

Inhoud	bladz
1. Inleiding	1
2. Bestaande situatie	1
3. Structurele uitgangspunten	2
4. Planbeschrijving	4
4.1. Wonen	4
4.2. Bestaand bedrijvencomplex	5
4.3. Nieuwe kantoren en bedrijven	6
4.4. Ontsluitingsopzet en parkeervoorzieningen	7
4.5. Overige functies	9
4.6. Inrichting	10
4.7. Geluidsaspecten	11
5. Juridische opzet	11
5.1. Algemeen	11
5.2. Het globale plangedeelte	12
5.3. Artikelgewijs commentaar	15
6. Economische uitvoerbaarheid	19
7. Overleg	19

1. Inleiding

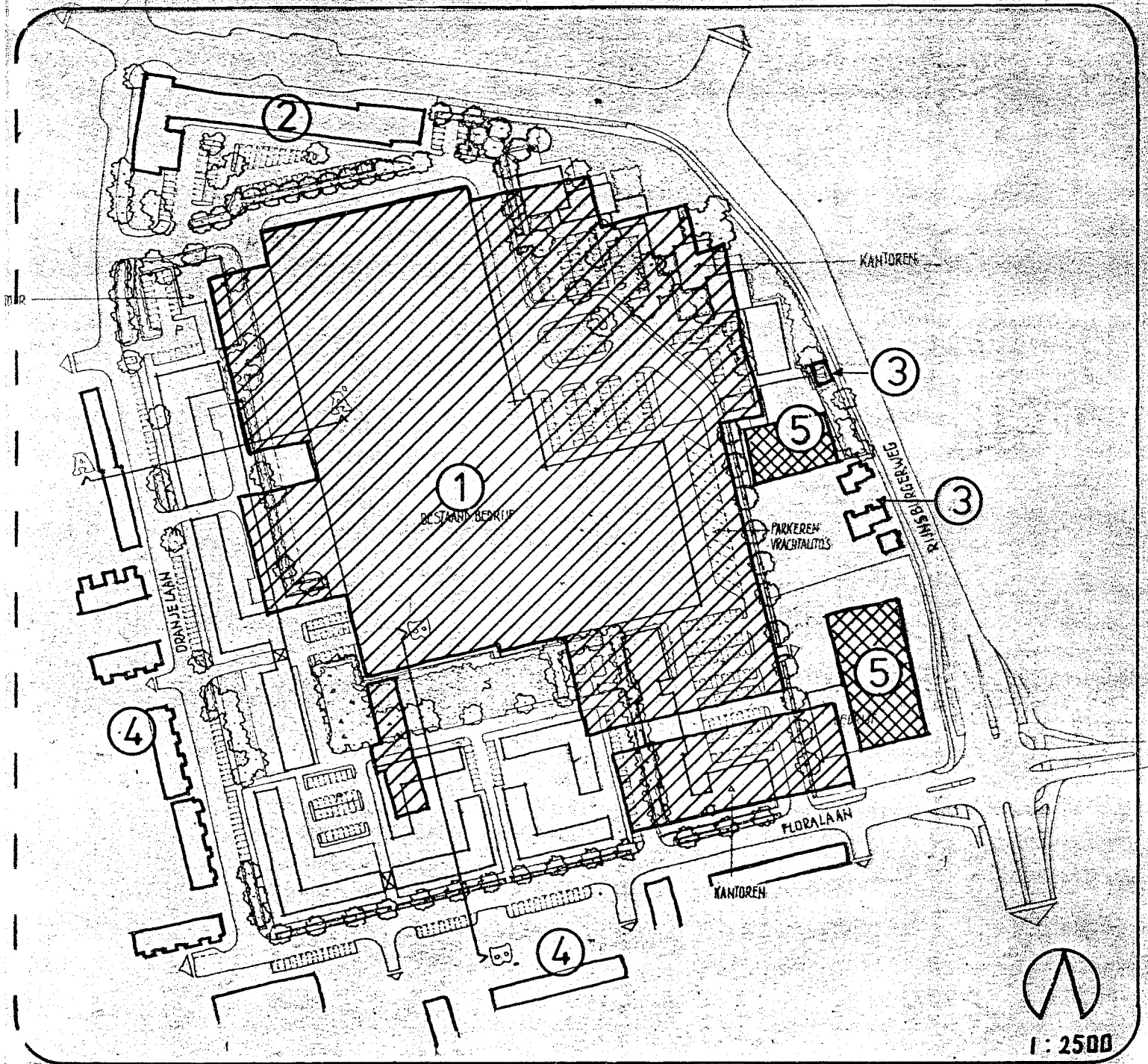
Al enkele jaren geleden is de discussie rond het onderhavige plangebied gestart, toen bleek dat onvoldoende armslag kon worden geboden voor het groeiende veilingcomplex Flora. Vanaf 1976, toen Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland toestemming gaven tot vestiging van een nieuwe veiling in de Kamphuizerpolder, zijn verschillende modellen voor de toekomstige bestemming van het nu sinds enige tijd ongebruikte gebouwencomplex aan de orde gesteld. Lang is getracht maximaal in te spelen op de centrale ligging van het terrein, vlak bij het centrum. Dit hield in, dat overwegend aan woon- en centrumdoeleinden werd gedacht. Gaandeweg bleek echter, dat uit een oogpunt van economische uitvoerbaarheid, een gemengde bestemming wonen - bedrijven de enige koers was die uitzicht kon bieden op een realiseerbaar plan. Op basis van dit inzicht is de planopzet nader uitgewerkt. Dit vond plaats in een overlegkader, waarbinnen enerzijds het gemeentebestuur en haar adviseurs, en anderzijds het bestuur van de veiling Flora en de projectontwikkelaar waren vertegenwoordigd. Tevens is aan de hand van de verschillende stadia van planvoorbereiding het concept enkele malen in de gemeenteraad belicht. Vervolgens is op een hoorzitting in september 1981 vanuit verschillende hoeken op het ontwerp-bestemmingsplan gereageerd. Een en ander heeft geresulteerd in het plan dat hieronder nader wordt toegelicht.

2. Bestaande situatie

Het bestemmingsplan omvat het gehele terrein, dat wordt omsloten door Oegstgeesterweg, de Rijnsburgerweg, de Oranjelaan en de Floralaan (zie figuur 1).

Het gebied wordt op dit moment geheel gedomineerd door het omvangrijke complex van bedrijfsgebouwen van de voormalige veiling. Alleen langs de Oegstgeesterweg en de Rijnsburgerweg is sprake van een aantal andere functies, te weten:

- een woonfunctie in de vorm van een flatgebouw van 3 lagen op een onderbouw met overwegend detailhandel, (langs de Oegstgeesterweg) alsmede een 4-tal vrijstaande woningen aan de Rijnsburgerweg van het plangebied;
- een 2-tal garagebedrijven langs de Rijnsburgerweg.



- 1 - VOORMALIG FLORACOMPLEX
- 2 - Woningen en winkels
- 3 - EENGEZINSWONINGEN
- 4 - EENGEZINSWONINGEN (RIJEN)
- 5 - GARAGE BEDRIJF

FIG. 1
BESTAANDE TOESTAND

De interne verkeerssituatie wordt bepaald door de Floralaan en Oranjelaan, die voor de aanliggende wijk Frederiksoord een buurtverzamel functie vervullen.

Ruimtelijk bezien is op dit moment sprake van een volledige scheiding tussen het plangebied en de aanliggende woonbuurt. Niet alleen door de grootschalige gebouwen, maar ook door een brede laad- en loszone voor vrachtwagens, is het gebied geheel gescheiden van de omgeving. Door de bestaande beplanting langs de Floralaan en Oranjelaan wordt een deel hiervan aan het oog onttrokken.

Gezien vanaf de Rijnsburgerweg biedt het terrein een tamelijk rommelige aanblik, doordat de samenhang van de verschillende gebouwen, wat betreft de schaal en de oriëntatie, ontbreekt.

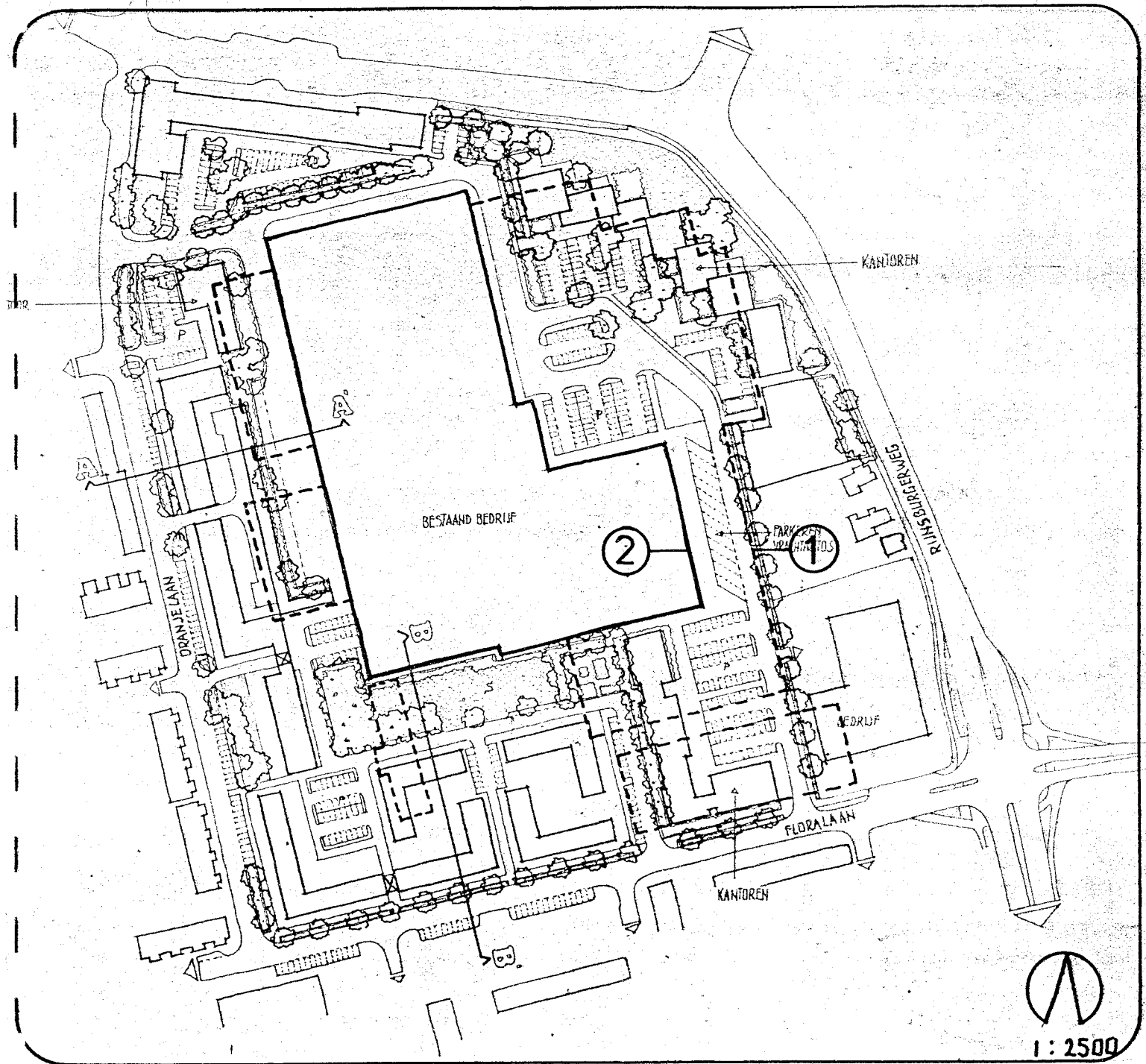
De voormalige veilinggebouwen zelf vormen een samenstel van verschillende hallen die, naarmate het veilinggebeuren zich in de loop van de tijd verder ontwikkelde, over een reeks van jaren zijn gerealiseerd. De oudste hallen treffen we aan in de noordoostzijde van het complex, terwijl vooral de zuidwestelijke zone gebouwen van recente(r) datum (70-er jaren) te zien geeft.

Deze geleding is mede van invloed op de planopzet, zoals onder paragraaf 3 nader wordt uiteengezet. Figuur 1 geeft een overzicht van het complex in zijn geheel, alsook van de aanliggende functies.

3. Structurele uitgangspunten

Zoals reeds aangestipt, gaat het in dit plan om zowel woon- als bedrijfsfuncties. Leidend idee bij de planvorming is geweest een brug te slaan tussen enerzijds stedenbouwkundige potenties en wenselijkheden, en anderzijds de realiteit van een groot en grotendeels tamelijk recent bedrijfsgebouwencomplex. Daartoe zijn de volgende structurele uitgangspunten geformuleerd:

- De huidige omvang van het bestaande complex dient te worden teruggebracht op een zodanige manier, dat voor de woonfunctie een terrein beschikbaar komt, dat zowel ruimtelijk als functioneel als een (ook met de omgeving) samenhangend geheel kan worden ervaren. Deze samenhang dient gezocht te worden in het verlengde van het belendende woongebied Frederiksoord.



1. *HUIDIGE OMVANG BEDRIJFSGEBOUWEN*

2. *ROOILIJNEN BESTEMMINGSPLAN*

FIG. 2
KERN BESTAANDE
BEDRIJVEN

- Woon- en werkverkeer dienen zodanig te worden afgewikkeld, dat menging van beide tot een absoluut minimum wordt beperkt. Dit betekent, dat ten dienste van de bedrijven moet worden uitgegaan van een geheel apart intern circuit, dat tevens voldoende ruimte moet bieden aan de benodigde parkeergelegenheid, laad- en losmogelijkheden, expeditie en dergelijke.
- Het bovengenoemde circuit dient door middel van aanvullende, kleinschalige kantoor- en bedrijfsfuncties van het woongebied te worden gescheiden, ter plaatse van de aansluitingen op de Floralaan en Oranjelaan. Mogelijke verkeershinder ten opzichte van het nieuwe woongebied wordt zodoende ook ter plaatse van de in- en uitritten tegengegaan. Deze aansluitingen op de Floralaan en Oranjelaan zijn noodzakelijk, omdat het drukke verkeersbeeld op de Rijnsburgerweg geen extra aantakking duldt.

Deze uitgangspunten zijn richtinggevend voor de verdere planopzet. Een nadere toetsing van het bestaande complex en de gewenste zonering aan deze basisgedachte, leidt tot de slotsom, dat de bestaande gebouwen tot een vaste kern moeten worden teruggebracht (zie figuur 2) op grond van de volgende criteria:

- Om een reële woonfunctie mogelijk te maken, moet een aantal kleinere hallen aan de kant van Floralaan en Oranjelaan wijken.
- De gebouwen in de oostelijke zone van het bestaande complex moeten voor een belangrijk deel worden geamoveerd om de aparte ontsluiting mogelijk te maken. Een nauwkeurige afbakening van de "sloopgrens" is mede bepaald aan de hand van de geleiding naar bouwkundige kwaliteit en bruikbaarheid voor bedrijfsdoeleinden.
- Langs de Rijnsburgerweg dient, in aansluiting op de bestaande bebouwing, sprake te zijn van een representatief bebouwingsfront, dat juist op deze plek het gebied weer een gezicht geeft. Uitgegaan wordt van kantoor- en bedrijfsbebouwing in meerdere lagen. Woningbouw op deze plek, zoals bijvoorbeeld de geschakelde meergezinswoningen (5 lagen) aan de overzijde van de weg, moet worden afgewezen, gezien de ligging (ingeklemd tussen een drukke weg en de bedrijfsgebouwen).

- Met name ter hoogte van de bouwstrook langs de Rijnsburgerweg dient een forse ruimte ten behoeve van expeditie, parkeren en dergelijke te worden geschapen om het complex als geheel te kunnen laten functioneren.

4. Planbeschrijving

De planstructuur, die op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is ontstaan, wordt hieronder aan de hand van de te onderscheiden functies in het plangebied nader toegelicht.

4.1. Wonen

De afbakening van het nieuwe woongebied (zie figuur 3) wordt bepaald door de kern van het bestaande bedrijvencomplex en de kleinere kantoren en bedrijven ter afscherming van de bedrijfsontsluiting. De aard van het woonmilieu is afgestemd op de aanliggende woonbuurt. Dit betekent laagbouw (eengezinsrijenwoningen) in overwegend 2 bouwlagen met kap. Daarbij is echter tevens mogelijkheid geboden voor ten hoogste 35% gestapelde eenheden in maximaal 3 bouwlagen, die gespreid in het woongebied kunnen worden gerealiseerd.

In dit stadium van planvorming kan nog geen nauwkeurige uitspraak worden gedaan over de differentiatie naar grootte en financieringscategorie. Wel kan het volgende worden gesteld:

- De woningen zullen de voortgang van het bestemmingsplan "De Hoek" onverlet moeten laten; dit houdt in, dat in het onderhavige plan van een apart contingent wordt uitgegaan.
- Het programma van eisen dient te worden afgestemd op de te verwachten behoefte. In dit verband wordt ten aanzien van het gestapelde deel gerekend op eenheden voor huishoudens 1 + 2 in de gesubsidieerde sector; wat de eengezinswoningen aangaat, wordt eveneens gedacht aan deze sector.
- Op basis van het gegeven ruimtelijk kader kan worden uitgegaan van een omvang van 100-125 woningen, afhankelijk van de differentiatie naar grootte en de stapeling.

Hoewel er voor het woongebied van een globale bestemming is uitgegaan om de gewenste flexibiliteit in het uitwerkingsstadium te garanderen, is in figuur 6 een illustratieve opzet opgenomen, die het ruimtelijk beeld schetst, dat voor ogen staat. Uitgangspunt is dat zowel langs de Floralaan als langs de Oranjelaan weer een woonstraat kan ontstaan. Dit houdt in dat de woningen met de voorkant worden georiënteerd naar de straat. Langs de Oranjelaan is, mede in verband met de diepte van het terrein, sprake van een doorgaande - zij het wisselende - bebouwingsstrook, terwijl langs de Floralaan blokverkaveling in de lijn ligt. De benadering van het woongebied is zoveel mogelijk afgestemd op toeleidende routes vanuit de aanliggende buurt. Het zal duidelijk zijn, dat de bescheiden omvang van het gebied, een verkeersluw karakter van de openbare buitenruimten binnen dat gebied toestaat. Wat betreft de eerstgenoemde woningen langs de Oranjelaan moet worden gewezen op de belendende strook bedrijfserf (zie onder 4.2.). Zoals aangegeven in profiel A-A, figuur 6, dient hier een bufferzone tussen de woningen en dat erf - in de vorm van garagebergingen in combinatie met een beplantingsstrook - te worden aangebracht om eventuele hinder te voorkomen.

Wat de parkeervoorzieningen betreft, wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning. Deze norm lijkt vrij hoog maar gemeentelijke tellingen hebben uitgewezen, dat de bestaande parkeerplaatsen langs de Floralaan en Oranjelaan voor slechts ca. 50% worden benut door de aanliggende woningen. Om deze rede is bepaald, dat de helft van deze plaatsen wordt toegerekend aan de nieuwe woningbouw.

4.2. Bestaand bedrijvencomplex

De resterende kern van het oorspronkelijke complex, met flauw hellende daken en een goothoogte van gemiddeld ca. 6 m leent zich voor bedrijven van zeer verschillende omvang. De ontsluiting ervan is zo gekozen dat een zekere mate van flexibiliteit van indeling behouden blijft. Uit dit oogpunt is aan de westzijde een strook onbebouwd erf opgenomen, die het mogelijk maakt om in geval van een interne indeling van kleinere bedrijven, een aparte toegang te verschaffen (zie figuur 4).

Aan de zuidwestzijde is deze oplossing ondenkbaar in verband met de aanliggende woon- en groenvoorzieningen, zodat de bedrijven daar uitsluitend vanaf de aparte bedrijfsontsluiting benaderd kunnen worden.

De aard van de bedrijven die zich in de bestaande hallen kunnen vestigen, is afgestemd op het aanliggende woongebied, en is dan ook beperkt tot een aantal lage categorieën uit de zogenaamde Staat van Inrichtingen, die uit een oogpunt van mogelijke hinder inpasbaar mogen worden geacht. In deze staat zijn een aantal bedrijven opgenomen welke in nadere categorieën zijn ingedeeld. In het algemeen kan worden gesteld dat hoe lager de categorie, hoe minder hinder in de vorm van stank, lawaai enz. van het betreffende bedrijf wordt verwacht. Zogenaamde "A-Inrichtingen" welke bekend zijn op grond van de Wet geluidhinder komen veelal voor in categorie 4 en 5. Deze categorieën zijn binnen het plangebied uitgesloten gezien de ligging nabij woningen. De bestemmingsregeling is verder vergelijkbaar met die in het centrum van het dorp.

Binnen dit bestek vallen ook bedrijfsactiviteiten, die met de bloementeelt en het veilinggebeuren samenhangen, en dan ook in dit complex een plaats kunnen krijgen.

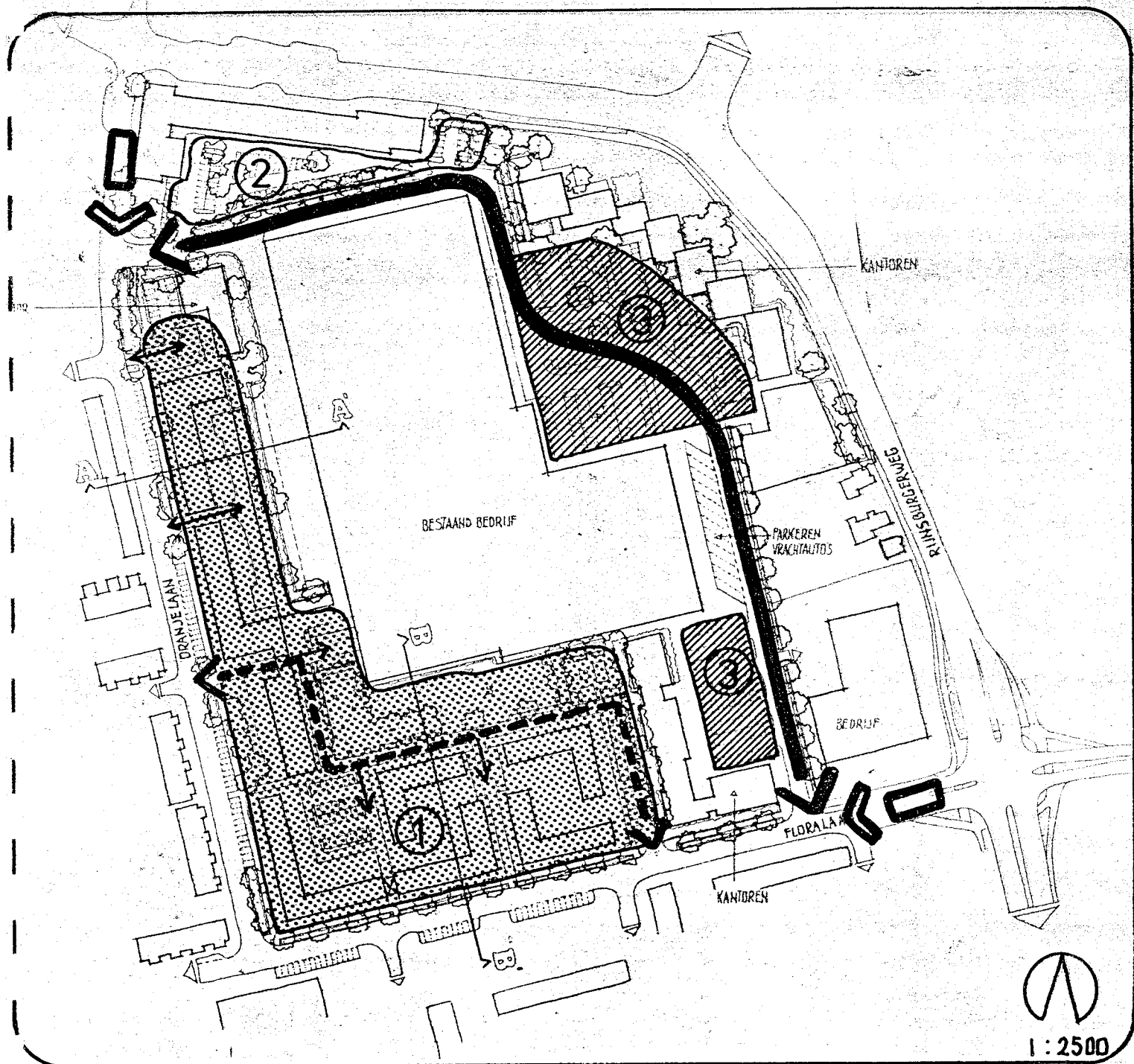
Door middel van vrijstelling is in het plan enige ruimte geboden voor specifieke soorten detailhandel. Uitgangspunt is hier, dat het uitsluitend detailhandel zal betreffen, die in het centrum van het dorp geen adequate plaats kan worden geboden, en er vanuit het oogpunt van de plaatselijke detailhandel geen ongewenste ontwikkelingen ontstaan.

4.3. Nieuwe kantoren en bedrijven

Wat betreft de nieuw te bouwen kantoren en bedrijven, is een 3-tal terreinen aangewezen:

- de zone aan de Rijnsburgerweg/Oegstgeesterweg, tussen het bestaande garagebedrijf en het flatgebouw (figuur 3-3);
- het terrein aan de Floralaan, nabij de interne ontsluiting van de bedrijfszone (figuur 3-5);
- een soortgelijk terrein aan de Oranjelaan, eveneens gesitueerd naast de interne ontsluiting (figuur 3-5).

De bebouwing aan de Rijnsburgerweg dient, zoals eerder betoogd, zich op



1 - VERKEERSLUWGEBIED

2 - PARKEREN WONEN/WINKELS

3 - PARKEERCONCENTRATIES EIGEN TERREIN

← ONTSLUITING BEDRIJVEN

- - -> ONTSLUITING WONEN.

FIG. 4
ONTSLUITING

een aantrekkelijke manier te presenteren in de vorm van kantoren ofwel bedrijven die qua ruimtelijk karakter hieraan verwant zijn. Dit laatste betekent dat bedrijven, die bestaan uit een kantoorgedeelte met bijbehorende hal, zo zullen worden gesitueerd, dat het kantoorfront zich keert naar de Rijnsburgerweg. Uitgegaan wordt van een geschakelde bebouwingsofzet van maximaal 3 lagen aansluitend op het bestaande garagebedrijf, tot 5 lagen op de hoek nabij het flatgebouw. Dit beeld sluit aan op de schaal van het aangrenzende knooppunt van de Rijnsburgerweg/Oegstgeesterweg en is mede afgestemd op de meergezinswoningen aan de overzijde.

Wat betreft de bedrijfscategorieën is van een zelfde opzet sprake als toegelicht onder 4.2., met dien verstande, dat naast de eerdergenoemde randvoorwaarden, de oppervlakte van de gebouwen aan nadere eisen kan worden gebonden (maximaal 1500 m²).

De kleinere kantoor- en bedrijfsterreinen aan Flora- en Oranjelaan kennen eenzelfde bestemmingsregeling, waarbij in dit geval het kleinschalig karakter voorop moet staan, gezien de directe relatie met het woongebied. Bebouwing in maximaal 2 lagen sluit aan bij het woongebied.

Het gezamenlijke netto-vloeroppervlak van de kantoren op de 3 daarvoor gedeeltelijk bestemde terreinen is aan een maat van 5000 m² gebonden, terwijl via vrijstelling een maximum van 10.000 m² is aangehouden.

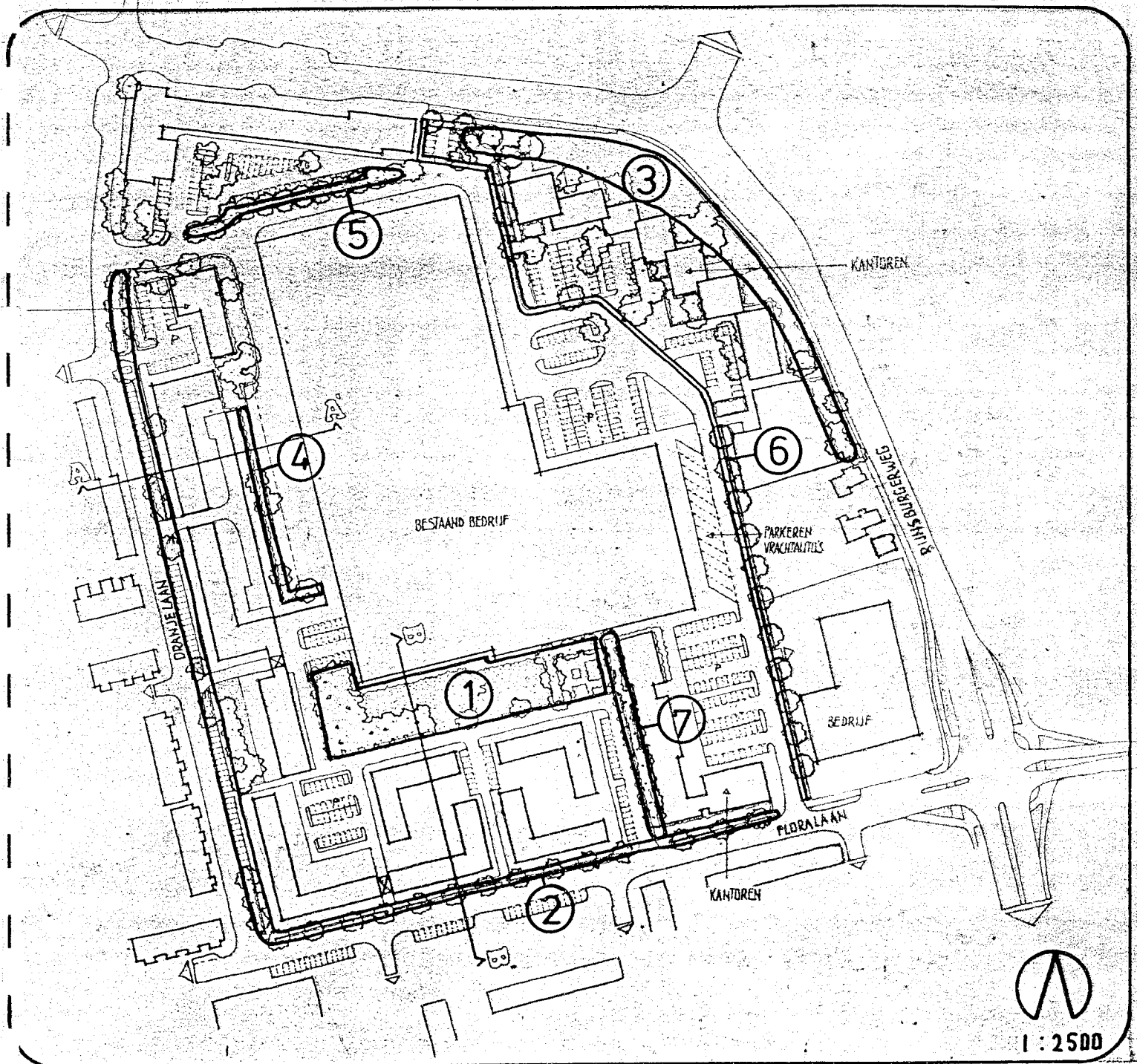
Eerstgenoemde norm houdt rekening met de provinciale visie ten aanzien van de spreiding van deze sector in ruimer verband. Niettemin gaat in deze specifieke combinatie van werken en wonen de voorkeur uit naar kantoor(achtige) functies uit een oogpunt van inpasbaarheid, terwijl tevens om ruimtelijk-stedebouwkundige motieven ruimere mogelijkheden gewenst kunnen zijn (bebouwingsfront aan de Rijnsburgerweg).

Ook de noodzaak een gezonde planexploitatie te garanderen, speelt hierbij een rol.

In bijlage I is een aantal ontwikkelingen in de regio geïnventariseerd en vergeleken met de uitwerkingsmogelijkheden die het onderhavige plan zou kunnen bieden.

4.4. Ontsluitingsopzet en parkeervoorzieningen

Wat betreft de ontsluiting van de bedrijven is de interne verbinding opgevat als een doorgaande, openbare weg, die zodanig is getraceerd, dat met de volgende wensen kan worden rekening gehouden (zie figuur 4):



- 1 *BUURT GROEN*
- 2 *BESTAANDE INRICHTING GROTENDEELS HANDHAVEN*
- 3 *BESTAANDE GROENSTROOK UITBREIDEN*
- 4 *AFSCHERMING WONINGEN-BEDRIJVEN D.M.V. BEPLANTINGSSTROOK
INSAMENHANG MET GARAGES + BERGINGEN.*
- 5 *BEPLANTINGSSTROOK TUSSEN BEDRIJFSTERREIN EN WONEN/WINKELS*
- 6 *DOORGAAND VOETPAD NAAST GROENSTROOK EN/OF BOOMBEPLANTING*
- 7 *BEPLANTINGSSTROOK TUSSEN WONEN - KANTOREN/BEDRIJVEN.*

FIG. 5
EISEN T.A.V. INRICHTING

- De aansluitingen op de Floralaan en Oranjelaan dienen zodanig te worden gesitueerd, dat eventuele hinder voor de aanliggende woonbuurt tot een minimum kan worden beperkt. Daartoe is in beide gevallen uitgegaan van een zo klein mogelijke afstand tot de aansluitingen aan de Rijnsburgerweg. Op deze manier kan het bedrijfsverkeer grotendeels apart van beide buurtwegen worden afgewikkeld.
- De toegang aan de Floralaan moet worden beschouwd als de primaire benadering van het complex, gelet op de capaciteit van de bestaande kruising, de overzichtelijkheid van het verkeersbeeld en de ruimtelijke mogelijkheden.
- De interne tracering dient in de noordoosthoek ruimte te bieden voor een keermogelijkheid in combinatie met enige openbare parkeergelegenheid.
- Het meest noordelijke deel is zodanig gesitueerd, dat enerzijds voldoende ruimte bestaat voor het eventueel laden en lossen van goederen, terwijl anderzijds meer ruimte is ontstaan voor parkeren en verkeerscirculatie aan de achterzijde van de bestaande flat.
- Het openbare gebied is beperkt tot het wegprofiel zelf, zodat wordt uitgegaan van parkeergelegenheid en expeditie op eigen erf. Daarbij wordt voor de bedrijven uitgegaan van 200 m² bedrijfsvloeroppervlak per parkeerplaats. Voor de kantoren is deze norm gesteld op 50 m². Aan de hand van de illustratieve planopzet mag worden geconcludeerd, dat het mogelijke bedrijfs- en kantoorareaal is afgestemd op de ruimtelijke mogelijkheden.

Voor het nieuwe woongebied is de ontsluiting zoveel mogelijk gesitueerd in het verlengde van toeleidende verbindingen met de directe woonomgeving. Op deze wijze kan worden bevorderd, dat het nieuwe woongebied als een logisch onderdeel van de buurt Frederiksoord kan worden ervaren. Op basis van de illustratieve opzet is een 2-tal plekken aangegeven waar een zekere concentratie van parkeerplaatsen onmisbaar is (P25 en P20 op de plankaart). Al eerder is opgemerkt dat het karakter van de ontsluiting in de sfeer van een woonerf ligt, zodat overwegend van gemengd verkeer (auto's, voetgangers en fietsers) sprake zal zijn.

In het noordelijke deel van het woongebied dient een aparte insteek te worden opgenomen om vanaf de woonzijde - dus los van de bedrijven - de zone met garages en bergingen te ontsluiten.

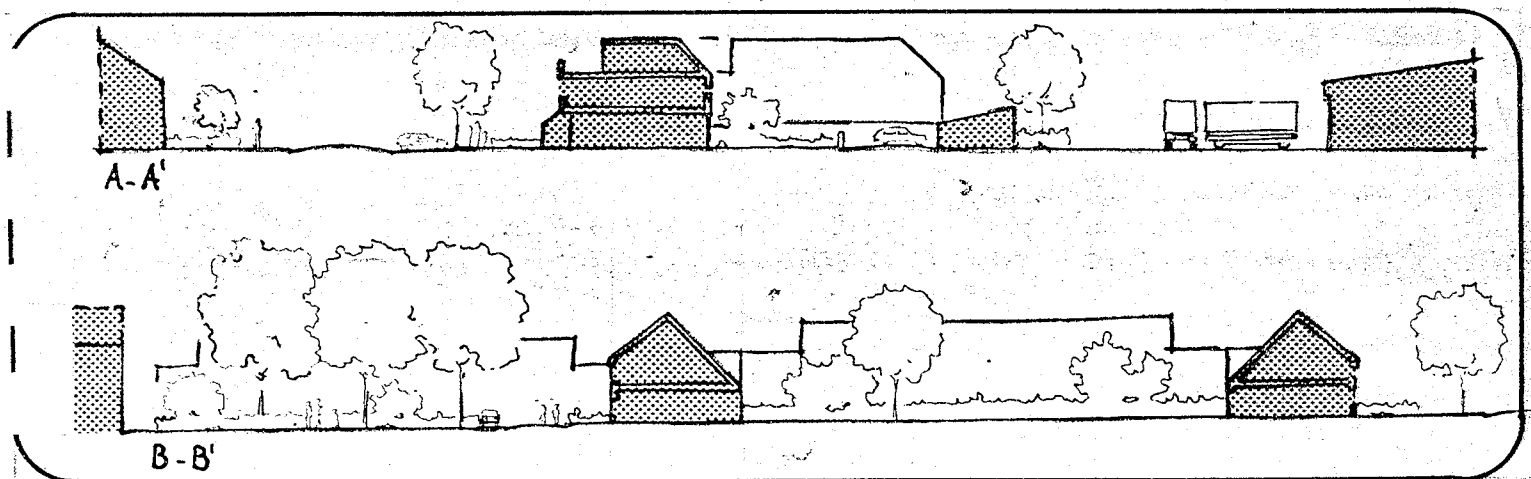
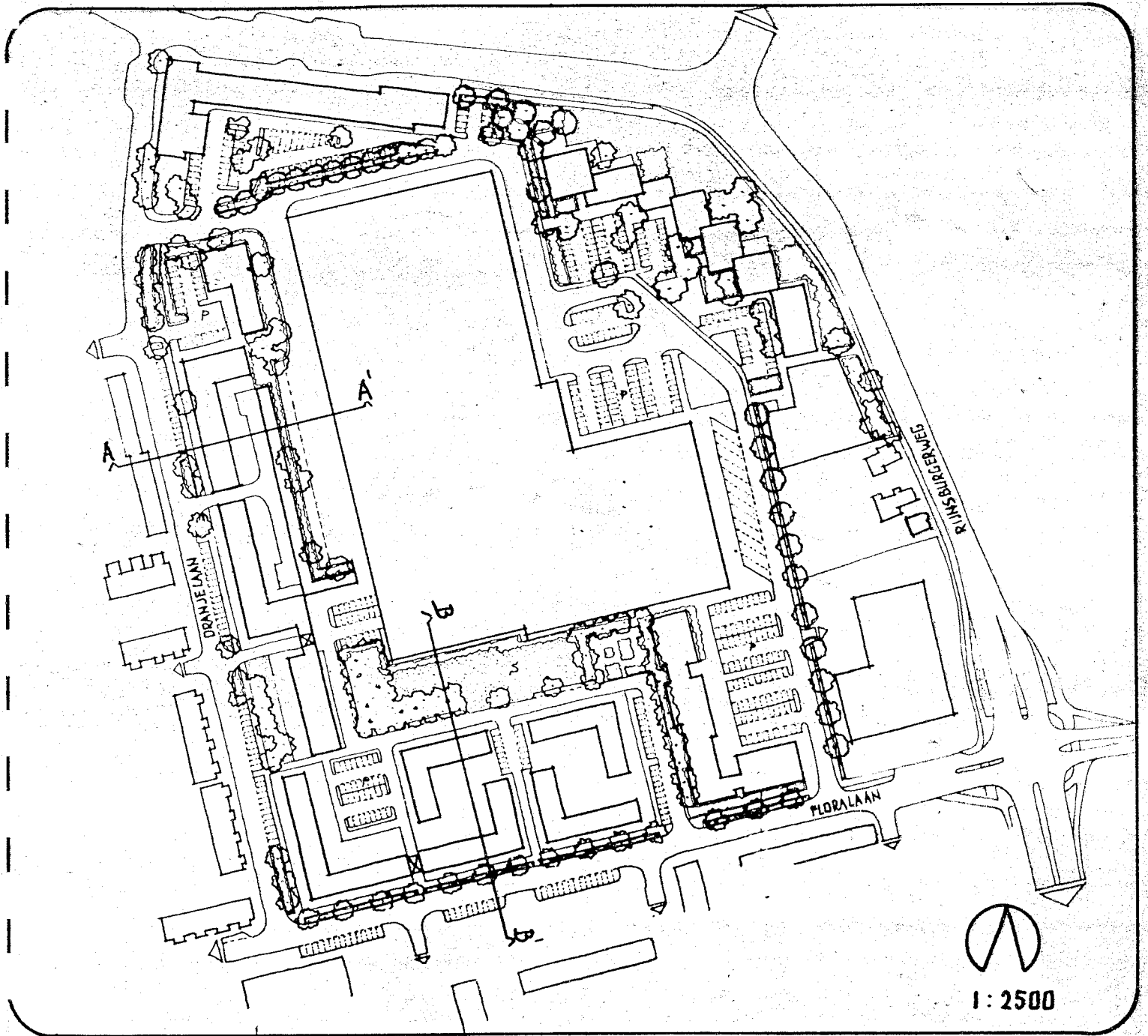


FIG. 6
ILLUSTRATIEF PLAN

Al eerder is opgemerkt, dat voor de benodigde parkeervoorzieningen een claim wordt gelegd op een deel van de bestaande plaatsen langs de Flora- en Oranjelaan.

Rond de flat en de winkels, is voorzien in het afsluiten van de bestaande toegang pal naast de winkels vanaf de Oegstgeesterweg. Gezien het verkeersbeeld ter plaatse, is deze ingreep noodzakelijk. Om nu toch een goede bereikbaarheid te garanderen, is de zone achter de flat verbreed, zodat een nevenroute met ruimere parkeervoorzieningen, ter hoogte van bovengenoemde aansluiting, wordt verbonden met de interne weg ten dienste van de bedrijven (zie fig. 6).

Wat betreft de verkeerssituatie, die op grond van de nieuwe bestemmingen mag worden verwacht, kan worden gesteld, dat ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen ten tijde van het nog in bedrijf zijnde veiling-complex van een belangrijke vermindering sprake zal zijn.

Tellingen van 1978 wezen uit dat per etmaal van ca. 4000-5000 verkeersbewegingen (uitgaande en inkomende voertuigen) met een zeer hoog percentage vrachtverkeer sprake was.

Op basis van het onderhavige plan komt een globale raming uit op ca. 1000 verkeersbewegingen met een beduidend lager aandeel vrachtverkeer.

Daarnaast vervullen Oranjelaan en Floralaan een buurtontsluitingsfunctie voor het achterliggende woongebied "Frederiksoord". Mede naar aanleiding van de resultaten van het vooroverleg is op basis van recente tellingen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de woningen en kantoren, gesitueerd aan de Floralaan, binnen de 50 dB(A), respectievelijk 55 dB(A) contour vallen. Concreet betekent dit dat op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen rooilijnen, met een maximale gevelbelasting van ca. 59 dB(A) rekening moet worden gehouden. Om de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor woningen te halen, zou de rooilijn tot 46 m uit het hart van de weg moeten worden teruggelegd, ofwel een wal of scherm moeten worden aangebracht (de kantoren zouden 10 m moeten worden teruggelegd om aan de norm van 55 dB(A) te voldoen).

Zoals onder paragraaf 3 en 4.1. toegelicht, is het juist van groot belang het nieuwe woongebied ruimtelijk bij de bestaande (woon)omgeving te betrekken en daarnaast in de toch al ondiepe woonzone een doelmatige

inrichting mogelijk te maken. Ten aanzien van de kantoren geldt dat deze ruimtelijk en functioneel (verkeersbedrijfszone) juist een bufferfunctie is toegekend. Derhalve zijn genoemde maatregelen onaanvaardbaar, en zal bij Gedeputeerde Staten, in het kader van de Wet geluidhinder, een verzoek om een hogere grenswaarde ingediend worden (ontheftingsprocedure).

Daarbij wordt uitgegaan van maatregelen met betrekking tot de bebouwing die als volgt worden samengevat:

- een zodanig bebouwingsprofiel, dat waar mogelijk een reductie kan worden bereikt (aanbouwen, kapvorm, balustrades);
- een zodanig woningontwerp, dat geluidsongevoelige ruimten waar mogelijk aan de wegzijde worden gesitueerd;
- extra maatregelen aan de gevel met een zodanige isolatiewaarde, dat het geluidsniveau binnenshuis beperkt blijft tot 35 dB(A) en binnen de kantoren tot 40 dB(A).

4.5. Overige functies

In het plangebied is een aantal bestaande functies opgenomen met het oog op de directe samenhang met de eerder toegelichte planontwikkelingen. In dit verband kunnen worden genoemd:

- De meergezinswoningen aan de Oegstgeesterweg, in combinatie met winkels, een postkantoor en een praktijkruimte. De benadering van dit complex is, zoals onder 4.4. toegelicht, veranderd, doch overigens conform de bestaande toestand bestemd.
- Een tweetal garagebedrijven aan de Rijnsburgerweg, die als zodanig in het plan zijn opgenomen. Ten aanzien van het bedrijf op de hoek Rijnsburgerweg-Floralaan wordt nabij de entree van de interne bedrijfsontsluiting in een uitbreiding voorzien, gelet op de wens om hier zodoende een bescheiden bebouwingsprofiel te handhaven en daarmee het binnengebied af te schermen.
- Een 3-tal eengezinswoningen is eveneens als zodanig in het plan opgenomen. Op lange termijn is overigens een bestemmingsverandering in de richting van kantoren en/of kleine bedrijven niet uitgesloten, gezien het karakter van deze zone.
- Het gehele plangebied ten slotte ligt binnen de radarbeschermingszone van het vliegveld Valkenburg.

4.6. Inrichting

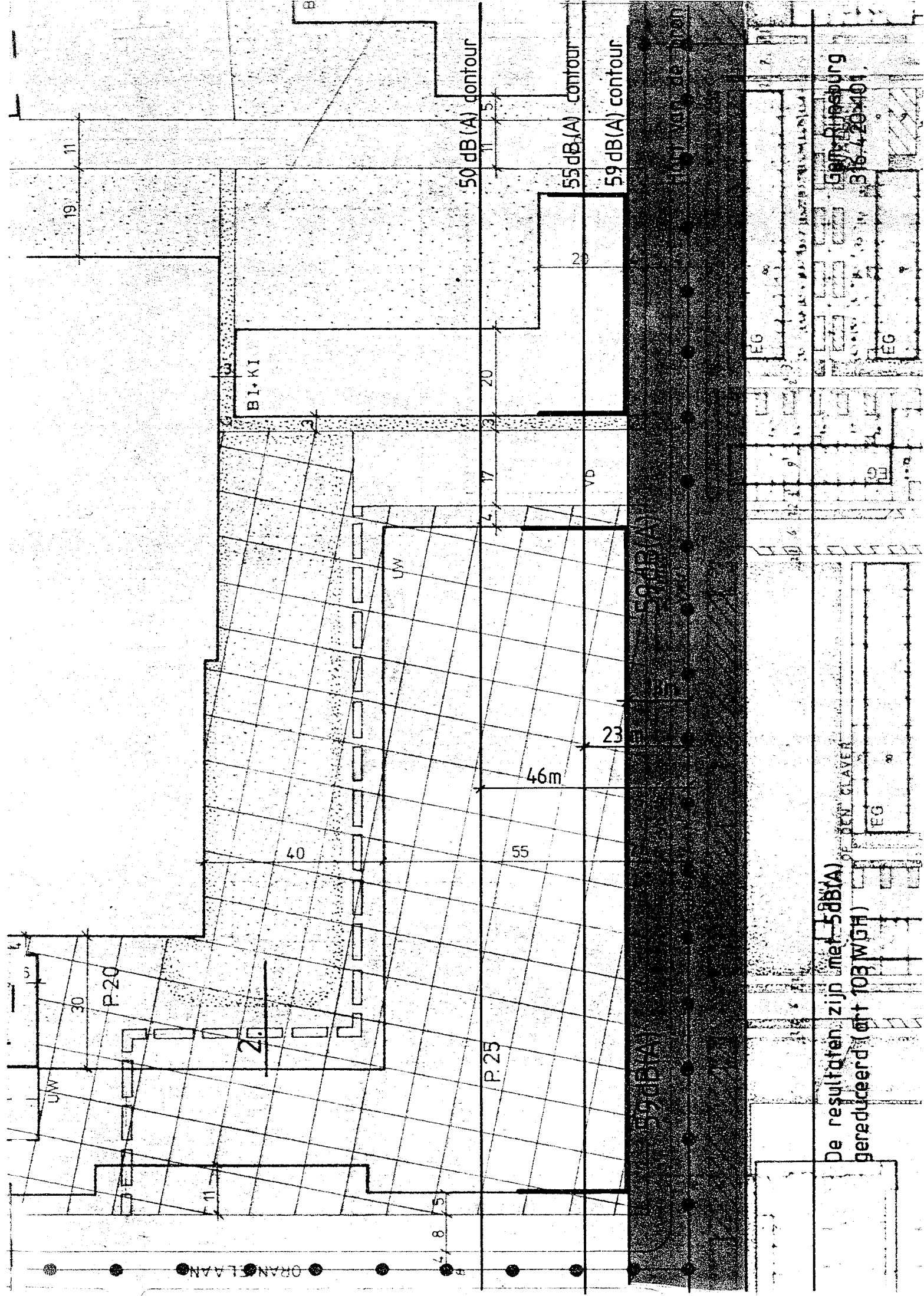
Wat de ruimtelijke inrichting van het plangebied aangaat, is een aantal eisen van belang (figuur 5, - zie ook fig. 7 en 8):

- Langs de Floralaan en Oranjelaan blijft, behoudens ter hoogte van nieuwe verbindingen, de bestaande beplantingsopzet gehandhaafd. Alleen langs de Oranjelaan leent zich de dichte populierbeplanting aan de rand van het veilingterrein niet voor een goede inpassing in het nieuwe woongebied. Hier moet dan ook aan vervangende laanbeplanting worden gedacht.
- Tussen het blijvende bedrijfscomplex en het nieuwe woongebied dienen buurtgroenvoorzieningen te worden gerealiseerd, zoals geïllustreerd in figuur 6. Dit houdt in, dat bij de nadere uitwerking de globaal aangegeven omvang als randvoorwaarde moet worden beschouwd.
- De maat van de beplantingszone langs de Rijsburgerweg is mede bepaald door de ligging van een stamriool ter plaatse. Ook dit vormt een randvoorwaarde.
- De bufferzone in de vorm van garage-bergingen in combinatie met beplanting is een voorwaarde bij de ontwikkeling van de aanliggende woningbouw.
- Tussen het parkeerterrein van de meergezinswoningen en winkels en het bedrijfsterrein dient een beplantingsstrook te worden opgenomen.
- De interne openbare route door het bedrijfsterrein dient ruimte te bieden voor een doorgaand voetpad met beplantingsstrook.
- Tussen het zuidelijke kleine kantoor- en bedrijventerrein en de nieuwe woningbouw dient eveneens ruimte voor begeleidende beplanting te worden geschapen.

4.7. Geluidaspecten

Verkeerslawaaï(zie ook 4.4.)

In de planopzet is rekening gehouden met de eventuele gevolgen in het kader van de Wet geluidhinder. Zo zijn langs de Rijsburgerweg en de Oegstgeesterweg, voor zover van invloed op het onderhavige bestemmingsplan, geen nieuw te bouwen woningen geprojecteerd in verband met verkeerslawaaï vanaf deze wegen.



De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

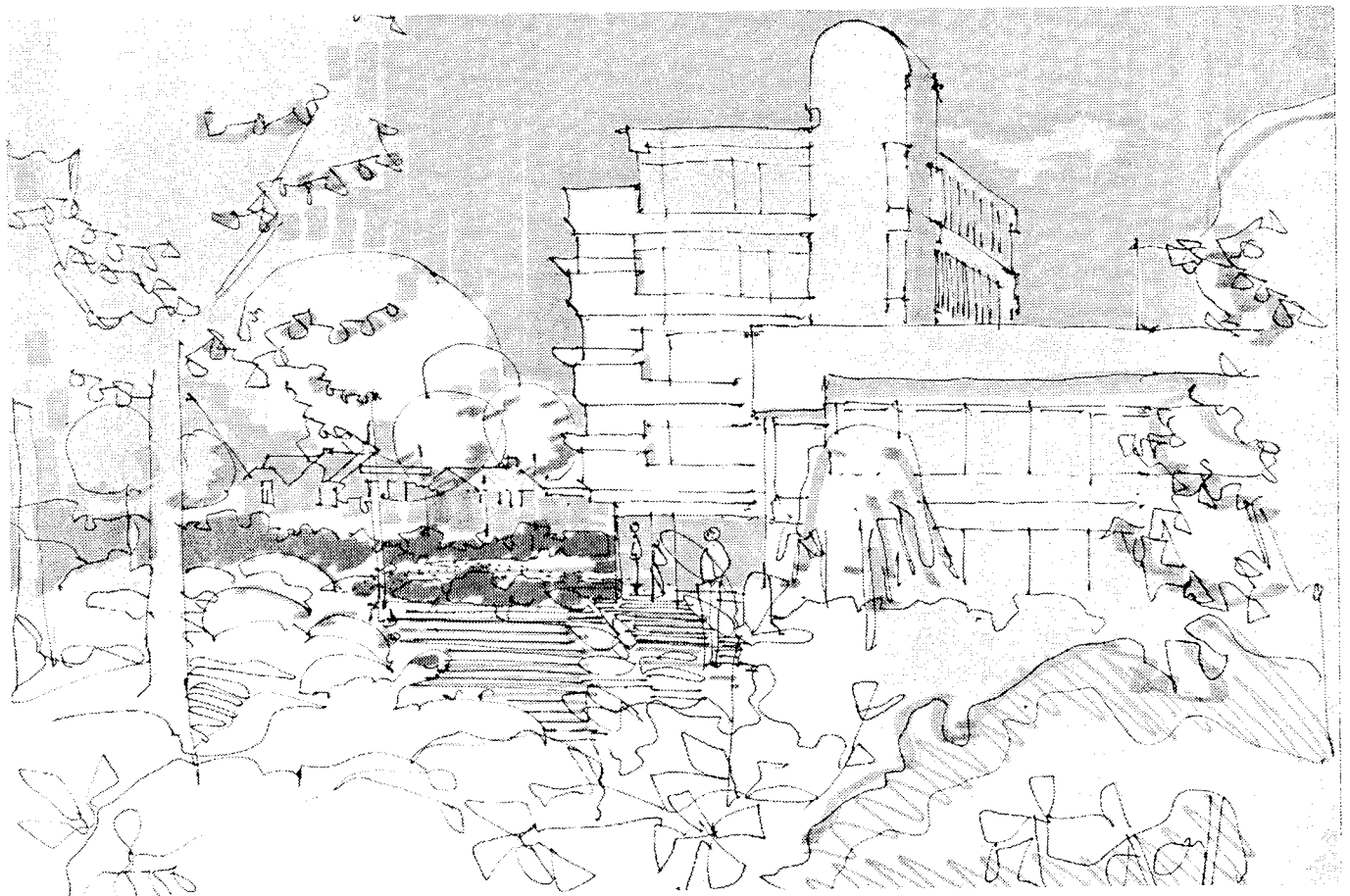
De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

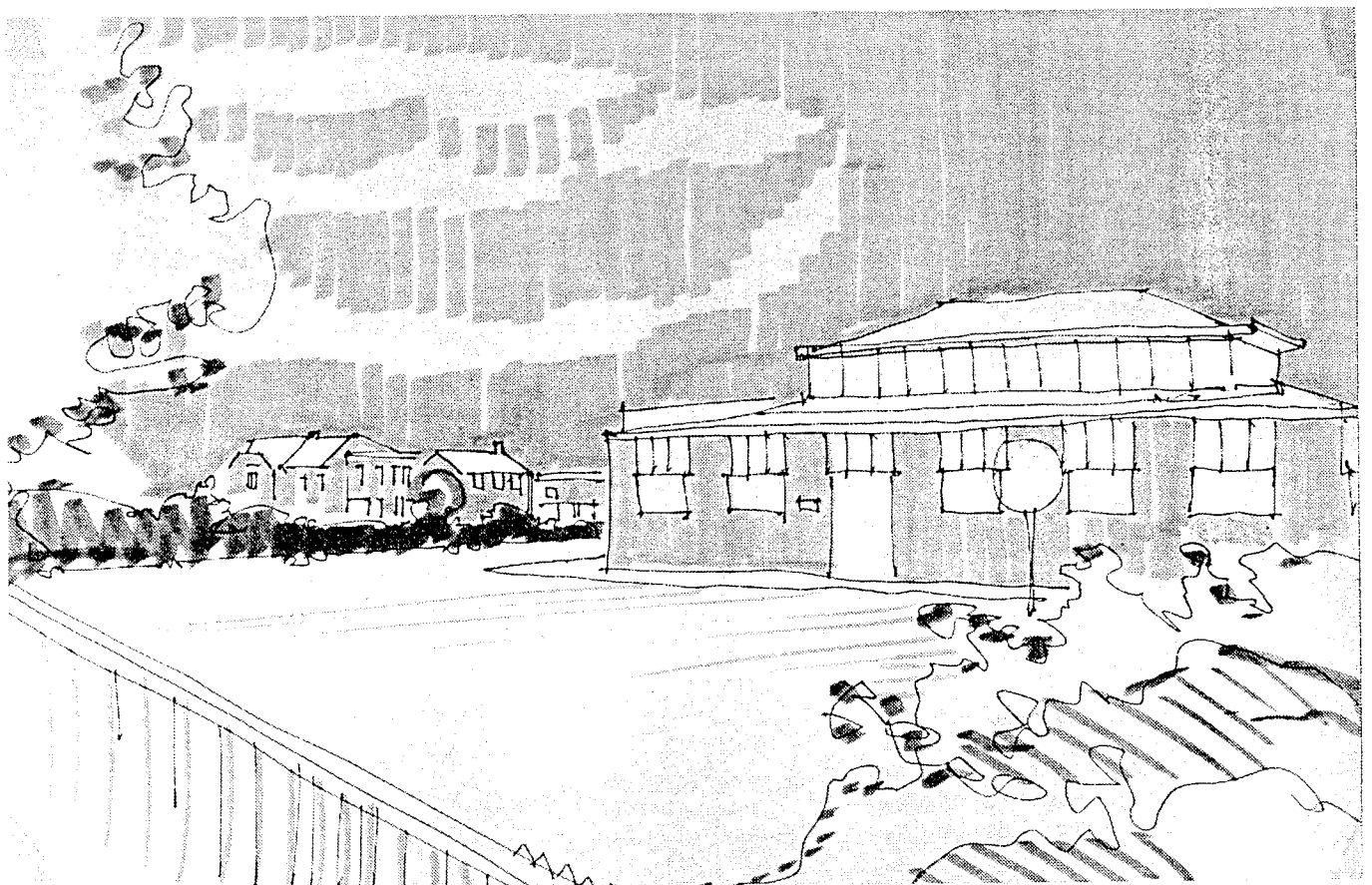
De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)

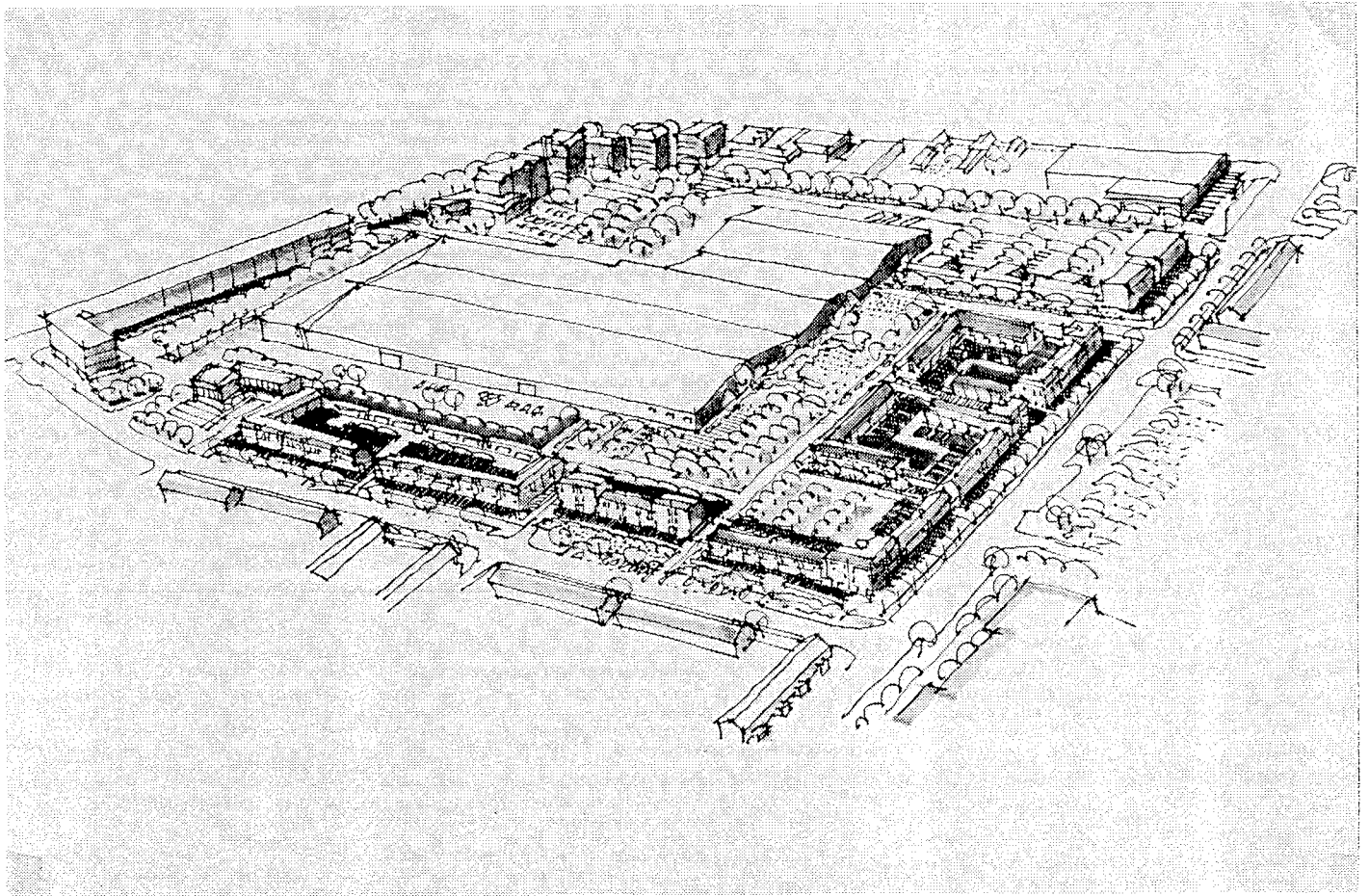
De resultaten zijn met 5dB(A) of 10dB(A) gereduceerd (at 103 WCH)



HOEK RIJNSBURGERWEG



BESTAANDE TOESTAND



OVERZICHT



ORANJELAAN

FIG. 8

Zoals al eerder is gesteld zullen de verkeersbewegingen binnen het plangebied aanzienlijk minder zijn dan in het verleden (toen het veilingbedrijf op deze plaats geconcentreerd was) het geval was ($\pm$ 1000 verkeersbewegingen in plaats van 4000-5000). Toch is de ontsluiting van het bedrijven-en kantorencomplex zodanig gekozen dat voor de geprojecteerde woningbouwmogelijkheden geen verkeerslawaaï veroorzaakt door vrachtauto's behoeft te worden gevreesd.

Met het oog op het verkeersbeeld op de Floralaan zal zoals toegelicht op bladzijde 9 en 10 een ontheffingsprocedure worden gestart.

De enige "ontsluiting" die mogelijk geluidsoverlast i.v.m. het bedrijfsverkeer zou kunnen opleveren is gelegen direct ten oosten van de bestemming "Bedrijven" en ten westen van de geprojecteerde woningbouw langs de Oranjelaan. Het betreft hierbij een los- en laadmogelijkheid voor een gedeelte van de bedrijven binnen de bestemming "Bedrijven". Teneinde geluidsoverlast voor woningen langs de Oranjelaan te vermijden zullen tussen de woningen met tuinen en de los- en laadmogelijkheid autoboxen en/of bergingen worden gebouwd met voldoende hoogte om tevens als geluidwering te dienen.

Industrielawaai

De aard van de toelaatbare bedrijven is zodanig gekozen dat zogenaamde A-Inrichtingen zijn uitgesloten.

Van de bedrijven die wel toelaatbaar zijn gesteld behoeft geen geluidsoverlast te worden gevreesd.

5. Juridische opzet

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Frederiksoord-Noord" is een bestemmingsplan in de zin van artikel 10 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze in 1965 van kracht werd. In deze wet werd aan de raad van de gemeente de bevoegdheid gegeven om voor het gebied van de gemeente, dat tot een bebouwde kom behoort, een bestemmingsplan vast te stellen. In een bestemmingsplan kunnen, "voor zover dit voor een goede ruimtelijke ordening nodig is, de bestemmingen van de in het plan begrepen grond worden aangewezen en zo nodig in verband met de bestemming voor-

schriften worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de zich daarop bevindende opstallen" (art. 10 W.R.O.). In de W.R.O. is verder aangegeven, welke procedure bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient te worden gevolgd. Een en ander is in het hiernaast opgenomen schema weergegeven. Daarin is, behalve de periodes, waarin een (ontwerp)bestemmingsplan ter visie ligt, ook aangegeven, wanneer en bij wie belanghebbenden bezwaren kunnen indienen. Volledigheidshalve zijn de artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarop de diverse onderdelen zijn gebaseerd, vermeld.

Voor het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan in onderdelen "Frederiksoord" zoals het op 19 april 1967 door de raad is vastgesteld en door gedeputeerde staten bij besluit van 3 april 1968/65599 gedeeltelijk is goedgekeurd. Voor een klein gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Frederiksoord 1973 zoals dit door de raad op 1 april 1976 is vastgesteld en op 9 maart 1977 door gedeputeerde staten bij besluit van 9 maart 1977/B 20206/1 gedeeltelijk is goedgekeurd.

De wet geeft twee mogelijkheden tot bestemmen, welke in het onderhavige bestemmingsplan beide zijn toegepast en wel:

- een globaal gedeelte, uit te werken door burgemeester en wethouders (art. 11 lid 1 W.R.O.);
- een gedetailleerd gedeelte (art. 10 lid 2 W.R.O.).

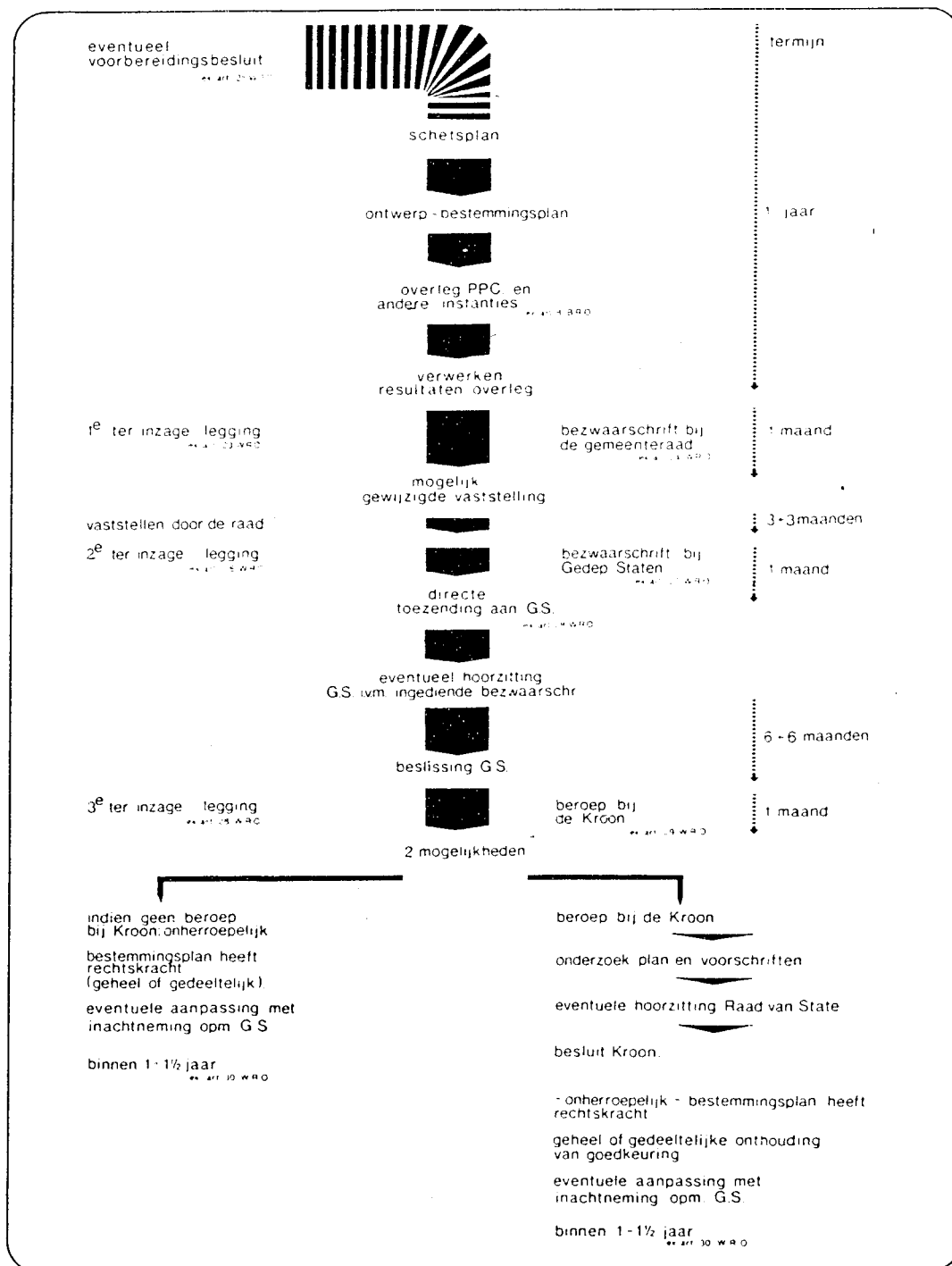
Allereerst zal hieronder het globale gedeelte worden toegelicht. Vervolgens zal een korte artikelsgewijze toelichting worden gegeven.

5.2. Het globale plangedeelte

Zoals hierboven reeds is vermeld, is voor een gedeelte van het plangebied een constructie gekozen, waarbij niet direct is aangegeven, op welke wijze woningen, tuinen, straten en andere voorzieningen worden gebouwd of aangelegd. De fase van de detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, door de raad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitweringsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet dit college zich houden aan bepaalde regels, welke door de raad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld (lid II bij artikel 4).

Deze uitwerking vormt dan ook geen nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader in kaart en voorschriften reeds is vastgelegd.

hoofdpijnen juridische planprocedure



De aspecten, die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- a. de begrenzingen van de bestemming;
- b. het aantal te bouwen woningen;
- c. de voornaamste (verkeers)ontsluitingen;
- d. de eisen, te stellen aan de inrichting van de woonomgeving.

Het uitwerkingsplan, waarbij ook weer kaarten, bebouwingsvoorschriften en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, zoals aangegeven in paragraaf III, van artikel 27. Voordat het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vaststellen, ligt het gedurende 14 dagen voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage. Hiervan wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze tervisielegging kunnen belanghebbenden bezwaren indienen tegen het uitwerkingsplan bij burgemeester en wethouders. Dit uitwerkingsplan behoeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat burgemeester en wethouders de hun gedelegeerde bevoegdheid niet hebben overschreden. De toetsing geschiedt dan ook aan kaart en voorschriften van het bestemmingsplan. De wet op de Ruimtelijke Ordening geeft geen mogelijkheid om tegen het uitwerkingsplan of de beslissing van Gedeputeerde Staten in beroep te gaan bij de Kroon. Bij de inzending van het uitwerkingsplan ter goedkeuring worden eventuele binnengekomen bezwaarschriften aan Gedeputeerde Staten meegezonden.

Na de uitwerking worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de voorschriften vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen, zoals gebruiksbepalingen, overgangsbepalingen, vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Ook hieruit blijkt, dat de uitwerkingsplannen van het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voltooien en dus geen ander plan vormen.

5.3. Artikelgewijs commentaar

Paragraaf I

- Artikel 1. In dit artikel worden enige in het plan voorkomende begrippen nader gedefinieerd, dit om eventuele interpretatieverschillen te voorkomen.
- Artikel 2. In dit artikel is aangegeven op welke wijze bepaalde maten (bijvoorbeeld goothoogte) moeten worden berekend.
- Artikel 3. De staat van inrichtingen is een lijst van een aantal veel voorkomende bedrijfssoorten. Deze bedrijven zijn onderverdeeld in een vijftal categorieën. In grote lijnen kan worden gesteld dat een bedrijf in een lagere categorie minder hinder veroorzaakt dan een bedrijf in een hogere categorie. In verband met de nabijheid van woningen zijn als recht uitsluitend bedrijven toegestaan welke genoemd worden in categorie 1 of 2 dan wel bedrijven welke naar de aard daarmee gelijk te stellen zijn. Via een vrijstelling kunnen binnen de bestemming B (artikel 5) bedrijven uit categorie 3 worden toegelaten. Over de milieuhygiënische aspecten dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij de Inspectie van de Volksgezondheid. Overigens kan nog worden vermeld dat de Hinderwet op de toegelaten bedrijfssoorten onverminderd van toepassing blijft. De vestiging van A-inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitgesloten.

Paragraaf II

In deze paragraaf worden de op de plankaart aangegeven bestemmingen nader geconcretiseerd. Elk artikel bevat een doeleindenomschrijving (waarvoor zijn ze bestemd c.q. waarvoor mogen ze worden gebruikt), alsmede bepalingen omtrent de toelaatbaarheid van bouwwerken.

- Artikel 4 - uit te werken woondoeleinden: Binnen deze bestemming mogen na uitwerking door burgemeester en wethouders woningen worden gebouwd.
- Artikelen 5/6/7 - Bedrijven: Binnen deze bestemming mogen zich bedrijven vestigen. Daarbij zijn bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 van de in artikel 3 opgenomen staat van inrichtingen, alsmede bedrijven welke naar de aard daarmee gelijk te stellen zijn, toelaatbaar. Tevens mogen verzorgende en ambachtelijke bedrijven (zie begripsbepaling in artikel 1) en niet-hinderwetplichtige bedrijven zich vestigen.

De vestiging van de in categorie 3 genoemde bedrijven of bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn, mogen zich na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, vestigen binnen de bestemming B. Vestiging van bedrijven welke voorkomen in het A-inrichtingenbesluit van de Wet geluidhinder is uitgesloten.

De vestiging van detailhandelsbedrijven is gekoppeld aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling. In de vrijstelling is een tweedeling aangebracht. Voor zover detailhandelsactiviteiten niet genoemd, doch naar de aard gelijk te stellen zijn met enige genoemde detailhandelsactiviteiten, is de vrijstelling gekoppeld aan een bezwarenprocedure voor belanghebbenden en aan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten, conform het bepaalde in artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Alvorens deze vrijstelling te verlenen, dienen burgemeester en wethouders een onderzoek te doen naar de distributie-planologische effecten. Daarbij dient advies te worden ingewonnen bij de Consulente voor Handel, Ambacht en Diensten.

Binnen de bestemmingen, als bedoeld in de artikelen 6 en 7, mogen zich kantoren vestigen tot een functioneel netto vloeroppervlakte van 5.000 m². Via wijzigingsbevoegdheid en na gebleken behoefte kan deze maat worden verhoogd tot maximaal 10.000 m². Een zogenaamde artikel 11 WRO-procedure moet hierbij worden gevolgd.

Het onderscheid tussen de drie bedrijfsbestemmingen is verder alleen terug te voeren tot de maximaal toegestane grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bedrijf, de minimaal/maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen, de afstanden tot perceelsgrenzen en de toelaatbaarheid van dienstwoningen.

- Artikel 8 - garagebedrijven: Binnen deze bestemming mogen garagebedrijven worden gerealiseerd.
- Artikel 9 - Woningen: Deze bestemming betreft een drietal vrijstaande woningen. De erfbebouwingsbepalingen zijn zodanig dat de aanwezige kassen en voormalige bedrijfsgebouwen kunnen worden gehandhaafd.
- Artikel 10/11/12/13 - Postkantoor/bergingen/detailhandel en dienstverlening/praktijkruimte met bovengelegen woningen: De onderhavige bestemmingen waren reeds opgenomen in het vigerende plan Centrum II. De aldaar opgenomen bestemming garagebedrijf is overeenkomstig

de bestaande situatie gewijzigd in een winkelbestemming. De bestemmingsaanduiding werd gewijzigd. Overigens zijn de bepalingen inhoudelijk niet gewijzigd.

- Artikel 14 - Detailhandel, benzinepomp: Een zelfstandig benzineverkooppunt is als zodanig bestemd. Voor zover het benzineverkooppunt bij een garagebedrijf behoort is een en ander opgenomen als aanduiding welke nader in de voorschriften is verklaard.
- Artikel 15 - Autoboxen/bergingen: De in het plan aanwezige en/of op te richten huishoudelijke berg- of werkruimten en garages zijn als zodanig bestemd.
- Artikel 16 t/m 17 - Verkeersbestemmingen: De betreffende artikelen regelen een aantal verkeersbestemmingen. Het onderscheid tussen de diverse bestemmingen is voornamelijk gelegen in de mate van gedetailleerdheid.
- Artikel 18 - Groenvoorzieningen: Deze bestemming betreft groenvoorziening met een openbaar karakter. Opgemerkt wordt dat ook binnen de verkeersbestemmingen de aanleg van groenvoorzieningen (bermen) mogelijk is.
- Artikel 19 - Tuin of onbebouwd erf: Deze bestemming laat uitsluitend de bouw van andere bouwwerken toe. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Bedrijfsopslag op deze gronden is verboden. Wel kunnen parkeergelegenheden en groenvoorzieningen bij woningen en bedrijven worden gerealiseerd. Ten behoeve van parkeergelegenheden bij bedrijven en kantoren zijn normen opgenomen.

Paragraaf III

Deze paragraaf bevat een aantal algemene bepalingen, welke op de in paragraaf II genoemde bestemmingen van toepassing (kunnen) zijn.

- Artikel 20 - Algemene vrijstellingen. Deze vrijstellingen, gebaseerd op art. 15, lid 1 a, W.R.O., hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en situeringen via bestemmingsgrenzen worden aangebracht, alsmede praktijkruimten en nutsgebouwtjes worden gebouwd.
- Artikel 21 - Nadere eisen. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge dit artikel nadere eisen stellen bij het oprichten van bouw-

werken. De mogelijkheid hiertoe wordt geregeld in art. 15, lid 1 b, W.R.O. Tegen het stellen van nadere eisen staat ingevolge art. 20 W.R.O. beroep open op de gemeenteraad. Dit laatste geldt trouwens ook bij het verlenen van een voorwaardelijke vrijstelling of het weigeren daarvan.

- Artikel 22 - Bescherming van het plan. Dit artikel beoogt te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen, welke de bedoelingen van het plan zouden frustreren, plaatsvinden.
- Artikel 23 - Gebruiksbepalingen. De gebruiksbepalingen maken het mogelijk op te treden tegen gebruiksvormen, welke strijdig zijn met de gegeven bestemmingen. Zo kan gedacht worden aan het weren van detailhandelsactiviteiten (winkels) in daartoe niet als zodanig bestemde opstallen of aan het weren van bepaalde goederen in gebouwen of op terreinen (sloopauto's, caravans). Voor een aantal verboden gebruiksvormen kan vrijstelling verleend worden door burgemeester en wethouders. De vrijstellingen voor ander gebruik zijn identiek aan bepalingen omtrent het bouwen.
- Artikel 24 - Overgangsbepalingen. De overgangsbepalingen hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van de bouwwerken en andere vormen van grondgebruik, totdat deze in overeenstemming zullen zijn gebracht met het bestemmingsplan.
- Artikel 25 - Strafbepaling. De voorschriften betreffende het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een strafbepaling is opgenomen. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is overtreding van laatstbedoelde voorschriften als een strafbaar feit aangemerkt. De strafmaat zelve is in artikel 59 van genoemde wet aangegeven.
- Artikel 26 - Wijzigingsbevoegdheid. In het artikel wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen (zonodig tegelijkertijd met een uitwerking) wijzigingen in het plan aan te brengen, indien zal blijken, dat daaraan behoefte bestaat. Overeenkomstig de jurisprudentie is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan objectieve grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en geeft belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren, voor zover deze bij een eventuele inspraakmogelijkheid nog niet zijn weggenomen. De procedure is gelijk aan die, welke bij de uitwerking

van de globale bestemmingen dient te worden gevolgd.

- Artikel 27 - Procedureregels. Het artikel procedureregels geeft aan, wanneer en welke procedure burgemeester en wethouders dienen te volgen, indien zij de aan hun toegekende vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid, alsmede de uitwerkingsverplichting (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit van bovengenoemd college. Voor zover een procedure dient te worden gevolgd, is zulks bij de diverse bepalingen aangegeven.

6. Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente spelen bij dit plan geen directie financiële belangen. Het plan zal volledig door een particulier worden ontwikkeld.

7. Overleg

In het kader van het in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg, is het ontwerp-plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie;
3. Hoogheemraadschap Rijnland;
4. Provinciale Waterstaat;
5. Inspecteur van de Volksgezondheid en de Milieuhygiëne;
6. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
7. Gemeente Oegstgeest;
8. Gemeente Katwijk;
9. Gemeente Valkenburg.

De instanties als genoemd onder 3, 4, 7, 8 en 9 hebben medegedeeld geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Van de instanties als bedoeld onder 2, 5 en 6 is geen reactie ontvangen.

De Provinciale Planologische Commissie heeft een aantal opmerkingen gemaakt, die grotendeels in het plan zijn verwerkt. Ten aanzien van een aantal opmerkingen kan nog het volgende worden gesteld.

1. De suggestie van de P.P.C. de vrijstellingsbevoegdheid, welke de bouw van kantoren tot een functioneel netto vloeroppervlakte van 10.000 m² mogelijk maakt, te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid, is overgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan een en ander nader worden afgewogen en is de goedkeuring van Gedeputeerde Staten noodzakelijk.

2. De differentiatie tussen de bestemming "Verkeersdoeleinden, verblijfsgebied" en "Wegverkeer" is niet duidelijk weergegeven volgens deze instantie.

Het onderscheid tussen deze bestemmingen is gelegen in de mate van gedetailleerdheid. De bestemming "Wegverkeer" heeft uitsluitend betrekking op de rijweg, terwijl binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden, verblijfsgebied" verschillende verkeersfuncties kunnen voorkomen (voetpaden, rijwegen, groenvoorzieningen, enz.).

Een meer gedetailleerde indeling van deze laatste bestemming is afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking van het gebied. Deze bestemming maakt wat dat betreft een flexibele invulling mogelijk.

3. De opmerkingen ten aanzien van de voorschriften zijn verwerkt. Naar aanleiding van een opmerking omtrent artikel 26 lid 1 onder b kan het volgende worden gesteld.

Deze bepaling laat een geringe verschuiving toe in de begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen. Afhankelijk van de plaats waar de verandering noodzakelijk is, zal dit ten koste gaan van wellicht een gedeelte van een bestemming. Omdat deze verandering groter kan zijn dan bijvoorbeeld via vrijstelling ex artikel 20 lid b mogelijk is, is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing van de bepaling als bedoeld in artikel 26 lid 1 onder b zal op de kaart de nieuwe situatie worden aangegeven. Door toepassing van een artikel 11 WRO-procedure wordt een belangenafweging mogelijk gemaakt en Gedeputeerde Staten moeten de wijziging uiteindelijk goedkeuren.

Ten aanzien van het akoestisch klimaat moet inmiddels worden vastgesteld, dat recente tellingen en een daarop gebaseerd akoestisch onderzoek uitwijzen, dat de voorkeursgrenswaarden zoals bepaald in de Wet Geluidhinder, langs de Floralaan worden overschreden.

Op dit punt is de toelichting onder paragraaf 4.4. aangevuld. Voor de betrokken woningen (ca. 35) en kantoren (max. 1000 m² b.v.o.) zal een ontheffingsprocedure in gang worden gezet.

bijlage



2986.

Van: DV.

Amstelland Vastgoed bv
Arnhem, 4 november 1981.

KANTORENMARKT RIJNSBURG

Voorwoord

Binnen het kader van haar adviserende werkzaamheden ten dienste van de gemeente Rijnsburg verzoekt Amstellveste B.V. om een plaatsing van haar visie met betrekking tot het Flora-terrein in een ruimtelijk breder verband.

Uitgaande van de funktionele relaties, die bestaan tussen Amstellveste B.V. en de afdeling Onderzoek van Amstelland Vastgoed B.V. zal gaarne door laatstgenoemde aan dit verzoek gehoor worden gegeven.

Marktfilosofie

In perioden van laagconjunctuur zal een ieder extra zorg willen gaan besteden aan zijn of haar te hanteren budgetten. Ook de kantoorgebruiker zal er naar willen streven zijn kosten/baten-struktuur zo gezond mogelijk te laten doen zijn. Ten aanzien van de "baten" is hij over het algemeen afhankelijk van derden en zal hij deze komponent van zijn financieel-ekonomisch funktioneren slechts indirekt kunnen sturen, echter met betrekking tot de komponent "kosten" heeft de kantoorgebruiker meer rechtstreekse beïnvloedings-mogelijkheden. Het streven zal gericht zijn op een zo optimaal mogelijk te benutten kantoorpand qua huisvestingslasten, servicekosten, indeelbaarheid, benuttingsefficiëntie van de geboden ruimte, situering ten opzichte van additionele voorzieningen, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en eigen identiteit.

Zowel de startende kantoorgebruiker als de potentieel vliedende kantoorgebruiker zal beschikbare kantoorakkommodaties wegen aan de benodigde ruimte. Vooral afwijkingen hiertussen leiden tot respektievelijk gekontinueerd vestigingsplaats-onderzoek danwel motivatie tot verhuizing. Naast het ruimte-aspekt in kwantitatieve zin spelen kwalitatieve elementen een rol, te weten: indeling, uitrusting van het kantoorgebouw, doelmatigheid van de kamermaat en reservekapaciteit. Voor wat betreft verkeersaspekten zijn generalisaties echter moeilijker aangeefbaar; bereikbaarheid per openbaar vervoer, per auto en de daarvoor benodigde parkeerakkommodatie zijn zeer sterk kantoorsektorgebonden. Toch kan globaal in z'n algemeenheid gezegd worden, dat momenteel de stedelijke centrifugale krachten het winnen van de centripetale krachten, hetgeen met name tot uitdrukking komt in de aandeelsverhouding van de zogenaamde "buiten-lokaties".

In de komende jaren is een versterking van de kantorenmarkt in de Randstad te verwachten. In Nederland is de kantoren-koncentratie nog in hoge mate een stedelijk i.c. Randstedelijk verschijnsel. Vestiging in de Randstad ligt nog steeds voor de hand. De recente koerswijziging in het regionaal sociaal-ekonomisch beleid, waaruit weer een versterking van de Randstad spreekt, zal de Randstad alleen nog maar aantrekkelijker maken. Ook het risiko mijdend gedrag van ondernemingen in een tijd van recessie maakt dat het zekere voor het onzekere wordt genomen en wordt gekozen voor de Randstad. Belangrijke factoren in het voordeel van de Randstad zijn naast de konglomeratie-verschijnselen op ekonomisch terrein en de infrastrukturele kwaliteiten van het gebied, de grootte en de gedifferentieerdheid van zowel de arbeidsmarkt als de woningmarkt.

Blad: 2.
Ref.: DV./ph/2986, d.d. 4 november 1981
Aan:

Rijnsburg in groter verband, kantoormarkttechnisch beschouwd.

Op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed behoort Rijnsburg tot de regio Den Haag, samen met Oegstgeest, Leiden, Leiderdorp, Zoetermeer, Rijswijk, Leidschendam en Wassenaar. Binnen dit ruimtelijk gezien groter verband zullen vraag- en aanbodkomponenten van de kantorenmarkt op elkaar afgestemd moeten worden. Met name Den Haag, Rijswijk, Voorburg en Leidschendam spelen hierin een overheersende rol. De omliggende gemeenten hebben meer een kwantitatief en kwalitatief complementair karakter.

Zowel in Den Haag als geheel als in Rijswijk is het aanbod in de bestaande bouw ten opzichte van de situatie in 1980 duidelijk verminderd. In de gemeenten Leidschendam en Voorburg valt evenals in 1980 slechts een zeer gering aanbod te constateren. Met betrekking tot de gemeente Rijswijk valt zowel voor de Plaspoelpolder als voor panden elders in de gemeente een vrij aanzienlijke vermindering te constateren.

Een vergelijking van aangeboden kantoorruimten in 1980 ten opzichte van 1981 leert, dat een duidelijke verschuiving zich heeft voorgedaan naar het zeer kleine en kleinere kantoorpand met een nuttig vloeroppervlak van minder dan 500 m², welke oorspronkelijk woningen waren en inmiddels kortere of langere tijd in gebruik zijn als kantoorpand.

Het totaal metrage in aanbouw zijnde nuttig kantoorvloeroppervlak is ten opzichte van 1980 voor het gebied van Den Haag en aangrenzende gemeenten enigszins afgenomen. De rand-gemeenten hebben een stijging te zien gegeven, welke geringer was dan de daling voor de kern-gemeente Den Haag. Van het thans in Den Haag in aanbouw zijnde kantoorvloeroppervlak van in totaal 113.650 m² is reeds 95.500 m² opgenomen, zodat alsnog 18.150 m² voor de markt ter beschikking staat. Van het totaal in aanbouw zijnde oppervlak in de rand-gemeenten, zijnde 141.400 m² heeft reeds 88.500 m² een bestemming, zodat op dit moment nog 52.900 m² voor de markt ter beschikking is. Bij een vergelijking van de huidige situatie met die van een jaar geleden blijkt dat het feitelijke aanbod niet onaanzienlijk is afgenomen, zodat zulks weinig afwijkt van de situatie zoals die zich in 1979 voordeed.

Uitgaande van de jaaromzet, welke is gerealiseerd bij transakties, uitgedrukt in oppervlak in m², is in het totale gebied van onderzoek in de periode februari 1980 - februari 1981 134.000 m² nuttig kantoorvloeroppervlak door de markt opgenomen, waarvan Den Haag 41.500 m² en in de rand-gemeenten 92.500 m². Het betreft hier kantoorpanden voor de vrije markt.

In Leiden zal binnenkort op de lokatie Leidse Schouw circa 15.000 m² door Campus/AMEV op de markt worden gebracht, mits reeds 3.000 m² verhuurd is. Nabij Holiday Inn zal Euro Commerce circa 4.000 m² kantoorvloeroppervlak op de markt brengen. Het project "Schuttersveld" is nog slechts in structuurplan-fase en betreft circa 60.000 m² kantoorvloeroppervlak in fasen. In Leiderdorp is in het "Statenhof" nog circa 7.500 m² in 6 lagen voor de markt beschikbaar.

Blad: 3.
Ref.: DV./ph/2986, d.d. 4 november 1981.
Aan:

In Zoetermeer is momenteel circa 16.000 m², waarvan 1.000 m² bestaande bouw, op de markt voorhanden en staat er 30.000 m² op tekening (kantorencomplex "de Leeuwenhoek"). Het projekt "de Leeuwenhoek" zal in 1983 de start bouw ondergaan en zal gefaseerd worden gerealiseerd.

De huurprijzen, die in de hierboven genoemde lokaties worden gevraagd bedragen:

* Plaspoelpolder	f 185,= - f 200,=/netto m ² /jaar excl. B.T.W.
* Binkhorst	f 195,= - f 210,=/netto m ² /jaar excl. B.T.W.
* Den Haag	f 200,= - f 300,=/netto m ² /jaar excl. B.T.W.
* Leiden	f 185,= - f 210,=/netto m ² /jaar excl. B.T.W.
* Leidschendam	f 200,= - f 225,=/netto m ² /jaar excl. B.T.W.
* Zoetermeer	f 210,= - f 225,=/netto m ² /jaar excl. B.T.W.

De in de marktfilosofie aangehaalde centrifugale krachten zijn in Den Haag, zoals boven gememoreerde globale marktindicatie aangeeft, sterk werkzaam. Een opvang is realiseerbaar in de Plaspoelpolder van de gemeente Rijswijk en in Zoetermeer in het projekt "de Leeuwenhoek". Deze uitwaaiende beweging zou in de toekomst sterker kunnen worden, gezien het beleid van de gemeente Den Haag om vrijkomende kantoorpanden, welke voormalige woonpanden zijn, ten behoeve van de woningbouw te reserveren. Rondom Den Haag zullen kantoorlokaties ontstaan, welke goed ontsloten zullen dienen te zijn met oog op snelle verbinding met de stad Den Haag. Mede gezien de huidige situatie, waarbij het aanbod van kantoorobjekten met minder dan 500 m² nuttig kantooroppervlak circa 80% van het totaal aantal aangeboden objekten betreft, zal niet alleen op lokationele gronden doch ook op pand-kwalitatieve gronden het een en ander dienen te geschieden in sateliet-kernen van Den Haag. Versnipperd gevestigd zijn van kantoorgebruikers, bruto-netto verhoudingen die zeer ongunstig zijn (100:60) als wel de energetische aspecten van dusdanig kantoorgebruik manen vele kantoorgebruikers tot verhuisbewegingen, mits de huisvestingskosten zich stabiliseren dan wel dalen en de te betrekken panden gunstig zijn gelokaliseerd.

De gemeente Rijnsburg kan in deze regionale problematiek een positieve rol spelen gezien:

- * haar goede bereikbaarheid via de A-4 vanuit Den Haag (centraal station 15 auto-minuten), Schiphol en Amsterdam; kortom het is gelegen in het spanningsveld van grote kantoorconcentraties zijnde Amsterdam en Den Haag;
- * het markttechnisch gesproken op een huurpeil kunnen gaan zitten van f 175,= - f 185,=/netto m²/jaar excl. B.T.W., zodat ze concurrerend en daardoor kantoorwervend bezig zal zijn;
- * het zal de kantoorgebruiker moderne kantoorruimtes kunnen bieden, welke aan de eisen van vandaag de dag kunnen voldoen; zowel qua indeelbaarheid als qua energetische aspecten;
- * het zal de kantoorgebruiker een "eigen gezicht" kunnen geven, dat niet opgaat in de massaliteit van een Plaspoelpolder of een Leeuwenhoek; de doelstelling voor het Flora-terrein zal stedenbouwkundig gezien de fijnkorreligheid zijn.

Drs D. Vos
Planoloog.

Bijlage.

Amstelland Vastgoed bv

Blad: 4.
Ref.: DV./Ph/2986, d.d. 4 november 1981
Aan:

1. Te huur of te koop aangeboden kantoorpanden

(nuttig kantoorvloeroppervlak)

	<u>februari 1981</u>	<u>februari 1980</u>
* totaal Den Haag	53.582 m2	58.221 m2
* totaal Rijswijk	25.950 m2	40.705 m2
* totaal Voorburg	4.406 m2	1.165 m2
* totaal Leidschendam	2.200 m2	1.300 m2
totaal generaal	86.138 m2	101.391 m2
	=====	=====

2. In aanbouw zijnde kantoorpanden (minimaal 1.500 m2)

(nuttig kantoorvloeroppervlak)

	<u>februari 1981</u>
* totaal Den Haag	113.560 m2
* totaal Rijswijk	101.400 m2
* totaal Leidschendam	40.000 m2
totaal generaal	254.960 m2
	=====

3. In voorbereiding zijnde kantoorprojecten in Den Haag

(globaal vloeroppervlak)

* voor de vrije markt in de toekomst beschikbare ruimte	158.030 m2
	=====

Notitie concept-bestemmingsplan Oude Floraterrein

werknummer 316.420.000

datum 15-6-1981

1. INLEIDING

In aansluiting op de stand van zaken die in de raadscommissievergadering d.d. 15-3-1981 is toegelicht, volgt in deze notitie een opzet voor de kernpunten van de bestemmingsregelingen. Deze hoofdopzet dient nog te worden verfijnd, terwijl op enkele punten tevens nog een nadere afweging van de voorschriften moet plaatsvinden. Dat neemt echter niet weg, dat in dit stadium voor de belangrijkste regels een oplossingsrichting moet worden bepaald, en onder meer via de toelichting op het plan duidelijkheid moet ontstaan ten aanzien van het onderbouwen van de verschillende bestemmingen, de economische uitvoerbaarheid etc.

Daarbij kan worden vastgesteld, dat de stedenbouwkundige opzet, zoals eerder toegelicht, geen wezenlijke veranderingen heeft ondergaan, zodat hieronder wordt volstaan met een overzicht van de kernpunten van de concept-planvoorschriften.

2. BESTEMMINGEN

In het navolgende worden puntsgewijs de belangrijkste bestemmingen in het plan nagelopen, waarbij de essentiële bepalingen aan de orde worden gesteld.

2.1. Bedrijven en kantoren

Op grond van de stedenbouwkundige opzet wordt een drietal categorieën voorgesteld, te weten het bestaande complex, de strook langs de Rijnsburgerweg, en de kleinere terreinen grenzend aan het woongebied.

- bestaande complex (B - zie concept-kaart)

Hier zou op grond van een staat van inrichtingen de categorieën 1 en 2 worden toegelaten (verwant aan de regeling toegepast in het plan Centrum).

Tevens zouden verzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan. Via vrijstelling zouden bedrijven in de categorie 3 (staat van inrichtingen) niet geheel moeten worden uitgesloten.

Wat betreft detailhandel wordt eveneens via vrijstelling gedacht aan de mogelijkheid zaken, die niet in het centrum passen, toe te laten (landbouwmachines, auto's, caravans, boten en dergelijke).

Voor zaken die kritisch kunnen liggen ten aanzien van de verhouding met het centrum, zoals bouwmarkten en meubeltoonzalen, lijkt alleen een vrijstelling denkbaar op voorwaarde van positief advies van de Consulente Handel, Ambachten en Diensten, alsmede een zelfde uitkomst van een beperkt planologisch distributieonderzoek.

De huidige omvang (gothoogten, rooilijnen) van het complex zullen als zodanig worden vastgelegd.

- bedrijven en kantoren (B + K)

In deze zone zou uitsluitend sprake zijn van de categorieën 1 en 2. Tevens zou een maximale kavelmaat en een minimale afstand tot de

zijdelingse perceelsgrens een kleinere schaal van de bebouwing moeten waarborgen. Bebouwing in minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen aan de kant van de Rijnsburgerweg zou hier aansluiten op het gewenste karakter. Via vrijstelling wordt hier alleen aan detailhandel in eerder genoemde grote producten gedacht.

Wat de kantoren aangaat, zou een maximum van 5000 m² worden vastgelegd (inclusief de hieronder beschreven gebieden BA + KA). Via wijziging zou een uitloop naar maximaal 10.000 m² zijn te overwegen.

- Bedrijven en kantoren (BA + KA)

In beginsel zou hier van eenzelfde regeling worden uitgegaan. Een belangrijk onderscheid is evenwel, dat de bebouwingsmogelijkheden hier beperkt(er) zijn (bebouwing in maximaal 2 lagen op bebouwingsstroken van maximaal 20 m). Het aangrenzende woongebied stelt immers duidelijke voorwaarden.

2.2. Wonen

Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op concrete bouwplannen, is binnen de mogelijkheden van een gedetailleerd bestemmingsplan getracht enige flexibiliteit in te bouwen. Daartoe zijn brede bouwstroken op de kaart weergegeven, welke wisselende rooilijnen mogelijk maken. Uitgegaan wordt van eengezinsrijenwoningen in 2 lagen met kap. Via vrijstelling kan een deel als gestapelde woningen in maximaal 3 lagen worden opgenomen.

Het flatgebouw aan de Rijnsburgerweg zal in het plan worden opgenomen om de samenhang met de aanliggende bedrijven te waarborgen.

Van belang is voorts het vastleggen van een verplichte strook ten behoeve van garage-bergingen in samenhang met een groenstrook, als buffer ten opzichte van de aangrenzende bedrijven (strook Oranjelaan).

2.3. Openbare gebieden

De opzet van de ontsluitingszone ten dienste van de kantoren en bedrijven (VbA(a)) is afgestemd op het uitgangspunt dat parkeergelegenheid, laad- en losmogelijkheden en dergelijke zoveel mogelijk op eigen erf worden afgewikkeld. De openbare zone is dan ook beperkt van omvang. Daarbij blijft uitgangspunt, dat de zuidelijke entree als hoofdtoegang (in- en uitrit) dient te worden uitgewerkt. Vanaf de Oranjelaan zou dan alleen van een neveninrit sprake zijn. Centraal wordt, mede in verband hiermede, in een keerlus voorzien.

In het woongebied is eveneens uitgegaan van een nader te detailleren net van openbare gebieden, waarin wegen, voetpaden, groenstroken en dergelijke worden opgenomen (Vb(a)).

Het bestaande, doch uitgebreide parkeerterrein behorend bij het flatgebouw, zou als zodanig worden bestemd.

Het centrale speelterrein wordt als zodanig in het plan opgenomen, terwijl essentiële groenstroken eveneens als zodanig worden bestemd.

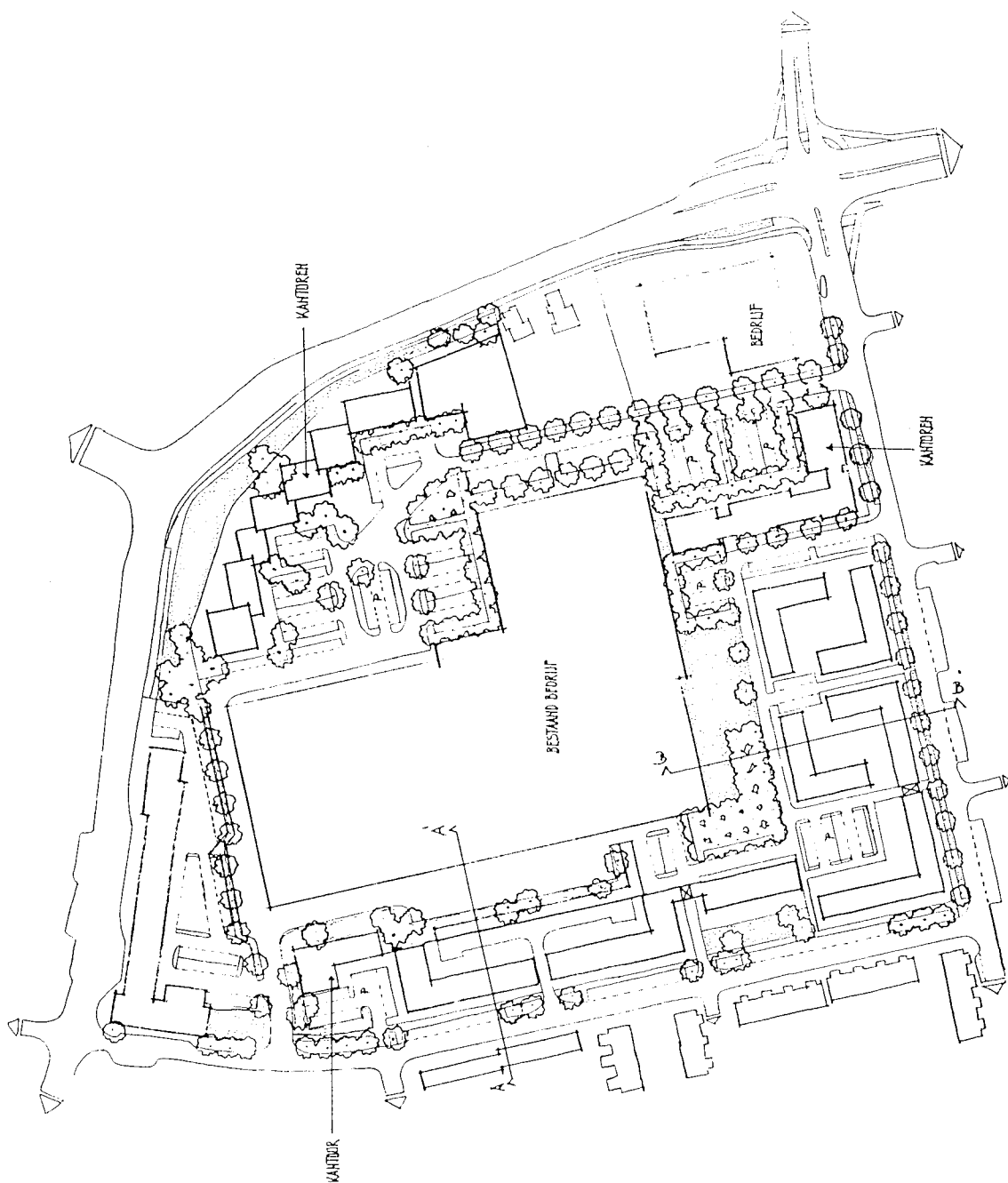
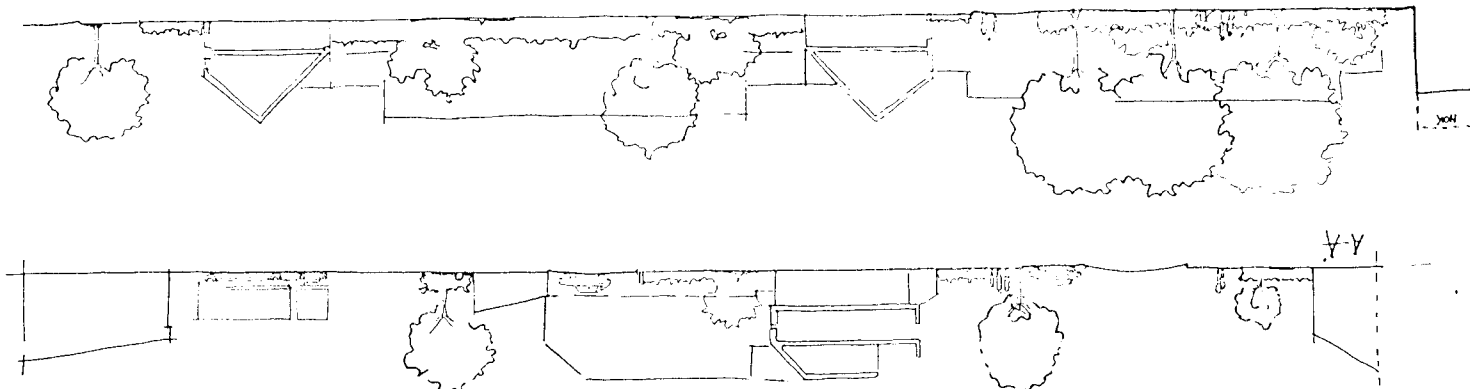
3. REKENMODEL

Om de eerder genoemde flexibiliteit in het plan te waarborgen, zijn onder meer de openbare gebieden globaal aangegeven. Het is echter van belang om tegelijkertijd via een gedetailleerd rekenmodel na te gaan in hoeverre zowel voor de bedrijven en kantoren, als voor de woningen met name de vereiste parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd.

Bijgevoegd model gaat uit van 1,3 parkeerplaats per woning. Voor de bedrijven en kantoren wordt voorshands gerekend met ca. 1 parkeerplaats per 200 m² netto-bedrijfsvloeroppervlak, respectievelijk 1 parkeerplaats per 50 m² netto-bedrijfsvloeroppervlak. Hoewel vanzelfsprekend de normen per bedrijf nogal uiteen kunnen lopen, sluit een dergelijke norm aan bij gemiddelde ervaringscijfers. Het lijkt gewenst deze maatstaven in de voorschriften op te nemen.

4. TOELICHTING

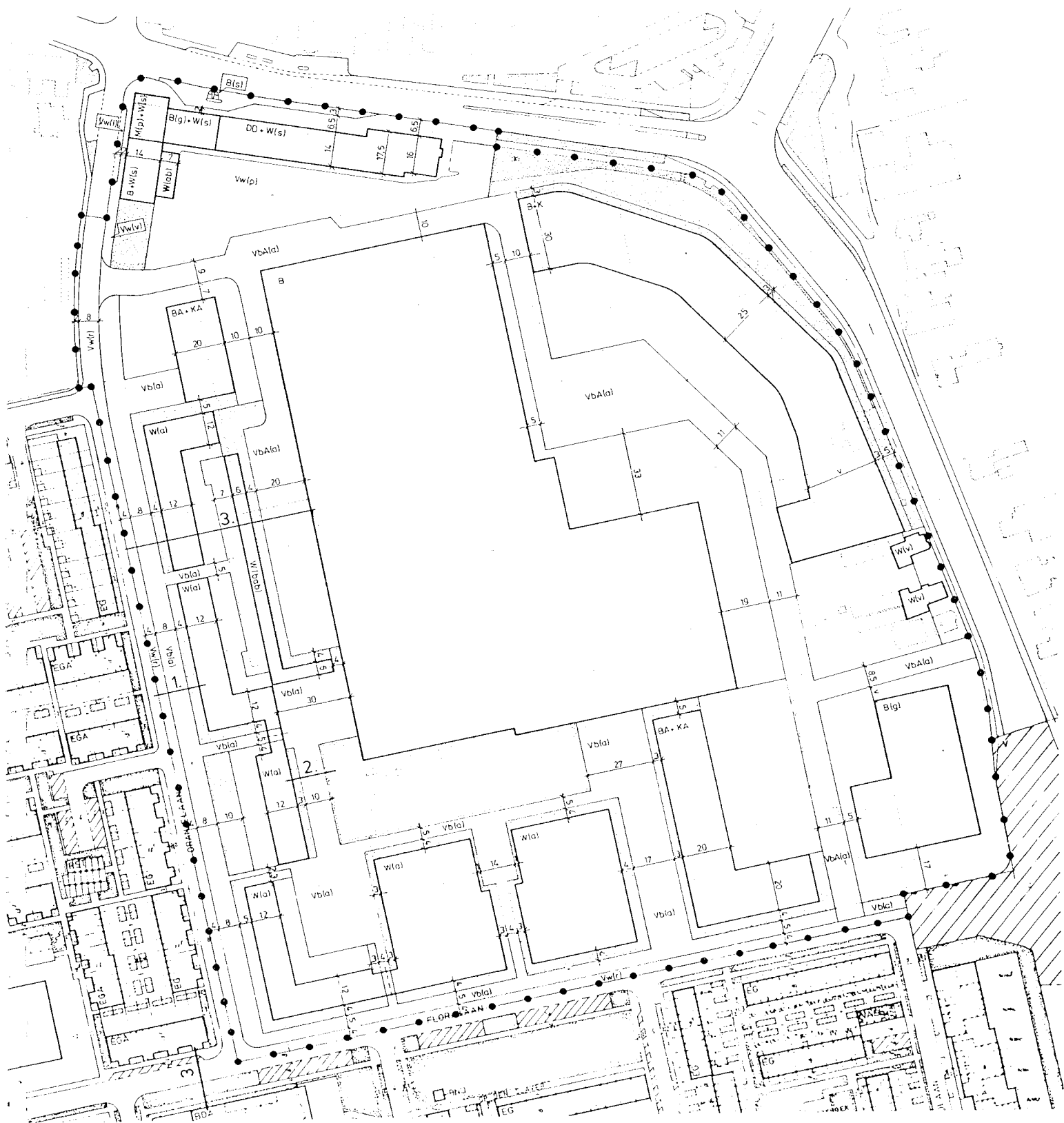
In de bij het plan behorende toelichting zal nader worden ingegaan op de bedoelingen van het plan. Tevens zal aandacht worden besteed aan het onderbouwen van met name de kantoor- en bedrijfsbestemmingen, als het gaat om de aard en behoefte, alsmede de woningdifferentiatie.



18-6-'81 1:1000/200
KUIJPER COMPAGNONS

SCHETSVOORSTEL - FLORA-TERREIN - GEN. RIJNSBURG







GEMEENTE RIJNSBURG

Correspondentie-adres:

Postbus 349

2230 AH RIJNSBURG

Bezoekadres:

Kerkstraat 30

TELEFOON (01718) 292 12*

POSTREKENING 45267

BANK: Rabobank Rijnsburg

rek. nr 35.68.23.350

College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Koningskade 1

2596 AA 's-GRAVENHAGE

UW KENMERK

UW BRIEF VAN

ONS KENMERK

RIJNSBURG, 20 augustus 1982.

4721

ONDERWERP:

BIJL:

VERZ: 20 AUG 1982

verzoek vaststelling
hogere grenswaarde.

Bij brief d.d. 25 maart 1982, kenmerk 201116/Verm, heeft de secretaris van de Werkgroep Bestemmingsplannen van de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland ons in kennis gesteld van de opmerkingen uit deze commissie ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Frederiksoord-Noord", zulks in het kader van het vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

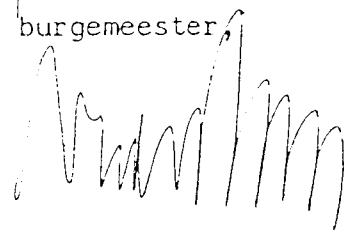
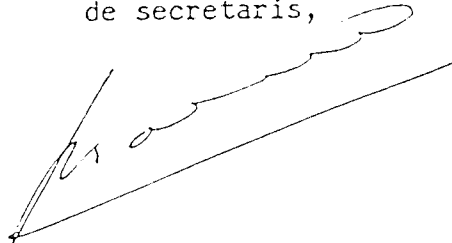
Een afschrift van deze brief doen wij u hierbij toekomen. Op grond van het daarin gestelde onder punt 5 is dezerzijds alsnog aandacht besteed aan het te verwachten akoestisch klimaat voor de aan de Floralaan en de Oranje-laan geprojecteerde woningen. Naar aanleiding daarvan verzoeken wij u thans voor een aantal woningen geprojecteerd langs de Floralaan, een hogere grenswaarde ex de artikelen 82-86 van de Wet geluidhinder, vast te stellen, één en ander op basis van de in de bijlage vervatte gegevens.

De versheid van onderhavige wettelijke materie heeft er toe geleid dat deze procedure helaas niet gelijk is opgelopen met het vooroverleg ex artikel 8 van vorenvermeld Besluit.

Om althans een gedeelte van de dreigende vertraging van de termijn waarbinnen het plan aan de raad ter vaststelling zal kunnen worden aangeboden weg te nemen heeft op 22 juni 1982 een gecombineerde publikatie plaats gevonden van de in ontwerp-terinzage legging van dit bestemmingsplan alsook van het aan uw college te richten ontwerpverzoek. De terzake relevante afschriften doen wij u hierbij toekomen. Op de in die publikatie aangekondigde zitting is verschenen de heer F.A. Noort, Floralaan 15, alhier. Een rapport van het verloop van die zitting treft u hierbij aan. Vervolgens heeft de heer Noort in het kader van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan op 22 juli 1982 zich schriftelijk tot ons college gewend, waarbij hij bezwaar maakt tegen het op de plankaart niet expliciet bestemmen van een aan de noordzijde van de Floralaan thans reeds bestaande groenstrook. Op korte termijn zal de heer Noort te dien aanzien in de gelegenheid worden gesteld één en ander nog mondeling toe te lichten aan de in deze gemeente daarvoor aangewezen algemene commissie voor de beroep- en bezwaarschriften. Van het verloop van één en ander zult u alsnog in kennis worden gesteld.

Resumerend verzoeken wij u met name gelet de aard en ligging van het door dit bestemmingsplan bestreken gebied de van u in het kader van de geluidhinder gevorderde medewerking met voortvarendheid te verlenen. Zo nodig kunnen terzake nog nadere inlichtingen worden ingewonnen bij de heer R.S. Sinnema, afdeling algemene zaken ter secretarie, toestel 15.

Burgemeester en wethouders van Rijsburg,
de secretaris, de burgemeester



VERZOEK HOGERE GRENSWAARDE

Gemeente Rijsburg

Betreft ontwerp-verzoek hogere grenswaarde ex artikel 82-26 Wet Geluidhinder, ontwerp-bestemmingsplan "Frederiksoord-Noord".

1.--INLEIDING

Het onderhavige verzoek heeft betrekking op de toepassing van de artikelen 82-86 van de Wet Geluidhinder, waarin is bepaald dat Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde kunnen vaststellen in verband met de te verwachten geluidbelasting aan de gevels van de betrokken gebouwen, welke hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarden, omdat maatregelen om deze waarde te reduceren op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

De ontheffing heeft betrekking op het ontwerp-bestemmingsplan "Frederiksoord-Noord" en wel met name op de woningen welke zijn geprojecteerd aan de bestaande Floralaan. Het bestemmingsplan omvat het voormalige veilingcomplex "Flora" en voorziet in een combinatie van woningen en bedrijfsbestemmingen, waarbij de kern van de huidige bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd. Het vooroverleg is inmiddels afgerond.

2. REDEN VERZOEK HOGERE GRENSWAARDE

De in het bestemmingsplan ontwikkelde planstructuur vormt het kader waarbinnen de motieven die ten grondslag liggen aan het verzoek om een hogere grenswaarde, als volgt worden samengevat:

Verkeersstructuur.

- De enige wijze waarop een aanvaardbaar woonmilieu, in samenhang met de te handhaven bedrijfsgebouwen kan worden gerealiseerd, wordt bepaald door een geheel aparte ontsluiting van de bedrijfszone, waarbij de woonfuncties in het verlengde (als uitloper) van het bestaande woongebied langs Flora- en Oranjelaan worden geprojecteerd. De oriëntatie op en de ontsluiting vanaf Oranje- en Floralaan vormen de hoeksteen van deze planopzet.

De situering van de te bouwen woningen wordt bepaald door het volgende:

- Tussen de Floralaan en de te handhaven bedrijven is sprake van een tamelijk ondiep terrein; daarbij komt dat tussen de bedrijven en de woningbouw een groenzone dient te worden gesitueerd (speel-spelvoorzieningen en bufferzone), zodat het resterende terrein zo doelmatig mogelijk moet worden ingericht, en de rooilijnafstand tot de weg beperkt. Het terugleggen van de rooilijnen tot ca. 28 m uit het hart van de bron (zie onder 3), conform de dB(A)50-contour, stu in dit licht op overwegende planeconomische en functionele bezwaren.
- Om de nieuwe woonfuncties ruimtelijk zoveel mogelijk te betrekken bij de bestaande woonbuurt is het uit stedenbouwkundig oogpunt vereist de woningen op beperkte afstand (voortuin) langs de weg te projecteren. Juist met het oog op dit gewenste beeld moet het uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar worden geacht

-2-

schermen of wallen in het overdrachtsgebied toe te passen, ofwel de woningen op belangrijk grotere afstand tot de weg te situeren.

- Op basis van voornoemde opzet kan tevens een goede afscherming ten opzichte van de belendende (achterliggende) wooneenheden worden verkregen.

3. AKOESTISCH ONDERZOEK

Algemeen

In het kader van artikel 77 van de Wet Geluidhinder met betrekking tot wegverkeerslawaai, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van Oranjelaan en Floralaan.

Het betreft hier een onderzoek dat gebaseerd is op geprognostiseerde intensiteiten bij een ongewijzigde verkeersstructuur en functie van deze wegen.

Volgens artikel 74 WGH dient het onderzoek betrekking te hebben op een zone van 100 m ter weerszijden van de weg (weg met twee rijstroken in stedelijk gebied, waarvan de intensiteit de komende 10 jaar de 5000 motorvoertuigen per etmaal niet te boven zal gaan).

De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te bouwen woningen in de nog uit te werken bestemming bedraagt 50dB(A).

Artikel 83 biedt echter een ontheffingsmogelijkheid voor situaties waarin niet aan de waarde van deze maximaal toegelaten geluidsbelasting kan worden voldaan. Deze ontheffingsmogelijkheid wordt echter beperkt door een wettelijk vastgesteld plafond van 65 dB(A) wanneer de weg reeds aanwezig is (art. 83.2).

Berekeningsmethode en -resultaten

	situatie 1982	toekomstige situatie 1992	zoneplichtig
Oranjelaan	1575	1900	nee
Floralaan	3240	4000	ja

De overige aannamen, welke zijn gehanteerd ten behoeve van de berekening van de geluidbelasting, zijn als volgt:

<u>maatgevend uur</u>	<u>gemiddeld nachtuur (0,7%)</u>
Percentage motorrijwielen	1
Percentage middelzware motorvoertuigen	8
Percentage zware motorvoertuigen	1
Snelheid motorrijwielen	50 km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen	50 km/uur
Snelheid middelzware motorvoertuigen	50 km/uur
Snelheid zware motorvoertuigen	50 km/uur

<u>maatgevend uur</u>	<u>gemiddeld nachtuur (0,7%)</u>
Hoogte waarnemer	4,5 meter
Hoogte wegdek	0 meter
Verhardingstype	klinkers
Kruispunt correctie	---
Reflectie	afhankelijk van situatie
Bodemfactor	afhankelijk van situatie

De--aannames ten aanzien van het maatgevend uur en de samenstelling van het verkeer komen globaal overeen met de feitelijke gegevens volgens de verkeerstellingen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van Standaardrekenmethode I wegverkeerslawaai volgens artikel 102 WGH (na toetsing aan de voor de toepassing van deze rekenmethode geldende voorwaarden).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in bijgaande kaart weergegeven. Aangegeven zijn de 50, 55 en 59 dB(A) isodecibelcontouren langs de Floralaan. Daarbij is rekening gehouden met de toegestane aftrek van 5dB(A) i.v.m. het stiller worden van het verkeer.

Conclusies

Met betrekking tot de nieuw te bouwen woningen in de uit te werken bestemming blijkt dat het betreffende bestemmingsvlak waarbinnen deze gerealiseerd kunnen worden deels is gelegen binnen de 50, respectievelijk 55 dB(A)-contour langs de Floralaan.

4. DE VERZOCHTE HOGERE WAARDEN

Het aantal woningen, dat valt binnen de 50 dB(A)-contour langs de Floralaan, wordt geraamd op maximaal 35 woningen met een maximale gevelbelasting van 59 dB(A), uitgaande van het verkavelingsmodel, dat ten behoeve van het programma van eisen en de beeldvorming deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

5. MOGELIJKHEDEN TOT VERMINDERING VAN DE GELUIDBELASTING

Op basis van de uitkomsten, zoals onder 4 toegelicht, zijn in principe de volgende maatregelen denkbaar.

a. afstand houden tot de 50 dB(A)-contour.

Gelet op de specifieke ligging van de nieuwe bestemmingen, zoals eerder toegelicht, is een dergelijke ingreep stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Hooguit kan het enigermate aanpassen van de rooilijnen (3 á 4 m max) in het uitwerkingsstadium worden overwogen. Daarbij komt dat een doelmatige en exploitatief verantwoorde inrichting van het gebied uitgesloten moet worden geacht, bij een reductie van ca. 50 % van de bebouwingsmogelijkheden.

b. Maatregelen met betrekking tot de bebouwing.

Gezien de centrale probleemstelling in het bestemmingsplan ten aanzien van een goede ruimtelijke relatie van de nieuwe bestemmingen met het aanliggende woongebied, moet worden geconcludeerd dat wallen en/of schermen ter plaatse juist zullen bewerkstelligen.

Een dergelijke oplossing moet dan ook worden verworpen.

c. Maatregelen met betrekking tot de bebouwing.

Aangenomen dat Gedeputeerde Staten, gelet op de eerdergenoemde overwegingen, ontheffing zullen verlenen tot max. 59 dB(A), wordt in beginsel uitgegaan van de volgende maatregelen:

1. Een zodanig bebouwingsprofiel, dat waar mogelijk een reductie kan worden bereikt (aanbouwen, kapvorm, balustrades).
2. Een zodanig woningontwerp, dat geluidongevoelige ruimten waar mogelijk aan de wegzijde worden gesitueerd.
3. Extra maatregelen aan de gevel met een zodanige isolatiewaarde dat het geluidniveau binnenshuis beperkt blijft tot de maximaal toegestane waarde van 35 dB(A). Bij 59 dB(A) houdt dit in dat deze isolatiewaarde ca 24 dB(A) moet bedragen (dat wil zeggen ramen met extra dik of dubbelglas, extra geïsoleerde kiersluitingen en ventilatie-openingen).