van niet doorzichtig materiaal zijn opgetrokken. Slechts indien sprake is van een kantoorfunctie binnen de op te richten gebouwen op een grotere hoogte dan éénlaagse bebouwing zal mogelijk sprake kunnen zijn van een verminderde privacy. Dit is overigens ook nog afhankelijk van het feit of een geluidswal c.q. een visuele afscherming wordt aangebracht tussen de bedrijfsbestemming en het perceel Schoneveld. Mocht bij de uiteindelijke inrichting sprake zijn van een verminderde privacy dan biedt eveneens artikel 49 W.R.O. mogelijkheden voor schadevergoeding.

- ad 4. Zoals uit de geluidsberekeningen blijkt zal slechts in een overgangsfase, te weten als nog niet alle gebouwen zijn gerealiseerd sprake zijn van een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met een situering van de dockshelters en de vrachtauto-verkeersbewegingen aan de zuidzijde van de gebouwen, dus niet aan de zijde van de Oegstgeesterweg.

De opmerking ten aanzien van de nieuw te realiseren verkeersweg is in dit plan niet aan de orde. Indien tot realisering zou worden overgegaan, dan dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarin alle belangen op een juiste wijze zullen worden afgewogen.

- ad 5. De ontsluiting op de Oegstgeesterweg van met name het noord-oostelijke perceel is voornamelijk bedoeld voor langzaam verkeer vanuit Rijnsburg en Oegstgeest naar het zich te vestigen bedrijf. Daarnaast is het bedoeld voor personenauto-verkeer voornamelijk uit Oegstgeest. De gedachte parkeervoorziening aan de voorzijde betreft slechts 9 parkeerplaatsen. Ook wordt de te realiseren brug over de waterbestemming zodanig gedimensioneerd dat zwaarder verkeer en veel verkeer geen gebruik van deze brug kunnen maken. Van een duidelijke toename kan dan ook niet

worden gesproken en zeker niet voor het gedeelte waar de familie Schoneveld woont.

- ad 6. De keuze voor een specifieke bestemming is een planologische keuze. Andere bedrijfsbestemmingen zijn op deze lokatie niet gewenst, gelet op de verminderde bereikbaarheid via de buurt De Dijk. Daarnaast is de Oegstgeesterweg gezien zijn breedte en technische constructie niet geschikt voor veelvuldig (vracht)verkeer. Ook hier geldt dat indien betrokkene van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van een gewijzigd planologisch regiem, hij deze schade kan inbrengen als planschade op grond van artikel 49 W.R.O.
- ad 7. Schades als gevolg van bouwactiviteiten dienen, in geval causaal verband is aangetoond, worden ingediend bij de veroorzaker van de schade, i.c. de bouwer. Evenals in geval sprake is van schade, als vernoemd onder 1, dient hiertoe een opname te worden gemaakt van het gebouwde, vóórdat met de bouwactiviteiten een aanvang wordt gemaakt.

conclusie

Met de ingediende zienswijzen kan niet ingestemd worden. Overigens zijn de ingediende bezwaren van de familie Schoneveld, welke waren ingediend tegen het bestemmingsplan inmiddels ingetrokken.

9. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Keuze planmethodiek

Ten aanzien van de planmethodiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het geldend bestemmingsplan Kamphuizerpolder 1993. Gekozen is voor een globaal gedetailleerde bestemming. Dit houdt in dat ten aanzien van Florapark maximale bebouwingsgrenzen zijn opgenomen, en dat binnen deze grenzen invulling naar ruimtebehoefte mogelijk is. Door de gedetailleerde regeling is eveneens duidelijk bepaald waar de begrenzing ligt van de bebouwing in relatie tot de zone langs het Oegstgeesterkanaal.

Inhoudelijk

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen.

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming heeft betrekking op de hoofdfunctie van het gebied, te weten de te realiseren bebouwing voor de uitbreiding van Bloemenveiling Flora.

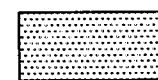
De bestemming is bedoeld voor bedrijven in de vorm van het veilingbedrijf, doch ook voor de aan de veiling verwante en ondersteunende bedrijven. Tevens zijn opgenomen bedrijven in de agrarische sector in de vorm van toeleverings- en afzetbedrijven. In de begripsbepalingen van de voorschriften (artikel 1.1.) zijn voor dit soort bedrijven omschrijvingen opgenomen.

De situering van de gebouwen is bepaald door de aangegeven bebouwingsvlakken. Afhankelijk van de ruimtebehoefte kunnen deze vlakken door meerdere bedrijven worden ingevuld. Bij deze invulling dient rekening te worden gehouden met een maximaal bebouwingspercentage per bij een bedrijf behorend bouwperceel. Dit bebouwingspercentage zorgt er voor dat op de individuele bouwpercelen voldoende ruimte resteert voor parkeervoorzieningen op eigen terrein en voor voldoende laad- en losruimte. Hierdoor wordt de wegenstructuur van het veilingcomplex niet onevenredig belast met geparkeerde personen- en vrachtauto's.

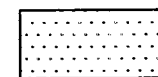
Binnen de bestemming kunnen bedrijfsontsluitingswegen worden aangelegd. De exacte lokatie van de wegen wordt ook weer bepaald door de uiteindelijke ruimtebehoefte. In beginsel is wel een verkaveling bekend, waarin deze wegen zijn opgenomen; de situering is echter indicatief opgenomen. Op de plankaart is deze verkaveling als ondergrond aangegeven. De plaatsen waar deze ontsluitingswegen aansluiten op de hoofd-ontsluitingsweg rond het veilingcomplex is door middel van een aanduiding bepaald. Flexibiliteit is ingebracht doordat deze aanduidingen nog 50 m kunnen verschuiven.

Een bijzondere vermelding verdient de ontsluitingsweg, die een rechtstreekse verbinding heeft met de Oegstgeesterweg. De aanwezigheid van deze ontsluiting is een gevolg van een erfdienstbaarheid met het energiebedrijf, om de toegang tot een ter plaatse te realiseren 50 KV-station te garanderen. Deze ruimte dient tevens als reservering voor een mogelijk doorsteek naar het noorden, indien ten noorden van het Oegstgeestekanaal nog ontwikkelingen in de sector agrarische hulp- en nevenbedrijven zullen plaatsvinden, als gevolg van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg. Ook fungeert de ontsluiting als nood-ontsluiting voor het terrein van de Bloemenveiling.

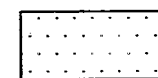
Bij de regeling voor bedrijven dient rekening te worden gehouden met een milieuzonering. Deze zonering is aangegeven de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is afgeleid van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De regeling is afgestemd op de geldende milieuwetgeving. Vanwege de gehanteerde systematiek in de voorschriften is er voor gekozen de gehele staat op te nemen, dit in tegenstelling tot een staat, die qua inhoud is teruggebracht tot de toegelaten categorieën. Op deze wijze is direct zichtbaar, welke soort van bedrijfsactiviteiten niet, dan wel slechts na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid toelaatbaar zijn. Een differentiatie naar toelaatbare categorieën wordt uit planologisch oogpunt gewenst geacht. Dit houdt in dat bedrijven, welke vallen onder de milieucategorieën 1 tot en met 4, toelaatbaar zijn. Dit laat overigens onverlet dat in het kader van de milieuvergunning rekening dient te worden gehouden met een bepaalde situering ten opzichte van woningen van derden. Door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de Staat



maximaal categorie 1/2



maximaal categorie 3 (50 m)



maximaal categorie 3 (100 m)



maximaal categorie 4 (200 m)

Bestemmingsplan Florapark I
Milieuzonering

1 : 2000

WDAadvising

aanpassen aan nieuwe technologische ontwikkelingen, die een andere categorie-verdeling tot gevolg zouden kunnen hebben. In de bijgevoegde tekening is de milieuzonering gevisualiseerd.

De situering van gebouwen op de nog uit te geven bouwpercelen is in beginsel vrij, met dien verstande dat minimale afstanden tot zij-, achter- en voorgrenzen zijn aangegeven van respectievelijk 3 m, 4 m en 8 m. Gebouwen dienen, indien zij vrijstaand gebouwd worden een afstand van tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te nemen; ook mag worden gebouwd in de perceelsgrens, aaneengebouwd dus. Van de afstand tot de voorgrens van het perceel is overschrijding mogelijk door een beperkt deel van het te realiseren gebouw. Dit beperkt deel kan de functie van entree hebben. De maximale oppervlakte van deze uitbouw bedraagt 250 m² en mag maximaal worden gerealiseerd over een lengte van 10 % van de totale voorgevellengte van het gebouw. Ook bij een dergelijke uitbouw moet rekening worden gehouden met een minimale afstand van 3 m tot de verkeersbestemming c.q. een bedrijfsontsluitingsweg. Een en ander houdt in dat de diepte van de uitbouw maximaal 5 m mag bedragen, indien rekening wordt gehouden met de minimale afstand van gebouwen tot de voorerf-grens van 8 m.

Uit deze afstand van 8 m vloeit rechtstreeks voort de opgenomen hoogte-regeling voor gebouwen in de vorm van een 1 : 1-regeling: de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen is gelijk aan de afstand van gebouwen tot de voorerf-grens. De hoogte van een gebouw mag bijvoorbeeld 9 m zijn, indien de afstand van dat hoogte-punt tot de (openbare) verkeersbestemming 9 m bedraagt. De algemene maximale hoogte van gebouwen is gesteld op 10 m. Het is dus niet zo, dat een gebouw op een afstand van 30 m tot de verkeersbestemming c.q. een bedrijfsontsluitingsweg een hoogte van 30 m mag hebben; dit is dus maximaal 10 m. Van deze maximale hoogte kan vrijstelling worden verleend door burgemeester en wethouders tot een hoogte van maximaal 15 m en over een oppervlakte van maximaal 30 % van het begane grondvloeroppervlak van gebouwen, indien de noodzaak voor deze verhoging wordt aangetoond. Deze mogelijkheid is opgenomen, teneinde accenten in gebouwen te kunnen realiseren, waardoor het representatief karakter van de gebouwen ondersteund kan

worden. Overigens is, in verband met de representativiteit van gebouwen, een bepaling opgenomen, die er in moet voorzien dat aan de zijde van de Oegstgeesterweg en de Rijksweg A44 qua vormgeving van de gebouwen rekening wordt gehouden met de representatieve uitstraling van het Florapark naar de externe wegenstructuur.

Vanwege dit representatieve karakter is in artikel V.2. tevens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, teneinde overschrijding van de bestemmings- en bebouwingsvlakken mogelijk te maken ten behoeve van het bouwen over het water. De vrijstelling is beperkt tot ten hoogste 1 per gebouw. Overschrijding is nodig van de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, groendoeleinden en waterhuishoudkundige doeleinden. Uiteraard dient de waterfunctie primair te blijven. Een eventuele overbouw zou slechts op palen kunnen worden gerealiseerd. De diepte van de overschrijding mag maximaal 40 m bedragen; de breedte mag maximaal 25 m bedragen. Op deze wijze kan een gevarieerd beeld qua bebouwing ontstaan aan de zijde van de Oegstgeesterweg. Voorts is nog bepaald dat de afstand tot de Oegstgeesterweg tenminste 15 m dient te bedragen. Als gevolg van deze bepaling, alsmede de onderlinge uitwisselbaarheid van groen en water kan een bijzonder representatief beeld ontstaan.

De hoogte van bouwwerken, die geen gebouw zijn, is bepaald op maximaal 15 m.

De realisering van bedrijfswoningen is niet mogelijk, vanwege onder meer de milieu-hygiënische implicaties op de directe bedrijfsomgeving.

In de regeling is voorts een bepaling opgenomen, die voortvloeit uit het rijks- en provinciale mobiliteitsbeleid. De lokatie Florapark dient te worden beschouwd als een lokatie met een mobiliteits C-profiel: geen ligging bij knooppunten van openbaar vervoer, goede bereikbaarheid via wegen (C-profiel). Uit dit beleid volgt dat een maximale oppervlakte aan kantoren bij bedrijven dient te worden opgenomen. De regeling komt overeen met de bepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de Nota Planbeoordeling 1995.

Een bijzonder bepaling wordt gevormd door de afstandsnorm tot de nabijgelegen gasleiding met een diameter van $\phi 900$. Indien binnen een gebouw of gedeelte daarvan zich meer dan 50 personen kunnen bevinden dient een afstand van 35 m in acht te worden genomen tussen de leiding en het gebouw. Indien dit niet het geval is kan worden volstaan met een afstand van minimaal 5 m. De begrenzing van de bebouwingsvlakken is reeds op een grotere afstand gelegen.

Openbare nutsdoeleinden

Dit betreft het 50 KV-station, dat het gebied van energie dient te voorzien. De situering van het gebouw is bepaald door een bebouwingsvlak. De maximale hoogte is gesteld op 4 m;

Groendoeleinden

De bestemming heeft betrekking op de overgangszone tussen het bedrijfsgebied en het gebied langs de Oegstgeesterweg/het Oegstgeesterkanaal. De zone is een combinatie van groen en water. De bestemming is tevens gelegen in een zone waarin een zogenaamde dubbelbestemming is gelegen, te weten een leidingenstrook en een waterkering. Met de bebouwingsregels binnen deze bestemmingen dient derhalve rekening te worden gehouden.

In de bestemming is tevens een verkeersontsluiting ten behoeve van de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen, te weten de nood-ontsluiting, tevens ontsluiting van het 50 KV-station. Ten behoeve van een eventuele realisering op langere termijn van een noordelijke verbinding over het Oegstgeesterkanaal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, teneinde de hiervoor benodigde wegen en voorzieningen aan te kunnen brengen.

Ten behoeve van het voorkomen van overlast voor de woningen aan de Oegstgeesterweg is in de bestemming de mogelijkheid opgenomen geluidwerende voorzieningen te realiseren.

Verkeersdoeleinden

De hoofd-ontsluitingsweg over het veilingcomplex is gedetailleerd opgenomen als verkeersbestemming. Deze weg heeft een belangrijker functie dan de eerder genoemde ontsluiting binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden.

Waterhuishoudkundige doeleinden

De bestemming heeft betrekking op de verbrede watergang tussen de agrarische percelen in de Kamphuizerpolder en de Oegstgeesterweg. Binnen de bestemming is het onder meer mogelijk bruggen te realiseren. Hier is eveneens sprake van een dubbelbestemming ten aanzien van de leidingen.

Waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming, waarbij de functie van de gronden naast de waterkerende functie ook nog een andere functie kent. In casu zijn dit de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en groendoeleinden. De waterkerende functie is primair ten opzichte van de andere functie. Bouwvergunningen in de secundaire bestemmingen mogen slechts worden afgegeven indien van geen bezwaar in het kader van de primaire bestemming is gebleken.

Leidingenstrook (dubbelbestemming)

Ook hier zijn de belangen van de leidingbeheerders primair aan de overige belangen. Indien onevenredige schade dreigt te ontstaan zal geen bouwvergunning worden afgegeven.

Invliegfunnel

Ten behoeve van de invliegfunnel voor Marinevliegkamp Valkenburg zijn bijzondere bepalingen opgenomen met betrekking tot maximale hoogte van gebouwen. De hoogten zijn dermate dat vanuit Florapark dergelijke hoogten niet zullen worden bereikt.

Gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningvereiste

Het is verboden gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Dit is de algemene gebruiksregeling voor de

gebouwen en onbebouwde gronden. Ook de vrijstelling, de zogenaamde toverformule, is een op grond van jurisprudentie vereiste bepaling.

Ten behoeve van de bescherming van de ondergrondse leidingen is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor met name genoemde werken en werkzaamheden.

Algemene bepalingen

Naast deze voorschriften zijn nog enige algemene bepalingen opgenomen, zoals een wijzigingsbevoegdheid voor de grotere nutsgebouwen, de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van ondergeschikte bouwwerken, de gebruiksbepalingen, de overgangsbepalingen, de strafbepaling en de titel van het plan.

Herziening Woningwet

De herziening van de Woningwet heeft geleid tot een aanpassing van de in het algemeen gehanteerde vrijstellingsbevoegdheid voor ondergeschikte bouwwerken. De realisering van telefooncellen is vergunningvrij, zodat een vrijstelling voor de oprichting hiervan niet zinvol is. De overige gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes voor verkeersdiensten en gasdrukregel- en meetstations betreffen meldingsplichtige bouwwerken, als bedoeld in het Besluit meldingsplichtige bouwwerken. Ook een vrijstellingsbevoegdheid voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, is vervallen, omdat het hier eveneens vergunningvrije bouwwerken betreft.

In het kader van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn tevens de implicaties overwogen als gevolg van de per 1 januari 1994 in werking getreden Algemene wet bestuursrecht. Voor het bestemmingsplan zou dit kunnen betekenen dat, indien sprake is van een wijziging, zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de openbare voorbereidingsprocedure, zoals deze is opgenomen in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing zou kunnen zijn. Een en ander houdt onder meer in dat wijzigingsplannen gedurende een termijn van tenminste vier weken ter inzage worden gelegd. Het opnemen van een toepassingsverklaring van de openbare voorberei-

dingsprocedure is facultatief. Gezien het in het algemeen kleinschalige en ondergeschikte karakter van dergelijke wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt een periode van twee weken voor ter inzage legging voldoende geacht. Dit sluit overigens ook aan bij de procedure in het kader van een, in het algemeen ingrijpender, bijzondere planologische procedure ingevolge artikel 19 jo 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waar immers ook een ter inzage leggingstermijn is geregeld van twee weken. In het bestemmingsplan is derhalve een procedure opgenomen in geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

10. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 10 B.R.O.

In het kader van het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;
2. Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland;
3. Inspecteur van de Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland;
4. Het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland;
5. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland;
6. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in Zuid-Holland;
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
8. N.V. Energie- en watervoorziening Rijnland;
9. Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de provincie Zuid-Holland;
10. Eerstaanwend Ingenieur-Directeur van de Directie Zuid-Holland van de Dienst Gebouwen, werken en terreinen van het Ministerie van Defensie;
11. Directeur Landbouw, Natuurbeheer en Visserij in de provincie Zuid-Holland;
12. N.V. Nederlandse Gasunie;
13. PTT Telecom Netwerkdiensten;
14. Waterschap "De Oude Rijnstromen";
15. Gemeente Oegstgeest;
16. Gemeente Voorhout;
17. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Van de instanties, als vermeld onder 10, 11, 16 en 17 is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instanties, als vermeld onder 2, 3, 5 en 6, geven reactie in het kader van de P.P.C.

De overige instanties maakten de hierna volgende opmerkingen, welke gevolgd wordt door een reactie.

1. Provinciale Planologische Commissie

- a. Zoals in de toelichting verwoord, vindt intensief overleg plaats tussen provincie, gemeente Rijnsburg en Voorhout en de Veiling Flora over de verplaatsing van de molen. De resultaten van het overleg zullen uitmonden in een convenant dat zekerheid biedt dat de molen verplaatst gaat worden. Het zal duidelijk zijn dat instemming met het bestemmingsplan afhankelijk zal zijn van de uitvoering van het convenant. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal die zekerheid verschaft moeten zijn.
- b.1. Bodem: in het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan de bodemkwaliteit. Conform de Nota Planbeoordeling 1995 dient voorafgaande aan de herinrichting, bodemonderzoek te worden uitgevoerd en moeten de resultaten van het bodemonderzoek in de toelichting van het plan worden vermeld.
- b.2. Industrielawaai: in de fase tussen de huidige situatie en de volledige ontwikkeling van het plangebied zal volgens het plan de equivalente geluidsbelasting hoger zijn dan 50 dB(A) maar lager dan 55 dB(A). In het plan wordt opgemerkt dat om de geluidsbelasting te reduceren tot 50 dB(A), in het plangebied afscherming door gebouwen moet worden gerealiseerd en dat de koelinstallaties van een geluidsarm type dienen te zijn. Het bestemmingsplan biedt echter geen garantie dat deze maatregelen ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd.
- b.3. Zonering bedrijven: de bepalingen in de voorschriften (art. II.1.3) over de afstanden tussen bedrijven en woningen zouden ter verduidelijking ook op de plankaart kunnen worden aangegeven.
- b.4. Artikel II.1.5: met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de staat van bedrijfsactiviteiten wijzigen als gevolg van technologische ontwikkelingen. Deze regeling dient verduidelijkt en nader objectief begrensd te worden.
- c. Archeologie: vanwege de ligging van het gebied op een stroomrug van de Oude Rijn wordt verzocht aandacht te besteden aan eventueel aanwezige archeologische waarden. Contact met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek wordt aanbevolen.

- d. Uitvoering: verzocht wordt aan te geven op welke wijze wordt voorzien in de financiering van het archeologisch onderzoek, zodat realisering daarvan verzekerd is. Voorts wordt er van uit gegaan dat de in het plan aangegeven waterpartijen en groenvoorzieningen ten uitvoer zullen worden gebracht. In aansluiting hierop wordt geadviseerd ook aandacht te besteden aan de architectonische inpassing. Het is in dit verband gewenst dat de hoogte van de bebouwing naar het noorden toe in hoogte afneemt, zodat de landschappelijke inpassing vloeiender verloopt.
- e. Bedrijfswoningen: in het plan worden bedrijfswoningen uitgesloten. In de toelichting op het plan wordt onder bodemkwaliteit echter gesproken over inpandige bedrijfswoningen. Verzocht wordt dit te verduidelijken.

Reactie

- ad a. over de verplaatsing van de molen vindt regelmatig overleg plaats. In beginsel zal de molen worden verplaatst naar de Elsgeesterpolder in Voorhout. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zal een en ander duidelijk zijn.
- ad b.1. in de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de resultaten van een bodemonderzoek.
- ad b.2. Ten aanzien van de opmerking inzake industrielawaai, waarin gevraagd wordt garanties te geven omtrent de realisering van gebouwen als geluidsafscherming en het feit dat koelinstallaties van een geluidarm type dienen te zijn, zij opgemerkt dat dergelijk vereisten niet in de voorschriften van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. De regulering in een bestemmingsplan betreft toelatingsplanologie. De randvoorwaarden voor de vestiging van bedrijven wordt geboden. Gezien evenwel de wens spoedig tot invulling van het gebied over te gaan zal op niet al te lange termijn kunnen worden voorzien in akoestisch afschermende bebouwing. Ten aanzien van geluidsarme koelinstallaties zij opgemerkt dat dergelijke vereisten thuishoren bij de individueel door de bedrijven aan te vragen milieuvergunning.

- ad b.3. een zonering, zoals gevraagd, is op een overzichtstekening opgenomen en derhalve niet op de plankkaart. Voor dit systeem is gekozen uit een oogpunt van duidelijke leesbaarheid van de juridische plankkaart.
- ad b.4. een regeling, zoals thans opgenomen, is een heel gebruikelijke. Aangezien onduidelijk is over welk soort bedrijven het gaat en welke vorm van technologische ontwikkelingen kan moeilijk op voorhand worden aangegeven onder welke voorwaarden toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid kan worden gegeven. Een dergelijke toepassing zal overigens na toetsing door een deskundige analoog aan de bestaande categorieën plaats dienen te vinden.
- ad c. aan de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is eveneens een exemplaar van het bestemmingsplan voor overleg toegezonden. Van de dienst is geen reactie ontvangen, zodat er vanuit mag worden gegaan dat geen archeologische waarden worden aangetast.
- ad d. Het gehele plangebied is in eigendom bij de Bloemenveiling Flora. Alle financiële aspecten, die bij de uitvoering van de plannen aan de orde zullen komen, zijn voor rekening van de Bloemenveiling. Ten aanzien van de gewenste aflopende hoogte in noordelijke richting zij opgemerkt dat ten aanzien van het aansluitende plan van de Bloemenveiling al sprake is van een verminderde hoogte. Desalniettemin zal bij de invulling van de noordelijke rand qua welstand aandacht zijn voor de inpassing in de omgeving. Overigens vloeit de wens naar een goede architectonische inpassing reeds voort uit de doelgroep van bedrijven, waarvoor het Florapark wordt ingericht. Voor deze bedrijven is uitstraling van de eigen gebouwen een belangrijk gegeven om zich ter plaatse te vestigen.

- ad e. De toelichting is op dit punt aangepast. In het plangebied komen geen bedrijfswoningen voor, met uitzondering van de bestaande woning langs de Oegstgeesterweg.

4. Hoogheemraadschap van Rijnland

- a. Op de plankaart is, voor zover het boezemwater betreft, niet voldoende oppervlaktewater als zodanig bestemd. Op bijgevoegde plankaart is een en ander - in groene kleur - op de juiste manier weergegeven. Ook de bestemming waterkering is niet overal correct aangegeven; op bijgevoegde plankaart is de waterkering - gearceerd in oranje - ingetekend. Op eenzelfde gebied kan niet de bestemming waterkeringsdoeleinden en tevens de bestemming water rusten. Op bijgevoegde kaart is een en ander gecorrigeerd.
- b. Verzocht wordt het schap in een vroeg stadium te berichten wanneer de agrarische hulp- en nevenbedrijven aan de noordzijde van het Oegstgeesterkanaal ontwikkeld worden. Dan kan bij het bepalen van zuiveringscapaciteit rekening worden gehouden met de verwachte toename van het afvalwater.

Reactie

- ad a. De plankaart is aangepast aan de hand van de door het schap verstrekte gegevens.
- ad b. Besluitvorming omtrent de toelaatbaarheid van agrarische technische hulp- en nevenbedrijven vindt plaats in het kader van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg. Alvorens evenwel tot realisering van dergelijke bedrijven kan worden gekomen dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 10 B.R.O. eveneens worden toegezonden aan het Hoogheemraadschap. In dat verband kan ook eerst een indicatie worden gegeven van de termijn, waarop de desbetreffende bedrijven kunnen worden gerealiseerd. Geconstateerd wordt dat derhalve in een vroegtijdig stadium het schap in kennis wordt gesteld van de bebouwingsmogelijkheden in het gebied ten noorden van het Oegstgeesterkanaal.

7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan en kan zich vinden in de inhoud hiervan. De Kamer is verheugd over het feit dat met het opstellen van het plan concreet uitvoering wordt gegeven aan een belangrijk onderdeel van het mede in haar opdracht opgestelde Economisch Beleidsplan Rijnsburg.

Wel roept de Kamer op tot uiterste zorgvuldigheid bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het in het plangebied gevestigde garagebedrijf (Artikel II.2. lid 3). De belangen van de betreffende ondernemer zullen daarbij nadrukkelijk in het oog dienen te worden gehouden. De Kamer zal de ontwikkelingen rond deze lokatie daarom met belangstelling blijven volgen.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid was opgenomen teneinde, ingeval van bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, soepel te kunnen inspelen op de gewijzigde omstandigheden. De wet biedt hiertoe de ruimte in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Inmiddels heeft overleg geleid tot aankoop van het bedrijf door de Bloemenveiling. Op termijn wordt het bedrijf geamoveerd, zodat de desbetreffende bestemming is vervallen.

8. N.V. Energie- en watervoorziening Rijnland

Naar aanleiding van de brief van 18 oktober 1996 betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Florapark I in de gemeente Rijnsburg, wordt medegedeeld dat in deze regio leidingen en nutsvoorzieningen van het energiebedrijf zijn gelegen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt verzocht in het kader van het project Ecologische Structuur Zuid-Holland rekening te houden met de volgende nutsvoorzieningen:

Gas	:	hogedruk gasleiding in de Oegstgeesterweg en zinker door het Oegstgeesterkanaal.
		middendruk gasleiding in de Oegstgeesterweg, rand plangebied.

Elektriciteit : 50/10 kV laagspanning en telecombelen van EWR langs de Oegstgeesterweg, toegangspad 50/10 kV Flora (Rijnsburg) en zinkers door het Oegstgeesterkanaal.

Reactie

Voorzover de desbetreffende leidingen al niet op de plankaart zijn opgenomen zal uiteraard in geval van werkzaamheden vooraf contact worden opgenomen met het energiebedrijf inzake de ligging van andere (dienst)leidingen en kabels.

9. Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de provincie Zuid-Holland

Het plan geeft inhoudelijk geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wordt aandacht gevraagd voor de problematiek van de versnippering, zoals deze ook in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer is opgenomen (Luik 1, Spoor 5).

In het kader van het project Ecologische Structuur Zuid-Holland', met als doelstelling om de barrières in de ecologische verbindingzones te minimaliseren, is geïnventariseerd waar dergelijke verbindingen worden doorsneden door wegen en vaarwegen.

Hiertoe is door de directie Rijkswaterstaat in samenwerking met de provincie Zuid-Holland en het Consulentenschap Natuur, Bos, Landschap en Fauna, een knelpuntenlijst opgesteld, de zogen. "Knelpuntenlijst versnippering natuur in Zuid-Holland' van oktober 1993.

Parallel aan de rijksweg A44 (oostzijde) is een ecologische verbinding gelegen, gericht op het biotype moeras. Doeltypen zijn hierin hermelijn en pad. Deze verbinding wordt doorsneden door het Oegstgeesterkanaal.

Het te realiseren bedrijventerrein zal de barrière, die door deze doorsnijding wordt veroorzaakt, mogelijk vergroten. Verzocht wordt dan ook dit zoveel mogelijk te voorkomen door bij de inrichting van de bestemmingen 'groendoeleinden' en 'waterhuishoudkundige doeleinden' met bovengenoemde ecologische verbindingzone rekening te houden.

Reactie

Bij de inrichting van de genoemde bestemmingen wordt rekening gehouden met het gebiedseigen karakter van de inrichting. Op deze wijze kan rekening worden gehouden met de ecologische verbindingszone.

12. N.V. Nederlandse Gasunie

Zoals ook op de plankaart middels een leidingenstrook is aangegeven is in het gebied, waarop dit plan betrekking heeft, een tweetal aardgastransportleidingen gelegen van de maatschappij.

De ligging van de leidingen is in zijn geheel niet op de plankaart aangegeven. Hiertoe wordt opgemerkt dat een aardgastransportleiding dient te worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld.

Ter informatie doet de maatschappij de plankaart wederom toekomen, waarop de geplande verlegging van de aardgastransportleiding in rood en de hoofd-aardgastransportleiding in blauw is aangegeven. Tevens bevindt zich net buiten het plangebied een buiten bedrijf-leiding. Verzocht wordt de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.

De aanpassing van het leidingtracé ten behoeve van het onderhavig plan is reeds uitgevoerd, waarbij opgemerkt kan worden dat de te verwijderen leidingdelen reeds verwijderd zijn en dat de te leggen leidingdelen naar alle waarschijnlijkheid volgens plan zijn aangebracht. Daar de revisietekeningen op dit moment nog niet voor handen zijn is de ligging van deze leidingdelen niet exact bekend. Ten tijde van de 1e tervisielegging van onderhavig plan zullen de revisietekeningen wel voor handen zijn en kunnen de ingetekende leidingen worden geverifieerd.

Gebleken is dat de leidingen van de maatschappij niet voldoende binnen de geprojecteerde leidingenstrook zijn gelegen. Verzocht wordt de leidingenstrook minimaal overeenkomstig de hierna te noemen minimale bebouwingsafstand te doen aanpassen.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, getiteld "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen", van 26 november 1984, onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004.

Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren.

De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen rekening gehouden moet worden met de gevolgen van een eventuele leidingbreuk. Voor de betrokken leidingen bedraagt deze afstand:

Leidingnummer	Diameter	Ontwerpdruk	Toetsingsafstand
A-560-00	36 "	66,2 bar	115 meter
W-535-01	12 "	39,9 bar	30 meter

Afwijking is in dit geval op grond van leidingspecificaties toegestaan indien technische, economische en/of planologische overwegingen hiertoe noodzaken, waarbij echter steeds de minimale bebouwingsafstand zoals genoemd in tabel 4 van de richtlijn gehandhaafd moet blijven. Voor de betrokken leidingen bedraagt deze afstand:

Leiding-nummer	Diameter	Ontwerpdruk	Incidentele bebouwing en bijzondere objecten Cat. II	Woonwijk en flatgebouw en bijzondere objecten Cat. I
A-560-00	36"	66,2 bar	5 meter	35 meter
W-535-01	12"	39,9 bar	4 meter	14 meter

Verzocht wordt artikel II.8. "Leidingenstrook" van de voorschriften van het onderhavig bestemmingsplan uit te willen breiden ten aanzien van enkele technische aspecten. Een voorstel wordt bijgevoegd.

In hoofdstuk 2 "Plangebied" van de toelichting worden de leidingen aangeduid met de maten respectievelijk 300 mm en 900 mm. Verzocht wordt deze aanduidingen in het onderhavig plan te wijzigen in respectievelijk 12" en 36".

In de laatste alinea van hoofdstuk 9 "Beschrijving van het plan" van de toelichting wordt gesteld dat de begrenzing van alle bebouwingsvlakken op een grotere afstand is gelegen dan de afstandsnorm tot de nabijgelegen gasleiding. Gebleken is, dat deze stelling niet overeenkomt met de werkelijke afstand tussen de geprojecteerde bebouwing en de leiding, indien bebouwing gerealiseerd wordt welke behoort tot de categorie I (richtlijn VROM). Verzocht wordt de meest noordoostelijk geprojecteerde bebouwing zodanig aan te passen dat de aangehaalde stelling kan worden gehandhaafd, indien in de planvoorschriften bebouwing van categorie I niet wordt uitgesloten.

Reactie

Niet ontkend wordt dat de leidingen van de Gasunie een planologische relevantie vertonen, gelet op de omvang van de leidingen. De leidingen vallen evenwel geheel binnen de dubbelbestemming leidingenstrook, tezamen met nog twee leidingen. Op de plankaart zijn deze leidingen overigens in de ondergrond wel degelijk aangegeven. Op zich bestaan er geen bezwaren de desbetreffende leidingen expliciet als aanduiding binnen de leidingstrook op te nemen, conform de tekening, zoals gewijzigd door de Gasunie.

Ten aanzien van de minimaal in acht te nemen afstand wordt gewezen op correspondentie tussen de N.V. Nederlandse Gasunie en het technisch adviesbureau van de ontwikkelaar van het gebied. Deze brief dateert van 19 juli 1996. Hierin op de desbetreffende vraag door de Gasunie aangegeven, dat de minimale bebouwingsafstand voor kantoorgebouw, waarin meer dan 50 mensen verblijven 35 meter is. De minimale bebouwingsafstand voor gebouwen met een andere functie, zoals werkplaatsen, magazijnen etc., waarin minder dan 50 mensen

verblijven, is 5 meter. Deze laatstgenoemde gebouwen mogen aan kantoorgebouwen met meer dan 50 mensen vastzitten. De vluchtweg van het kantoorgedeelte met meer dan 50 mensen mag niet door het andere gebouw lopen. Op de vraag om een kantoor met minder dan 50 mensen vast te bouwen aan een kantoor met meer dan 50 mensen is geantwoord dat dit mogelijk zou zijn onder de voorwaarde dat in het gedeelte, dat gesitueerd is binnen de zone van 35 meter maximaal 50 mensen mogen verblijven en dat de vluchtwegen van het gedeelte met meer dan 50 mensen niet door het gedeelte lopen dat is gesitueerd binnen de 35 meter zone. De Gasunie wenst in de gelegenheid gesteld te worden in het laatste geval in de ontwerpfase de toegepaste indeling te toetsen. In onderdeel 2.h. is de regeling opgenomen, die aansluit bij het beleid van de Gasunie. Overigens is aan de overige opmerkingen, waar mogelijk tegemoet gekomen.

13. PTT Telecom Netwerkdiensten

De gemeente ligt niet onder een straalverbinding van PTT Telecom. Hoewel het toezenden van het bestemmingsplan op prijs wordt gesteld is het met het oog op de bescherming van straalverbindingen van PTT Telecom niet noodzakelijk. Het plan is doorgezonden naar het Telecommunicatiedistrict Den Haag.

Reactie

Van het district Den Haag is geen reactie vernomen. Voor het overige geven de opmerkingen geen aanleiding tot aanpassingen.

14. Waterschap De Oude Rijnstromen

In overleg met de boezemwaterbeheerder, het hoogheemraadschap van Rijnland, is gebleken dat de bestemming "waterkering" niet overal correct is aangegeven. Het betreft een ontbrekend gedeelte waterkering en een gedeelte dat samenvalt met de bestemming "water". Door het hoogheemraadschap van Rijnland is een en ander, inclusief een gecorrigeerd exemplaar van de plankaart reeds schriftelijk aan de gemeente medegedeeld.

Reactie

De plankkaart is aangepast naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap. Aan de opmerking is derhalve voldaan.

15. Gemeente Oegstgeest

Naar de mening van het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest is het voorontwerp-bestemmingsplan "Florapark I" reeds een nader uitwerking van de in de notitie "Werken aan de economie van Rijnsburg" verwoordde uitgangspunten voor het maken van ruimtelijke keuzes. Deze keuzes dienen, zoals terecht wordt vermeld, nog gemaakt te worden. De presentatie van het voorontwerp-bestemmingsplan ongeveer tegelijk met de notitie "Werken aan de economie van Rijnsburg" wordt dan ook enigszins prematuur geacht.

Inhoudelijk wordt het volgende opgemerkt:

- a. Tengevolge van de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid in de gemeente Rijnsburg, hetgeen uit verschillende oogpunten vanzelfsprekend wenselijk is, zal de verkeersdruk op het Oegstgeester deel van de Rijnsburgerweg alsmede de Rijnzichtweg tot en met het viaduct bij de Rijksweg A44 aanzienlijk toenemen. Een en ander zal meer onderhoudskosten vergen aan deze wegen en wellicht zal spoedig een meeromvattende oplossing voor de grote toename van het verkeer noodzakelijk zijn. De gemeente Oegstgeest is van mening dat de gemeente Rijnsburg bij de nog te voeren onderhandeling met Flora over de noodzakelijke infrastructurele maatregelen eveneens rekening dient te houden met extra onderhouds- en infrastructurele maatregelen op Oegstgeester grondgebied en hierover ook met de gemeente Oegstgeest overeenstemming dient te bereiken voordat deze uitbreidingen feitelijk in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
- b. voorts wordt bezwaar gemaakt tegen de suggestie, welke in beide plannen geïncorporeerd is, om in de toekomst een uitbreiding van Flora in noordelijke richting mogelijk te maken c.q. niet onmogelijk te maken. Dit wordt een ongewenste ontwikkeling geacht en een ernstige bedreiging van het gebied de Elsgeesterpolder. Om dezelfde reden is de gemeente Oegstgeest minder gelukkig met de voorgestane verdere bedrijfsontwikkeling van het gebied Vinkenweg. Gelet op de eerste brainstormachtige

bespreking met diverse betrokkenen is de gemeente van mening dat de gemeente Rijnsburg er niet van uit mag gaan dat ter hoogte van de omstreden verzorgingsplaats een nieuwe aansluiting aan de Rijksweg kan worden gerealiseerd. Overigens dient te worden opgemerkt dat ook de gemeente Oegstgeest geen kant en klare oplossing voor de toenemende verkeersdruk voorhanden heeft. Geconstateerd wordt slechts dat hiermee rekening dient te worden gehouden en dat een en ander beperkingen aan de uitbreidingsmogelijkheden oplegt.

- c. Tengevolge van de toegelaten bouwhoogte van 25 m, na vrijstelling van het college, voor reclamemasten, wordt gevreesd voor een vorm van horizonvervuiling. Dit zou worden betreurd; verzocht wordt deze vrijstellingsmogelijkheid te schrappen.

Reactie

- ad a. Opgemerkt wordt dat de infrastructurele voorzieningen op het terrein door De Bloemenveiling zelf worden aangelegd. Wijzigingen aan de externe verkeersstructuur vinden niet plaats. Wellicht zullen meer vrachtauto's over de Laan van Verhof over het grondgebied van Oegstgeest in de richting van de snelweg 44 rijden. In hoeverre zulks leidt tot een verhoging van de onderhouds- en beheerskosten valt niet in te schatten. Omdat sprake zal zijn van een verschuiving van reeds ter plaatse gevestigde ondernemingen naar Florapark I zal in het algemeen slechts sprake zijn van invulling van de oorspronkelijke huurboxen. Het geenszins zeker dat eventuele nieuwe huurders over het grondgebied van Oegstgeest gaan rijden. Voorshands wordt er van uit gegaan dat een uitbreiding van Florapark niet leidt tot onevenredige verzwaring van de beheers- en onderhoudskosten. Nader overleg op dit moment lijkt dan ook minder zinvol.
- ad b. De discussie omtrent een eventuele noordelijk uitbreiding en een verzorgingsplaats, al dan niet in combinatie met een nieuwe aansluiting op de snelweg is nog ruimschoots in discussie. Feit is dat, indien daartoe wordt besloten opnieuw een bestemmingsplan dient te worden opgesteld. In dat kader dienen de verkeerstechnische consequenties beoordeeld te worden. In het onderhavig bestemmingsplan is met een dergelijke ontwik-

kelling slechts rekening gehouden in de vorm van een ruimtereservering voor een mogelijk aansluitende weg over het Oegstgeesterkanaal. Een bestemming als zodanig is hiervoor niet opgenomen.

- ad c. Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De vrijstellingsbevoegdheid is vervallen.

Bijlage:

Verslag Inspraakbijeenkomst d.d. 22 oktober 1996

**Verslag inspraakbijeenkomst
ontwerp-bestemmingsplan Florapark I
22 oktober 1996**

Aanwezig: de heren F. Vletter (wethouder), A. Mastenbroek, Mr. H.S. Weeda (WDAadviseur), Mevrouw C. Oudwater (verslag) en ca. 30 belanghebbenden.

Aanvang: 21.00 uur

Nadat de heer Vletter alle aanwezigen hartelijk welkom heeft geheten, geeft de heer Weeda een toelichting waarbij hij in gaat op de systematiek van het bestemmingsplan.

Hierna kunnen de aanwezigen inspreken.

Mevrouw Briër vraagt of het groen omsloten wordt door hekken.

De heer Weeda antwoordt dat alleen om het bedrijfsterrein hekken worden geplaatst en het groen open blijft.

De heer De Haas vraagt hoe het groen geregeld gaat worden aan de westkant van de Oegstgeesterweg.

De heer Weeda antwoordt dat het de bedoeling is dat de groenzone zoals die nu is in noordelijke richting wordt doorgezet.

De heer De Haas vraagt zich tevens af hoe de gevelaanzichten er uit komen te zien. Het moet een toonbaar geheel zijn.

De heer Weeda geeft aan dat deze aspecten bij de incidentele bouwvergunningen meegewogen worden. Flora en gemeente zijn gebaat bij een goede presentatie van de gebouwen.

De heer Van Oosterum vraagt wanneer men start met bouwen en hoe lang alles gaat duren.

De eerste paal van het eerste perceel zal in maart 1997 de grond in gaan. Hoe lang alles gaat duren hangt af van de investeringen van de bedrijven. Er wordt naar behoefte gebouwd.

Groen en water worden wel snel aangepakt.

Mevrouw De Goederen:

- Komt er een wandelpad in de groenstrook?

De heer Weeda aan dat er geen wandelpad is voorzien in het plan, maar het is mogelijk dit in te passen.

- Wat gebeurt er met het aanzien van de gebouwen van de oude Flora? Hoe gaat het groen langs de A44 er uit zien?

De heer Weeda geeft aan dat in het beplantingsplan rekening zal worden gehouden met beplanting die past bij de inrichting van het gebied. Doel is om in combinatie groen / gebouwen een aardig beeld te creëren.

- Wat te doen als er grote reclames verschijnen op de gebouwen?

De heer Weeda antwoordt dat bij grootschaligheid altijd een bouwvergunning nodig is.

De heer Van Amerom van het Genootschap Oud Rijnsburg houdt een pleidooi voor de molen. Het GOR ziet de molen graag behouden voor Rijnsburg. "Indien de noodzaak van verplaatsing aangetoond kan worden zal het GOR, met bloedend hart, instemmen met de verplaatsing en daardoor uiteindelijk het handhaven van de molen elders bevorderen". (zie bijgevoegde kopie).

De heer Steketee zegt dat er veel gekapt is langs de A44. Hij vraagt of er al bekend is welke bomen hiervoor terug komen.

De heer De Mol antwoordt dat men bezig is met een beplantingsplan. Tussen Rijksweg 44 en Flora komt beplanting welke aansluit op het karakter van de omgeving. Het moet een evenwichtig plan worden, waarin bomen zeker een plaats krijgen.

De heer Schoneveld vraagt hoe het lawaai opgevangen wordt als vrachtauto's op eigen terrein van hun gebouwen parkeren. (koelmotoren etc.) Hij is bang dat de geluidhinder straks nog erger wordt.

De heer Weeda stelt dat het lawaai van laden en lossen / koelmotoren door gebouwen afgeschermd zal worden.

De parkeerplaats wordt meegenomen in de milieuvergunning. Er zijn al berekeningen gemaakt. Conclusie hieruit is dat het geluid niet wordt overschreden.

Mevrouw De Goederen komt nog terug op het herbeplantingsplan. Zij ziet graag direct grote aanplant.

De heer Schoneveld vraagt zich af hoe zijn situatie zal zijn bij het volgende bestemmingsplan ten noorden van het Oegstgeesterkanaal in kader van het Economisch Beleidsplan.

De heer Weeda stelt dat bij een nieuw bestemmingsplan de situatie van Schoneveld opnieuw wordt meegenomen. Hij wordt dan ook weer direct betrokkene.

De heer Renooy zegt dat in de toegelichte tekening het wegenplan afwijkt van de wervingsfolder van Flora. Dit geeft een vertekend beeld. Moet de veiling dit aanpassen?

De heer Weeda: Het bestemmingsplan is dermate globaal dat een ander wegenbeloop mogelijk is.

De heer Vletter dankt iedereen voor zijn/haar inbreng en sluit de bijeenkomst.

CO/florap.