

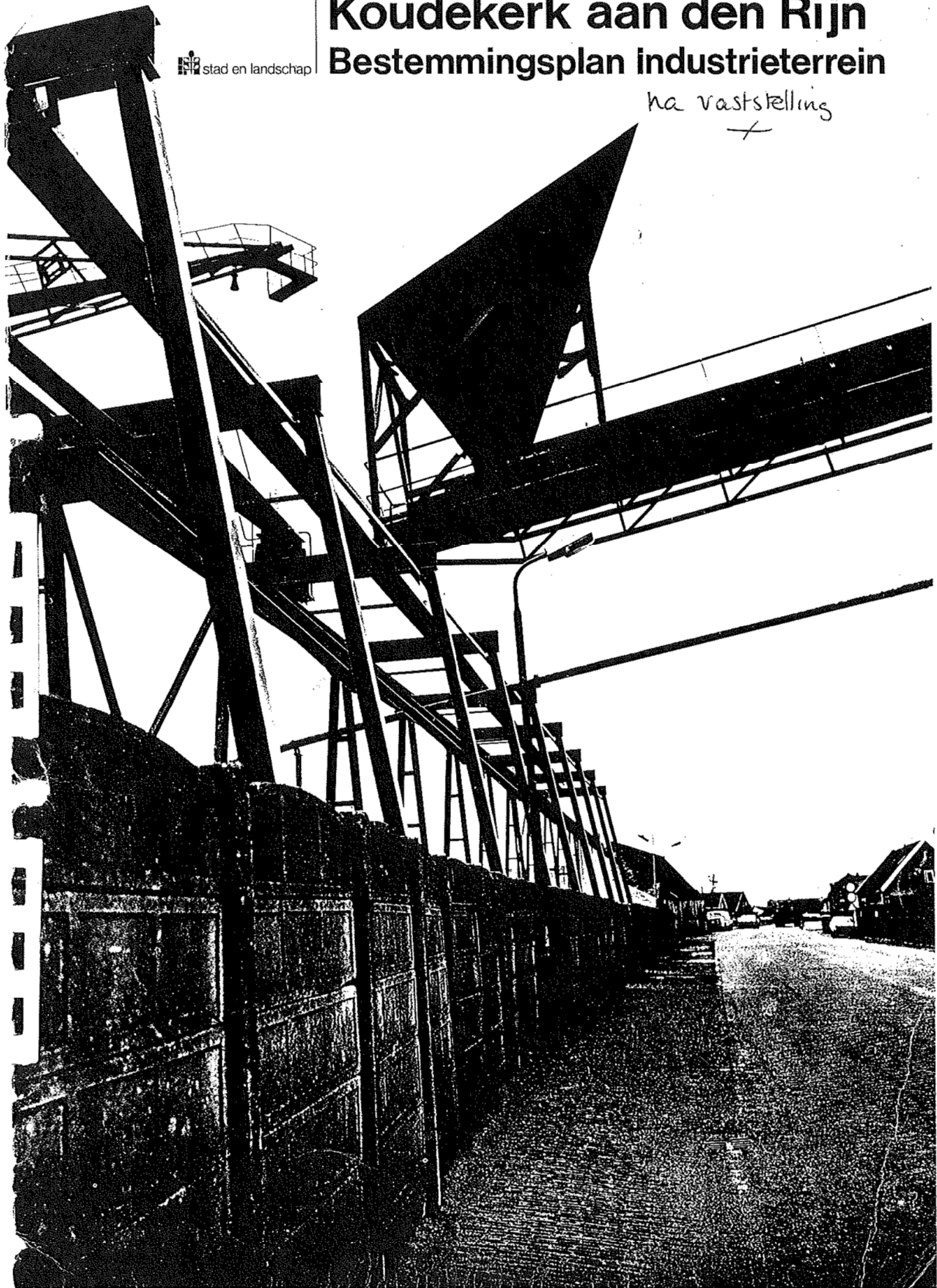


stad en landschap

Koudekerk aan den Rijn

Bestemmingsplan industrieterrein

na vaststelling
+



toelichting

INHOUD

Toelichting

1. Inleiding	blz. 1
2. Samenvatting discussienota	blz. 3
3. Doelstellingen en richtlijnen voor de planvorming	blz. 4
4. Planbeschrijving	blz. 8
5. Overleg ex art. 8 B.R.O.	blz. 13
6. Overleg met belanghebbenden	blz. 21

Voorschriften

Plankaart

Bijlagen: Discussienota nr. 4420-B d.d. 1979-02-08



gemeente Koudekerk aan den Rijn

bestemmingsplan: Industrieterrein

nummer : 4420

bureau : Rotterdam

opdrachtgever : ir. J.P.M. van Wijk

adviserend team: drs. G. Abrahamse - planoloog

W.H. van Eijs - stedenbouwkundig medewerker

ir. C. Paans - stedenbouwkundige

C.M.P. de Vries - juridisch planologisch adviseur

procedure

plannr.	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
4420	1981-09-28	1981-09-28		

Het bestemmingsplan Industrierterrein heeft betrekking op de gronden gelegen ten oosten van de dorpsbebouwing (zie figuur 1).

De bestemming van deze gronden is thans nog geregeld in een restant van het Plan van Uitbreiding voor het buitengebied, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 1941 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 16 december 1941).

Daarnaast is een gedeelte van de gronden geregeld binnen het plan Gnephoek, vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juli 1958 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 27 oktober 1958) en het plan Dorp Oost IV, welk plan laatstelijk is herzien bij raadsbesluit van 31 oktober 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 mei 1978.

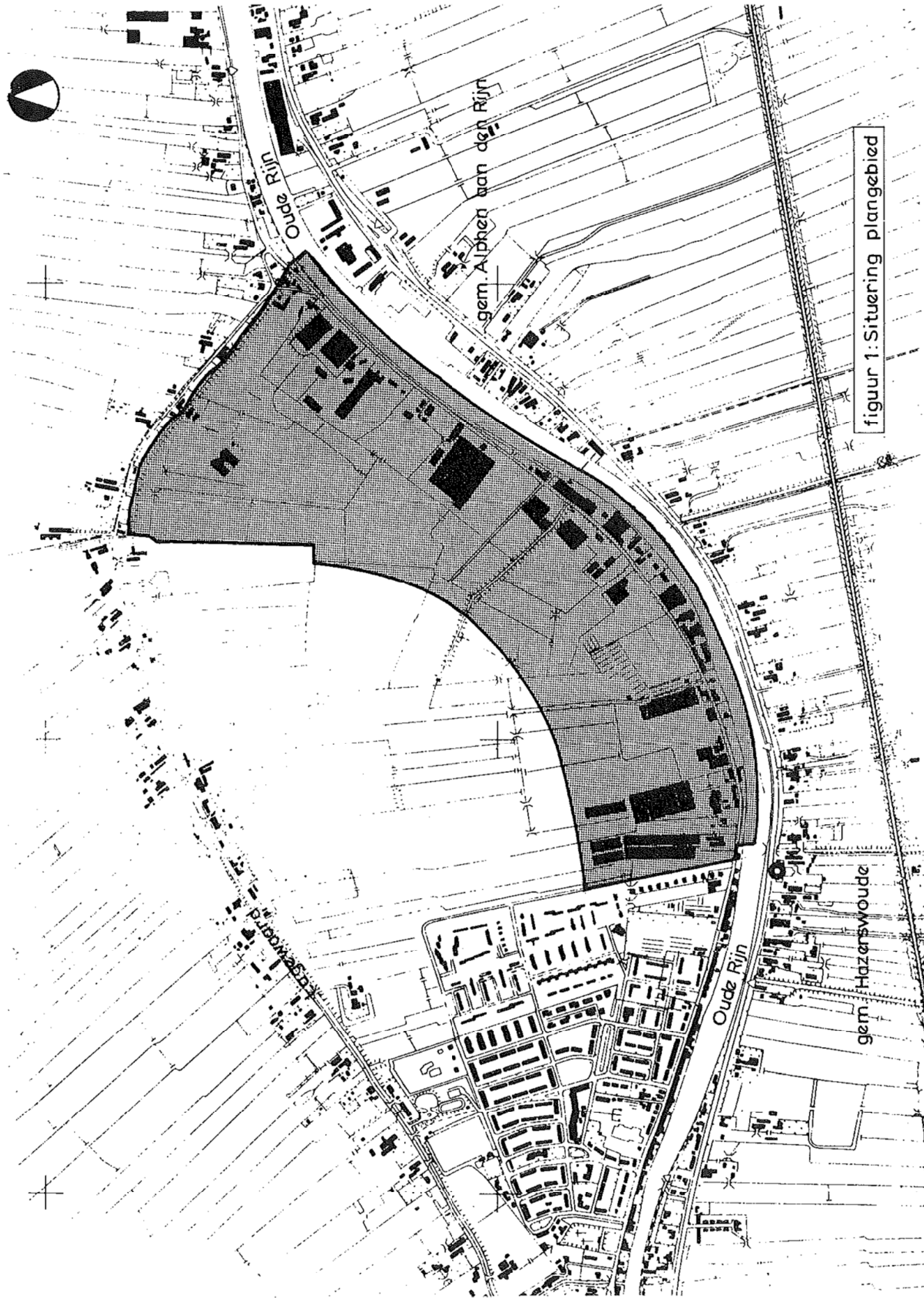
Naar huidige opvattingen en inzichten omtrent een planologisch verantwoord ruimtelijk beleid kan worden gesteld, dat de twee eerstgenoemde plannen niet meer voldoen en dat een geheel nieuwe regeling, gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alleszins wenselijk is. Ook de vaststelling van het streekplan Zuid-Holland Oost door Provinciale Staten in mei 1978 geeft te meer reden om tot vaststelling van een geheel nieuw bestemmingsplan voor het industriegebied over te gaan.

Vanwege de specifieke problematiek van het gebied, zoals dat tot uitdrukking komt in de reeds aanwezige bedrijfsvestigingen en vanwege de ligging in de Hogenwaardse polder, bleek het van belang om vooraf in de vorm van een *discussienota* probleemstellingen en keuzemogelijkheden ten aanzien van oplossingen te formuleren, ten einde daaruit de doelstellingen en richtlijnen voor de planvorming te kunnen afleiden. Voor een samenvatting van de inhoud van deze discussienota zij verwezen naar hoofdstuk 2. De nota zelf is als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.

De discussienota is onderwerp van beraad geweest in de Commissie voor Openbare Werken en Planologie. Deze commissie heeft uit de aangereikte keuzemogelijkheden haar voorkeur bepaald. Deze voorkeuren zijn verwerkt in hoofdstuk 3. Zij kunnen dienen als doelstellingen c.q. richtlijnen voor de planvorming. Ter toelichting van de wijze waarop deze doelstellingen en richtlijnen zijn "vertaald" in kaart en voorschriften van het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (planbeschrijving).

Tenslotte kan worden vermeld, dat het ontwerp-bestemmingsplan onderwerp van overleg is geweest met de direct belanghebbenden (eigenaren, bedrijven, bewoners, agrariërs). Dit mede gelet op het specifieke (bedrijfs)karakter van het plangebied en de daarop afgestemde bestemmingsregeling.

Voor de resultaten van dit overleg wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de toelichting. Daarbij is tevens aangegeven in hoeverre de verschillende reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.



figuur 1: Situering plangebied

Aan de hand van de richtlijnen en aanbevelingen van het streekplan - voor zover van belang voor het bestemmingsplan - alsmede aan de hand van een inventarisatie van relevante gegevens in het terrein en een enquête bij de betrokken bedrijven, zijn in de discussienota een aantal beleidsuitgangspunten vermeld.

De betrokken richtlijnen en aanbevelingen van het streekplan betreffen met name de ontwikkeling van de bedrijven, het landschap en het verkeer. Deze zijn uiteraard in algemene termen gesteld en dienen nader te worden getoetst op hun gevolgen voor de gemeente Koudekerk aan den Rijn en voor het bestemmingsplan Industrieterrein in het bijzonder.

Zo is bijvoorbeeld van belang of en zo ja, in welke mate het reeds bestaande industrieterrein nog voor uitbreiding vatbaar is, nu blijkens het streekplan Koudekerk aan den Rijn niet is aangewezen als primair of secundair centrum van werkgelegenheid.

Een andere vraag is of en zo ja op welke wijze gevolg kan worden gegeven aan de richtlijn, dat onderscheid dient te worden gemaakt naar typen van bedrijven die voor vestiging in aanmerking komen met uitsluiting van andere bedrijfstypen.

De inventarisatie van het plangebied - zoals vermeld in hoofdstuk 3 van de discussienota - heeft geleid tot de volgende probleemstellingen: Op welke wijze is inpassing in het landschap mogelijk en hoe kan de onbevredigende verkeerssituatie op de Hoogewaard (onder andere uitritten) worden verbeterd.

Een belangrijke vraagstelling bleek voorts nog, welke bestemming dient te worden gegeven aan die gronden, die thans reeds eigendom zijn van de betrokken bedrijven, maar nog als agrarische grond in gebruik zijn en blijkens de enquête bij de betrokken bedrijven de komende jaren vermoedelijk niet of slechts voor een uiterst gering deel als bedrijfsgrond in gebruik zullen worden genomen.

Vermeld moet tenslotte worden, dat de begrenzing van het plangebied (zie figuur 1 van de discussienota) in het bestemmingsplan is aangepast. De westelijke grens wordt nu bepaald door de Weidedreef, waardoor een meer logische afronding van het bedrijfsterrein is verkregen.

In dit hoofdstuk zijn op basis van de door de Commissie Openbare Werken en Planologie uitgesproken voorkeuren ¹⁾ *doelstellingen* geformuleerd. Voor zover mogelijk zijn daarbij per doelstelling tevens zogenaamde *richtlijnen voor de planvorming* aangegeven. Met die richtlijnen wordt beoogd in algemene zin aan te geven op welke wijze de doelstellingen uitgewerkt kunnen worden in de bestemmingsregeling van het plan.

1. Vergroting van de bedrijfsfunctie (aantal bedrijven, bedrijfsgebouwen, bedrijfsterreinen) binnen het plangebied is slechts toegestaan t.b.v. :
 - a) reeds in het plangebied gevestigde bedrijven;
 - b) verplaatsing van bedrijven vanuit de dorpskern;
 - c) verplaatsing van niet-agrarische bedrijven vanuit het buitengebied van de gemeente.

Richtlijnen: *Ter veiligstelling van deze doelstelling zou de vestiging van bedrijven van buiten de gemeente in beginsel moeten worden uitgesloten.*

N.B. Bij Koninklijk Besluit van 13 februari 1979 nr. 25 (gemeente Ter Aar) heeft de Kroon aan een bestemmingsregeling van deze strekking goedkeuring onthouden.

Dit betekent, dat bovenomschreven richtlijn voor de inhoud van het bestemmingsplan niet kan worden gevolgd.

Gelet op de uit de enquête gebleken geringe behoefte aan uitbreiding van bedrijven, alsmede gelet op bovenstaande consequentie van het K.B.-Ter Aar, kan als richtlijn gelden:

- *De bij de reeds aanwezige bedrijven in eigendom zijnde gronden, die nog niet als bedrijfsgrond in gebruik zijn, dienen een bestemming te verkrijgen overeenkomstig het bestaande (agrarische) gebruik.*

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid dient te worden voorzien in eventueel toekomstige uitbreiding van de bestaande bedrijven.

¹⁾ Zie hoofdstuk V van de Discussienota (bijlage I).

- Aan de gronden welke eigendom zijn van de gemeente dient een bestemming te worden gegeven overeenkomstig het bestaande (agrarische) gebruik.

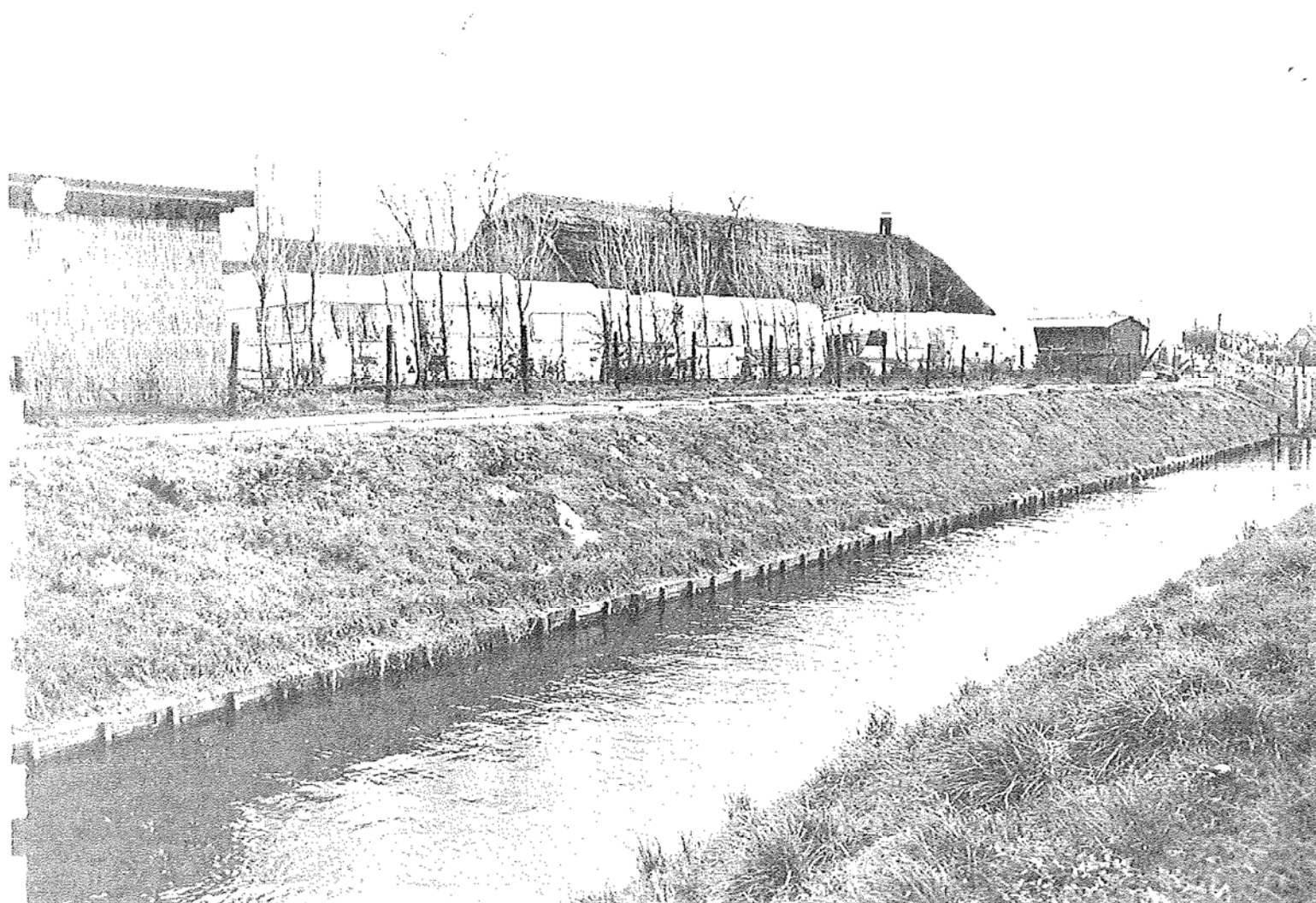
Door middel van een wijzigingsbevoegdheid dient de mogelijkheid van bedrijfsvestigingen als bedoeld in doelstelling 1^{b/c} te worden veilig gesteld.

- De overige gronden worden bestemd conform het bestaande gebruik.

2. Hinder als gevolg van bedrijfsvoering zoveel mogelijk tegengaan.

- Richtlijn:
- Aan de voorschriften van het bestemmingsplan dient een zogenaamde Staat van Inrichtingen te worden toegevoegd met een indeling in categorieën ter selectie van bedrijven die wel en niet toelaatbaar zijn ²⁾.
 - Binnen het plangebied zijn in beginsel geen bedrijven toelaatbaar binnen de categorie 4 en 5.
 - Reeds op het terrein bestaande bedrijven - voor zover ingedeeld in categorie 4 en 5 - opnemen met een subbestemming die is afgestemd op de aard van het bedrijf.
 - Door middel van een vrijstelling bouwmogelijkheden bieden voor vestiging van bedrijven in categorie 4 en 5 van de Staat van Inrichtingen, voorzover in overeenstemming met doelstelling 1^{b/c}.

²⁾ Zie pagina 18 van de Discussienota (bijlage I).



3. De omvang van het bedrijfsterrein en van de bedrijven zoveel mogelijk afstemmen op schaal en karakteristiek van de kern Koudekerk a/d Rijn.

Deze derde doelstelling vindt reeds ten dele zijn uitwerking door middel van de richtlijnen onder doelstelling 1. In aanvulling daarop kan nog de volgende richtlijn worden gegeven.

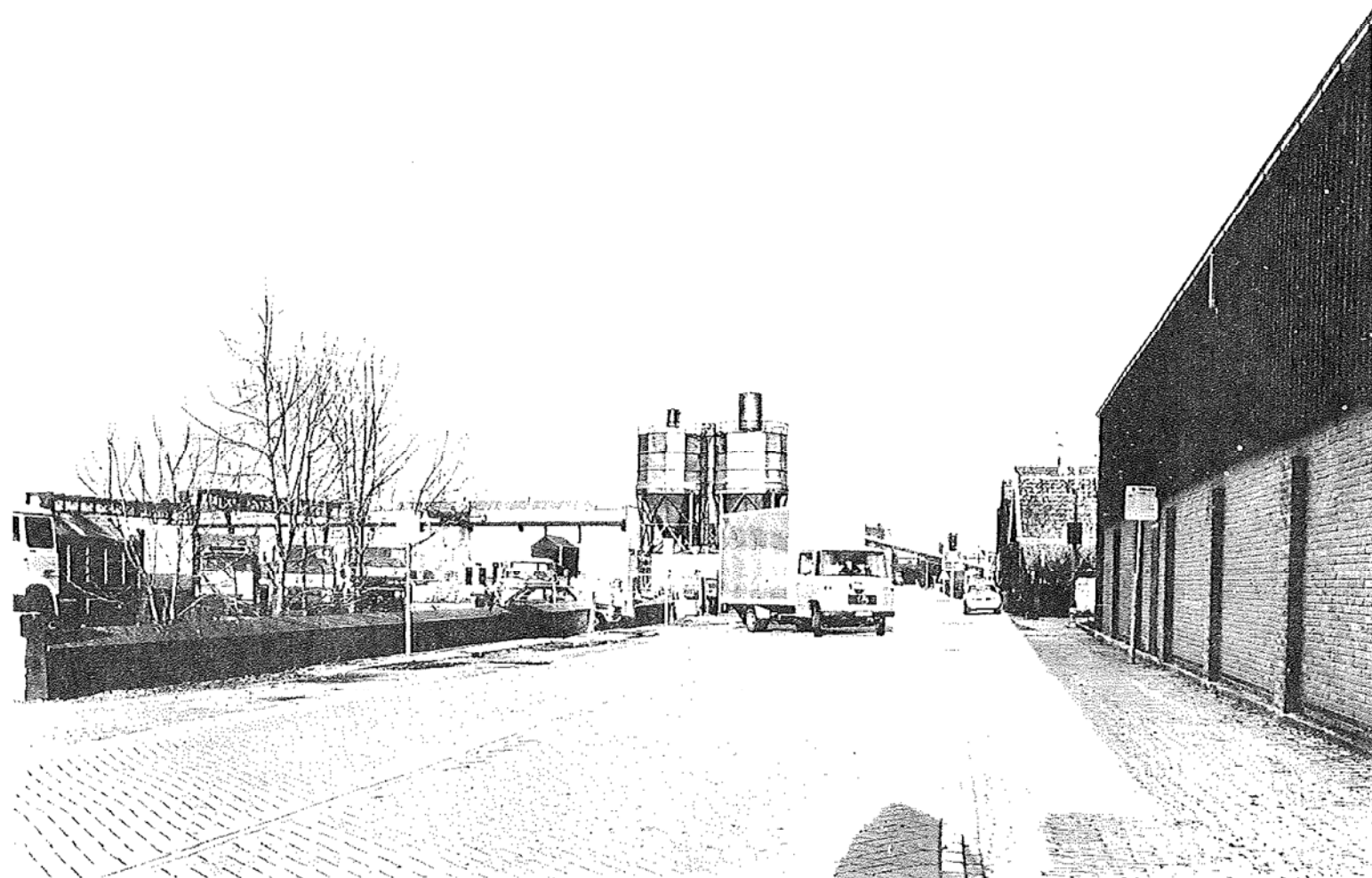
Richtlijn: *Toelaatbaar bebouwingsoppervlak regelen door middel van bebouwingspercentages.*

Hoogte van de bebouwing afstemmen op de hoogte van de reeds bestaande bebouwing met een absoluut maximum van 15 meter. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kunnen de in het plan aangegeven bouwhoogten (lager dan 10 meter) worden aangepast aan eventueel gebleken behoefte aan grotere bouwhoogten, tot een maximum van 10 meter). Bestaande excessieve hoogten kunnen gehandhaafd blijven middels de overgangsbepalingen. Indien dit voor de bedrijfsvoering van de ter plaatse gevestigde bedrijven noodzakelijk is gebleken, kan voor nieuwe bouwwerken door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking worden verleend aan grotere bouwhoogten, tot een maximum van 25 meter.

4. Streven naar een zo goed mogelijke inpassing in het landschap.

Richtlijn: . - *In het bestemmingsplan een overgangszone vastleggen met afnemende bebouwingsdichtheid en -hoogte ¹⁾.*
- *Aan de rand van het industrieterrein een beplantingszone vastleggen. Bestaande beplantingselementen zoveel mogelijk aanvullen met nieuwe beplantingselementen.*
- *Bouwhoogte zoveel mogelijk beperken (zie ad 3).*

¹⁾ *Van belang zijn ook kleur en materiaalkeuze van de bebouwing. Dit aspect kan echter niet bij bestemmingsplan worden geregeld en dient door middel van welstandstoezicht geregeld te worden.*



5. Bevorderen van veilige en doelmatige verkeersvoorzieningen.

- Richtlijn:
- *Reconstrueren van de Hoogewaard (treffen van specifieke voorzieningen voor voetgangers en fietsers).*
 - *Een mogelijke aanleg in de toekomst van een noordelijke randweg, ter ontsluiting van bedrijfsterreinen en ontlasting van de Hoogewaard, niet door bestemmingen welke bebouwing e.d. toestaan, definitief onmogelijk maken. Daartoe een strook van voldoende breedte vrijhouden van bebouwing.*

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de doelstellingen en richtlijnen, vermeld in hoofdstuk 3, in kaart en voorschriften van het bestemmingsplan zijn uitgewerkt en de problemen die zich daarbij hebben voorgedaan.

Bedrijven

Ten aanzien van vergroting van het bedrijfsterrein moet worden opgemerkt, dat dit in beginsel niet in overeenstemming is met het streekplan Zuid-Holland Oost, omdat Koudekerk aan den Rijn niet is aangewezen als primair of secundair werkgelegenheidscentrum (zie pagina 3 van de Discussienota). Daarnaast is van belang, dat het huidige terrein qua omvang en wijze van bebouwing en gebruik een grootschaligheid vertoont, die niet past bij het kleinschalige karakter van de dorpsbebouwing en daarmee in zijn huidige vorm in strijd is met doelstelling 3.

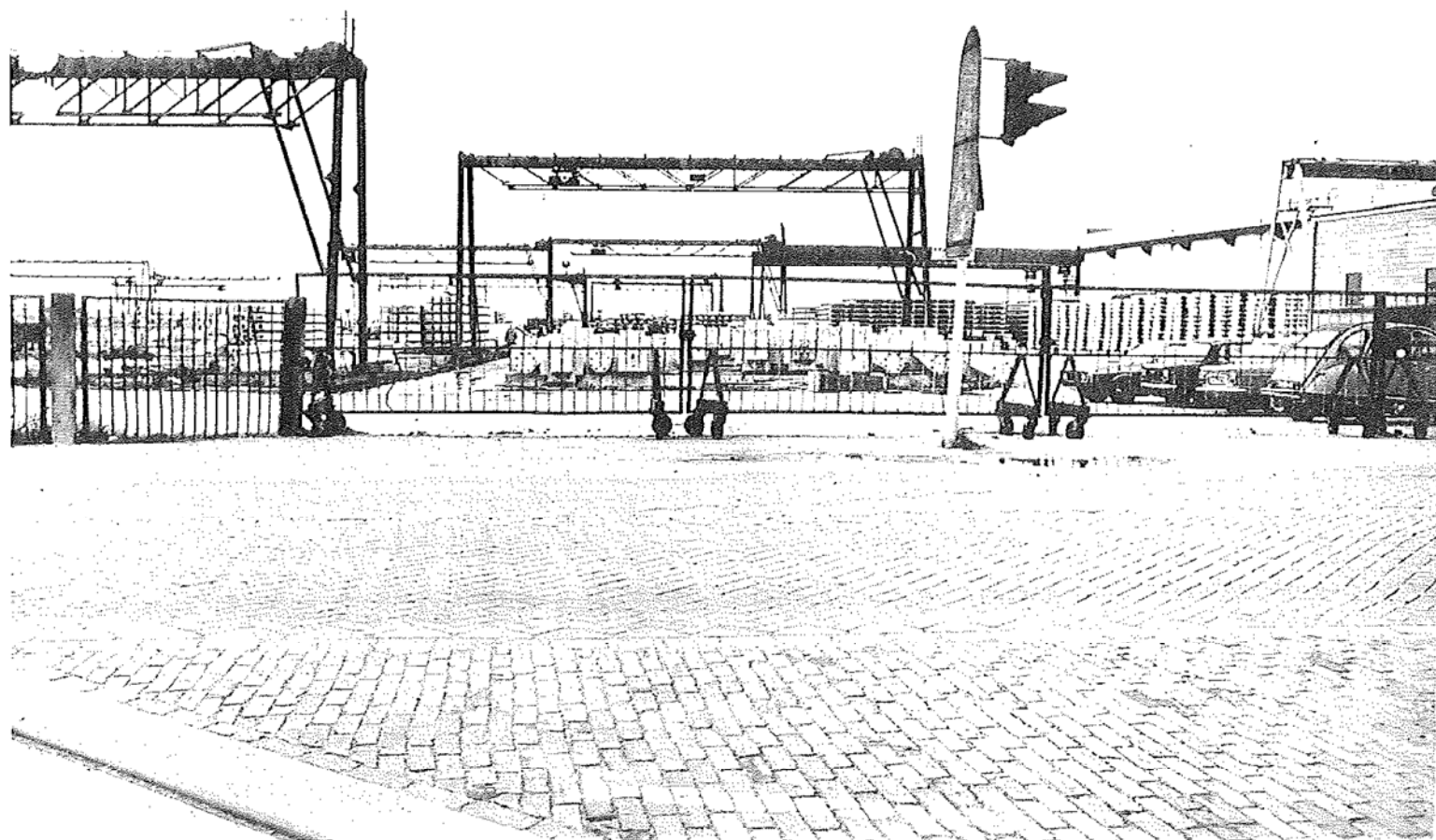
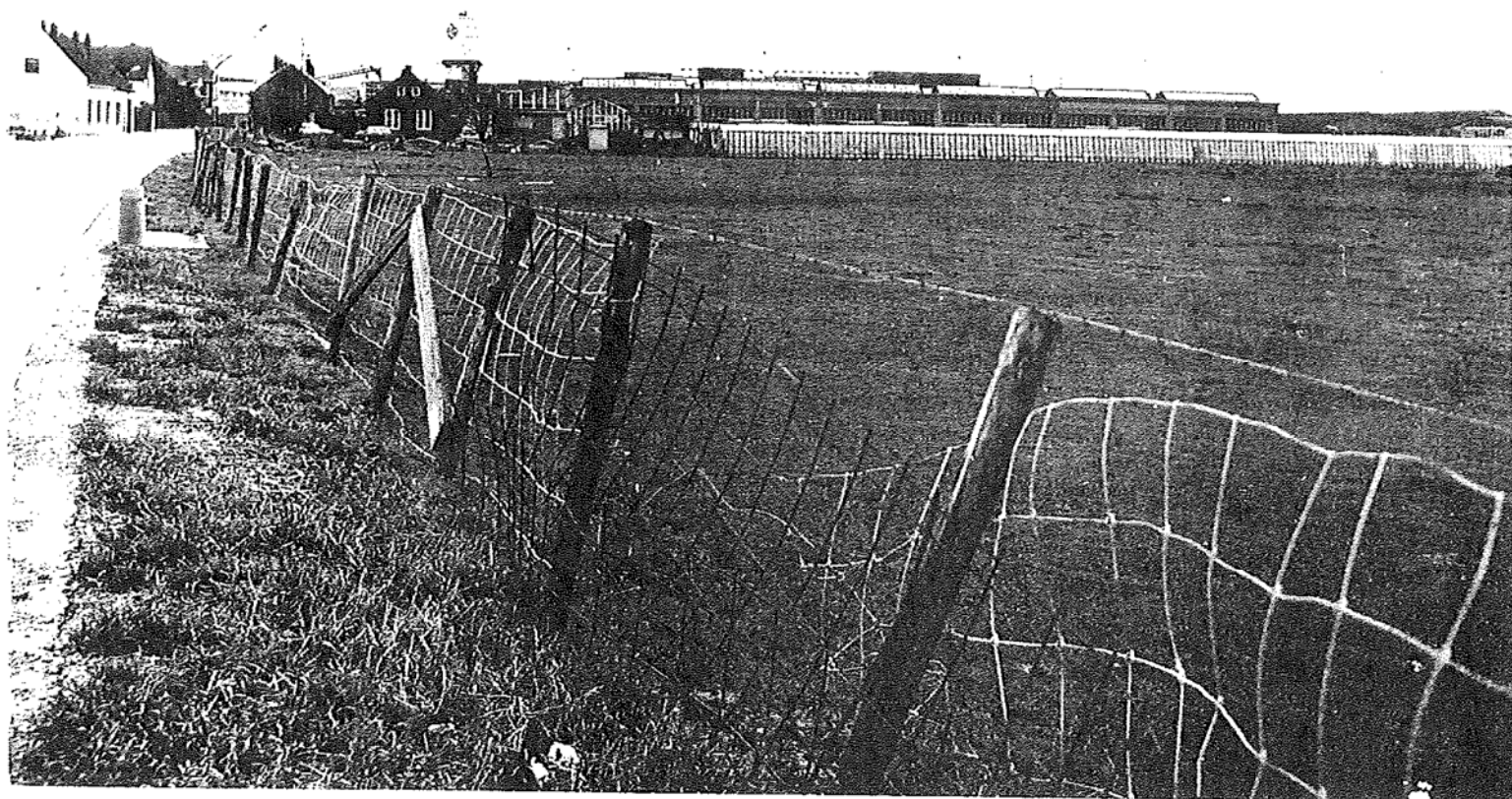
Een en ander noodzaakt tot een zorgvuldige bestemmingsregeling van de gronden voor bedrijfsdoeleinden.

De analyse van het gebruik van de gronden die eigendom zijn van de niet-agrarische bedrijven in het plangebied laat zien, dat ruim 17,5 ha (of 40% van deze eigendom) nog niet als industriegrond in gebruik is (zie Discussienota pagina 13 tabel I).

Uit een enquête gehouden onder de reeds gevestigde bedrijven blijkt, dat slechts 3 ha nodig is om in de eventuele totale behoefte aan *uitbreiding* te kunnen voorzien (zie Discussienota pagina 14 tabel II).

Een schatting van de oppervlakte die nodig is voor *verplaatsing* van daarvoor in aanmerking komende bedrijven uit de dorpskern en het buitengebied levert een behoefte op van circa 4 ha. Voor uitbreiding en verplaatsing is derhalve circa 7 ha nodig.

Geconstateerd mag worden, dat *per saldo* binnen de bij bedrijven in eigendom zijnde gronden ruimschoots zou kunnen worden voorzien in de blijkens de enquête verwachte eventuele toekomstige behoefte aan uitbreiding (3 ha). Een relatief zeer grote overmaat van 14,5 ha is derhalve aanwezig.



Ten aanzien van voornoemde uitbreidingsbehoefte mag worden aangetekend, dat hierover thans nog weinig duidelijkheid en zekerheid bestaat. In de periode 1969 - 1976 is een zeer sterke afname in de verwachte terreinbehoefte opgetreden (van 6,5 ha naar 3 ha). Het is niet duidelijk of de thans door de bedrijven genoemde uitbreidingen een reële verwachting zijn en op welke termijn daar daadwerkelijk behoefte aan zal bestaan. Evenmin is duidelijk of deze uitbreidingen zullen bestaan uit bebouwing en/of opslag en op welke plaats deze dienen te worden gesitueerd. Om deze redenen is het thans te voorbarig om in het bestemmingsplan aan die gronden welke op dit moment nog *niet* voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijn reeds een bedrijfsbestemming toe te kennen.

Wel dient in het plan te worden voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zodat via een snelle procedure medewerking kan worden verleend aan de aantoonbare behoefte aan bedrijfsuitbreiding. Deze wijzigingsbevoegdheid kan in beginsel samenvallen met voornoemde, reeds bij bedrijven in eigendom zijnde (agrarische) gronden, welke thans nog niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijn.

Op deze wijze kan het plan de nodige flexibiliteit bieden om in de toekomst aan feitelijk gebleken uitbreidingsbehoeften medewerking te kunnen verlenen. Bovendien kan op deze wijze worden voorkomen, dat een excessieve overmaat aan bedrijfsbestemmingen zou ontstaan en dientengevolge bedrijfsontwikkelingen, welke strijdig zijn met doelstelling 1, in de hand zouden kunnen worden gewerkt.

Op grond van dezelfde overwegingen als hiervoor genoemd ten aanzien van bedrijfsuitbreidingen, alsmede gelet op het gestelde bij doelstelling 1 (K.B. Ter Aar), blijkt het voorts niet raadzaam, *thans* reeds rechtstreeks te voorzien in capaciteit in het plangebied voor *verplaatsing* van bedrijven vanuit de dorpskern en het buitengebied. Wel kan middels voornoemde wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening eveneens worden voorzien in eventuele toekomstige bedrijfsverplaatsingen conform doelstelling 1 ^{b/c}. Daarom is het gewenst deze wijzigingsbevoegdheid eveneens toe te passen voor de resterende (agrarische) gronden binnen het plangebied.

Voor wat betreft het tegengaan van hinder als gevolg van de bedrijfsvoering is in het plan als volgt voorzien.

Binnen het plangebied zijn in beginsel geen bedrijven toelaatbaar binnen de categorie 4 en 5 van de bij het plan gevoegde Staat van Inrichtingen. Dientengevolge zouden ook *bestaande* bedrijven in de categorie 4 of 5 niet toelaatbaar zijn, hetgeen in strijd is met doelstelling 1, welke bepaalt dat aan bestaande bedrijven - ongeacht de hindercategorie - in het plangebied ruimte moet worden geboden. Daarom zijn de bestaande bedrijven welke vallen onder de categorie 4 of 5 middels een subbestemming, welke is afgestemd op de aard van het bedrijf, in het plan opgenomen. Deze bedrijven kunnen daardoor ook in de toekomst als zodanig blijven functioneren.

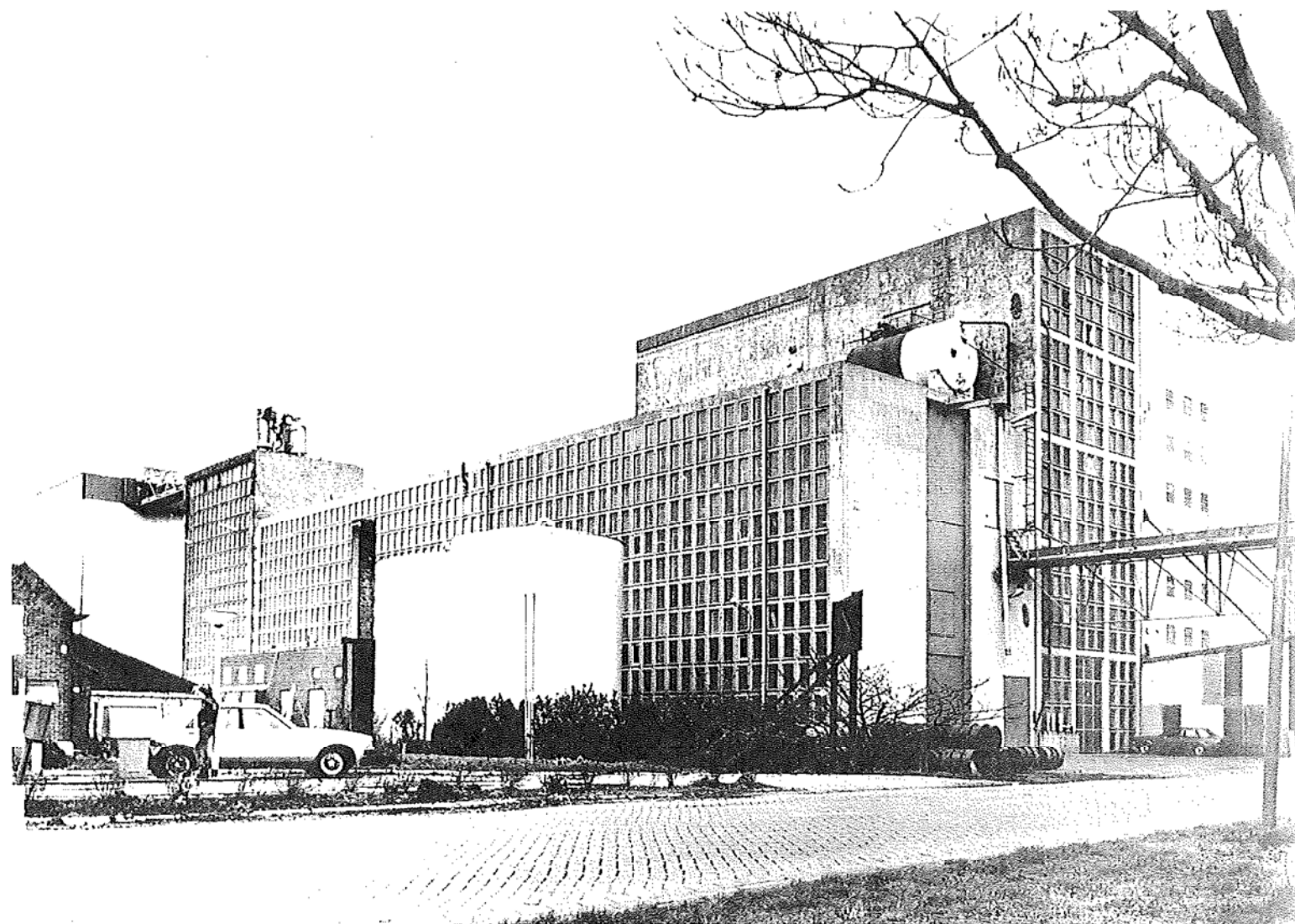
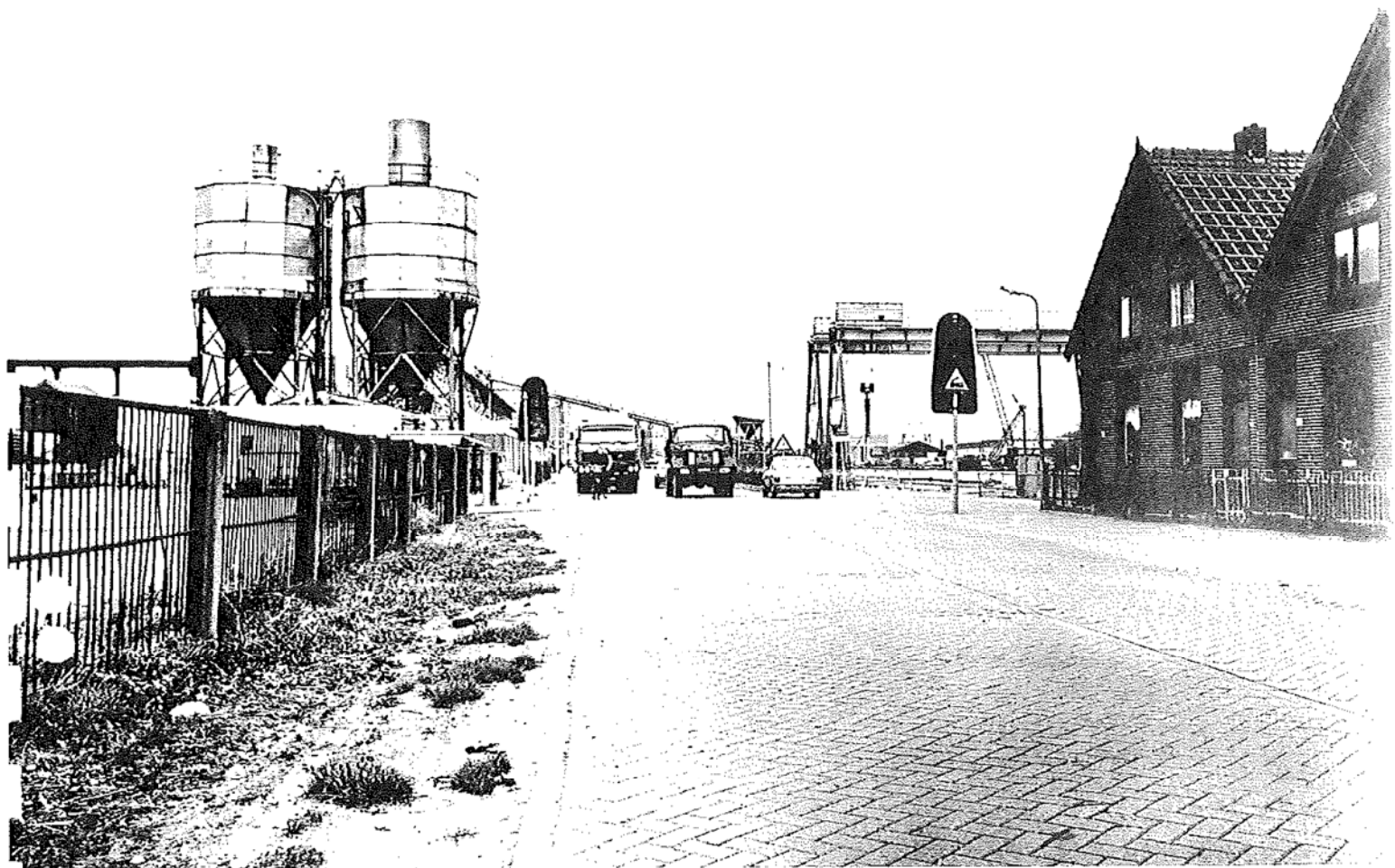
Mogelijkheden voor nieuwe bedrijfsvestigingen op thans nog onbebouwd terrein of in eventueel door een bestaand bedrijf te ontruimen gebouwen, blijven in beginsel beperkt tot de betreffende subbestemming of tot bedrijfsvestiging binnen de categorieën 1 tot en met 3.

Ten einde bedrijven in de categorieën 4 en 5, welke voor verplaatsing uit dorpskern of buitengebied conform doelstelling 1^{b/c} in aanmerking komen, binnen het plangebied vestigingsmogelijkheden te bieden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen.

Landschappelijke aspecten

Zoals in de Discussienota op pagina 10 werd vermeld, is de huidige omvang van het bedrijfsterrein en van de bedrijven niet in overeenstemming met de schaal en karakteristiek van de dorpskern.

Naast de omvang van het bedrijfsterrein manifesteert het grootschalige karakter zich in de bestaande bedrijfsbebouwing. Voor het verkrijgen van een meer evenwichtige (ruimtelijke) situatie is het dan ook van belang, dat de bouwmogelijkheden van de bedrijven zorgvuldig worden geregeld. In het plan is hierin voorzien door de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing te relateren aan de bestaande bebouwde oppervlakten. Uitbreiding is toegestaan tot een maximum van circa 50% van de bestaande



bebouwde oppervlakte.

Voorts is de toelaatbare bebouwingshoogte zoveel mogelijk beperkt. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande situatie. Door middel van vrijstellingen- c.q. wijzigingsmogelijkheden kan zo nodig worden voorzien in grotere bouwhoogten.

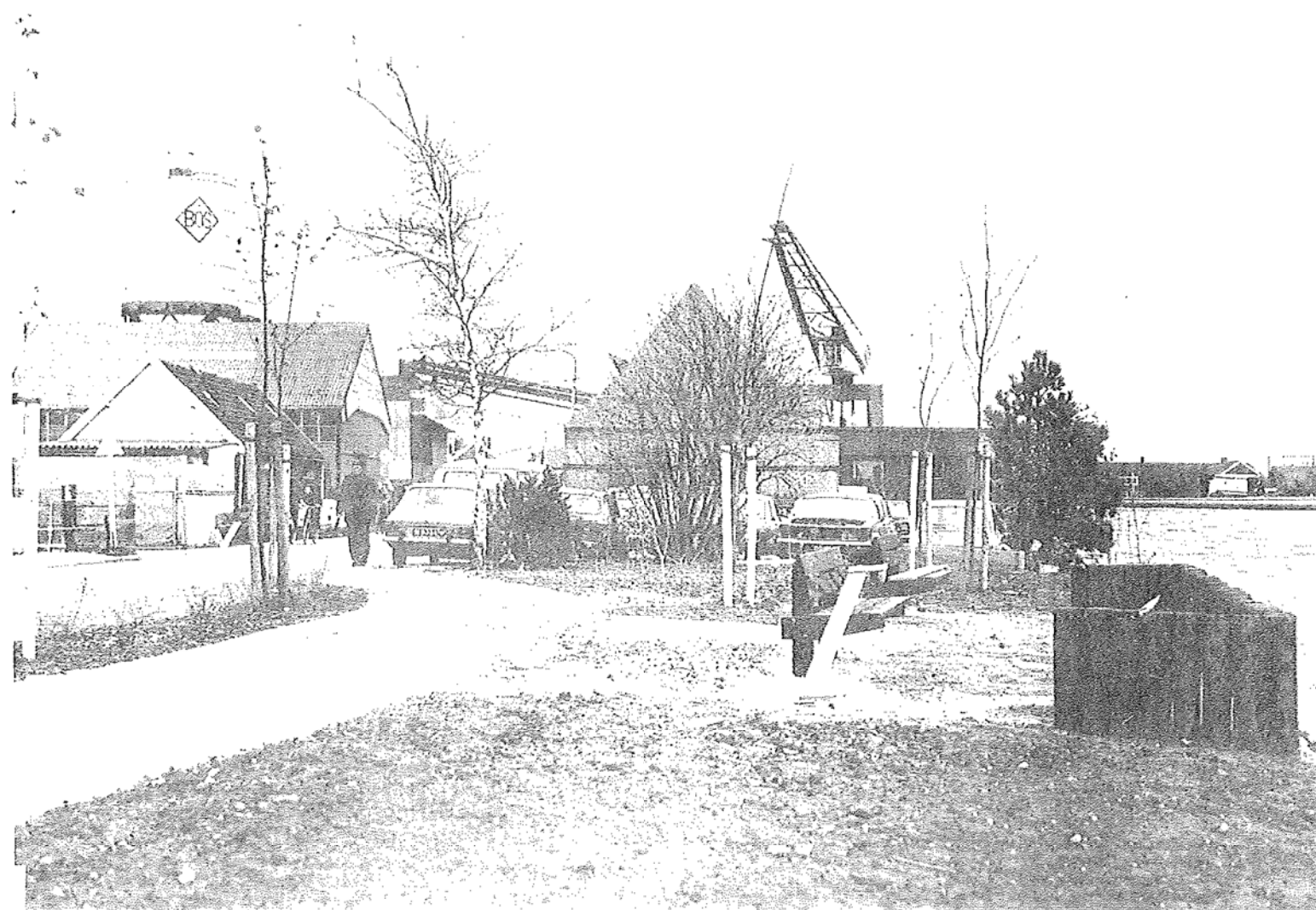
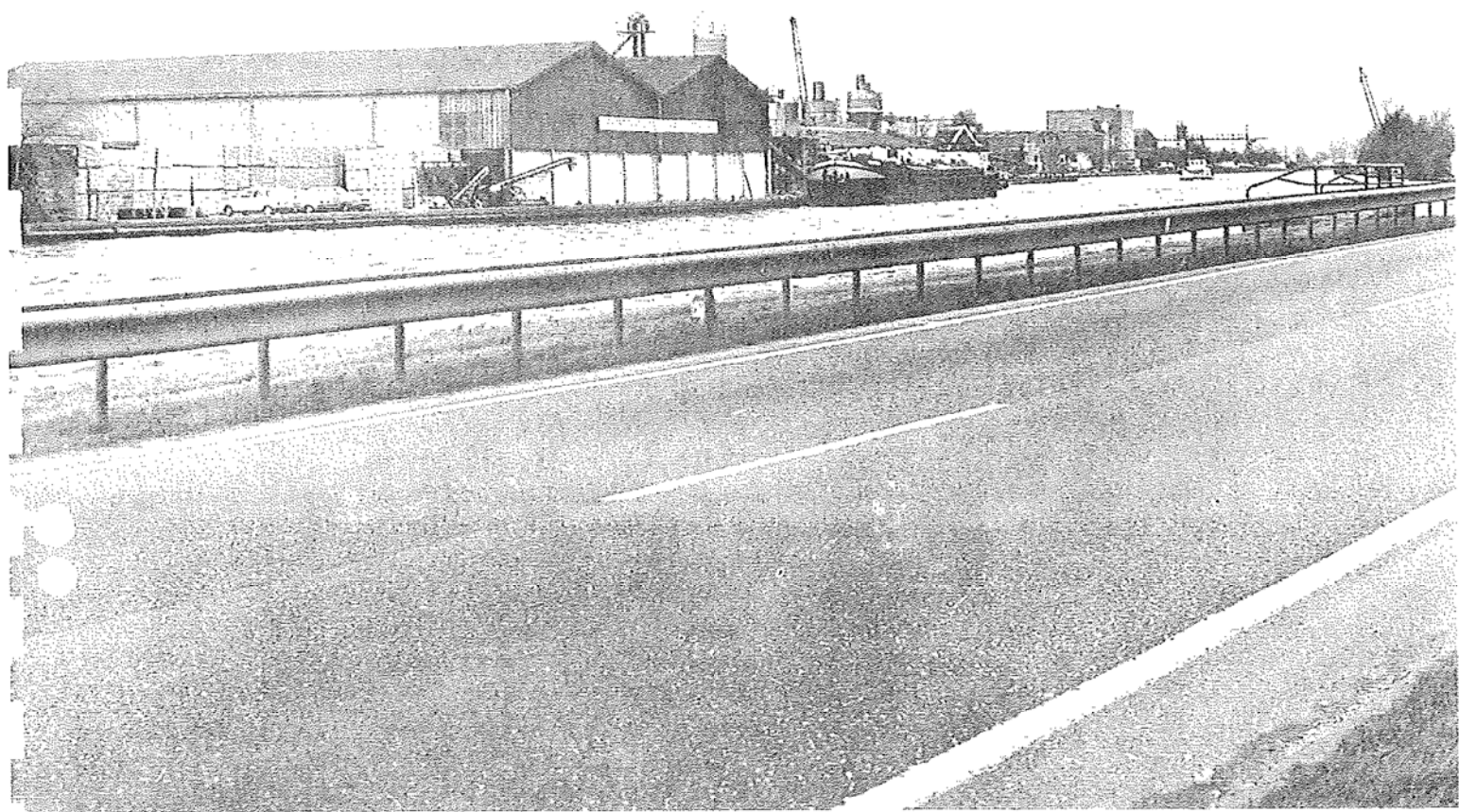
Ten einde een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein te verkrijgen, zijn in het bestemmingsplan de bebouwingsdichtheid en -hoogte tevens afgestemd op een zonering. De eerste zone is geprojecteerd op de gronden ten noorden van de Hoogewaard (ca. 150 meter vanaf de as van deze weg). Het grootste gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing is hierin opgenomen; er geldt dan ook een relatief hoog bebouwingspercentage. Ter bepaling van de maximaal toelaatbare bebouwingshoogte is in beginsel uitgegaan van de bestaande bebouwing. Daar waar de hoogte echter meer bedraagt dan 10 meter is een speciale regeling getroffen (zie teken * op de plankaart, resp. artikel 7 lid 8 sub e/ f. Aansluitend daarop is een volgende zone (ca. 75 meter) geprojecteerd. In deze zone is een geringere bebouwingsdichtheid en -hoogte toegestaan. De derde zone heeft betrekking op de bedrijfsgronden welke uitsluitend voor opslag mogen worden aangewend.

Voor een goede overgang tussen de laatste zone en het open polderlandschap zijn beplantingsstroken geprojecteerd. Daarbij is zoveel mogelijk van de bestaande beplantingselementen gebruik gemaakt.

Omdat vanaf de Hoogewaard een relatie met de Oude Rijn en het polderlandschap ten zuiden daarvan aanwezig is, zijn bebouwingsoppervlakte en -hoogte van de bedrijven op de gronden ten zuiden van de Hoogewaard beperkt gebleven tot de bestaande afmetingen.

Verkeersaspecten

Voor wat betreft het bevorderen van veilige en doelmatige verkeersvoorzieningen (doelstelling 5) moet worden opgemerkt, dat de mogelijkheden om hierin bij bestemmingsplan te voorzien beperkt zijn. Voor specifieke verkeersmaatregelen, zoals snelheidsbeperking, parkeerverbod en dergelijke, is een bestemmingsplan nu eenmaal niet het geëigende instrument.



Gesteld moet worden, dat met name voor de kwetsbare verkeersdeelnemers (voetgangers en fietsers) voorzieningen noodzakelijk worden geacht. Hierin is in het bestemmingsplan voorzien door op de plankaart voor de Hoogewaard een zodanige bestemming Verkeer op te nemen, dat bij reconstructie een gescheiden fiets- en voetpad tot de mogelijkheden behoort.¹⁾

Diversen

In het plangebied wordt op beperkte schaal woonbebouwing aangetroffen, dikwijls in samenhang met bestaande bedrijfscomplexen. Deze woonbebouwing is voornamelijk gesitueerd op de gronden gelegen tussen de Hoogewaard en de Oude Rijn.

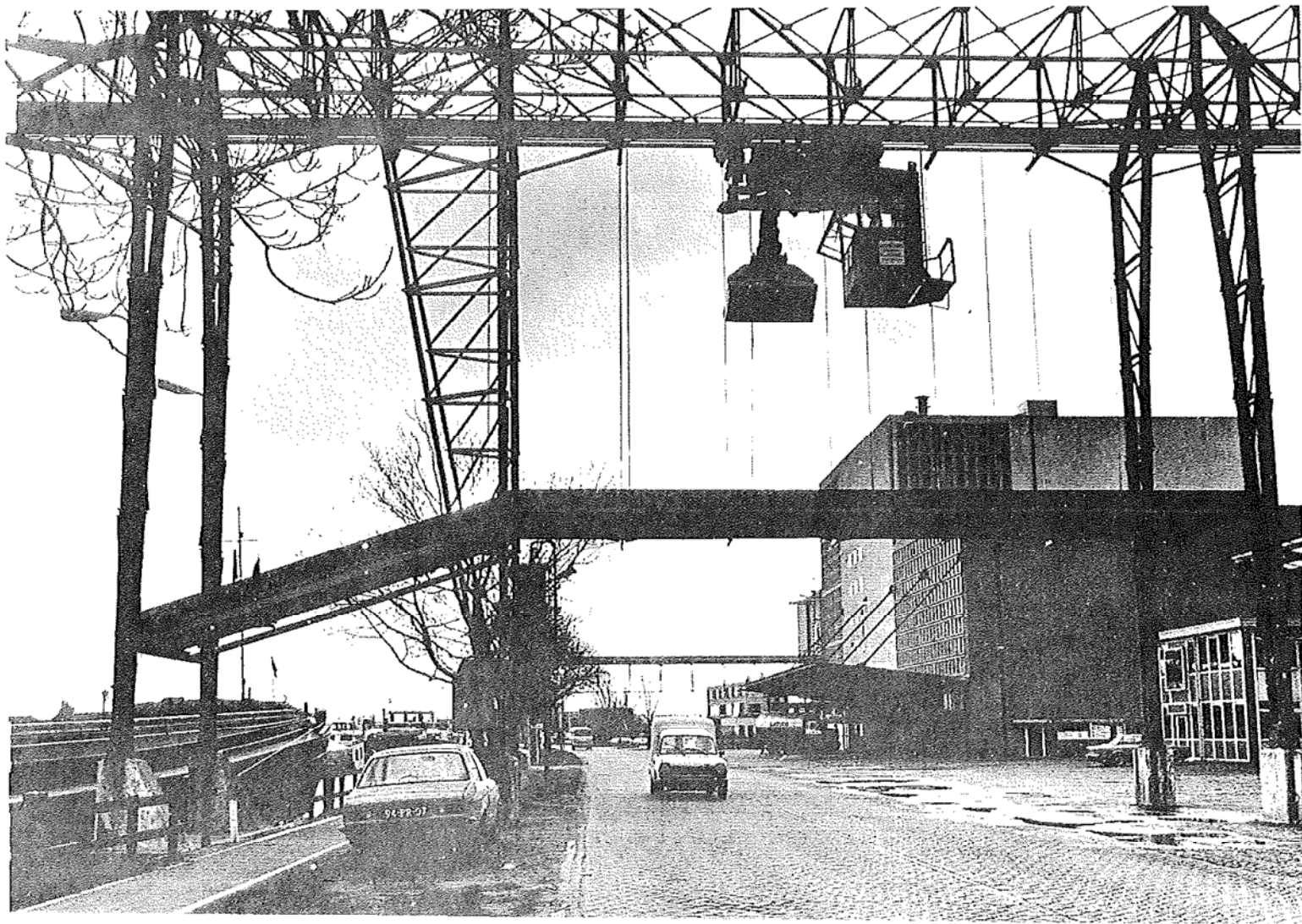
De bouwtechnische kwaliteit van de bestaande woningen loopt sterk uiteen en varieert van "goed" tot "zeer slecht".

In de bestemmingsregeling is gestreefd naar consolidatie van deze beperkte woonfunctie, hetgeen blijkt uit de bestemming Woondoeleinden ter plaatse van de huidige woningen.

Mede in verband met de gewenste reconstructie van de Hoogewaard is de woonbestemming ter plaatse van een aantal kwalitatief minder goede woningen in zuidelijke richting verschoven. Een goede situering van eventueel vervangende woonbebouwing is daarmee gewaarborgd.

Enkele kleinere woningen, van zeer slechte bouwkundige kwaliteit, gelegen ten noorden van de Hoogewaard zijn wegbestemd. Hiervoor in de plaats wordt de mogelijkheid geboden om ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren.

1) Voor de parkeerstrook voor vrachtauto's die hierdoor komt te vervallen zal een andere lokatie worden gezocht.



Het ontwerp-bestemmingsplan Industrieterrein is in het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan de in de tabel vermelde instanties en/of personen.

In het onderstaande worden de resultaten van het overleg samengevat; op enkele reacties wordt uitvoerig ingegaan.

<i>G e a d r e s s e e r d e</i>	<i>Commentaar</i>
1. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland	zie 1
2. Provinciale Planologische Commissie	zie 2
3. Eerst-aanwezend Ingenieur der Genie	geen
4. Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland	zie 3
5. Hoogheemraadschap van Rijnland	zie 4
6. Waterschap "de Oude Veenen"	geen
7. Nederlandse Gasunie N.V.	geen
8. Gemeentebestuur van Alphen a/d Rijn	geen
9. Gemeentebestuur van Hazerswoude	geen

1. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland

1. Gelet op het feit, dat de ter plaatse gevestigde bedrijven slechts 2 ha aan uitbreiding benodigd zouden hebben en dat voor verplaatsing van bedrijven uit de dorpskern 4 ha benodigd is, wordt bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding van 14,5 ha van het bedrijfsterrein en de als gevolg daarvan optredende overschrijding van de in het streekplan aangegeven begrenzing van het bedrijfsterrein.

2. Nagegaan zal moeten worden, in hoeverre door middel van voorschriften voorkomen kan worden, dat bedrijven van buiten de gemeente zich op het bedrijfsterrein vestigen.

Commentaar

- ad 1 Voor het commentaar hierop wordt verwezen naar het commentaar onder ad 2 bij de Provinciale Planologische Commissie.
- ad 2 Het opnemen van een bestemmingsregeling in het plan, welke vestiging van bedrijven van buiten de gemeente uitsluit, moet op grond van het K.B. nr. 25 d.d. 31 februari 1979 (Ter Aar) voorshands niet haalbaar worden geacht en leidt derhalve niet tot aanpassing van de bestemmingsregeling in het plan.

2. Provinciale Planologische Commissie

1. De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige voorbereiding van het plan en de bij het plan opgenomen discussienota, waarin de specifieke problematiek werd uiteengezet en rekening werd gehouden met de richtlijnen van het streekplan Zuid-Holland Oost.
2. De in het plan gereserveerde oppervlakte van 14,5 ha voor uitbreiding van de bedrijven wordt - mede gelet op de elders in het plan al gereserveerde oppervlakte van 3 ha voor uitbreiding van bedrijven - te ruim geacht. Zolang geen nadere onderbouwing voor de 14,5 ha uitbreiding gegeven kan worden, dient te worden volstaan met de uitbreiding van 3 ha.
De noodzaak om voor de 14,5 ha een wijzigingsbevoegdheid op te nemen - hoewel op zichzelf beschouwd dit instrument met de daarbij gestelde voorwaarden bruikbaar en flexibel is - wordt dan ook niet onderschreven.
3. Het verdient aanbeveling op de plankaart onderscheid te maken tussen de bestaande en de nieuwe groenzones, en de ligging van de nieuwe groenzones nog eens nader te bezien met het oog op ongewenste agrarische versnippering.
4. Het gasontvangststation dient, met aanvulling van de voorschriften, in het plan te worden opgenomen.

5. In de toelichting ware te vermelden, dat leidingen (met een diameter 20 cm) en electriciteitskabels (10 kV) zonder specifieke bestemming "leidingen" niet mogen worden aangelegd. Bij noodzakelijk aanleg dient gebruik gemaakt te worden van een planwijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De in het plan opgenomen gastransportleiding dient als zodanig te worden bestemd.

6. Gelet op de huidige verkeersbelasting, zou bij reconstructie van de Hoogewaard met een verhardingsbreedte van 6 meter kunnen worden volstaan. Mede gezien het voorkómen van ongewenst sluipverkeer, zou de verhardingsbreedte van de Hoogewaard teruggebracht moeten worden van 7 naar 6 meter. Voor reservering van een noordelijke randweg is geen noodzaak aanwezig (ook niet op langere termijn). Deze gronden dienen in plaats van een A(z)-bestemming een A(grarische) bestemming te krijgen.

7. Ten aanzien van de volgende aspecten heeft de commissie nog de volgende opmerkingen:

- verhardingsbreedte van het fietspad - gelet op fietsverkeer uit twee richtingen - aan te geven op 3 meter in plaats van 2 meter;
- oeverlijn Oude Rijn ter plaatse van insteekhaven Spanbeton overeenkomstig bestaande toestand aan te geven;
- Hoogewaard (boezemkade Rijnland) en de boezemkade ten westen van de Lagewaardse Wetering dienen de bestemming "waterkering" te krijgen;
- aandacht wordt gevraagd voor de plannen om de Hogenwaardse Polder tot waterwingebied aan te wijzen.

8. De commissie heeft diverse opmerkingen betreffende de planvoorschriften (onder meer de begripsbepalingen inzake bestaande gebouwen/bouwwerken; hoogtematen en wijze van meten; leidingen; planwijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; gebruik van de grond in afwijking van de bestemming).

Commentaar

ad 2 Zoals uit de toelichting (pagina's 7 en 8) blijkt, is de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toegepast voor de gronden in eigendom bij de bedrijven, maar *niet voor bedrijfsdoeleinden* in gebruik, en voor de resterende (agrarische) gronden.

Wat betreft de overwegingen van het gemeentebestuur om voor een deel van de bij de bedrijven in eigendom zijnde gronden de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, moge - in aanvulling op de toelichting - nog het volgende worden opgemerkt.

Uit de bedrijfsenquête in 1969 kwam naar voren, dat voor een periode van circa tien jaar 6,5 ha aan bedrijfsuitbreidingen (in gebouwen en/of opslag) benodigd zou zijn.

Bij de inventarisatie van de omvang van het bedrijfsterrein in 1978 is echter gebleken, dat slechts circa 2,5 ha van de benodigde uitbreiding daadwerkelijk is gerealiseerd. Geconstateerd mag derhalve worden, dat tussen benodigde en werkelijke uitbreiding van de bedrijven een aanzienlijk verschil aan het licht is getreden.

Voor de periode na 1978 dient - eveneens op basis van een bedrijfsenquête - rekening te worden gehouden met een behoefte aan uitbreiding van de bedrijven (opslag, gebouwen) van circa 3 ha.

Ook voor deze benodigde uitbreiding is niet met zekerheid te voorspellen of - mede gelet op de economische omstandigheden - daadwerkelijk tot (volledige) realisering zal worden overgegaan.

Op grond van het bovenstaande en mede gelet op de eigendomsverhouding is dan ook voor de beleidslijn gekozen de gronden, die *niet* voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden, te bestemmen overeenkomstig het bestaande (overwegend agrarische) gebruik. Ten einde zo flexibel mogelijk te kunnen inspelen op een bepaalde uitbreidingsbehoefte is voorzien in de mogelijkheid de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

Opgemerkt moet worden, dat voordat tot een wijziging van de bestemming zal worden overgegaan, het desbetreffende bedrijf dat wijziging verzoekt, moet aantonen, dat geen uitbreidingsmogelijkheden meer voorhanden zijn binnen de op de plankaart aangegeven bedrijfsbestemming.

Voorts zal bij noodzakelijke wijziging rekening gehouden dienen te worden met het uitgangspunt, dat de omvang van het bedrijfsterrein en de bedrijven zoveel mogelijk afgestemd zal moeten worden op de schaal en karakteristiek van de kern Koudekerk a/d Rijn.

Vorenstaande beleidskeuze beoogt derhalve bestendiging van het bestaande gebruik voor de niet voor bedrijfsdoeleinden gebruikte gronden. Slechts onder stringente voorwaarden is wijziging mogelijk ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Aangezien uitbreiding van het bedrijfsterrein *zonder meer* daarbij niet aan de orde is, is handhaving van de wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 W.R.O. op de gronden, niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik, gewenst.

Bovendien mag door de procedure ex artikel 11 W.R.O. de planologische afweging en motivering verzekerd worden geacht. De beoordeling en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van een mogelijke noodzakelijke bestemmingsverandering biedt hier voldoende waarborgen.

- ad 3 Aangezien geen agrarische "versnippering" van enige omvang - als gevolg van projectie van groenzones - aan de orde is, is geen noodzaak tot wijziging van de groenzones ter inpassing van het bedrijfsterrein in het landschap aanwezig. Een onderscheid, op de plankaart aan te geven tussen nieuwe en bestaande groenzones, is dan ook niet zinvol.
- ad 4 Met de desbetreffende opmerking is in het plan rekening gehouden.
- ad 5 Met de opmerking, dat leidingen met een diameter ≥ 20 cm en electriciteitskabels ≥ 10 kV niet zonder specifieke bestemming "leidingen" mogen worden aangelegd kan niet worden ingestemd. De bestaande gastransportleiding is derhalve niet als zodanig bestemd, maar als aanduiding op de plankaart gehandhaafd. Dit om reden, dat het hier een reeds bestaande leiding betreft; aanleg is derhalve niet nodig. Normaal onderhoud en dergelijke blijft mogelijk.

ad 6 Met de opmerking, dat de verhardingsbreedte van de Hoogewaard van 7 naar 6 meter teruggebracht kan worden, is in het plan rekening gehouden; de plankaart is terzake aangepast. De motivering van het terugbrengen van de verhardingsbreedte is gelegen in het feit, dat langs de Hoogewaard niet of nauwelijks van een (veilige) route voor de kwetsbare verkeersdeelnemers (voetganger en fietser) gesproken kan worden. Reconstructie van de Hoogewaard zal hier enig soelaas brengen. Betwijfeld moet echter wel worden of daarmee de (sluip)verkeersproblemen - zoals de P.P.C. veronderstelt - een halt toegeroepen kunnen worden. Uit tellingen van Provinciale Waterstaat is immers gebleken, dat de verkeersintensiteit op de Hoogewaard - ondanks bijvoorbeeld de openstelling van A. Schweitzerbrug - niet noemenswaard verminderd is. Voorts biedt terugdringing van alleen de verhardingsbreedte zonder aanvullende verkeersmaatregelen, welke overigens niet bij bestemmingsplan geregeld kunnen worden, geen garantie dat sluipverkeer wordt voorkomen.

Gelet op het feit, dat ter oplossing van de verkeersproblemen op de Hoogewaard het gemeentebestuur van mening is dat een tweede brug nabij de oostgrens hier enig soelaas kan bieden, is het gewenst de eventueel op die toekomstige brug aan te sluiten noordelijke randweg in het plan op te nemen door middel van een bebouwing-werende bestemming.

Bij eventuele uitvoering daarvan kan de Hoogewaard - mede als gevolg van het feit, dat de noordelijke randweg via de brug mogelijk aansluit op de toekomstige rijksweg 11 - meer specifiek ten behoeve van de bestaande bedrijven gaan functioneren.

ad 7 - Het profiel van het *fietspad* langs de Hoogewaard sluit aan bij het fietspad nr. 34 naar Alphen a/d Rijn.

Het profiel van het provinciale fietspad nr. 34 - eveneens tweezijdig te gebruiken - is 2 meter. Uitbreiding van het in het plan geprojecteerde profiel van het fietspad - dat overigens niet voor bromfietsverkeer is bedoeld - van 2 naar 3 meter zou bovendien tot onveilige verkeerssituaties op de Hoogewaard kunnen leiden, omdat

die uitbreiding ten koste zal moeten gaan van de verhardingsbreedte van de weg zelf.

- De bestaande oeverlijn ter plaatse van de insteekhaven van Spanbeton is overeenkomstig de bestaande toestand op de plankaart aangegeven.
- Zowel de Hoogewaard (boezemkade) als de boezemkade ten westen van de Lagewaardse Wetering zijn als "Waterkering" bestemd. De voorschriften zijn in die zin aangepast, dat een artikel "Waterkering" aan hoofdstuk II (bestemmingen en gebruik) is toegevoegd.
- Ten aanzien van de opmerking, dat de Hogenwaardse Polder mogelijk wordt aangewezen als waterwingebied, mag worden verwezen naar het commentaar onder ad 4 bij Provinciale Waterstaat.

ad 8 Met de opmerkingen inzake de voorschriften is voorzover mogelijk in het plan rekening gehouden. Voor het onder artikel 6 gestelde, moet worden vermeld, dat a) de inventarisatie, waarop het bepaalde in lid 1 onder a van toepassing is, in de discussienota (zie bijlage bij het plan) is vermeld en b) de maxima van de hoogte en het percentage in lid 3 niet gegeven kunnen worden, omdat de aard van de te vestigen bedrijven en hun bouwterreinbehoefte niet te voorzien zijn.

3. Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland

1. Gelet op fiets- en bromfietsverkeer in twee richtingen, is de op de profielen 2 en 3 aangegeven breedte van 2 meter onvoldoende.
2. De bestaande oeverlijn ter hoogte van de percelen 2380,3382 en 2870 dient te worden opgenomen in het plan. Beperkte oeverrecreatie ter plaatse is echter mogelijk. De insteekhaven ter hoogte van Spanbeton (perceel 2800) dient in plaats van tot de bestemming "bedrijven" tot de bestemming "water" gerekend te worden.
3. Hoogewaard (boezemkade Rijnland) en de boezemkade ten westen van de Lagewaardse Rijn dienen de bestemming "primaire Waterkering" te krijgen.
4. Er dient rekening gehouden te worden met een voorstel tot de aanwijzing van de Hogenwaardse Polder - waarbinnen het plangebied is gelegen -

tot waterwingebied. Een en ander ware te vermelden in de toelichting, en rekening zou moeten worden gehouden met de als gevolg van die mogelijke aanwijzing op te leggen beperkingen en zelfs met een absoluut verbod van bepaalde bedrijfsvoeringen.

5. De in de voorschriften aangegeven afstand van 3 meter aan weerszijden van de aardgasleiding, waarbinnen niet gebouwd mag worden, wordt - gelet op globale risico-analyse's - onvoldoende geacht.

Commentaar

ad 1 Zie commentaar onder ad 7 bij de Provinciale Planologische Commissie.

ad 2 Met deze opmerking is in het plan rekening gehouden.

ad 3 Zie commentaar onder ad 7 bij de Provinciale Planologische Commissie.

ad 4 Bij het desbetreffende voorstel voor uitbreiding van het waterwingebied tot de Hogenwaardse Polder wordt geen rekening gehouden met de bestaande bedrijven. Het moet prematuur worden geacht om thans reeds bij de inrichting rekening te houden met een *mogelijk* voorstel tot uitbreiding van het waterwingebied en daarbij zonder meer beperkingen op te leggen aan de reeds gevestigde bedrijven.

ad 5 Verwezen mag worden naar het commentaar ad 5 bij de Provinciale Planologische Commissie.

4. Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor het maken en hebben van werken in de Hoogewaard (Lage Rijndijk), de Lagewaardse Wetering en in de langs deze wateren gelegen boezemkaden, is vergunning van het Hoogheemraadschap vereist. Hiermee ware in het plan rekening te houden. Voorts worden geen vergunningen meer afgegeven voor uitbreiding van lozingen in oppervlaktewater binnen het plangebied.

Commentaar

Met de desbetreffende opmerking is rekening gehouden in het plan. Zie ook commentaar ad 7 bij Provinciale Planologische Commissie.

De opmerking, dat geen vergunning voor lozing in het oppervlaktewater wordt afgegeven, is voor kennisgeving aangenomen.

Op 9 december 1980 heeft overleg, door middel van een informatieavond, met belanghebbenden plaatsgevonden over het ontwerp-bestemmingsplan. De informatieavond werd bezocht door ca. 30 personen. Het merendeel der aanwezigen vertegenwoordigde een bedrijf; ook waren enkele bewoners en agrariërs aanwezig.

In het navolgende worden de resultaten van dit overleg vermeld en van commentaar voorzien.

Voorts is aangegeven of de verschillende reacties hebben geleid tot aanpassing c.q. wijziging van het ontwerp-plan.

 (Latexfalt)

1. De indeling in hindercategorie 4 en/of 5 overeenkomstig de bij het ontwerp-plan gevoegde Staat van Inrichtingen wordt te zwaar geacht en zou te verstrekken gevolgen inhouden voor de bestaande bedrijven (verkoopmogelijkheden, ontwikkeling).
2. Het wordt als inconsistent beleid ervaren, dat de bedrijven categorie 4 en/of 5 uit de dorpskern verplaatst kunnen worden naar het plangebied.
3. De bedrijven moeten "boeten" voor het feit, dat de woonbebouwing steeds dichterbij het industriegebied is komen te liggen.
4. Gelet op het werkgelegenheidsaspect, wordt reservering van de noordelijke randweg als noodzaak gezien.
5. Het ontwerp-plan is benaderd vanuit het negatieve (probleem verkenend). De positieve kanten blijven achterwege (zoals bijvoorbeeld het vrijwillig aanplanten van groenvoorzieningen om bedrijfsbebouwing).
6. Onduidelijk is hoe het bebouwingspercentage (35%) voor Latexfalt (op de gronden tussen Hoogewaard en Oude Rijn) tot stand is gekomen.
7. De hoogte van de bedrijfsgebouwen van Latexfalt (ten noorden van de Hoogewaard) zou in plaats van 6 meter, 8 meter moeten bedragen (een meer werkbare hoogte voor dit bedrijf).

*Commentaar**ad 1*

De bestaande bedrijven in het plangebied, die binnen de categorie 4 en/of 5 van de Staat van Inrichtingen vallen, zijn voorzien van een zogenaamde geëigende subbestemming (bij voorbeeld een betonfabriek: B(b)). Voor deze bedrijven blijft het mogelijk binnen bepaalde grenzen de bestaande bedrijfsgebouwen te vervangen en/of uit te breiden. Nieuw-vestiging in de bestaande bedrijfscomplexen met een subbestemming is echter alleen toelaatbaar voor een bedrijf dat binnen dezelfde subbestemming valt en/of een bedrijf binnen de categorie 1, 2 of 3. De bestemmingsregeling beperkt daarmee enigszins de voor de woonomgeving zeer hinderlijke bedrijfsvoering, maar biedt anderzijds voldoende mogelijkheden voor de bestaande bedrijven in categorie 4 en/of 5 tot ontplooiing en ontwikkeling. Derhalve verdient handhaving van de desbetreffende regeling de voorkeur.

ad 2

Een strikte toepassing van de bestemmingsregeling ten aanzien van de hinderlijke bedrijven zou ertoe leiden dat voor te verplaatsen bedrijven uit de dorpskern in categorie 4 en/of 5 geen plaats is binnen het plan Industrieterrein. Een dergelijke beleidslijn zou impliceren, dat van verplaatsing van deze bedrijven geen sprake kan zijn. Een dergelijke beleidslijn is naar de mening van het gemeentebestuur niet gewenst, om welke reden de mogelijkheid betreffende bedrijven (categorie 4 en/of 5) naar het industrieterrein te verplaatsen, open is gehouden.

ad 3

Het valt niet te ontkennen, dat de woonbebouwing steeds dichterbij het industrieterrein is komen te liggen. Overigens is ook het industrieterrein qua omvang en bedrijfsvoering "gegroeid". De bestemmingsregeling in het plan is er dan ook op gericht de hinder c.q. overlast van bepaalde bedrijven voor die woonomgeving zoveel mogelijk te beperken.

Daarbij is echter rekening gehouden met het feit, dat de desbetreffende (hinderlijke) bedrijven, welke van belang worden geacht voor de werkgelegenheid, een bestaand gegeven binnen de Koudekerkse gemeenschap vormen (uitbreidingsmogelijkheden en vervanging blijven in beginsel mogelijk).

ad 4

In het plan wordt de noodzaak van aanleg van een noordelijke randweg - waardoor de Hoogewaard in meer of mindere mate ontlast wordt en de bedrijven betere ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijfsterreinen kunnen krijgen - onderkend. Omdat echter omtrent de mogelijke realisering van deze weg nog niets bekend is en voorts het tracé nog niet is vastgesteld, is in dit plan alleen rekening gehouden met een strook aan de noordzijde van het plangebied, waarop geen bebouwing is toegestaan (A(z)). Door het opnemen van deze bestemming kan (snel) worden ingespeeld op mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de noordelijke randweg.

ad 5

Bij de planvorming - zie ook de discussienota - is uitgegaan van het achterhalen van problemen (op basis van een analyse), waarvoor een oplossing moet worden geboden. Aan problemen en knelpunten zitten per definitie negatieve aspecten. De gekozen oplossingen (de doelstellingen) leveren echter een positieve bijdrage.

ad 6

De bebouwingspercentages voor het gedeelte tussen de Hoogewaard en de Oude Rijn zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. (In het geval van Latexfalt is 35% bebouwd; het bebouwingspercentage is daarop afgestemd.). De reden van de "bevriezing" van de bebouwingsoppervlakte is gelegen in het feit, dat er vanaf de Hoogewaard (nog) een relatie is met de Oude Rijn en het polderlandschap ten zuiden daarvan. (Zie ook de toelichting pag. 10).

ad 7

De hoogte van de bedrijfsgebouwen is afgestemd op de bestaande hoogtematen (goot). Voor Latexfalt bedraagt de bestaande (goot)hoogte 6 meter. Door middel van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling kan de hoogte van 6 meter vergroot worden tot 10 meter.

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

 (Spanbeton)

1. Het bestemmingsplan Industrieterrein dient in relatie tot de Hogenwaardse Polder gezien te worden (in verband met mogelijke toekomstige woningbouw ter plaatse). Derhalve verdient het de voorkeur de Hogenwaardse Polder bij het plan Industrieterrein te betrekken en door de Raad te laten vaststellen.
2. De mogelijkheid om het kantoorgebouw (bestaand maximum 8 meter) van Spanbeton te verhogen met een etage (waarvoor de wens bestaat; er is echter (nog) geen bouwaanvraag ingediend) wordt in dit plan - als gevolg van de zonering - niet toegestaan. Er wordt op gewezen, dat de huidige locatie van het kantoorgebouw tot stand is gekomen in overleg met het provinciaal bestuur (in verband met mogelijke aanleg van de secundaire weg 26. Als gevolg daarvan wordt Spanbeton nu in zijn mogelijkheden beknot.
3. Er wordt voor gepleit het tracé van de noordelijke randweg in zijn geheel op te nemen en de goothoogte van de kantoorgebouwen aan te passen. (Niet aanpassen van de goothoogte zou tot gevolg hebben, dat elders, in een andere zone, een nieuw kantoorgebouw moet worden gerealiseerd, hetgeen tot kapitaalvernietiging leidt).
4. De bestemmingsregeling - welke voor een groot deel is geënt op de door de ondernemers ingevulde enquête - beknot de bedrijven in uitbreidingsmogelijkheden. Zij worden als het ware gestraft voor het reëel verschaffen van bedrijfsgegevens als te verwachten uitbreiding van bedrijfsgrond, opstallen en reserveterreinen.

Commentaar

ad 1

Aangezien op dit moment nog niet kan worden voorzien, waar de toekomstige nieuwe woningbouwlocatie komt te liggen, verdient het geen aanbeveling om de Hogenwaardse Polder bij het bestemmingsplan Industrieterrein te betrekken. Bovendien zou daardoor een aanzienlijke vertraging optreden in de vaststellingsprocedure.

ad 2/3

Los van de vraag of het volledige tracé van de noordelijke randweg op de plankaart vastgelegd zou moeten (kunnen) worden, is het in de zone waarin de kantoorgebouwen van Spanbeton zich bevinden, ongewenst de goothoogte aanmerkelijk op te hogen en daarmee de bouw van twee etages mogelijk te maken. (Het landschappelijke aspect weegt in deze zone het zwaarst). Wel is in het plan voorzien in een geringe verticale uitbreiding van het kantoorgebouw (van 8 naar maximaal 11 meter hoogte), waardoor kapitaalvernietiging achterwege blijft. Mede gelet op de landschappelijke aspecten zal niet worden voorzien in (horizontale) uitbreidingsmogelijkheden van de kantoren.

ad 4

In de bestemmingsregeling voor de bedrijven is terecht rekening gehouden met de resultaten van de - overigens in overleg met de ondernemers tot stand gekomen - enquête. Zo zijn de in de verschillende zones aangegeven bebouwingsmogelijkheden afgestemd op de resultaten van de vraagstelling met betrekking tot de gewenste uitbreiding(en) van bedrijfsgrond(en) en/of opstallen. Voorts moest echter op basis van eveneens de enquêtegegevens geconstateerd worden, dat een aanmerkelijk deel van de bij de bedrijven in eigendom zijnde gronden niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik was, maar voor agrarische doeleinden werd aangewend.

Mede gelet op de uitgangspunten uit het streekplan Zuid-Holland Oost zijn deze gronden bestemd overeenkomstig het bestaande (agrarische) gebruik. Rekening houdend met de eigendomssituatie en met toekomstige bedrijfsontwikkelingen - waarvoor deze gronden benodigd zouden zijn - is de desbetreffende agrarische bestemming voorzien van een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Bij aantoonbare behoefte kunnen B en W de agrarische bestemming wijzigen in een bedrijfsbestemming.

De bestemmingsregeling houdt derhalve in alle opzichten rekening met zowel de bestaande als de toekomstige bedrijfssituatie en dient gehandhaafd te blijven.

Beslissing: Het ontwerp-plan te wijzigen in die zin, dat de goothoogte van de bedrijfskantoren van Spanbeton verhoogd wordt tot maximaal 11 meter.

██████████ (Deltabouw)

1. In het plan is rekening gehouden met een toekomstige reconstructie van de Hoogwaard. De vraag doet zich voor, of daaraan gevolgen zijn verbonden voor de bedrijfsgebouwen van Deltabouw.

Commentaar ad 1

De op de plankaart geprojecteerde verkeersbestemming (Hoogwaard) heeft geen gevolgen voor de bedrijfsbebouwing van Deltabouw.

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

██████████ (L.T.B.)

1. Wil in de toekomst bedrijfsgebouwen uitbreiden tot circa 50 meter hoogte. Het plan staat echter een maximum-hoogte van slechts 25 meter toe.

Commentaar ad 1

De maximaal toelaatbare hoogte (met behulp van een wijzigingsbevoegdheid) voor bedrijfsgebouwen is in dit plan gesteld op 25 meter (afgestemd op de hoogte van L.T.B.). Bebouwing hoger dan de in het plan aangegeven hoogte van 25 meter moet om landschappelijke redenen onaanvaardbaar worden geacht.

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

 (Transportbedrijf)

1. De in het plan geprojecteerde versmalling van het rijbaangedeelte van 7 naar 6 meter (Hoogewaard) kan problemen opleveren voor (vracht)-verkeer.
2. De toegestane maximum-hoogte (2 meter) voor de opslag op gronden met de bestemming Bo(z) wordt veel te gering geacht. Reëler ware 8-10 meter.
3. Het bedrijf zou een (mondelinge) toezegging hebben van het gemeentebestuur om in de middelste zone 40% (inplaats van de 20% in het plan) te mogen bebouwen. Er is echter tot heden (nog) geen bouwvraag ingediend.
4. In totaal zijn op de bedrijfsgronden vier bedrijfswoningen aanwezig. In het plan zijn er slechts drie als zodanig aangegeven.

Commentaar

ad 1

Bij de op de plankaart geprojecteerde verkeersbestemming (Hoogewaard) is rekening gehouden met een rijbaanbreedte van 6 meter en een - door middel van een kleine berm - vrijliggend fiets- en voetpad. Hoewel inderdaad sprake is van een rijbaanversmalling, zullen de problemen voor het (vracht)verkeer afnemen, omdat het fietsverkeer, in tegenstelling tot de huidige situatie, geen gebruik meer zal maken van de rijbaan. Dit zal naar de mening van het gemeentebestuur tot een betere en veiliger verkeerssituatie leiden. Bovendien wordt een rijbaanbreedte van 6 meter voldoende geacht voor het (vracht)verkeer.

ad 2

De in het plan toegestane maximum-hoogte voor opslag bedraagt 2 meter. Geconstateerd moet echter worden, dat bijna alle bedrijven met die maximum-hoogte niet uit de voeten kunnen. (In sommige gevallen zou zelfs 8-10 meter benodigd zijn.) Gelet evenwel op de geprojecteerde zonering, met afnemende bebouwingsmogelijkheden en hoogten, kan de maximale hoogtemaat voor opslag

in geringe mate worden verhoogd, en wel van 2 naar 4 meter. Een maat van 8-10 meter hoogte voor opslag moet - gezien de landschappelijke gevolgen - niet toelaatbaar worden geacht.

ad 3

Howel nog geen bouwaanvraag is ingediend, is bij de verplaatsing van het bedrijf uit de dorpskern naar het industrieterrein inderdaad de toezegging gedaan, dat bebouwing in de middelste zone toelaatbaar zou zijn. In het plan zal daarmee rekening gehouden worden.

ad 4

In het plan zijn maximaal drie bedrijfswoningen per bedrijf toegestaan. Deze zijn op de plankaart voorzien van een teken (★). Deze regeling is opgenomen om te voorkomen, dat bedrijven woningen vervreemden en vervolgens weer een bouwaanvraag indienen voor een nieuwe bedrijfswoning. Dit kan zich voordoen indien het bedrijf beschikt over meer dan drie woningen.

Beslissing: Het ontwerp-plan aan te passen in die zin, dat de maximaal toegestane hoogte voor opslag wordt vastgesteld op 4 meter (inplaats van 2 meter). Voorts rekening te houden met verruiming bebouwingspercentage in middelste zone in verband met voorgenomen uitbreiding.

 (voormalige dakpannenfabriek)

1. De (sub)bestemming Caravanstalling dient - gelet op toekomstverwachtingen - uitgebreid te worden met een (sub)bestemming Dakpannenfabriek (c.q. kleiwarenfabriek).

Commentaar ad 1

Tegen het openmen van een dubbele (sub)bestemming kleiwarenfabriek annex caravanstalling) bestaan geen bezwaren.

Beslissing: Het ontwerp-plan aan te passen in die zin, dat een dubbele (sub)bestemming mogelijk wordt.

██████████ (sloperij)

1. De gronden met de bestemming Bo(z) laten geen bebouwing toe. Men zou voor een deel de bestemming gewijzigd willen zien in B(4) 20%, in verband met het realiseren van een klein bedrijfsgebouw.

Commentaar ad 1

Tegen wijziging van een deel van de gronden met de bestemming Bo(z) in een bestemming B4 met een bebouwingsdichtheid van 20% bestaan geen bezwaren. Wel is daarbij - om redenen van landschappelijke inpassing - zoveel mogelijk rekening gehouden met de in het plan opgenomen zonering met betrekking tot bebouwingsdichtheid en -hoogte.

Beslissing: Het ontwerp-plan in die zin te wijzigen, dat wordt voorzien in een bestemming B(4) 20% op een deel van de desbetreffende gronden.

██████████ (betonfabriek)

1. Aan strook Bo(z) tussen Oude Rijn en Hoogewaard ware enige uitbreiding te geven ten behoeve van een kraanbaan in oostelijke richting. (Woning + tuinbestemming laten vervallen.) De woning op uiterste oostelijke perceelsgrens te projecteren. (De huidige woning zou van slechts bouwkundige kwaliteit zijn).

Commentaar ad 1

Tegen uitbreiding van de strook Bo(z) tussen Oude Rijn en Hoogewaard in oostelijke richting - ten behoeve van grintopslag - bestaat in beginsel geen bezwaar. De bestaande aanwezige woning zal daartoe echter moeten worden wegbestemd.

Ruimtelijk gezien en gelet op de noodzaak tot een redelijke afstand tussen de aangrenzende woningen en hinder- c.q. overlast-veroorzakende opslag, dient echter een nieuwe woonbestemming geprojecteerd te worden ter vervanging van de wegbestemde woning.

Beslissing: Het ontwerp-plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming Bo(z) in oostelijke richting wordt uitgebreid en de bestaande woning wordt wegbestemd. Tussen de overige woonbestemmingen en de Bo(z)-bestemming een nieuwe woonbestemming te projecteren.

■■■■■ (caravanstalling)

1. Aan de noordrand van het bedrijf en het daarnaast gelegen bedrijf Bos Beton is de bestemming Groenvoorziening geprojecteerd. Op het gedeelte ten noorden van Bos Beton wordt een wijzigingsbevoegdheid gewenst geacht.

Commentaar ad 1

De geprojecteerde groenvoorziening is opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het industrieterrein. Tegen wijziging van een minder kwetsbaar deel van de desbetreffende bestemming Groenvoorziening in een agrarische bestemming met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid bestaan geen overwegende bezwaren.

Beslissing: Het ontwerp-plan te wijzigen, in die zin dat een deel van de bestemming groenvoorziening een agrarische bestemming krijgt met de mogelijkheid deze bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

■■■■■ (kassenbedrijf)

1. Het kassenbedrijf is in dit plan positief bestemd. Houdt dit in, dat het bedrijf normaal uitgeoefend mag worden? Voorts wordt een eventuele verplaatsing overwogen. In hoeverre biedt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente de mogelijkheid een kassenbedrijf te stichten?

Commentaar ad 1

Bij eventuele wensen tot verplaatsing van het kassenbedrijf dient nagegaan te worden: a) welke bestemming aan de desbetreffende gronden gegeven moet worden en b) of het kassenbedrijf elders in de gemeente uitgeoefend kan worden.

Aangezien op dit moment nog geen signalen ten aanzien van een mogelijke verplaatsing bekend zijn, is vooruitlopen daarop prematuur.

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

██████████ (agrariër)

1. Een deel van de in het noorden van het plangebied gelegen agrarische gronden is eigendom van de heer ██████████. Hierop is maximaal 40 m² bebouwing toegestaan. Voor een meer werkbare ruimte wordt echter gedacht aan maximaal 200 à 250 m² (mede gelet op toegang via Spanbeton). Naast het (kleine) deel agrarische gronden in het plangebied is het merendeel van de agrarische gronden van de heer ██████████ gelegen buiten het plangebied in de Hoogwaardse Polder.
2. Houdt de geprojecteerde bestemming Groenvoorziening (op het bij de heer ██████████ in eigendom zijnde gedeelte van de gronden) in, dat deze voorziening daadwerkelijk door betrokkene gerealiseerd dient te worden?
3. Het bij het bedrijf behorende zomerhuis ware aan te merken als bedrijfswoning.

*Commentaar**ad 1*

Gelet op het feit, dat het hoofddeel van de agrarische gronden van betrokkene is gelegen in de Hogenwaardse Polder en het deel in het plan Industrieterrein slechts van geringe omvang is, moet maximaal 40 m² bebouwing voldoende worden geacht. Bij een mogelijke realisering van de noordelijke randweg - welke het agrarisch eigendom zal versnipperen - dient een en ander te worden heroverwogen. Een ruilverkaveling speelt daarbij wellicht een rol.

ad 2

De geprojecteerde groenvoorziening aan de noordrand van het plan is aangegeven als gewenste bestemming. Realisering door de eigenaren van de gronden van deze bestemming (bij voorbeeld aanplant en dergelijke) houdt echter geen verplichting in.

ad 3

Tegen het als bedrijfswoning aanmerken van de zomerwoning bestaan geen bezwaren.

Beslissing: Het ontwerp-plan te wijzigen in die zin, dat de zomerwoning aangemerkt wordt als bedrijfswoning (door middel van een teken (★) op de plankaart).

██████████ (agrariër)

1. Een herbezinning ten aanzien van het wijzigingsraster op de agrarische gronden is gewenst.

Commentaar ad 1

De agrarische gronden - in eigendom bij de bedrijven - zijn voorzien van een agrarische bestemming met een wijzigingsraster ten behoeve van wijziging in een bedrijfsbestemming. Het achterwege laten van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders wordt in strijd geacht met de mogelijkheid tot een goede bedrijfsontwikkeling en verdient derhalve niet de voorkeur.

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

██████████ (bewoner)

1. Een drietal kleine woningen (van slechte bouwkundige kwaliteit) aan de Hoogewaard is wegbestemd. Daarvoor is één nieuwe woning - in meer noordelijke richting - geprojecteerd. De motivering voor een en ander ontbreekt.

Commentaar ad 1

In het ontwerp-plan zijn een aantal woningen wegbestemd. De reden hiervan is, dat in het algemeen wonen in of nabij industriegebied ongewenst wordt geacht. Voorts heeft bij het wegbestemmen de specifieke ruimtelijke situatie ter plaatse een rol gespeeld. In dit geval betreft dat met name de ligging van de woningen tegen de rijbaan van de Hoogewaard aan. Een en ander levert een onveilige (verkeers)situatie op en zal bovendien de noodzakelijke reconstructie van de Hoogewaard belemmeren. Op grond van bovenstaande motieven zijn de desbetreffende drie woningen wegbestemd. Gezien de eigendomssituatie is het gemeentebestuur evenwel van mening dat ook één nieuwe vervangende woonbestemming ter plaatse niet tot de mogelijkheden behoort. Wel zal bij daadwerkelijke amovering nader bezien worden of vervangende woningbouw mogelijk is.

Beslissing: Het ontwerp-plan te wijzigen in die zin, dat de geprojecteerde vervangende woonbestemming vervalt.

■ (agrariër)

1. De vraag doet zich voor of in de Hogenwaardse Polder - waar betrokene gronden (agrarische) in eigendom heeft - woningbouw gerealiseerd zal worden.
2. De reservering voor de noordelijke randweg (Az) doorsnijdt de agrarische in eigendom zijnde percelen. Daartegen bestaan grote bezwaren.

*Commentaar**ad 1*

Op dit moment kan nog niet worden overzien of in de Hogenwaardse Polder woningbouw gerealiseerd gaat worden. Op dit moment wordt door het gemeentebestuur onderzoek verricht (ondermeer omtrent aantallen te bouwen woningen en locaties), waarvan het resultaat niet eerder dan medio 1981 bekend zal zijn. De gemeenteraad zal vervolgens een uitspraak over de locatie voor nieuwe woningbouw doen.

ad 2

Voor het commentaar hierop wordt verwezen naar het commentaar op de reactie van [REDACTED] (ad 1).

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

[REDACTED] (*bewoner*)

1. In het plan zijn zes bestaande kleine woningen aan de Hoogewaard wegbestemd. Hiervoor in de plaats is een woonbestemming (maximaal twee woningen) geprojecteerd.

Dit aantal van maximaal twee wordt niet acceptabel geacht. Voorts doet zich de vraag voor, op welke termijn met de eventuele bouw gestart kan worden.

Commentaar ad 1

Wat betreft de specifieke situatie kan worden opgemerkt, dat de drie woningen (ten noorden van de Hoogewaard) binnen de bedrijfsbestemming op grond van de motieven genoemd onder het commentaar op de reactie bij [REDACTED], niet in aanmerking kunnen komen voor herbouw.

Herbouw van de woningen in de strook tussen Oude Rijn en Hoogewaard is voorts niet mogelijk wegens ruimtegebrek.

Gelet op de huidige inzichten met betrekking tot woonsituatie en woon-eisen is ter plaatse slechts ruimte voor maximaal twee woningen.

Indien de aanvraag voor een bouwvergunning niet strijdig is met het ontwerp-plan (dus maximaal twee woningen), kunnen Burgemeester en Wethouders de vergunning tot bouwen verlenen (door middel van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 50 lid 8 van de Woningwet

Beslissing: Het ontwerp-plan niet te wijzigen.

[REDACTED] (bewoner)

1. In het plan is rekening gehouden met een reconstructie van de Hoogewaard. Zal het fietspad, dat van die reconstructie deel uitmaakt, tweezijdig zijn te gebruiken?

Commentaar ad 1

De verkeersbestemming ter plaatse van de Hoogewaard bestaat uit een rijbaangedeelte van 6 meter, een berm van 0.60 meter en een fiets- en voetpad (van elk 2 meter). Het fietspad sluit aan op het fietspad van Gnephoek richting Alphen a/d Rijn en zal tweezijdig te gebruiken zijn.