

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
 KONINGIN DER NEDERLANDEN,
 PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
 ENZ. ENZ. ENZ.

24 JUNI 1987 № 27.

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door:

1. B.V. Handelonderneming De Kastenspecialist h.o.d.n. Casba en Leski Meubelen B.V. te Zoeterwoude
2. burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,
3. burgemeester en wethouders van Leiden,
4. Hulshoff Wonen C.V. te Voorschoten,
5. Ondernemersvereniging Midden- en Kleinbedrijf te Alphen aan den Rijn, Ondernemersvereniging Hazerswoude, Ondernemersvereniging Hillegom, Ondernemersverbond Katwijk, Ondernemersvereniging Rijnpost te Koudekerk aan den Rijn, K.N.O.V., afdeling Leiden, K.N.O.V., afdeling Noordwijk, Noordwijkerhoutse Ondernemersvereniging, Middenstandsvereniging St. Maarten te Roelofarendsveen, Ondernemersvereniging Sir Thomas More, te Rijpwetering/Oud Ade, Ondernemersvereniging Sassenheim, Ondernemersvereniging Voorhout, Ondernemersvereniging Voorschoten;
6. het bestuur van het District Rijnland van het K.N.O.V. te Rijswijk; Dreef Meubelen VOF, J.J.J. Hoogenboom, W.J. Zirkzee B.V., H.M.H. Chrispijn, v.d. Klugt, Kooreman Meubelen B.V., Atelier 't Kunstambacht B.V., Kooreman Meubeltoonzalen B.V., Colijn Meubelen B.V., Fa. Wisse en Snelderwaard, Jan Bentveld B.V., 't Centrum, Regeer Meubel, fa. Lalau, fa. H. Kruider, alle te Leiden, Werneke Wonen, Den Hertog Binnenhuisadviseur B.V., Houweling Woonsfeer B.V., Interieur Verzorging Gorree B.V., alle te Alphen aan den Rijn, K. Noort Interieur B.V., Woontrio B.V., D. Elstgeest & Zn B.V., Baalbergen's Interieurverzorging B.V., alle te

Katwijk aan den Rijn, Coöp. Onderl. Belang U.A., Tibboel B.V., beide te Lisse, J.T.G. Rijnders, Verkade B.V., beide te Noordwijk, Tapijtschuur te Voorhout, Van der Geest/Wonen te Roelofarendsveen, C. Westmaas te Woubrugge, P. den Haan B.V. te Langeraar, Bulthuis B.V. te Voorschoten, fa. A.J. Luiten & Zn te Zoeterwoude, H.J.C.J. Münninghoff te Oegstgeest, Van Waaij B.V. te Benthuisen, J. Huisman te Hazerswoude, Michiel van den Berg, J.C. Jansen B.V. Epskamp B.V., De Twee Witte Ganzen B.V., alle te 's-Gravenhage, Haasnoot Interieurs B.V. te Wassenaar, A. van Diest te Oudewater, F.L.M. Bosman te Rijswijk, F.M. Bouman, Kühlman B.V., VOF P. van Bergen & Zn te Delft, Selekt Meubel Heuchemer B.V., Huis in 't Veld, beide te Poeldijk, W. Troost te Monster, J. Hulscher, C. van Duijvendijk, beide te Gouda, Gouwe Meubel C.V. te Waddinxveen, D. van Leeuwen te Boskoop, P.J. Nijhof B.V., van Limpt Meubelen B.V., beide te Hoofddorp en Offringa B.V. te Nieuw Vennep,

tegen

de goedkeuring ingevolge artikel 28, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het door de raad der gemeente Leiderdorp op 27 juni 1983 vastgestelde bestemmingsplan "Elisabethhof".

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 27 maart 1987, no. G07.84.0080.27.87.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 16 juni 1987, no. RZ 1667025 Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Leiderdorp heeft in zijn openbare vergadering van 27 juni 1983, op voorstellen van burgemeester en wethouders van 14 en 21 juni 1983, vastgesteld het bestemmingsplan "Elisabethhof".

Burgemeester en wethouders hebben bij hun genoemde voorstellen van 14 en 21 juni 1983 ten aanzien van de ingediende bezwaren, onder verwijzing naar het advies van de Commissie Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Milieu, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

1. De geplande grootschalige meubelconcentratie is in strijd met de mogelijkheden, die het streekplan Zuid-Holland West voor dit terrein geeft, terwijl in de toelichting op het plan een motivering, waarom de gemeente die concentratie wil realiseren, ontbreekt. De meubelboulevard verstoort een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling en is daarom onaanvaardbaar.

Zij vestigen er de aandacht op dat het streekplan Zuid-Holland West het onderhavige gebied bestemt voor stads- en dorpsgebied. Dit houdt in dat het gebied bestemd is voor woningbouw en voorzieningen. Onder voorzieningen wordt ook detailhandel verstaan. Voorts bepaalt het streekplan dat er buiten de gevestigde winkelcentra weinig of geen plaats is voor andere detailhandelscentra, tenzij door middel van een distributie-planologisch onderzoek (d.p.o.) de behoefte daaraan wordt aangetoond. Het ingestelde d.p.o. toont aan dat er in de regio Rijnland ruimte is voor een meubelconcentratie. Gelet op de bestemming in het streekplan en de uitkomst van het d.p.o. kan dus niet worden gesteld dat de realisering van een meubelcentrum in strijd is met het streekplan. In dat plan worden naar hun mening geen aanknopingspunten gevonden die pleiten tegen deze vestiging. Zij zijn het niet eens met burgemeester en wethouders van Leiden, dat het d.p.o. ten onrechte uitgaat van slechts één locatie, te weten het gebied Elisabethhof, waardoor een belangenafweging met betrekking tot de meest wenselijke locatie achterwege is gebleven. Zij wijzen erop, dat een dergelijke afweging niet in de opdracht aan het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf (C.I.M.K.) begrepen was, omdat een oordeel daarover uiteindelijk is voorbehouden aan gedeputeerde

staten. Voorts menen zij, dat er geen aanleiding toe bestond in de begeleidingscommissie ten behoeve van het d.p.o. een vertegenwoordiger van de gemeente Leiden op te nemen. Zij adviseren dit onderdeel van de bezwaren ongegrond te verklaren.

2. De gemeente Leiderdorp laat zich bij haar intentie tot uitgifte van grond in het gebied Elisabethhof, met de bestemming een te realiseren meubelconcentratie, meer leiden door de revenuen uit, dan door de feitelijke consequenties van deze transactie.

Zij wijzen erop, dat de grondopbrengst uit het gebied Elisabethhof niet de belangrijkste reden is voor het toelaten van een meubelcentrum. Geconstateerd is, dat er in de regio Rijnland een groot gat in de meubelmarkt zit, dat door middel van een concentratie in Elisabethhof kan worden opgevuld. Tevens is gebleken, dat er ook bij de consument een grote behoefte aan een meubelcentrum bestaat, gezien de aanzienlijke koopkrachtafvloeiing naar gebieden buiten Rijnland. Uiteraard kan de gemeente Leiderdorp de terreinen in Elisabethhof niet onbeperkt braak laten liggen, zodat er gezocht is naar een goede, verantwoorde invulling. De eerste gedachte was kantorenbouw, doch dit werd onmogelijk gemaakt door de bezwaren van de provincie en de gemeente Leiden. Binnen het kader van de mogelijkheden, zijnde de in het streekplan bedoelde voorzieningen, is toen gezocht naar gegadigden voor de terreinen. Daarbij is de gemeente in contact gekomen met de initiatiefnemers voor een meubelboulevard in Rijnland. De uit te geven terreinen moeten inderdaad een bepaald bedrag opbrengen, doch dat is niet de belangrijkste reden voor het aantrekken van een meubelconcentratie. Binnen de bestemming "voorzieningen" zouden de terreinen ook voor een ander doel kunnen worden verkocht. Zij adviseren ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond te verklaren.

3. De realisering van de meubelboulevard zal een forse omzetsdaling van de gevestigde meubelzaken in de regio Rijnland en met name in Leiden tot gevolg hebben. De daaruit voortvloeiende opheffing van bestaande meubelzaken zal verlies aan arbeidsplaatsen opleveren en een verschraling van het Leidse voorzieningenpakket te zien geven.

Zij ontkennen niet dat bestaande bedrijven binnen de regio Rijnland door de komst van het meubelcentrum omzetverlies zullen lijden. Er is echter geen sprake van een absoluut verlies, omdat de desbetreffende omzet wordt verplaatst naar het binnen de regio gelegen meubelcentrum. Daarnaast toont het d.p.o. duidelijk aan, dat dit omzetverlies voor bepaalde bestaande bedrijven, gezien de slechte rentabiliteitspositie, toch zal ontstaan en zonder de komst van dit meubelcentrum zou afvloeien naar buiten de regio. Deze sanering zal nu enigszins versneld worden. Door de vestiging van de meubelboulevard wordt voorkomen, dat er nog meer koopkrachtafvloeiing zal plaatsvinden, terwijl tevens wordt bereikt dat er sprake is van een positief saldo betreffende de arbeidsplaatsen in de regio. Het is naar hun mening niet zo verwonderlijk dat deze cijfers worden aangevochten, doch de bezwaarden geven op geen enkele wijze aan, welke cijfers dan wel juist zouden zijn. Het C.I.M.K. heeft met betrekking tot de arbeidsplaatsen slechts een voorzichtige schatting gemaakt, uitgaande van een boven het landelijk gemiddelde liggend omzetcijfer per verkoper, terwijl tevens geen rekening is gehouden met de toeneming van andere arbeidsplaatsen in de aanvullende sector van het centrum, zoals de overhead bij de hoofdvestigingen, toeleveringsbedrijven etc. Op grond van vorenstaande overwegingen menen zij, dat ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond moet worden verklaard.

4. De komst van het meubelcentrum zal de Leidse centrumfunctie aantasten en de distributiestructuur in Rijnland verstoren. Door de verzwakte concurrentiepositie zal de aantrekkingskracht van de Leidse binnenstad relatief en absoluut achteruit gaan. Gelet op de ervaringen in

Beverwijk zullen de door Leiderdorp veronderstelde combinatiebezoeken aan het Leidse centrum te verwaarlozen zijn. De vestiging van de meubelboulevard in Beverwijk heeft blijkens de cijfers van de Kamer van Koophandel in Haarlem tot gevolg gehad dat de meubelomzetten in die stad aanzienlijk zijn teruggelopen. Helaas is dat niet in het voorliggende d.p.o. tot uitdrukking gebracht.

Zij merken op, dat op geen enkele wijze wordt aangetoond dat de Leidse binnenstad in haar concurrentiepositie zal worden aangetast. Gelet op de ervaringen in Beverwijk en Haarlem houden zij het er voorshands op, dat de combinatiebezoeken ten gevolge van de komst van het meubelcentrum juist stimulerend zullen werken op het Leidse centrum. Dat de aantrekkingskracht van dit centrum is verminderd vindt naar hun mening meer haar oorzaak in het beleid van de gemeente Leiden zelf, dan in het vestigen van detailhandelscentra aan de randen van de binnenstad. Zij betreuren het dat het bezwaarschrift van burgemeester en wethouders van Leiden alleen maar negatieve geluiden bevat. De realisering van een meubelboulevard in Elisabethhof zou voor het stadsbestuur en voor de middenstanders in het Leidse centrum een aanleiding kunnen vormen om de attractiviteit van het kernwinkelapparaat te verhogen. In dat geval zou er sprake zijn van een wederzijdse positieve beïnvloeding terwijl nu wordt volstaan met negatieve kritiek. Zij wijzen in dit verband nog op de situatie in de binnenstad van Delft, waar ook geslaagde maatregelen zijn genomen ter verhoging van de attractiviteit. De binnenstad van Leiden biedt eveneens voldoende mogelijkheden voor een dergelijke positieve benadering. Ook dit onderdeel van de bezwaren is daarom ongegrond.

5. Door de grote aantrekkingskracht zal het meubelcentrum een bovenregionale functie vervullen. Een dergelijke functie vereist een afweging van de in het geding zijnde belangen in het kader van een streekplanherziening. Naar de mening van sommige bezwaarden is er slechts ruimte voor een kleiner meubelcentrum.

Zij menen, dat dit bezwaar wordt weerlegd door het nader, in opdracht van de Kamer van Koophandel ingestelde onderzoek van het C.I.M.K. Uit dit onderzoek blijkt, dat een meubelcentrum van 15.000 m² aanzienlijk minder afvloeiende koopkracht zal terugwinnen, terwijl de negatieve effecten, in de zin van versnelde opheffing van bestaande meubelbedrijven, bij een omvang van 15.000 m² nagenoeg even groot zijn als bij een omvang van 22.000 m². Zij menen dan ook dat er geen aanleiding toe bestaat een kleinere meubelconcentratie na te streven en adviseren ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond te verklaren.

6. Het d.p.o. zou voor burgemeester en wethouders slechts een "verplicht nummer" zijn geweest. De meubelboulevard zou worden doorgezet, ongeacht de uitslag van het onderzoek. Ook in de begeleidingscommissie is dat op een gegeven moment duidelijk gesteld, waaraan werd toegevoegd dat het ontwerp-bestemmingsplan in ieder geval op 11 april 1983 ter inzage zou worden gelegd.

Zij wijzen erop, dat het instellen van een d.p.o. een verplichting is ingevolge het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente heeft echter nimmer gesteld zich niet aan de uitslag van het onderzoek te zullen storen. Dat zou naar hun mening ook erg onverstandig zijn geweest, omdat de betrokken ondernemers zich bij een negatieve uitslag ongetwijfeld zouden hebben teruggetrokken. In dat geval zou er voor handhaving van de bestemming "Meubeltoonzaalen" geen aanleiding meer zijn geweest. Omdat een eerder ingesteld locatie-onderzoek een positieve uitslag te zien had gegeven, mocht de gemeente eveneens vertrouwen op een positieve uitslag van het d.p.o. Wanneer daarover twijfels hadden bestaan, had de gemeente uiteraard geen opdracht gegeven tot het instellen van het nogal kostbare onderzoek. Gelet echter op de positieve verwachting omtrent de uitslag, kon met recht gesteld worden dat het plan op 11 april 1983 ter inzage zou worden gelegd. Zij achten ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond.

7. In de stukken wordt niets vermeld omtrent de omzetsdalingen, die zich bij bedrijven buiten de regio Rijnland zullen voordoen.

Zij merken op, dat in het rapport van het C.I.M.K. duidelijk wordt aangegeven waar het grootste deel van de omzet van het meubelcentrum vandaan zal komen. Dit betreft namelijk het deel, dat nu nog afvloeit naar elders en bij realisering van het centrum binnen de regio zal blijven. De herkomst van de koopkracht die van buiten de regio Rijnland toevloeit is niet volledig te bepalen. In dat geval had een landelijk d.p.o. moeten worden gehouden, doch het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geeft geen aanleiding tot het instellen van een dergelijk groot onderzoek. Het is naar hun mening duidelijk dat de koopkracht uit zoveel delen zal toevloeien, dat daardoor de omzetsdalingen in die streken zeer marginaal zullen zijn. Hetzelfde kan worden opgemerkt met betrekking tot het verlies aan arbeidsplaatsen buiten de regio Rijnland. Perifere vestigingen kennen een hogere omzet per verkoper. Binnen Rijnland wordt door terugwinning van koopkracht een voordeel van 20 arbeidsplaatsen verwacht. Indien veel koopkracht van buiten Rijnland toevloeit van de thans geïntegreerd gelegen bedrijven, alwaar een lage omzet per verkoper wordt gehaald, dan is het aan te nemen dat er wat arbeidsplaatsen verloren zullen gaan. Vindt de omzetsdaling van buiten Rijnland gelegen bedrijven daarentegen gelijkmatig plaats, dan kan het verlies aan arbeidsplaatsen meevallen. Zij adviseren dit onderdeel van de bezwaren ongegrond te verklaren.

8. Het ruimtelijk beleid van de overheid heeft het onmogelijk gemaakt initiatieven te ontplooiën voor verplaatsing en/of uitbreiding van reeds gevestigde meubelbedrijven in Rijnland.

Het is hun onbekend dat het ruimtelijk beleid van de overheid het onmogelijk heeft gemaakt initiatieven te ontplooiën voor verplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven. Tot op heden heeft de gemeente wat dat betreft

geen enkel initiatief bereikt. Zij menen dan ook dat een dergelijke ervaring, misschien elders opgedaan, ten onrechte de gemeente Leiderdorp wordt verweten. Zij adviseren daarom ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond te verklaren.

9. De komst van het meubelcentrum zal niet tot gevolg hebben dat een "gat" in de markt wordt opgevuld, doch dat omzet aan andere meubelzaken in den lande wordt onttrokken.

Zij zijn van mening, dat er sprake zal zijn van een verschuiving van omzet van buiten de regio naar binnen de regio. De totale omzet van meubelen in Nederland zal niet toenemen door de komst van het centrum. Zij achten dit een normale ontwikkeling die overeenstemt met het algemene beeld van de detailhandel. Er is naar de mening van de commissie in de regio Rijnland wel degelijk sprake van een "gat" in de markt met betrekking tot de meubelconcentraties. Dit blijkt onder meer ook uit het in 1981 gepubliceerde Economisch Beleidsplan Leiden. Zij adviseren tot ongegrondverklaring van dit onderdeel van de bezwaren.

10. Indien er tekortkomingen in de ruimtelijke structuur van de meubeldetailhandel in Rijnland bestaan, dienen deze eerst te worden opgeheven door verbetering van bestaande bedrijven. In verschillende plaatsen was dat echter door het terughoudende beleid van het gemeentebestuur, al dan niet beïnvloed door de provincie, niet mogelijk. Wellicht hadden de gezamenlijke meubelhandelaren in Rijnland al veel eerder bij de provincie moeten aandringen op een herziening van het beleid, hetgeen mogelijk was geweest bij de totstandkoming van het huidige streekplan. Zij constateren dat de gesignaleerde tekortkomingen niet zijn, c.q. worden opgeheven door de gevestigde meubelbedrijven. De oorzaken daarvan zijn hun niet bekend. Wanneer een ander van een bestaande berusting gebruik maakt, mag hem dat naar hun mening niet worden verweten. De betrokkenen hadden dat wellicht kunnen voorkomen, door zelf initiatieven te nemen. Zij adviseren dit onderdeel eveneens ongegrond te verklaren.

11. Naar de mening van sommige bezwaarden zijn bepaalde bestemmingsplanomschrijvingen niet voldoende waterdicht, waardoor ongewenste ontwikkelingen moeilijk te weren zullen zijn. In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat het meest doelmatige gebruik slechts om dringende redenen mag worden beperkt. Het is dan ook de vraag of de enge bestemming, zoals die in artikel 11 voor meubeltoonzaal wordt voorgesteld, in stand kan blijven. De in het plan gekozen constructie voor de bestemming en het gebruik van het meubelcentrum loopt een goede kans bij toetsing door de rechter, c.q. de Kroon, te sneuvelen. Het is beter het terrein een ruime bedrijfsbestemming te geven, met een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders op grond waarvan detailhandel, bijvoorbeeld in meubelen, kan worden toegestaan. Het zogenaamde "toverartikel" in de bestemmingsplanvoorschriften biedt daartoe goede mogelijkheden.

Eén lid van de commissie Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Milieu (R.O.V.M.) geeft de voorkeur aan een ruimere bestemming, c.q. een bestemming die detailhandel uitsluit, maar wel het begrip meubeltoonzaal dekt, bijvoorbeeld het tentoonstellen van volumineuze gebruiksgoederen en industrie. Een dergelijke omschrijving biedt meer waarborgen voor het welslagen van het plan en laat bij het onverhoopt niet welslagen een bruikbare bestemming over. Een ander lid vestigt de aandacht op het in artikel 1 voorkomende begrip "meubel", zijnde huisraad dienende tot het stofferen van een vertrek, zoals tafel, stoel, kast en bed. In dit artikel is dus geen sprake van een limitatieve opsomming, zodat kennelijk ook andere zaken zijn toegelaten. Daarnaast bestaat er uiteraard een overlapping van meubelen en woninginrichtingsartikelen. Dit onderdeel van de voorschriften is naar zijn mening niet voldoende duidelijk en waterdicht geregeld. De gemeente zal moeten kiezen tussen een strakke regeling, waaraan evenwel risico's verbonden zijn of een regeling die meer

mogelijkheden biedt. De overige leden van de commissie kunnen zich met deze opvattingen niet verenigen. Zij menen, dat het niet verstandig is bij voorbaat al uitwijkmogelijkheden voor andere gebruiksvormen in te bouwen. Dat kan anderen immers weer aanleiding geven tot nadere bezwaren. Er diende te worden gestreefd naar een zo beperkt mogelijke vorm van detailhandel, ten einde branchevervaging zo veel mogelijk te vermijden. De gekozen constructie, zoals neergelegd in de artikelen 1, 11 en 23, is tot stand gekomen in overleg met de juridische afdeling van de Provinciale Planologische Dienst Zuid-Holland, zodat er van uitgegaan mag worden dat die regeling juist is. Toegegeven kan worden dat deze constructie voor een leek enigszins onoverzichtelijk is, doch zij is naar de mening van deze leden wel waterdicht. Uiteraard staat of valt alles met de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze voorschriften. De hier aan het woord zijnde leden gaan ervan uit, dat burgemeester en wethouders op nauwkeurige naleving zullen toezien. Mocht in de toekomst blijken dat het pand, of een deel daarvan, een andere gebruiksvorm dient te krijgen, dan zal dit naar de mening van deze leden slechts mogen geschieden door middel van een herziening van het bestemmingsplan, zulks met inachtneming van de voorgeschreven procedures. De meerderheid van de commissie stelt zich dan ook op het standpunt, dat ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond moet worden verklaard. De commissie is overigens van mening, dat de op bladzijde 33, punt 3.a, van de voorschriften voorkomende woorden "detailhandel in meubelen" ter verduidelijking dienen te worden vervangen door het woord "meubeltoonzaal". Bij welk oordeel zij zich aansluiten.

12. In sommige bezwaarschriften wordt voorgesteld een algemene bedrijfsbestemming aan het terrein te geven, waarbij met toepassing van de gebruiksvoorschriften voor een enkele vorm van detailhandel vrijstelling zou kunnen worden verleend.

Zij wijzen erop, dat gestreefd is naar een zo duidelijk en beperkt mogelijke omschrijving van de bestemming en het gebruik. Door de reeds aanwezige bebouwing leent het terrein zich niet voor bedrijfsruimte. Er is trouwens ook niet gebleken, dat daaraan op deze plaats behoefte bestaat, zodat medewerking aan het vestigen van een industrieterrein onjuist wordt geacht. Er is bewust afgezien van een algemene bestemming bedrijfsterrein. Voorts wordt erop gewezen, dat juist in situaties als door bezwaarden wordt voorgestaan, de kans groot is, dat er zich bedrijven met detailhandel gaan vestigen. Eén lid van eerdergenoemde commissie stelt zich op grond van de in punt 11 omschreven argumenten op het standpunt dat een wat ruimere omschrijving van de gebruiksmogelijkheden wel wenselijk is. Zij zijn in meerderheid van oordeel, dat ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond is.

13. In de voorschriften is niet aangegeven dat de meubeltoonzaal maximaal 22.000 m² bedrijfsvoeropervlakte mogen beslaan.

Zij geven toe, dat het niet opnemen van het maximum aantal m² bedrijfsvloeropervlakte een omissie is. Zij adviseren de raad het plan op dit punt te wijzigen door toevoeging van een onderdeel aan lid B van artikel 11, luidende:

"d. de gezamenlijke bedrijfsvloeropervlakte van de meubeltoonzaal niet meer dan 22.000 m² mag bedragen". Zij menen derhalve dat dit onderdeel van de bezwaren als gegrond kan worden aangemerkt.

14. De consequenties van de komst van het meubelcentrum reiken verder dan alleen de meubeldetailhandel. Ook de ruimtelijke structuur van de winkelvoorzieningen als geheel is in het geding. Daaraan is onvoldoende aandacht besteed.

De opdracht tot het instellen van het d.p.o., zo merken zij op, vloeit voort uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De opdracht betrof alleen het onderzoeken van de consequenties van de vestiging van een bepaalde vorm van

- detailhandel ten aanzien van de reeds bestaande zaken in die branche en wel binnen een beperkt gebied. Hetgeen bezwaarden voor ogen staat, betreft een vorm van onderzoek die neerkomt op een economisch beleidsplan ten aanzien van alle vormen van detailhandel in een zeer groot gebied. Een dergelijk onderzoek heeft in 1976 reeds plaatsgevonden door middel van het d.p.o.-Rijnland en het daaruit voortvloeiende Economisch Beleidsplan 1981 van de gemeente Leiden. Uit het nader door het C.I.M.K., in opdracht van de Kamer van Koophandel, ingestelde onderzoek blijkt duidelijk dat het effect van een meubelcentrum op de overige winkelveorzieningen gering zal zijn. Zij adviseert dit onderdeel van de bezwaren eveneens ongegrond te verklaren.
15. Het is onaanvaardbaar, dat burgemeester en wethouders met gebruikmaking van hun wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding met 10, c.q. 20% mogelijk kunnen maken.

Zij wijzen erop, dat de in artikel 26 opgenomen wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders een regeling betreft welke in ieder bestemmingsplan wordt opgenomen. Uit meer recente jurisprudentie blijkt dat de Kroon opname van een dergelijke regeling uitdrukkelijk wil. Indien gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, dan wordt de rechtszekerheid van de burger naar hun mening voldoende gewaarborgd door de in artikel 27 voorgeschreven procedure. Zij menen dan ook dat dit onderdeel van de bezwaren ongegrond is.

16. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan, dat de bestedingen van de consument gelijk zullen blijven, terwijl er toch sprake is van een inkomensdaling. Voorts is er op dit moment reeds sprake van overbewinkeling in de meubelbranche.

Zij merken op, dat uit onderzoeken en ervaringen is gebleken dat de bestedingen in de afgelopen jaren zijn teruggelopen, doch dat deze teruggang op dit moment stagneert. Daar mag de conclusie uit worden getrokken, dat bij de omzetberekeningen rekening is gehouden met een

gelijk blijvend bestedingspeil. Zij wijzen er met nadruk op, dat er ten onrechte wordt uitgegaan van een centrum in de woninginrichtingsbranche. Het gaat echter om toonzalen voor meubelen. Het woninginrichtingsaanbod (inclusief meubelen) is in Rijnland 73.000 m² v.v.o.; dit is per inwoner van Rijnland een aanbod van 0,17 m². Het Nederlandse gemiddelde ligt op 0,21 à 0,22 m² per inwoner. Met het beoogde meubelcentrum erbij komt Rijnland in de meubelbranche per inwoner op een oppervlakte van 0,21 m² v.v.o. De oppervlakte van bedrijven welke nu reeds, zonder de komst van het meubelcentrum, plannen tot opheffing hebben (blijkens de ondernemersenquête van het d.p.o. 7% van de bedrijven in Rijnland) is in deze cijferopstelling niet meegenomen. Zij zijn van mening, dat ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond moet worden verklaard.

17. In het plan wordt niet voldoende ruimte gecreëerd voor het verplaatsen van meubelbedrijven uit de regio naar het meubelcentrum in Leiderdorp.

Naar hun bekend is ligt het accent bij de invulling op het vestigen van landelijk bekende meubelzaken. Dit sluit echter niet de vestiging van andere zaken uit. Bij de opstelling van het d.p.o. door het C.I.M.K. is uitgegaan van de vestiging van zaken van buiten de regio. Nu reeds is bekend, dat Mijnders Meubelen B.V., eerst ten tijde van het onderzoek gevestigd te Leiden, zich ook in het centrum zal vestigen. Dit betekent, dat er in die situatie reeds sprake is van circa 3.000 verplaatste m². Dit geeft dus reeds een wat gunstiger beeld ten aanzien van de omzetsdalingen voor bedrijven in de regio en met name in Leiden. Naast de bedrijven die zich reeds als serieuze kandidaat voor het centrum hebben aangemeld, is er nu nog circa 3.000 m² niet ingevuld. De initiatiefnemers zijn bereid ten aanzien van deze invulling te onderhandelen met bedrijven uit de regio Rijnland, die zich willen verplaatsen, mits die bedrijven passen binnen het concept voor het centrum. De conclusie kan dus getrokken worden, dat circa 6.000 m² eventueel

beschikbaar is voor bedrijven uit de regio Rijnland die verplaatsing naar Elisabethhof wensen. Zij zijn zich ervan bewust dat dit niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld, doch privaatrechtelijk zijn daarvoor wel mogelijkheden. Gelet op het voorgaande zijn zij van oordeel dat ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond is.

18. Het meubelcentrum zal een te grote overloop veroorzaken naar het winkelcentrum Winkelhof, waardoor de andere winkelcentra en met name de Leidse binnenstad onverantwoord worden aangetast.

Zij verwijzen met betrekking tot dit bezwaar naar het nader door het C.I.M.K., in opdracht van de Kamer van Koophandel, ingestelde onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de overloop gering zal zijn en dat ook de Leidse binnenstad, indien er sprake is van overloop, daarvan zal profiteren. Voorts verwijzen zij naar het Economisch Beleidsplan Leiden 1981, waarin gesteld wordt dat meubelcentra als de onderhavige zich moeten vestigen aan de randen van het kernwinkelapparaat. Zij adviseren dit onderdeel van de bezwaren eveneens ongegrond te verklaren.

19. Vanwege de ingrijpende wijzigingen met betrekking tot het eerste ontwerp had opnieuw vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening moeten worden gevoerd.

Zij bestrijden de stelling dat er sprake is van een ingrijpende wijziging ten aanzien van het eerste ontwerp. Met de aanpassing wordt slechts ingespeeld op de opmerkingen, die tijdens het gevoerde vooroverleg zijn gemaakt. Bij de afweging die tot deze stellingname heeft geleid, is de strekking van het Koninklijk besluit Venlo d.d. 12-10-'78, no. 25, betrokken. Voorts heeft ter zake overleg plaatsgehad met de Provinciale Planologische Dienst Zuid-Holland. Ook deze dienst was van mening, dat nader vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening achterwege kon blijven. Zij wijzen er met nadruk op, dat de belangrijkste overlegpartners met betrekking tot

het meubelcentrum, te weten de Provinciale Planologische Dienst en de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, vanaf het begin door deelname in de begeleidingscommissie door het d.p.o. bij de kwestie betrokken zijn geweest. Tevens is het ontwerp-bestemmingsplan in de eerste week van de terinzagelegging aan alle overlegpartners ter kennisneming toegezonden. Daarbij zijn zij in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken over het ontwerp-bestemmingsplan. Van die mogelijkheid heeft geen der instanties gebruik gemaakt. Formeel gesproken behoefde met geen der bezwaarden vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening te worden gevoerd, dus ook niet met de gemeente Leiden en Zoeterwoude, omdat die gemeenten niet aan het bestemmingsplangebied grenzen. Zij wijzen er ten slotte nog op, dat reclamanten niet aangeven waardoor zij in een nadelige positie zijn gekomen ten gevolge van het ontbreken van de reactie van de vooroverleg-partners inzake de laatste aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan. Gelet op deze overwegingen zijn zij van mening dat ook dit onderdeel van de bezwaren ongegrond moet worden verklaard.

20/21. De gemeente Leiderdorp heeft nagelaten een locatie- en belangenafweging te laten plaatsvinden, waarbij met name de overige plannen in de regio hadden moeten worden betrokken. De locatie Elisabethhof wordt verre van ideaal geacht.

Hun zijn geen concrete, vergelijkbare plannen in de regio bekend waarmee een dergelijke afweging had kunnen plaatsvinden. Voorts menen zij, dat een locatie- en belangenafweging niet een taak is van de gemeentelijke overheid, doch van de goedkeurende instanties, waarbij zij in de eerste plaats denken aan het college van gedeputeerde staten. Deze afweging zal dus te zijner tijd worden gemaakt, nadat burgemeester en wethouders het plan ter goedkeuring hebben aangeboden. Ten slotte wijzen zij erop, dat in het d.p.o. wordt geconstateerd, dat het gebied Elisabethhof voor de vestiging van een meubelcentrum vele voordelen biedt vanwege de zeer goede bereikbaarheid. Zij achten ook deze bezwaren ongegrond.

22. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een te grote concentratie bedrijfspvloeroppervlakte voor kantoren toe, te weten 30.000 m². Dit is ongewenst, omdat er voor de in Leiden beschikbaar zijnde, c.q. komende terreinen voor kantorenbouw grote belangstelling bestaat. In dit verband wordt gewezen op het standpunt van de Provinciale Planologische Commissie, inhoudende dat kantorenbouw in Leiderdorp slechts aanvaardbaar is, wanneer daaruit geen concurrentie voor Leiden voortvloeit. De gemeente Leiderdorp had dit vóór de tervisielegging van het plan moeten aantonen.

Zij merken op dat in het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan reeds rekening is gehouden met een vermindering van de oppervlakte voor kantorenbouw, te weten van 77.000 m² naar 30.000 m², met daarnaast enige ruimte voor kantorenbouw ten behoeve van de Rijkspolitie binnen de specifieke bestemming "Maatschappelijke doeleinden (M)". Zij hebben de indruk dat de belangstelling voor kantorenbouw in Leiden toch niet zo groot meer is, zodat zij het niet juist acht dat andere locaties, zoals Elisabethhof, niet in aanmerking mogen komen. Mocht de belangstelling in Leiden inderdaad groot zijn, zoals door de vertegenwoordiger van de gemeente Leiden wordt gesteld, dan behoeft voor concurrentie van Elisabethhof niet te worden gevreesd. Voorts wijzen zij erop dat de gronden voor kantorenbouw in Elisabethhof eerst zullen worden uitgegeven, wanneer daarvoor concrete gebruikers bekend zijn. Bovendien zal per geval worden gezien of vestiging nabij de Rijksweg A4 te prefereren is. Zij menen dat dit beleid volledig in overeenstemming is met hetgeen in het streekplan Zuid-Holland West ten aanzien van kantorenbouw is gesteld. Dit beleid wordt bovendien bevestigd door de reactie van de Provinciale Planologische Commissie in het vooroverleg. Zij menen dat ook dit bezwaar ongegrond moet worden verklaard.

23. Voor een meubelcentrum is de locatie-Elisabethhof te excentrisch gelegen, met name voor de gebieden ten zuiden van Leiden. Daardoor ontstaat het gevaar voor grootschalige perifere meubelzaken, zoals nabij Den Haag of Rotterdam, waardoor in het meubelcentrum Leiderdorp branchevervaging kan gaan optreden.

Zij wijzen erop dat door de ligging van het meubelcentrum aan de Rijksweg A4 mag worden gesteld dat de locatie Elisabethhof juist niet excentrisch ligt ten opzichte van de gebieden ten zuiden van Leiden. Een dergelijk bezwaar kan trouwens voor elke locatie gelden. Men zou bijvoorbeeld kunnen stellen dat een locatie ten zuiden van Leiden te excentrisch ligt voor gebieden ten noorden van Leiden. Nogmaals wijzen zij erop dat er blijkens het distributie-planologisch onderzoek ook veel koopkracht wordt teruggewonnen, die nu naar gebieden ten zuiden van Leiden afvloeit, terwijl er voorts koopkracht uit die gebieden wordt aangetrokken. Bij deze benadering gaan zij niet uit van afstandsmaten, maar van autominuten. Zij adviseren ook dit bezwaar ongegrond te verklaren.

5. Vaststelling van het bestemmingsplan

Met het door de commissie Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Milieu uitgebrachte advies kunnen wij ons verenigen. Ter aanvulling daarop brengen wij nog het volgende onder de aandacht.

- a. Diverse reclamanten stellen dat de opname van de bestemming "Meubeltoonzalen (B(Mt))" in strijd is met het bepaalde in het streekplan Zuid-Holland-West. Gesteld kan worden dat hier geen sprake is van een detailhandelscentrum in het algemeen. Detailhandel wordt namelijk uitgesloten, met uitzondering van meubeltoonzalen. Vele bedrijfsterreinen bieden de mogelijkheid om in gebouwen toonzalen in te richten, waarbij "detailhandel" via een omweg plaatsvindt. Op dezelfde wijze waarop in het ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan detailhandel in het algemeen wordt

uitgesloten, worden bedrijfsterreinen doorgaans vrijgehouden van detailhandel. Toonzalen voor volumineuze goederen kunnen moeilijk op bedrijfsterreinen worden tegengehouden, omdat gebruik als toonzaal veelal grote en goedkope gebouwen vraagt. Een bebouwing die naar grootte en verschijningsvorm moeilijk inpasbaar is in de woonbebouwing of bij winkelcentra. De kans is groot, dat toonzalen in meubels her en der verspreid over industrieterreinen voorkomen. In de regio is er reeds sprake van een dergelijke spreiding. Een georganiseerde bundeling van deze activiteiten komt het voorzieningenniveau voor de consument ten goede. Het streekplan geeft niet aan dat toonzalen voor volumineuze goederen op bedrijfsterreinen zouden moeten worden verboden. De vraag of het streekplan zich zou moeten uitspreken over het wel of niet toelaatbaar zijn van het bundelen van activiteiten die "automatisch" voorkomen op bedrijfsterreinen, kan dan ook ontkennend worden beantwoord. Een dergelijke gedetailleerde regeling op bovengemeentelijk niveau behoeft in het streekplan niet expliciet te worden opgenomen want:

- gedeputeerde staten toetsen de plannen niet slechts aan het streekplan; zij houden zich uiteraard zoveel mogelijk aan de grote lijnen en stellen bij de beoordeling van bestemmingsplannen veelal strengere eisen dan hetgeen het streekplan aangeeft;
- er is, zoals eerder aangegeven, sprake van "ongrijpbare" ontwikkelingen; gedeputeerde staten zullen deze ontwikkelingen eerder bij de algemene beoordeling van bestemmingsplannen in overweging nemen dan te onderzoeken of de bundeling al dan niet expliciet in het streekplan wordt genoemd;
- er is geen sprake van een perifeer gelegen detailhandelscentrum;
- ingevolge de Wet geluidhinder wordt er naar gestreefd om stedelijke functies die geluidongevoelig zijn te plaatsen in zones met een hogere geluidbelasting;

hierdoor kunnen gebieden elders vrijblijven voor functies die wel geluidgevoelig zijn.

Wanneer het streekplan aangeeft dat het desbetreffende gebied is bestemd voor stads- en dorpsgebied, en tevens bekend is dat er in het desbetreffende gebied een hoge geluidbelasting aanwezig is, dan kan worden geconcludeerd, dat een dergelijk gebied is aangewezen voor die geluidongevoelige functies die gerekend worden tot het stads- en dorpsgebied. Een gebouw met toonzalen is daarin begrepen.

- b. Ten aanzien van de bezwaren omtrent de inhoud van het ingestelde distributie-planologisch onderzoek kan nog het volgende worden gesteld.

Een in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoeld distributie-planologisch onderzoek heeft de volgende functies:

1. het aangeven van de economische haalbaarheid van de te verrichten investeringen (van belang voor de particulier maar ook voor de overheid; een mislukt centrum geeft ook voor de gemeentelijke overheid problemen);
2. het aangeven van de consequenties voor het distributiepatroon binnen de gemeente;
3. het aangeven van de consequenties voor het distributiepatroon binnen de regio.

Naar aanleiding van de resultaten op grond van de functies 1 en 2 kan worden geconcludeerd dat de gekozen bestemming voor het terrein Elisabethhof de juiste is. Wat betreft de derde functie geeft het uitvoerige onderzoek aan welke veranderingen er voor een onderdeel van het distributiepatroon binnen de regio zullen plaatsvinden. De bovengemeentelijke consequenties zullen door gedeputeerde staten worden beoordeeld door middel van een nadere belangenafweging. De gemeente geeft door middel van het C.I.M.K.-onderzoek alsmede de overwegingen bij het raadsbesluit reeds een aanzet tot de bovengemeentelijke belangenafweging.

- c. Een reclamant stelt dat door de opgenomen beperkte omschrijving van de bestemming "Meubeltoonzaalen (B(Mt))" er sprake is van een te grote beperking van het meest doelmatige gebruik van het perceel en aldus strijdigheid zou optreden met het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze en andere reclamanten, alsmede een lid van de commissie R.O.V.M., stellen voor de bestemming alsmede de gebruiksbepalingen in dier voege te wijzigen, dat de bestemming meer die van bedrijfsterreinen met uitzondering van detailhandel zal benaderen. Juist vanwege te verwachten problemen inzake branchevervaging bij een ruimere omschrijving (zie ook het gestelde onder a) van de bestemming is van diverse zijden aangedrongen, niet alleen op privaatrechtelijk gebied, maar zeker op publiekrechtelijk gebied, op een zo beperkt mogelijke omschrijving. In overleg met onder meer de juridische afdeling van de Provinciale Planologische Dienst is voor deze omschrijving gekozen. Indien deze omschrijving te beperkt zou zijn, had verwacht mogen worden dat de eigenaar van de grond en/of de gegadigden voor de grond juist bezwaren zouden hebben gehad tegen deze omschrijving. Dit is echter niet het geval. Beide belanghebbenden staan juist achter deze beperkte omschrijving. Ook uit de jurisprudentie omtrent een dergelijke beperking kunnen geen argumenten worden geput om aan te geven dat deze handelwijze onjuist is. Gelet op het feit dat er een concrete gegadigde is, alsmede vanwege het feit dat door middel van het distributie-planologisch onderzoek is aangetoond dat er zeker behoefte is aan een meubeltoonzaalencentrum in de regio Rijnland, dient te worden gesteld dat hier juist sprake is van het opnemen van een bestemmingsomschrijving die het meest doelmatige gebruik toestaat. Alleen dringende redenen, namelijk het voorkomen van branchevervaging, noodzaken en rechtvaardigen het beperken van dat gebruik tot de omschrijving "Meubeltoonzaalen". Ook ons college heeft

overwogen een ruimere bestemming op dit perceel te leggen. Hiertoe zijn wij echter niet overgegaan en wel om de volgende reden.

Kantorenbouw was om eerdergenoemde redenen al niet mogelijk terwijl wij vanwege de ligging van het terrein in de nabijheid van woningbouw en diverse gebouwen voor sociaal-medische doeleinden hier zeker geen industrieterrein van wilden maken. Het geven van de bestemming "Bedrijfsterrein ten behoeve van het tentoonstellen van volumineuze gebruiksgoederen enz.", mogelijk gekoppeld aan diverse vrijstellingen, leverde het gevaar op dat reeds genoemd is onder a. (De kans op de vestiging van diverse soorten detailhandel op dit terrein was dan zeker aanwezig, terwijl juist het scheppen van die mogelijkheid moest worden voorkomen). Daarnaast is er een concrete gegadigde voor dit terrein. Op geen enkele wijze hebben wij de indruk gekregen dat de kans bestaat dat tijdens de procedure deze gegadigde zou afhaken, integendeel, gezien de resultaten van het distributie-planologisch onderzoek is juist bevestigd dat er zeker behoefte is aan een meubeltoonzaalencentrum in Elisabethhof. Ook gelet op deze resultaten hebben wij niet de indruk dat er tekenen zijn dat een dergelijk centrum in de toekomst geen bestaansrecht meer zou hebben. Mocht in de loop der tijd toch blijken dat een andere invulling van de bestemming van dit terrein gewenst is, dan dient de wijziging plaats te vinden door middel van een bestemmingsplanherziening. Aan die herziening zijn procedures verbonden, die juist de rechtszekerheid van de belanghebbenden van dat moment waarborgen. Concluderend willen wij dan ook stellen dat er geen onterechte beperking plaatsvindt van het meest doelmatige gebruik en dat het juist geen aanbeveling verdient een ruimere bestemmingsomschrijving van dit terrein op te nemen.

d. Enkele reclamanten hebben gesteld dat er een onvoldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden. Onzes inziens heeft er wel degelijk een eerste belangenafweging plaatsgevonden en wel op gemeentelijk niveau door middel van de eerste twee functies van het distributie-planologisch onderzoek (zie onder b), als onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan. De verdere belangenafweging zal in de eerste plaats dienen te geschieden door de gemeenteraad. Het verrichte onderzoek en de bezwaarschriftenprocedure geven voldoende gegevens voor de raad om een belangenafweging te maken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Een ieder wordt bij de planprocedure in de gelegenheid gesteld uiting te geven aan de in het geding zijnde belangen. Het is echter in principe onmogelijk om, voorafgaande aan de tervisielegging het belang van een ieder in de afweging te betrekken. Juist de tervisielegging en de behandeling van de bezwaarschriften biedt de mogelijkheid van een algehele belangenafweging. In deze belangenafweging dienen niet alleen de belangen van de bestaande meubelzaken te worden betrokken, doch ook die van de consument, de gegadigde van het meubeltoonzaalencentrum en de gemeente Leiderdorp. Door middel van het distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat aan de vestiging van dit centrum positieve en negatieve effecten zijn verbonden, doch ook dat de positieve effecten onzes inziens de overhand hebben. Daarnaast wordt in allerlei onderzoeken, zoals het distributie-planologisch onderzoek Rijnland 1976 en het Economisch Beleidsplan Leiden 1981, geconstateerd dat er in de regio Rijnland zeker behoefte is aan de vestiging van een meubelconcentratie. Ten aanzien van de belangen die gemoeid zijn met de uitbreidingsplannen van de twee meubelzaken aan de Hoge Rijndijk te Zoeterwoude, dient te worden gesteld dat een afweging door de gemeente Leiderdorp gelet op onder meer nog de vaagheid van bedoelde plannen, niet mogelijk is. Tevens is het zo dat

de belangen van bovengemeentelijke schaal, waarvan hier sprake is, zullen moeten worden afgewogen door gedeputeerde staten. Ten slotte met betrekking tot dit punt het volgende: In de verplichting tot het instellen van het distributie-planologisch onderzoek ligt niet direct een bescherming van het bestaande detailhandelsapparaat besloten. Verplaatsing en bundeling (waardoor er verbeteringen kunnen optreden) zouden dan onmogelijk zijn. Het distributie-planologisch onderzoek geeft in hoofdzaak aan welke distributiebeelden er in het geding zijn en welke veranderingen er zullen optreden ten gevolge van het realiseren van het bestemmingsplan. De verplichting van het distributie-planologisch onderzoek beschermt de kwaliteit van de afweging voor de gemeenteraad en gedeputeerde staten. De betrokken instanties wordt door middel van het distributie-planologisch onderzoek een voldoende inzicht gegeven in de consequenties van de vast te stellen en goed te keuren bestemmingen. Bij de belangenafwegingen door gedeputeerde staten zal het belang van de bestaande bedrijven, de toekomstige bedrijven, de consument en de ruimtelijke ordening in het algemeen worden afgewogen.

- f. Ten aanzien van de bezwaren inzake het gevoerde vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening het volgende. Het door reclamant mr. A.R.M. van der Pluijm aangehaalde Koninklijke besluit heeft de volgende essentie:
- "K.B. 12 oktober 1978, no. 25, bestemmingsplan
"De Boekend" gemeente Venlo, raadsbesluit van 7 augustus 1974, 5 blz. De inspekteur van de ruimtelijke ordening in Noord-Brabant en Limburg stelt dat burgemeester en wethouders hebben verzuimd te voldoen aan het in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening imperatief voorgeschreven planologisch overleg. Het betreft een plan, dat, voor zover door gedeputeerde staten goedgekeurd, inhoudt het bouwen van 34 woningen.

Deze woninguitbreiding houdt in feite een keuze in van de verdere stadsuitleg van Venlo.

Gelet hierop heeft ten onrechte het overleg niet plaatsgevonden. Aan het plan wordt goedkeuring onthouden".

Opmerking:

Uit de Kroonoverwegingen zou kunnen worden afgeleid dat het niet voeren van overleg te excuseren valt wanneer het een planologisch onbelangrijke zaak betreft".

Met betrekking tot dit Koninklijke besluit mag het volgende worden geconcludeerd. De constatering "Deze woninguitbreiding houdt in feite een keuze in van de verdere stadsuitleg van Venlo" doet vermoeden dat dit punt in het kader van het streekplan van groot belang kan zijn geweest. Vooral de grenzen van bebouwde en niet bebouwde gebieden kunnen onderwerp zijn van een afweging van de overleginstanties ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. In ieder geval achtte de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Noord-Brabant en Limburg het overleg met de betrokken instanties kennelijk van groot belang. Gedeputeerde staten van Limburg waren daaraan ten onrechte voorbij gegaan. Gesteld mag worden dat een dergelijke kwestie bij het bestemmingsplan "Elisabethhof" niet speelt, aangezien alle instanties ingevolge artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening er wel bij zijn betrokken en het planologisch belang ondergeschikter van aard is. Het gebied had reeds een bebouwingsbestemming en krijgt weer een bebouwingsbestemming.

Ten slotte nog het volgende met betrekking tot het vooroverleg. Ten vervolge op het in 1980/1981 gevoerde vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Elisabethhof" is het ter inzage gelegde ontwerp-plan op 14 april 1983 ter kennis gebracht van de overlegpartners. Het "Waterschap de Oude Veenen" heeft bij brief van 25 april 1983 medegedeeld dat er geen

aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Bij brief van 17 mei 1983 heeft het "Hoogheemraadschap van Rijnland" medegedeeld dat bij het toegezonden - gewijzigde - ontwerp-bestemmingsplan "Elisabethhof" geen door Rijnland te behartigen belangen zijn betrokken. Van de andere overlegpartners is tot op heden geen reactie vernomen. Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de door ons gevolgde procedure juist is.

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben niet binnen de in artikel 28, tweede lid, der Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde termijn een beslissing genomen, zodat het bestemmingsplan "Elisabethhof" der gemeente Leiderdorp ingevolge artikel 28, derde lid, der Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt geacht te zijn goedgekeurd.

In beroep voeren B.V. Handelonderneming De Kastenspecialist h.o.d.n. Casba en Leski Meubelen B.V. het volgende aan:

dat zij bezwaren hebben tegen de goedkeuring ex lege van het bestemmingsplan; dat zij hun stellingen als neergelegd in het in eerste instantie bij de raad van de gemeente Leiderdorp alsook in tweede instantie bij gedeputeerde staten ingediende bezwaarschrift onverkort handhaven en die stellingen ter vermijding van nodeloze herhalingen hier integraal als ingevoegd en ingelast wensen te beschouwen; dat appellanten hebben ondervonden dat aan hen geen mededeling is gedaan door gedeputeerde staten van de goedkeuring ex lege van het bestemmingsplan, terwijl voorts niet beslist is op de door hen aangevoerde bezwaren; dat zij derhalve door laatstvermeld verzuim ernstig in hun belangen zijn geschaad en dientengevolge niet in staat zijn in dit stadium aanvullende bezwaren naar voren te brengen in het kader van dit onderhavige beroep; dat zij van oordeel zijn dat reeds hierom hun beroep gegrond is; dat zij voorts zich het recht voorbehouden, indien en voor zover de gestelde gegrondheid van hun beroep om hierboven aangegeven redenen niet wordt

aangenomen, in een later stadium van deze procedure hun bezwaren uit te breiden, aan te vullen en/of te wijzigen; Redenen waarop zij verzoeken hun bezwaren gegrond te verklaren en derhalve aan het bestemmingsplan "Elisabethhof" van de gemeente Leiderdorp, althans aan het gedeelte waarop hun bezwaren betrekking hebben, alsnog goedkeuring te onthouden.

In beroep voeren burgemeester en wethouders van Zoeterwoude het volgende aan:

Het plan heeft goedkeuring van rechtswege gekregen, omdat gedeputeerde staten niet tijdig, dat wil zeggen binnen zes maanden na inzending van het plan, omtrent de goedkeuring een beslissing hebben genomen, terwijl zij ook geen verdagingsbesluit hebben genomen. Een beoordeling van onze bezwaren tegen het Leiderdorpse plan "Elisabethhof" op provinciaal niveau is door de omissie van gedeputeerde staten volledig achterwege gebleven. Onze bezwaren tegen het plan blijven evenwel onverminderd van kracht. Reden waarom wij thans een beroepschrift tegen het plan "Elisabethhof" indienen.

Ons bezwaar richt zich tegen de bestemming "Meubeltoonzaalen (B(mt))", omdat realisering van een meubeltoonzaalencentrum op deze plaats en met deze omvang onaanvaardbare gevolgen heeft voor de bestaande meubelbedrijven te Zoeterwoude-Rijndijk en de daarmee samenhangende werkgelegenheid. Ter toelichting het volgende: Het bestemmingsplan "Elisabethhof" voorziet in de vestiging van een grootschalig meubeltoonzaalencentrum met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 22.000 m² (b.v.o.). Uit het bestemmingsplan kan het verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) niet rechtstreeks worden afgeleid, maar aangenomen mag worden dat dit nagenoeg gelijk zal zijn aan het bedrijfsvloeroppervlak. Het feit, dat een meubelconcentratie met een verkoopvloeroppervlak van 22.000 m² onderwerp van studie is geweest in het distributie-planologisch onderzoek dat door het CIMK is uitgevoerd, wijst eveneens hierop. Uit informatie blijkt, dat vestiging voorzien wordt van landelijk bekende,

thans nog niet in de regio aanwezige meubelbedrijven, zodat er sprake is van het toevoegen van 22.000 m² verkoopvloeroppervlak aan het thans reeds in de regio aanwezige areaal. Naar het oordeel van de raad van de gemeente Leiderdorp is er eventueel 6.000 m² beschikbaar voor bedrijven uit de regio Rijnland die verplaatsing naar Elisabethhof wensen. Hieromtrent bestaat evenwel geen enkele zekerheid, zodat dit gegeven bij de beoordeling van de voorliggende plannen geen enkele rol kan spelen. Waar derhalve het oordeel over wordt gevraagd, is het al dan niet aanvaardbaar zijn van het toevoegen van 22.000 m² verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van meubeltoonzaalen. De plannen om tot realisering van een meubelconcentratie te komen, zijn ontwikkeld nadat de Provinciale Planologische Commissie en de Rijksconculent voor Handel, Ambacht en Diensten in het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bezwaar hadden gemaakt tegen de voorgenomen vestiging van 77.000 m² kantoorruimte. De bezwaren betroffen met name de concurrentie die hiermee de kantorenontwikkeling in het centrum van Leiden zou worden aangedaan. Een deel van de bestemming voor kantoren is vervolgens omgezet in de bestemming "Meubeltoonzaalen (B(Mt))". Zoals wij ook reeds in ons aan de raad van Leiderdorp gerichte bezwaarschrift hebben gesteld, betreft het hier een zeer ingrijpende wijziging, waaromtrent naar ons oordeel zonder meer het in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening genoemde vooroverleg gevoerd diende te worden. Dit uitdrukkelijk voorgeschreven vooroverleg heeft evenwel niet plaatsgevonden. Wij betreuren dat ten eerste, omdat hierdoor in een eerder stadium een goede oordeelsvorming over en belangenafweging inzake een zo belangrijk voornemen niet mogelijk was, aangezien de reacties van de overleginstanties op dit voornemen ontbraken. Het gegeven dat van de overleginstanties zowel de gemeente Leiden als de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan zwaarwegende bezwaren hebben ingebracht, spreekt in dezen voor zich. Daarnaast constateren wij dat ook het Koninklijk Nederlands Ondernemersverbond, dat

zitting had in de begeleidingscommissie van het distributrie-planologisch onderzoek ernstige bezwaren heeft aangetekend tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening, dat het ontbreken van een zorgvuldig overleg en derhalve van een goede belangenafweging in eerste, zowel als in tweede instantie, zeker in de oordeelsvorming een rol dient te spelen. Zelfs zijn wij van oordeel, dat alleen al het niet voeren van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg omtrent de in het geding zijnde bestemmingswijziging dient te leiden tot onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Het CIMK heeft, in opdracht van de gemeente Leiderdorp, onderzocht welke effecten uitgaan van een nieuwe meubelconcentratie van 22.000 m² verkoopvloeroppervlak op het functioneren van de regionale verzorgingsstructuur en van de gevestigde bedrijven in Rijnland. De conclusies van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Meubelconcentratie Elisabethhof - effecten op het functioneren van gevestigde meubelzaken en de regionale verzorgingsstructuur" van april 1983. De uitkomsten van dit onderzoek bevestigen ons standpunt, dat de realisering van een meubelconcentratie op deze plaats en van deze omvang onaanvaardbaar is. Het onderzoek toont aan, dat van de vestiging van een concentratie van grootschalige meubeltoonzaalen in Leiderdorp een welhaast rampzalige invloed uitgaat op de bestaande Zoeterwoudse bedrijven. Ook zal er van een belangrijk omzetverlies sprake zijn met betrekking tot andere meubelbedrijven in de regio. Naar verwachting zal circa 20% van alle bedrijven in Rijnland tot beëindiging van de activiteiten moeten overgaan. Een, in opdracht van de Kamer van Koophandel en Fabrieken door het CIMK uitgevoerd vervolgonderzoek, toont aan dat een concentratie met een geringere omvang nauwelijks leidt tot verminderde negatieve effecten. Een andere invulling van de concentratie kan wel leiden tot (aanzienlijke) vermindering van die effecten. De concentratie zou dan voor een belangrijk deel moeten bestaan uit "verplaatsbare meters" van thans reeds in de regio aanwezige bedrijven. Hiermee komen wij tot de essentie van onze bezwaren. Op grond van motieven, die ook

thans nog samenhangen met het ontstaan van grootschalige meubelconcentraties buiten de traditionele winkelcentra, hebben twee meubelbedrijven ruim tien jaar geleden besloten zich vanuit het centrum van Leiden te verplaatsen naar een locatie langs de doorgaande weg Leiden-Alphen aan den Rijn. Aan deze locatie waren en zijn, zowel met betrekking tot de bereikbaarheid als de ruimtelijke mogelijkheden, grote voordelen verbonden, terwijl het effect op de bestaande verzorgingsstructuur beperkt is gebleven. Dit hangt mede samen met het gegeven dat er in Zoeterwoude sprake is van een perifere vestiging op geringe afstand van bestaande winkelcentra. Het gevolg van de vestiging van een concentratie van meubeltoonzalen in Leiderdorp op deze, in Zoeterwoude gevestigde, bedrijven, zal naar ons oordeel zodanig zijn, dat het voortbestaan van deze bedrijven ernstig in gevaar komt, waardoor een groot aantal arbeidsplaatsen verloren zal gaan. Dit hangt samen met het gegeven, dat de hier gevestigde bedrijven thans reeds daadwerkelijk functioneren als meubelconcentratie en derhalve oneigenlijke concurrentie zullen ondervinden van een nieuwe grote concentratie in de regio. Uit een door het CIMK in maart 1982 in Beverwijk uitgevoerd onderzoek is gebleken, dat solitair gevestigde, grootschalige meubelzaken op minder dan 10 kilometer afstand vanaf de meubelconcentratie, duidelijk negatieve effecten ondervinden van de concentratie. Omdat onderkend wordt, dat er in de regio Rijnland behoefte bestaat aan en ruimte is voor een concentratie van meubeltoonzalen, hebben beide Zoeterwoudse bedrijven gezamenlijk besloten te streven naar uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte, waarin andere, reeds in de regio gevestigde bedrijven eveneens een plaats zullen kunnen vinden. Onderzoek heeft uitgewezen, dat een dergelijke ontwikkeling belangrijk positieve effecten heeft, in die zin, dat minder koopkracht naar buiten afvloeit, reden waarom het gemeentebestuur van Zoeterwoude medewerking aan deze plannen heeft toegezegd. Het gaat hier immers om uitbreiding van een bestaande concentratie, in de eerste plaats door middel van het toenemen van "te verplaatsen

meters" van reeds in de regio gevestigde bedrijven. Een min of meer natuurlijke ontwikkeling. Wij tekenen hierbij aan, dat de plannen van de te Zoeterwoude gevestigde meubelbedrijven aansluiten op de aanwijzing van het college van gedeputeerde staten, gedaan in hun besluit d.d. 2 oktober 1979, nr. B 25369/12, houdende, "dat op korte termijn de voorschriften van de zeven hier aan de orde zijnde bestemmingsplannen (waaronder het bestemmingsplan waarin genoemde meubelbedrijven zijn gevestigd) nogmaals worden herzien en wel in dier voege, dat binnen de diverse industriële bestemmingen door middel van een vrijstelling van burgemeester en wethouders de vestiging van detailhandel in volumineuze en/of brandgevaarlijke/explosieve goederen, na verkregen verklaring van geen bezwaar van hun college, mogelijk wordt gemaakt". Wij menen uit die aanwijzing te mogen afleiden, dat aan de plannen tot uitbreiding van de bestaande meubelbedrijven te Zoeterwoude-Rijndijk op de medewerking van dat college mag worden gerekend. De voorgenomen realisering van een meubelconcentratie in Leiderdorp frustreert de op gang gebrachte ontwikkelingen in Zoeterwoude in hevige mate en vormt een directe bedreiging voor het voortbestaan niet alleen van de te Zoeterwoude-Rijndijk gevestigde meubelbedrijven, maar ook de andere meubelbedrijven in de Leidse regio. Dit is onaanvaardbaar, omdat hiermee tevens een groot aantal arbeidsplaatsen verloren zal gaan. Een parallel met de eerder door de Provinciale Planologische Commissie naar voren gebrachte bezwaren tegen de voorgenomen kantorenontwikkeling is zeer terecht; immers, de huidige plannen inzake de meubelconcentratie doen in, zo mogelijk nog versterkte mate, oneigenlijke concurrentie aan aan reeds aanwezige soortgelijke vestigingen in de directe omgeving. Daarbij wordt nogmaals aangetekend, dat het hier om reeds jaren bestaande bedrijven gaat. De raad van de gemeente Leiderdorp is van oordeel, dat het niet de taak van de gemeentelijke overheid is om in het onderhavige geval een locatiekeuze en belangenafweging te maken. Wij constateren dat hiervan dan ook geen sprake is geweest en dat mede daardoor een bestemmingsplan is vastgesteld met op regionaal niveau zeer negatieve gevolgen.

Zoals reeds door ons naar voren is gebracht, had een zorgvuldig gevoerde overlegprocedure ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening eerder duidelijk gemaakt welke de bezwaren zouden zijn geweest tegen de thans voorliggende plannen. In de procedure is het thans zaak om tot een verantwoorde belangenafweging te komen. Wij spreken daarbij de verwachting uit, dat het niet gelijktijdig verlopen van de bestemmingsplanprocedures geen reden zal zijn om niet alle in het geding zijnde locaties aan een zorgvuldig onderzoek te onderwerpen. Wij wijzen onder andere op het door de Provinciale Planologische Commissie in te stellen locatie-onderzoek, waaraan wij onze medewerking reeds hebben toegezegd. Wij mogen daarbij aannemen, dat de belangen van de in Zoeterwoude bestaande bedrijven - waarvan het voortbestaan door de komst van een meubelboulevard in Leiderdorp onmogelijk wordt gemaakt - daarbij zwaar zullen wegen. Wij herhalen hier, dat naar ons oordeel de aanwijzing in uw eerder aangehaald besluit d.d. 2 oktober 1979, nr. B 25369/1, een positieve ontwikkeling voor de Zoeterwoudse meubelbedrijven in het vooruitzicht stelt. Resumerend kunnen wij slechts tot de conclusie komen, dat de vestiging van een concentratie van meubeltoonzaal in het bestemmingsplan "Elisabethhof" onaanvaardbare gevolgen heeft voor het functioneren en voortbestaan van in Zoeterwoude gevestigde bedrijven en recent op gang gebrachte ontwikkelingen ter versterking van de regionale structuur van de meubelbranche, in hevige mate tegenwerkt. Het dreigende verlies aan arbeidsplaatsen weegt daarbij extra zwaar. Op grond van bovengenoemde motieven verzoeken wij ons beroep gegrond te verklaren en aan het bestemmingsplan "Elisabethhof", voor zoveel het de bestemming "Meubeltoonzaal (B(Mt))" betreft, alsnog de goedkeuring te onthouden.

In beroep voeren burgemeester en wethouders van Leiden het volgende aan:

Tegen de goedkeuring van rechtswege tekenen wij hierbij beroep aan. Wat betreft onze motieven menen wij, omdat zich geen

principieel nieuwe omstandigheden hebben voorgedaan ten aanzien van het desbetreffende bestemmingsplan, in hoofdzaak te kunnen verwijzen naar de inhoud van de bezwaarschriften van 9 mei 1983 en 18 juli 1983. Wij brengen onder de aandacht, dat de meerderheid van de Provinciale Planologische Commissie in zijn advies van 20 februari 1984 gedeputeerde staten heeft geadviseerd het Leidse bezwaarschrift op dit punt gegrond te verklaren. De Provinciale Planologische Commissie sprak als zijn mening uit, dat het voorliggende plan in zijn huidige vorm ook niet kan worden gehandhaafd voor wat betreft de grootschalige meubelconcentratie. De meerderheid van deze commissie sprak uit, dat de vestiging in het hart van het Haagse of eventueel het Leidse stadsgewest dient plaats te vinden. In dit verband kan worden gesteld, dat bij onze gemeente thans een verzoek in behandeling is voor een detailhandelscentrum in meubelen c.a. aan de Plesmanlaan in het gebied van het bestemmingsplan "Leeuwenhoek". Dit bestemmingsplan staat de vestiging van een dergelijk centrum toe (via een vrijstelling van ons college). Aangezien het bestemmingsplan wel goedgekeurd maar nog geen rechtskracht heeft in verband met beroepen bij de Kroon zal nog een verklaring van geen bezwaar nodig zijn van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8 van de Woningwet). Gelet op het vorenstaande menen wij recht en belang te hebben in beroep te komen tegen de goedkeuring van rechtswege van het bestemmingsplan "Elisabethhof" en verzoeken alsnog aan dit plan de goedkeuring te onthouden, voor wat betreft de door ons genoemde onderdelen.

In beroep voert Hulshoff Wonen C.V. het volgende aan:

Zij dient de volgende bezwaren in tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan "Elisabethhof", gemeente Leiderdorp, en verzoekt goedkeuring aan dit raadsbesluit te onthouden. De gemeente Leiderdorp heeft zich bij haar intentie tot uitgifte van grond aan de Elisabethhof, met de bestemming een te realiseren meubelconcentratie, meer laten leiden door

de revenuen, dan door de feitelijke consequenties van deze transactie. Zij is van mening dat een meubelconcentratie in de aangegeven omvang van 22.000 m² zowel voor de woninginrichtingsbranche als voor het koopcentrum Leiden uiterst ongewenst is. Het in opdracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp door het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf vervaardigde rapport gaat van onjuiste veronderstellingen uit en is onvolledig. Zo veronderstelt dit rapport:

Pagina 38

"Naar verwachting zal 20% van alle vestigingen in Rijnland tot beëindiging overgaan". De hieruit vrijkomende omzet kan voor een belangrijk deel op de meubelboulevard gerealiseerd worden. In een branche, waar de teruggang in consumptie toch al ongewenste vormen aanneemt, lijkt het ons onverantwoord het afvalproces bewust te versnellen. De onvolledigheid van het rapport blijkt onder meer uit het feit, dat uitsluitend sluiting van bedrijven in het gebied Rijnland in de beoordeling wordt betrokken.

Pagina 38

"Het verzorgingsbereik zal zich tot ver buiten de grenzen van Rijnland uitstrekken. Van de totale omzet (61 miljoen) zal circa 63% afkomstig zijn van buiten Rijnland". Blijkens deze uitspraak zullen de meeste winkelsluitingen plaatsvinden buiten het gebied Rijnland. Het verlies aan arbeidsplaatsen wordt hier gemakshalve niet meegenomen, evenals het verlies aan arbeidsplaatsen bij die 20% bedrijven binnen Rijnland, waarvan een snelle ondergang reeds werd verondersteld. En zo komt men tot een positief cijfer van 20 arbeidsplaatsen. In de rapportage wordt er verder ten onrechte vanuit gegaan dat door bestaande bedrijven geen uitbreidingen gerealiseerd worden (van ontwikkelingen als in Zoeterwoude-Rijndijk, meubelboulevard circa 20.000 m² wordt geen gewag gemaakt). Het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf gaat er vervolgens vanuit, dat de consumptie in de woninginrichtingsbranche in volume de komende jaren gelijk blijft. Dit is in contradictie met de verwachte inkomensontwikkelingen en daarmee de

bestedingsmogelijkheden. Ook in stadskernen als Leiden, Alphen en het centrum van Leiderdorp zelf zal de meubelconcentratie merkbaar zijn voor de overige branches. Een recent onderzoek in Leiden heeft aangetoond dat 19% van de bezoekers de Leidse binnenstad bezoekt om aankopen te doen in de woninginrichtingsbranche. Door een buiten-proportionele concentratie in Leiderdorp zal de woninginrichtingsbranche zich in de binnenstad niet meer kunnen handhaven met alle consequenties voor het gevarieerd branchepatroon en daarmee de omzetmogelijkheden voor andere branches. Het rapport toont aan dat er sprake is van onderbewinkeling in de woninginrichtingsbranche in Rijnland. Het komt haar voor, dat toevoeging van 22.000 m² een overbewinkeling veroorzaakt. Zij sluit zich aan bij de mening van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in zijn schrijven van 16 juni 1983 dienaangaande; wellicht is er onder bepaalde voorwaarden ruimte voor vestiging van enkele meubelbedrijven op veel beperktere schaal dan in het ontwerp aangegeven. Als dit het geval is, zouden in ieder geval bedrijven uit de regio een vestigingsvoorkeur dienen te krijgen. Dit ter voorkoming van onnodig verlies van arbeidsplaatsen bij in het Rijnland opererende ondernemingen. Zij verwijst in dit verband naar een recentelijk in de publiciteit gebrachte stellingname van gedeputeerde staten van Zuid-Holland tegen winkelconcentraties buiten de daartoe geëigende winkelcentra, ten einde stads- en regiocentra te beschermen tegen een al te snel verval, evenals naar het rapport van de provincie Zuid-Holland, afdeling Economische Zaken d.d. 30 maart 1984 "Meubelconcentraties in Zuid-Holland West" met als duidelijk advies: zó er een concentratie van meubelbedrijven in Zuid-Holland gewenst is, deze te concentreren aan de rand van het Haagse centrum.

In beroep voeren de Ondernemersvereniging Midden- en Kleinbedrijf te Alphen a/d Rijn en anderen het volgende aan:

De bezwaren die wij bij de gemeenteraad van Leiderdorp en bij gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben ingebracht blijven onverkort van kracht. Wij tekenen hiermee dan ook beroep aan tegen de (ongewilde) goedkeuring door gedeputeerde staten.

Onze bezwaren, zoals ook ingediend bij de gemeenteraad van Leiderdorp en gedeputeerde staten, zijn de volgende:

1. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van winkelruimten in meerdere lagen ten behoeve van de detailhandel in meubelen tot een bedrijfsploeroppervlak van 22.000 m², exclusief de mogelijkheden tot overschrijding van dat oppervlak via de vrijstellingsbepalingen (zie ook ons bezwaar onder 6). Wij achten dit planonderdeel in strijd met een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van het winkelareaal in Leiderdorp en de andere gemeenten in Rijnland. Onder de huidige economische omstandigheden, waarin het vrij besteedbare inkomen sterk is afgenomen, is het verre van eenvoudig om de specifieke verzorgingsstructuur van de als zodanig aangewezen winkelgebieden overeind te houden. Er is van overheidswege dan ook alle reden toe om voorzichtig om te springen met uitbreidingen van het winkelbestand, en zeer zeker als het gaat om locaties die geen versterking van het systeem van winkelcentra betekenen maar in tegendeel het draagvlak van menig winkelcentrum in de omgeving aantasten. Volgens het rapport "Meubelconcentratie Elisabethhof" dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, zou de beoogde concentratie van meubelzaken een boven-locale en zelfs boven-regionale functie gaan vervullen, waarbij meer dan 60% van de omzet van buiten Rijnland zou kunnen worden aangetrokken. Uit het CIMK-onderzoek blijkt dat de gevestigde meubelhandel in Rijnland een forse omzetsdaling te verwerken krijgt die tot gevolg zal hebben dat een verzwakking van het huidige meubelaanbod en daarmee tevens een verzwakking van het aanbod in een aantal winkelconcentraties, zal plaatsvinden. Wij achten een en ander onaanvaardbaar en in strijd met het ruimtelijk beleid, zoals dat vastgesteld is in de streekplannen Zuid-Holland West en Zuid-Holland Oost.
2. Het moet duidelijk zijn dat de gevolgen van de komst van een meubelboulevard verder reiken dan uitsluitend de ruimtelijke structuur van de meubeldetailhandel. Ook de ruimtelijke structuur van de winkelvoorzieningen als geheel is in het geding. Daaraan is onvoldoende aandacht

geschonken in het onderzoek dat burgemeester en wethouders van Leiderdorp hebben laten verrichten door het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf (CIMK).

3. Voor zover er iets schort aan de ruimtelijke structuur van de meubeldetailhandel in Rijnland zijn wij van oordeel dat er mogelijkheden tot structuurverbetering zijn bij de gevestigde meubelbedrijven. Die mogelijkheden zijn buiten beschouwing gebleven in het genoemde CIMK-onderzoek.
4. Het perceel waarop de concentratie van meubelzaken is gedacht heeft een overtrokken smalle bestemming "Meubeltoonzaal (B(Mt))", (artikel 11 in combinatie met de "gebruiksbepalingen" artikel 23). Met deze bestemming worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel in kwestie onnodig beperkt. Een bedrijfsbestemming waarbij andere dan detailhandelbedrijven zich kunnen vestigen lijkt ons zeer geschikt voor deze locatie (zie verder onder 5).
5. De gekozen voorschriftenconstructie om de detailhandel uitsluitend te beperken tot de detailhandel in meubelen achten wij ontoereikend, en wel om de volgende redenen:
 - De "toonzaal"-constructie die hier is toegepast is uiterst merkwaardig. In de gebruiksbepalingen (artikel 23) wordt in eerste instantie verboden een meubeltoonzaal (artikel 11) te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, terwijl een toonzaal volgens de begripsbepalingen onder meer als detailhandel kan worden aangemerkt; in tweede instantie wordt verboden een meubeltoonzaal als magazijn te gebruiken; en in de derde instantie is nog eens bepaald dat een meubeltoonzaal wel mag worden gebruikt voor de detailhandel in meubelen. Deze omslachtige constructie is niet bevorderlijk voor de duidelijkheid en werkt misbruik in de hand.
 - De omschrijving onder de begripsbepalingen (artikel 11) "meubel: huisraad dienende tot het stofferen van een vertrek, zoals tafel, stoel, kast en bed" achten wij niet toereikend. In de term "stoffering" ligt juist datgene besloten wat niet onder meubels zou moeten worden gerekend.

- Het feit dat het begrip "woninginrichtingsartikelen" onder de begripsbepalingen is opgenomen suggereert dat de detailhandel in woninginrichtingsartikelen expliciet is verboden. Het begrip "woninginrichtingsartikelen" is echter verder niet in de voorschriften vermeld. Wij zijn van mening dat de omschrijving van het begrip "meubel" duidelijk dient aan te geven dat woninginrichtingsartikelen daar niet toe worden gerekend.
 - In het geval dat men voorstander is van een meubelboulevard lijkt het op het eerste gezicht aantrekkelijk dat het perceel in kwestie de zeer beperkte bestemming "Meubeltoonzaal (B(mt))" krijgt. Die bestemming houdt echter een verregaande beperking in van de gebruiksmogelijkheden. Daarmee wordt het risico gelopen dat de rechter in de toekomst niet bereid zal worden gevonden de eventuele wildgroei stop te zetten. Vanuit de optiek van de gemeente Leiderdorp had dan ook voor een wezenlijk andere constructie moeten worden gekozen: een ruime bedrijfsbestemming met een verbod voor de uitoefening van detailhandel. Door middel van een vrijstellingsbepaling op het detailhandelsverbod zou het eventueel toelaten van meubeldetailhandel moeten worden geregeld. Wettelijk is het mogelijk voorwaarden aan een vrijstelling te verlenen. Dit behelst dezelfde systematiek van bestemmen als voorgesteld in het concept-Regeringsstandpunt inzake perifere detailhandelvevestigingen zoals op 26 maart 1984 ter kennisneming is toegezonden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.
6. Artikel 26 van de voorschriften biedt burgemeester en wethouders onder meer de mogelijkheid de oppervlakte van de bebouwing met ten hoogste 10% (eerste lid, sub b) en de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen met ten hoogste 20% (eerste lid, sub c) te vergroten. Wij achten deze wijzigingsbevoegdheden te ruim en derhalve te ingrijpend.

Benadrukt moet worden dat onze bezwaren niet de ruimtelijke ontwikkeling van de meubeldetailhandel in het bijzonder betreffen maar de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele detailhandel. Wij zijn van oordeel dat de meubelbranche ook in de toekomst zoveel als mogelijk dient te worden ondergebracht in het stelsel van winkelcentra. Wij verzoeken derhalve goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan "Elisabethhof" van de gemeente Leiderdorp, althans aan het gedeelte waarop onze bezwaren betrekking hebben.

In beroep voeren Dreef-Meubelen VOF en anderen het volgende aan: Hiermee tekenen wij beroep aan tegen de (ongewilde) goedkeuring van het bestemmingsplan "Elisabethhof". Onze bezwaren, zoals ook ingediend bij de gemeenteraad van Leiderdorp en gedeputeerde staten van Zuid-Holland, zijn de volgende.

1. Onze bezwaren richten zich tegen de mogelijkheid tot het realiseren van een zogenaamde meubelboulevard, bestaande uit een concentratie van grootschalige meubelbedrijven.
 - In opdracht van burgemeester en wethouders van Leiderdorp heeft het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf (CIMK) een onderzoek ingesteld naar de effecten van de beoogde meubelboulevard op het functioneren van de gevestigde meubelbedrijven. De uitkomsten van het CIMK-onderzoek geven aan dat de komst van een meubelboulevard, waarin bijna uitsluitend plaats is ingeruimd voor grootwinkelbedrijven, tot drastische omzetsdalingen zal leiden bij de gevestigde meubelzaken in Rijnland. Overigens zijn de te verwachten omzetsdalingen voor een aantal plaatsen buiten Rijnland ook niet mis, maar daarover worden geen cijfers in het CIMK-rapport genoemd. Deze ingrijpende gevolgen van de beoogde meubelboulevard achten wij onaanvaardbaar.
 - In de afgelopen jaren heeft menig meubelbedrijf in Rijnland initiatieven ontplooid om een verplaatsing en/of uitbreiding te realiseren. Vele plannen zijn gestrand op het ruimtelijke beleid van de overheid. Dat

is nog tot daaraan toe, maar wij willen niet toelaten dat voorbij wordt gegaan aan het overheidsbeleid dat in de afgelopen jaren op basis van de streekplannen is gevoerd en de looper wordt uitgelegd voor een planinitiatief dat alle voorgaande in omvang en strijdigheid met het streekplanbeleid overtreft.

- Er zit geen enkele groei in de meubelbranche. Integendeel, alom wordt gesproken over een overcapaciteit in de meubelbranche. Het Financieele Dagblad van 3 mei 1984 maakt melding van een congres over de toekomstkansen van de Nederlandse woninginrichter. Prof. Storm van de Katholieke Hogeschool te Tilburg heeft daar uiteengezet, dat de omzet in de woninginrichtingsbranche in de afgelopen vijf jaar in volume met 27% is afgenomen, wat neerkomt op een daling van de geldomzet van 38%. Een meubelboulevard Leiderdorp vult geen gat in de markt; iedere gulden omzet zal aan de gevestigde meubelzaken worden onttrokken. Dat is een belangrijk verschil met de ontstaansgeschiedenis van de meubelboulevard in Beverwijk. Voor zover er sprake is van tekortkomingen in de ruimtelijke structuur van de meubeldetailhandel in Rijnland kunnen daarin verbeteringen worden aangebracht door gevestigde meubelzaken. Het is uiteraard niet zo dat er vanuit de gevestigde meubelzaken niets aan vernieuwende initiatieven zou mogen worden verwacht, ook al wekt de door het CIMK gehanteerde rekenmethodiek die suggestie. Wij zijn van mening dat er mogelijkheden zijn om op relatief eenvoudige wijze verbeteringen aan te brengen in de ruimtelijke structuur van de branche, zonder dat dat in korte tijd een groot aantal meubelbedrijven de kop moet kosten.

2. De "toonzaal"-constructie die in de voorschriften van het bestemmingsplan is toegepast achten wij ontoereikend. Wij zijn van oordeel dat deze constructie geenszins blijvend garandeert dat uitsluitend detailhandel in meubelen zal plaatsvinden. Daarbij moet worden bedacht dat een aanbod

van 22.000 m² met uitsluitend meubels een zeer uitzonderlijk fenomeen in de woninginrichtingsbranche zou zijn. In de praktijk zal het bedrijfs-economisch gezien uiterst onaantrekkelijk blijken de neven-assortimenten buiten de deur te houden.

- De "toonzaal"-constructie die hier is toegepast is uiterst merkwaardig. In de gebruiksbepalingen (artikel 23) wordt in eerste instantie verboden een meubeltoonzaal (artikel 11) te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, terwijl een toonzaal volgens de begripsbepalingen onder meer als detailhandel kan worden aangemerkt; in tweede instantie wordt verboden een meubeltoonzaal als magazijn te gebruiken; en in de derde instantie is nog eens bepaald dat een meubeltoonzaal wel mag worden gebruikt voor de detailhandel in meubelen. Deze omslachtige constructie is niet bevorderlijk voor de duidelijkheid en werkt misbruik in de hand.
- De omschrijving onder de begripsbepalingen (artikel 11) "meubel: huisraad dienende tot het stofferen van een vertrek, zoals tafel, stoel, kast en bed" achten wij niet toereikend. In de term "stoffering" ligt juist datgene besloten wat niet onder meubels zou moeten worden gerekend. De term "zoals" geeft geen objectieve begrenzing.
- Het feit dat het begrip "woninginrichtingsartikelen" onder de begripsbepalingen is opgenomen suggereert dat de detailhandel in woninginrichtingsartikelen expliciet is verboden. Het begrip "woninginrichtingsartikelen" is echter verder niet in de voorschriften vermeld. Wij zijn van mening dat de omschrijving van het begrip "meubel" duidelijk dient aan te geven dat woninginrichtingsartikelen daar niet toe worden gerekend.
- De bestemming "Meubeltoonzaal (B(Mt))" houdt een verregaande beperking in. Daarmee wordt het risico gelopen dat de rechter in de toekomst niet bereid zal worden gevonden de eventuele wildgroei stop te zetten.

Een ruime bedrijfsbestemming waarbij zich andere dan detailhandelbedrijven kunnen vestigen lijkt ons zeer geschikt voor deze locatie.

Wij verzoeken derhalve goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan "Elisabethhof" van de gemeente Leiderdorp, althans aan het gedeelte waarop onze bezwaren betrekking hebben.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het toepasselijke recht

Het voorliggende plan is in procedure gebracht vóór de inwerking-treding van zowel de Wet van 21 november 1985 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Bij deze inwerkingtreding zijn nieuwe regels met betrekking tot bestemmingsplannen van kracht geworden.

Daarin is niet voorzien in een overgangsregeling ten aanzien van geschillen met betrekking tot een plan als het onderwerpelijke. Een redelijke wetstoepassing brengt mede, gelet op de aard van de herzieningen, dat het geschil nog kan worden beoordeeld naar de destijds geldende regels.

Beroepen van B.V. Handelonderneming

De Kastenspecialist h.o.d.n. Casba, Leski Meubelen B.V., burgemeester en wethouders van Zoeterwoude alsmede burgemeester en wethouders van Leiden, voor zover gericht tegen de gevoerde procedure

Het bezwaar van eerstgenoemde twee appellanten betreft de omstandigheid dat door gedeputeerde staten niet is beslist op de door haar aangevoerde bezwaren en dat eerst op 18 april 1984 door dit college aan reclamanten mededeling is gedaan van de omissie om binnen de in de wet gestelde termijn een beslissing te nemen inzake de goedkeuring van het plan.

Door het gemeentebestuur van Leiderdorp is op 6 april 1984 van de goedkeuring ex lege ingevolge artikel 28, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mededeling gedaan.

Voorts is juist voorzien in een dergelijke goedkeuring om de voortgang van de procedure te verzekeren.

Dat aldus goedkeuring plaatsheeft zonder dat de bij gedeputeerde staten ingebrachte bezwaren in overweging worden genomen vloeit rechtstreeks voort uit genoemde wetsbepaling en kan derhalve geen aanleiding vormen alsnog goedkeuring aan het plan te onthouden. Nu de bezwaren in volle omvang in beroep aan de orde komen kan niet worden gesteld dat de appellanten op onaanvaardbare wijze in hun beroepsrecht zijn gekort, zodat dit onderdeel van het beroep ongegrond is.

Vorengenoemde appellanten hebben alle bezwaar tegen het feit dat geen nieuwe overlegprocedure, als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, is gevolgd in verband met de wijziging van 22.000 m² aanvankelijk mede als kantoorruimte bestemde oppervlakte in voor meubeltoonzaal bestemde oppervlakte.

In het ontwerp-plan was oorspronkelijk de mogelijkheid opgenomen om 77.000 m² kantoorruimte te realiseren.

De Provinciale Planologische Commissie, geraadpleegd in het vooroverleg, kon daarmee niet instemmen als gevolg waarvan een meubeltoonzaalencentrum is geprojecteerd.

Voorts zijn de Provinciale Planologische Dienst en de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten door deelname aan de begeleidingscommissie voor het distributie-planologisch onderzoek (d.p.o.) bij deze ontwikkeling betrokken geweest. Verder is het aldus gewijzigde ontwerp-plan in de eerste week van de terinzagelegging aan alle overlegpartners toegezonden, waarbij deze in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze daarover kenbaar te maken.

Onder deze omstandigheden moet worden geoordeeld dat in het nalaten van nader overleg als bedoeld in artikel 8 voornoemd onvoldoende aanleiding kan worden gevonden om tot onthouding van goedkeuring aan het desbetreffende plandeel te besluiten.

Omdat de gemeenten Leiden en Zoeterwoude niet grenzen aan het plangebied bestond er geen wettelijke plicht om de besturen van die gemeenten bij het vorengenoemde overleg, zoals door hen beoogd, te betrekken.

Mitsdien zijn de beroepen voor wat dit onderdeel betreft ongegrond.

De beroepen voor zover gericht tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Meubeltoonzaalen".

De bezwaren van de appellanten betreffen met name de vrees dat gelijksoortige en andere detailhandelsbedrijven in de wijde omgeving schade zullen lijden door de vestiging van een meubeltoonzaalencomplex, terwijl zulks strijdig zou zijn met het streekplan.

Het vestigen van grootschalige meubelvestigingen buiten de traditionele winkelcentra is in beginsel niet juist, hetgeen mede blijkt uit de Regeringsnota "Perifere detailhandelsvestigingen" en uit het Streekplan Zuid-Holland West.

Uit het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State blijkt dat het meubeltoonzaalencentrum inmiddels gerealiseerd is en in gebruik is genomen.

Van de oppervlakte wordt blijkens de stukken circa tweederde gedeelte geëxploiteerd door Rijnlandse ondernemers.

Uit een en ander volgt dat dit meubelcentrum voorziet in de behoefte van met name Rijnlandse ondernemers.

Het ligt in de rede te veronderstellen dat de in het d.p.o.-rapport van het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf (C.I.M.K.) geconstateerde zwakke structuur van de meubelbranche in Rijnland, waardoor jaarlijks circa 33 miljoen gulden aan koopkracht van huishoudingen zou zijn afgevloeid buiten de regio, door de realisering van dit project in belangrijke mate is versterkt.

Voor alternatieve locaties, waarbij met name het Haagsche Forumgebied en in mindere mate de Leidsche Plesmanlaan in aanmerking leken te komen, blijkt van de zijde van het bedrijfsleven geen belangstelling meer te bestaan.

Inpassing van een meubelcentrum in de karakteristieke binnensteden in de regio was niet mogelijk.

Onder deze omstandigheden moet worden geoordeeld dat van wezenlijke strijd met de doelstellingen van het streekplan geen sprake is.

Weliswaar is de vestiging van het meubelcentrum van grote betekenis voor concurrerende meubelbedrijven in de regio, doch de omvang van het nieuwe centrum is niet zo groot dat daarvan een onaanvaardbare concurrentie te verwachten is.

Uit de stukken blijkt verder dat een kleinere omvang, welke om rendabel geëxploiteerd te kunnen worden minimaal 15.000 m² zou moeten omvatten, nauwelijks leidt tot vermindering van de negatieve effecten voor de concurrenten.

In het plan is overigens sprake van 22.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) wat overeenkomt met circa 18.000 m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.), terwijl het C.I.M.K.-rapport uitging van 22.000 m² v.v.o.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland heeft een minimale omvang van 6.500 m², die door Rijnlandse ondernemers bezet zou moeten worden, bepleit, terwijl de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten ten minste 7.500 m² daarvoor noodzakelijk heeft geacht.

De door Rijnlandse ondernemers in exploitatie genomen oppervlakte overtreft mitsdien deze doelstellingen in belangrijke mate.

Bovendien moet op grond van de ambtsberichten en Ons besluit van 10 juli 1984, no. 28, worden aangenomen dat hoewel de Zoeterwoudse locatie, waar Casba en Leski zijn gevestigd, niet in aanmerking komt voor een groot meubelcentrum, een uitbreiding van genoemde bedrijven mogelijk is, zodat die bedrijven de ruimte krijgen om hun concurrentievermogen te versterken.

Het versneld saneringsproces in de meubelbranche, dat een gevolg is van de realisering van de meubelconcentratie moet in het kader van de structuurverbetering van die branche niet onaanvaardbaar worden geacht.

Weliswaar beperkt het d.p.o. zich tot Rijnland, terwijl onmiskenbaar de effecten van de omstreden vestiging ook buiten dit gebied merkbaar zullen zijn, doch in aanmerking genomen

enerzijds de grote mate van onzekerheid in dit opzicht en anderzijds de verkoopoppervlakte in Rijnland in verhouding tot die in andere landsdelen kan het rapport niet als onvoldoende worden aangemerkt.

De stelling dat de meeste winkelsluitingen zich buiten Rijnland zullen voordoen is door appellante Hulshoff Wonen C.V. niet aannemelijk gemaakt.

Ook in het d.p.o. kan derhalve geen aanleiding worden gevonden om alsnog goedkeuring te onthouden aan het bestreden plandeel.

Het bezwaar van de appellanten Casba, Leski en burgemeester en wethouders van Zouterwoude dat deze (en andere) bedrijven in deze gemeente nadeel zullen lijden door de komst van de bestreden meubelconcentratie is niet van alle grond ontbloot.

De ligging van Casba en Leski aan de Rijn langs de weg Leiden-Alphen is evenwel gunstig, terwijl deze bedrijven een breder assortiment mogen voeren namelijk ook woninginrichtingsartikelen, die in de bestreden vestiging niet zijn toegestaan, evenmin als directe levering uit ter plaatse gevestigde magazijnen.

Derhalve vormen ook deze bezwaren geen aanleiding om alsnog goedkeuring aan het bestreden plandeel te weigeren.

In aanmerking genomen voorts het feit dat de ligging van het meubeltoonзалencentrum, zoals inmiddels ook in de praktijk is aangetoond, gunstig is en gegeven de omstandigheid dat dit terrein niet voor de vestiging van kantoren of industriële bedrijven in aanmerking komt, moet worden geoordeeld dat de bestreden bestemming niet onaanvaardbaar is.

Mitsdien zijn de beroepen tegen de vestigingsmogelijkheid van een meubelconcentratie als zodanig ongegrond.

De beroepen van de in het Koninklijk Nederlands Ondernemersverbond (K.N.O.V.) verenigde appellanten voor het overige

Deze bezwaren zijn gericht tegen de bestemmingsomschrijving van het bestreden plandeel, omdat ook andere bedrijven buiten de sfeer van de detailhandel zich ter plaatse zouden moeten kunnen

vestigen en betreffen verder de wijze waarop de bestemming in de artikelen 1, 11 en 23 gestalte heeft gekregen.

Gelet op de reeds aanwezige en overig geprojecteerde bebouwing in het plangebied moet, zoals reeds is overwogen, worden vastgesteld dat industriële bedrijven hier niet aanvaardbaar zijn.

Uit het verhandelde in de openbare vergadering voornoemd is gebleken dat het zogenoemde meubelplein geheel bezet is en dat de vooruitzichten van dit marktsegment op middellange termijn gunstig zijn.

Onder deze omstandigheden kan worden volstaan met de in het plan in artikel 23, lid III, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid.

Het woord stofferen in artikel 1, onder 4e, roept associaties op met woninginrichtingsartikelen en kan daarom in dit geval aanleiding geven tot misverstand, te meer daar het onder 4f gedefinieerde begrip woninginrichtingsartikelen niet in de voorschriften voorkomt, hoewel het in de rede had gelegen dat verkoop van deze artikelen als strijdig gebruik was aangemerkt in artikel 23, lid II, onder 2.

Mitsdien zijn de beroepen in zoverre gegrond, zodat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan artikel 1, onder 4e, de woorden "dienende tot het stofferen van een vertrek" en aan artikel 1, onder 4f.

Door artikel 23, lid II, onder 2, sub a, juncto 3, sub a, wordt gebruik van detailhandel slechts toegestaan in de vorm van meubeltoonzaalen, zulks overeenkomstig het gestelde op bladzijde 11 van de toelichting.

Mitsdien zijn de beroepen voor wat dit onderdeel betreft ongegrond.

De beroepen voor zover gericht tegen artikel 26 van de voorschriften

Een veertiental door het K.N.O.V. vertegenwoordigde appellanten heeft bezwaar tegen deze regeling, omdat daardoor te ruime wijzigingsbevoegdheden worden verschaft aan burgemeester en wethouders.

De in dit artikel genoemde wijzigingspercentages zijn niet ongebruikelijk en moeten in dit geval aanvaardbaar worden geacht ten einde onnodige beperking van de mogelijkheden te voorkomen.

Nu voorts in artikel 27, tweede lid, is bepaald, dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld bezwaren in te dienen in het kader van de toepassing van deze bevoegdheden, moet worden geoordeeld dat met de belangen van de appellanten in voldoende mate rekening is gehouden, zodat de beroepen ter zake ongegrond zijn.

Beroep van burgemeester en wethouders van Leiden voor het overige

De bezwaren in dit kader betreffen de mogelijkheid om in het plangebied 30.000 m² kantoorruimte te realiseren en zijn daarmee gericht tegen de plandelen met de bestemmingen "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I (UGDI)" en "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II (UGDII)", omdat stimulering van kantoorbouw in Leiden zou moeten plaatshebben en Elisabethhof slechts in aanmerking zou moeten komen voor functies die niet concurreren met Leidse vestigingsplaatsen.

Volgens het Streekplan Zuid-Holland West is Leiden een regionaal centrum voor de vestiging van kantoren, zodat vanuit deze optiek in Leiderdorp ter zake alleen mag worden voorzien in eigen behoefte.

In een in maart 1985 verschenen rapport van het Nederlands Economisch Instituut met betrekking tot de kantorenmarkt in Zuid-Holland is dit onderscheid bevestigd en nader uitgewerkt. Volgens dit rapport zouden ter plaatse uitsluitend kantoren in combinatie met handels- en/of produktieruimten toelaatbaar zijn, waardoor de complementaire functie ten opzichte van Leiden wordt gewaarborgd.

In meergenoemde openbare vergadering is door de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur van Leiderdorp medegedeeld dat het gebied met de bestemming UGDI uitsluitend zal worden gebruikt voor woningbouw.

Op de gronden met de bestemming UGDII kan maximaal 10.000 m² kantoorruimte zonder enige nadere beperking worden gerealiseerd, wat niet in overeenstemming is met vorengenoemde uitgangspunten.

Mitsdien is het beroep te dezen gegrond, zodat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan artikel 3, lid A, onder 2, lid B, onder 3, en van lid C, onder II, sub 1d2, de woorden "kantoren en" en artikel 4, lid A, onder 1, en lid B, onder 2, de woorden "kantoren en/of".

Beslissing

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. de beroepen van B.V. Handelsonderneming
De Kastenspecialist h.o.d.n. Casba, Leski Meubelen B.V.,
burgemeester en wethouders van Zoeterwoude en
Hulshoff Wonen C.V. ongegrond te verklaren.
- II. aan het op 27 juni 1983 door de raad der gemeente Leiderdorp
vastgestelde bestemmingsplan "Elisabethhof" dat ingevolge
artikel 28, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
geacht wordt door gedeputeerde staten van Zuid-Holland te
zijn goedgekeurd, alsnog goedkeuring te onthouden, voor wat
betreft:
artikel 1, onder 4e, de woorden "dienende tot het stofferen
van een vertrek";
artikel 1, onder 4f;
artikel 3, lid A, onder 2;
artikel 3, lid B, onder 3;
artikel 3, lid C, onder II, sub 1d2, de woorden
"kantoren en";
artikel 4, lid A, onder 1;
artikel 4, lid B, onder 2, de woorden "kantoren en/of";
- III. de beroepen van burgemeester en wethouders van Leiden, het
K.N.O.V., namens veertien ondernemersverenigingen en het
K.N.O.V., namens 56 ondernemers en bedrijven in de
woninginrichtingsbranche voor het overige ongegrond te
verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

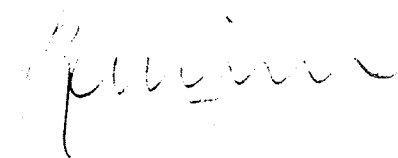
's-Gravenhage, 24 juni 1987

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. E.H.T.M. Nijpels

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,



Toelichting

Gemeente Leiderdorp
Toelichting behorende bij het
bestemmingsplan "Elisabethhof"

242.429.000

27 juni 1983

1. ALGEMEEN

1.1. Situatie

Het bestemmingsplan "Elisabethhof" omvat het gebied dat begrensd wordt door Rijksweg A4, de Dwarswatering, de woonwijk "Voorhof" en, in het verlengde van de Engelendaal, de Simon Smitweg.

1.2. Huidige juridische regelingen

Het gebied van het bestemmingsplan "Elisabethhof" is thans geregeld in:

1. de herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak, vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 12 januari 1960, nr. 2, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 9 januari 1961, G.S. nr. 295;
2. het partieel uitbreidingsplan in hoofdzaak 1963, vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 28 oktober 1963, nr. 275, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 8 juni 1964, G.S. nr. 1156;
3. het bestemmingsplan "Voorhof", vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 24-09-1973 (besluit nr. 320) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 28-08-1974 (besluit nr. 166). Dit deel van het plan "Elisabethhof" betreft de Persant Snoepweg. Deze weg is in het bestemmingsplan "Voorhof" in de vorm van een uit te werken bestemming geregeld. In het onderhavige bestemmingsplan is de weg meer in detail geregeld.

Krachtens de eerste twee vigerende bestemmingsplannen zijn de desbetreffende gronden hoofdzakelijk bestemd voor bijzondere doeleinden en openbaar groen, alsmede - een zeer klein gedeelte - voor een begraafplaats.

Het grootste deel van het gebied is - zoals hiervoor reeds is aangehaald - bestemd voor bijzondere doeleinden.

De omschrijving van dit begrip in bovengenoemde bestemmingsplannen luidt als volgt:

"VI. bijzondere doeleinden, waarop uitsluitend mogen worden gebouwd gebouwen (en bouwwerken) welke krachtens hun aard geheel aansluiten bij het karakter van park en plantsoen, waaronder eventueel bijzondere en openbare bebouwing, zoals congresgebouwen, verenigingsgebouwen, rusthuizen, sanatoria en dergelijke, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, wandelpaden, vijvers, singels en dergelijke.

Voor deze gebouwen (en bouwwerken) kunnen nadere eisen worden gesteld omtrent de ligging en de afmetingen.

Van besluiten houdende nadere eisen staat beroep open bij de raad van de gemeente volgens de regelen in de Bouwverordening vastgesteld.

Op deze gronden mogen voorshands nog worden gebouwd gebouwen en bouwwerken van geringe afmetingen en van eenvoudige constructie, geen woningen of kassen zijnde, ten dienste van het gebruik der gronden ten tijde van de eerste ter inzage legging van het uitbreidingsplan in hoofdzaak, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders."

(Het tussen haakjes geplaatste staat niet in het plan van 1963.)

Ten aanzien van de begrenzing van de bestemmingen wordt in het bestemmingsplan in Hoofdzaak van 1960 het volgende bepaald:

" De grenzen van de in het plan bestemde gronden, in dit renvooi onder I., VI. en XIII. omschreven, kunnen nader worden bepaald, mits de strekking van dit plan in hoofdzaak niet wordt aangetast."

(Met VI. wordt de bestemming bijzondere doeleinden bedoeld.)

1.3. Doel van het plan

Met het bestemmingsplan "Elisabethhof" wordt het volgende beoogd:

1. het geven van een juridische basis aan te ontwikkelen bebouwing op het terrein op de hoek van de Simon Smitweg/Engelendaal/Persant Snoepweg alsmede voor een deel van het gebied ten noorden van het St. Elisabeth Ziekenhuis;
2. het opnieuw regelen van bebouwing die volgens het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd is of volgens het vigerend bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

De vage en flexibele regeling van het vigerende bestemmingsplan wordt vervangen door een nieuwe gedetailleerde regeling. Een en ander geldt ook voor de regeling van de onbebouwde gronden.

Het bestemmingsplan is getekend volgens het rapport "Plankaarten, codering, arcering en kleuren" van het NIROV.

2. DE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplan "Elisabethhof" is voor een gedeelte een ontwikkelingsplan en voor een gedeelte een herziening van een vigerende juridische regeling. Wat de herziening betreft: In het plan wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie aangehouden.

Wat het ontwikkelingsplan betreft: Een aantal bouwplannen voor het gebied liggen vast; een aantal moet nog worden ontwikkeld. De nog te ontwikkelen bouwplannen en de reeds ontwikkelde bouwplannen passen in een structuur van het gebied Elisabethhof die als volgt kan worden omschreven.

- Het gehele plangebied wordt gekenmerkt door de grote afwisseling van de vrijstaande gebouwen in het groen (openbaar groen of tuinen). Er is geen sprake van een bebouwingsfront, noch naar de rijksweg noch naar de Persant Snoepweg.
- De bebouwing wisselt sterk in hoogte. Twee laagbouwcomplexen ("Philadelphia" en "Margriet") liggen aan de brede groenstrook aan de oostzijde. Mede door deze laagbouw en door de zware beplanting langs de rijksweg is de oriëntatie op de rijksweg beperkt. Het gebied vertoont een naar binnen gekeerd karakter.
- De hoogbouw in het gebied ligt ver van de om het gebied liggende wegen. Het ziekenhuis ligt bijvoorbeeld precies in het midden tussen de Persant Snoepweg en de rijksweg.

De plaats van de bebouwing (hoogbouw) is onder meer bepaald door eisen die de Rijkswaterstaat en de Provinciale Waterstaat hebben respectievelijk hadden gesteld: 100 m uit de rijksweg en 40 m uit de Persant Snoepweg.

- Het ziekenhuis en het zusterhuis vormen de bestaande hoogbouw in het gebied. De hoogte van de nog te realiseren bebouwing wordt hierop afgestemd. De maximale hoogte loopt vanaf de Dwarswatering in de richting van het ziekenhuis geleidelijk op.
- Het groen in het gebied is voor een groot gedeelte bestaand groen. Een groot deel van de bestaande en te maken groenvoorzieningen ligt in brede stroken langs de wegen. Het groene karakter van het gebied

wordt ook bepaald door de groenvoorzieningen op eigen terrein (in het bestemmingsplan de bestemming "Tuin"). Bij de uitgifte van de gronden is en wordt bepaald dat minimaal 20% van het terrein gebruikt zal moeten worden voor groenvoorzieningen.

Het groene karakter van het gebied wordt niet alleen bepaald door het oppervlak dat voor groen wordt gebruikt. De boombeplanting (eventueel in de verharding) speelt ook een grote rol.

Er zal een boombeplanting worden aangelegd die het bestaande evenwicht tussen bebouwing en groen in stand houdt en waar mogelijk zelfs het groene karakter laat overheersen.

3. JURIDISCHE BASIS VOOR TE ONTWIKKELEN BEBOUWING

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de juridische basis gegeven aan nieuwe bebouwing.

Voor de volgende twee terreinen a. en b. zijn de bestemmingen globaal geregeld. De bestemmingen voor deze terreinen zullen later door burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden uitgewerkt (gedetailleerd).

a. Het terrein op de hoek van de Simon Smitweg/Engelendaal/Persant Snoepweg (bestemming "Gemengde Doeleinden Klasse A": U.G.D.I.)

In het streekplan "Zuid-Holland West" van mei 1978 wordt het gebied van het bestemmingsplan "Elisabethhof" aangewezen voor bebouwing.

De kaart van het streekplan geeft aan: "Stads- en dorpsgebied met voornamelijk woningbouw", alsmede "Voorzieningsgebied".

Ook de vigerende regeling voor dit terrein geeft in principe een bebouwingsmogelijkheid aan.

De hoogte van de bebouwing is in het vigerende bestemmingsplan niet beperkt.

Wanneer er voor het betreffende terrein bouwplannen worden ontwikkeld, dan zouden deze aan het vigerend bestemmingsplan moeten worden getoetst.

De bepalingen van het vigerend bestemmingsplan alsmede de gegevens op de plankaart zijn verouderd. Daarom wordt er voor het betreffende terrein een vernieuwde regeling voorgesteld die evenals het vigerend bestemmingsplan de hoofdzaken van de bebouwing regelt.

Voor de keuze van de bestemmingen van het betreffende terrein is het volgende overwogen:

- De bestemmingen moeten in overeenstemming zijn met het Streekplan Zuid-Holland West. Dat wil zeggen dat het gebied bebouwd wordt met woningbouw en/of voorzieningen.

- De te realiseren bebouwing moet passen in de omgeving. De bebouwing in de strook tussen de rijksweg en de Persant Snoepweg is afwisselend van functie, van vorm en van bebouwingshoogte. De strook kan worden beschouwd als een gebied waarin de diverse gebouwen vrij in de ruimte staan. Open ruimte en bebouwing wisselen elkaar af. De richting van de bebouwing en de hoogte variëren sterk.
- Aan het eind van de Engelendaal is een hoge bebouwing mogelijk. De (brede) Engelendaal stopt plotseling bij de Persant Snoepweg. De ruimtelijke beëindiging van de Engelendaal kan met de hoogbouw worden gesteund. Hoogbouw zou kunnen passen in de hoogbouw rij Leythenrode - zusterhuis - Elisabeth Ziekenhuis.
- Naar de zijde van het kleuterdagverblijf "Margriet" zal een lagere bebouwing gemaakt moeten worden om zo een overgang naar de bestaande laagbouw te kunnen maken.
- De vleugels van het ziekenhuis zijn 23 meter hoog, het middendeelte is 30 meter hoog.

Het zusterhuis is 32 meter hoog.

Voor de U.G.D.I.-bestemming wordt 22 meter als maximum-hoogte gesteld. De maat van de hoogbouw zal ondergeschikt moeten zijn aan die van de reeds bestaande hoogbouw in de omgeving.

- De bestemmingen van het terrein zijn nog niet gedetailleerd weer te geven.

Voor het gebied zijn nog geen bouwplannen ontwikkeld. Er wordt daarom volstaan met een globale beschrijving: "uit te werken gemengde doeleinden". Hierbij wordt gedacht aan de volgende functies:

- a. kantoren en instellingen met bovenregionale verbindingen, wellicht zelfs internationaal (het gebied ligt gunstig ten opzichte van de lijn Schiphol - Den Haag).

De ligging van het gebied (naast Rijksweg A4) vraagt om bebouwing die een gunstige verkeersligging ten volle kan benutten.

Het gebied is op een directe en een duidelijke wijze vanaf de rijksweg te bereiken. Het gebied ligt eveneens gunstig ten opzich-

te van de spoorlijn Amsterdam - Schiphol - Den Haag. Het gebied is eveneens goed te bereiken met gebruikmaking van het regionaal busvervoer.

In hoofdstuk 5. wordt nader ingegaan op de mogelijkheid van het bouwen van kantoren in Elisabethhof.

b. Woningbouw

Het gebied is ruimtelijk gezien geschikt voor woningbouw.

Het reeds aanwezige groen en de aansluiting op de overige woningbouw kunnen worden beschouwd als goede voorwaarden.

Eventuele woningbouw zou op het groen georiënteerd moeten zijn. Hierbij kan worden gedacht aan hoogbouw 6 - 7 lagen aan de Engelendaalzijde en eventueel laagbouw naar de zijde van het kleuterdagverblijf.

De geluidhinder van de wegen rondom het gebied zou de mogelijkheid voor woningbouw kunnen beperken.

Uit een globaal onderzoek naar de geluidhinder is gebleken dat woningbouw slechts mogelijk is wanneer ontheffing wordt gevraagd van de bepalingen van de grenswaarden.

c. Overige functies

In beginsel hebben de onder a. en b. genoemde functies de voorkeur. Wanneer bij de uitwerking van het plan zal blijken dat de gewenste kantoren en instellingen om planologische en economische redenen en de woningbouw ten gevolge van de geluidhinder niet wenselijk zou zijn dan zou er gedacht kunnen worden aan een reservering ten behoeve van bijzondere doeleinden. Bedrijfsgebouwen worden uitgezonderd omdat de ligging van dit terrein temidden van groen en fraaie bebouwing hoge eisen stelt aan de architectuur van de gebouwen.

b. Het terrein ten zuiden van het te bouwen IBIS hotel (bestemming Uit te werken gemengde doeleinden klasse II: U.G.D.II.)

Voor dit terrein gelden soortgelijke overwegingen als voor het in a. genoemde terrein met de bestemming "U.G.D.I."

Voor de keuze van de bestemmingen voor dit terrein is het volgende overwogen:

- Het terrein is minder geschikt voor woningbouw vanwege de nabije ligging van de rijksweg (zie resultaat akoestisch onderzoek).
- In navolging van het Streekplan Zuid-Holland West wordt het gebied ten noorden van het ziekenhuis bebouwd met "voorzieningen".
- De hoogte van de bebouwing zal moeten aansluiten op die van de bestaande en de geprojecteerde bebouwing waarvan de plannen min of meer vast zijn.

De bebouwingshoogte is aan de zijde van de Dwarswatering beperkt tot 12 meter. In het middendeel is de hoogte beperkt tot 9 en 10 m.

De toegestane maximum-hoogte loopt daarna op in de richting van het ziekenhuis.

Voor het terrein met de U.G.D.II.-bestemming wordt de maximum-hoogte gesteld op 10 meter.

- Naar de zijde van de Persant Snoepweg is een afstand van 40 meter tot de as aangehouden die vrij moet blijven van hogere bebouwing. Deze strook zal overwegend bestaan uit groenvoorzieningen. De overige bebouwing van het plangebied staat vrij in de ruimte.

De op dit terrein U.G.D.II. te realiseren bebouwing zal zelfstandig staan. De aard en vorm van het gebouw zal moeten aansluiten op de verdere omgeving.

- Voor het terrein zijn thans nog geen bouwplannen bekend. De inhoud van de bestemming is daarom niet gedetailleerd weer te geven. Voor het terrein wordt daarom volstaan met een bestemming "Gemengde doeleinden" waarin kantoren en bijzondere doeleinden worden begrepen. Woningbouw en detailhandel worden uitgesloten.

Bij de uitwerking van de bestemming zal rekening worden gehouden met de aan het gebied grenzende bebouwing. Met name met de ligging van het hotel.

c. Overige bebouwing

Het meubeltoonzalencentrum (bestemming "Meubeltoonzalen: B(mt)")

Naast het gebied met de bestemming "U.G.D.II." is een meubeltoonzalencentrum geprojecteerd.

Dit gebouw betreft een verzameling van bedrijven die een aantal toonzalen, ten behoeve van meubelverkoop, onder één dak brengt. De verkoop van meubelen (volumineuze goederen) is gediend door het bijeenbrengen van een aantal soortgelijke bedrijven. De koper kan zo een ruime keuzemogelijkheid worden geboden. De kosten per m² bebouwing voor meubeltoonzalen kunnen niet te hoog zijn ten gevolge van de lage vloerproductiviteit. Meubeltoonzalen zijn daarom in de regel gevestigd op industrieterreinen.

In het gebied Elisabethhof worden gunstige vestigingsvoorwaarden geboden voor het meubeltoonzalencentrum.

- Een meubeltoonzalencentrum trekt klanten aan uit een groot gebied. De ligging nabij goede verkeersverbindingen is gunstig.
- De vestiging in het gebied Elisabethhof is voor de klant plezieriger dan een vestiging op een industrieterrein.

In bijgaand rapport wordt een distributie-planologisch onderzoek weergegeven voor de vestiging van het toonzalencentrum.

De structuur van het meubeltoonzalencentrum is zodanig gekozen dat de hinder ten opzichte van omliggende functies zoveel mogelijk wordt beperkt.

De parkeerplaatsen zijn van de woningbouw van Voorhof afgekeerd. Tussen de Persant Snoepweg en het gebouw is een groenstrook geprojecteerd.

De expeditie van de tentoongestelde goederen is tot een minimum beperkt.

In de "begripsomschrijving" in artikel 1 van de voorschriften is een definitie van "wooninrichtingsartikelen" opgenomen naast die van "meubels" om tot uitdrukking te laten komen dat detailhandel in woninginrichtingsartikelen binnen de bestemming "meubeltoonzaal" is verboden.

De tentoongestelde goederen worden in principe gebruikt als voorbeeld van goederen, die vanuit een elders gevestigd distributiecentrum aan de klant wordt geleverd.

4. HET OPNIEUW REGELEN VAN BESTAANDE OF GEPROJECTEERDE
BEBOUWING

- a. Het districts bureau voor de Rijkspolitie (bestemming "Maatschappelijke doeleinden: M")

In het jaar 1983 is de bouwvergunning voor het districts bureau voor de Rijkspolitie afgegeven.

Dit bureau is tijdelijk gevestigd in een pand aan de Van der Valk Boumanweg. De verhuizing van Den Haag naar Leiderdorp heeft enige tijd geleden plaatsgevonden, vooruitlopend op de vestiging in Elisabethhof.

De bouwplannen voor dit gebouw zijn bekend. Het complex omvat kantoorgebouwen en stallingsruimten voor auto's. Aan het betreffende terrein is om die reden een gedetailleerde bestemming gegeven.

- b. Hotel (bestemming "Horecadoeleinden: H")

Aan de Dwarswatering zal in 1983 een hotel-café-restaurant met vergaderruimten worden gebouwd.

Ook voor dit gebouw zijn de bouwplannen bekend. De bouwvergunning is in 1982 verleend.

Het gebouw omvat onder meer 126 hotelkamers. In een eerste fase zullen er 70 worden gerealiseerd in de tweede fase 56.

De bebouwingsbepaling is op het bouwplan afgestemd.

- c. Het benzinestation (bestemming "Benzinestation Vw(b)")

Het benzinestation aan de Persant Snoepweg is conform de huidige situatie bestemd.

Het bestemmingsplan laat een kleine uitbreiding toe via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. Met de toepassing van deze bevoegdheid kan de bebouwing aan de oostzijde van de Persant Snoepweg worden geconcentreerd.

d. Bijzondere doeleinden

Deze bebouwing is conform de bestaande situatie in bestemmingen geregeld.

De overige in het plan opgenomen bestemmingen voor bebouwing betreffen de bijzondere doeleinden:

- het Elisabeth Ziekenhuis met het zusterhuis (bestemming "Ziekenhuis: Mw(z)");
- het kleuterdagverblijf "Margriet" (bestemming "Scholen: M(s)");
- het gezinsvervangend tehuis "Philadelphia" (bestemming "Gezinsvervangend tehuis: Mg(g)").

e. De overige bestemmingen

Ook de bestemmingen van de onbebouwde gronden wordt opnieuw geregeld door middel van het onderhavige bestemmingsplan.

Dat geldt onder meer voor de Persant Snoepweg.

De Persant Snoepweg is in het bestemmingsplan "Voorhof" globaal geregeld. In het onderhavige bestemmingsplan wordt deze weg in detail vastgelegd.

5. KANTOREN IN ELISABETHHOF

Uit voorgaande beschrijving is gebleken dat de strook langs de rijksweg in belangrijke mate is gevuld met bijzondere bebouwing die, hetzij gebruik maakt van de gunstige verkeersligging, hetzij gebruik maakt van de aanwezigheid van een grote hoeveelheid groen.

Er blijft nog een aantal terreinen over waarvoor een geschikte functie moet worden gevonden.

In het ontwerp-bestemmingsplan dat aan de Provinciale Planologische Commissie ter beoordeling is toegezonden is voorgesteld om aan een belangrijk deel van het gebied Elisabethhof een kantorenfunctie toe te kennen.

In dat ontwerp-bestemmingsplan was ten aanzien van de kantorenfunctie het volgende gesteld:

In het Streekplan Zuid-Holland West wordt voor het gebied Leiden het volgende geconcludeerd:

" Het gebied heeft een bescheiden woonfunctie, tot uiting komend in een woonforensensaldo van 6.000 Er zijn voor het gebied 13.000 werkforensen die dagelijks het gebied binnenkomen. Er blijken dagelijks 19.000 woonforensen het Leidse gebied te verlaten"

Door het opnemen van werkfuncties in Leiderdorp wordt het woonforensensaldo verkleind. Door een kwalitatieve bijstelling - men gaat dichter bij het werk wonen - kan op den duur het woon-werkverkeer worden beperkt, met allerlei prettige gevolgen voor de (binnen)stad (minder verkeersopstoppen in het stadsverkeer, minder luchtverontreiniging, meer energiebesparing; betere doorstroming van het openbaar vervoer); wanneer het gehele terrein binnen de normen van het bestemmingsplan zou worden bebouwd met kantoren - hetgeen thans

nog niet geheel zeker is - dan zou dit neerkomen op, theoretisch gezien, maximaal 3.080 arbeidsplaatsen (77.000 : 25). Gelet op de samenstelling van de Leiderdorpse bevolking kan gesteld worden, dat kantoorwerk daarbij goed aansluit; voorts is er een groeiend aantal jongeren dat werk zoekt, afgestemd op hun hogere opleidingsniveau's; ook daarop is de realisering van kantorenbouw afgestemd.

Naar aanleiding van dit voorstel is door de P.P.C. in de brief dd. 9 juni 1981 gesteld dat de P.P.C. niet van de noodzaak is overtuigd om, in het betreffende gebied, 77.000 m² vloeroppervlak aan kantoren mogelijk te maken.

De commissie kan volgens deze brief wel instemmen met de 18.000 m² die ten behoeve van het districtskantoor van de Rijkspolitie nodig is.

Met de resterende oppervlakte kantoren kan zij niet instemmen tenzij wordt aangetoond dat kantoorvestiging ter plaatse de ontwikkeling van kantoren in het Leidse centrum geen concurrentie aandoet.

Kantoren kunnen volgens de commissie tevens slechts worden toegestaan als ze in overwegende mate op de Leiderdorpse arbeidsmarkt zijn georiënteerd.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de P.P.C. is op een gedeelte dat aanvankelijk voor kantoren en dergelijke was bestemd, een andere functie geprojecteerd (meubeltoonzaalencentrum).

De grootte van het gebied voor de overige kantoren is daardoor verkleind.

In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is voor de overige kantoren nog 30.000 m² mogelijk gemaakt.

Over de invulling van deze 30.000 m² bestaan thans geen verdere gegevens dan de ruimtelijke voorwaarden. Er zijn thans nog geen gegadigden bekend.

Wanneer er zich gegadigden voor de twee terreinen (U.G.D.I. en U.G.D.II.) melden dan zal worden onderzocht of voldaan kan worden aan de door de P.P.C. gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet in de voorschriften vast te leggen omdat juridisch-planologische middelen tot ongewenste beperkingen kunnen leiden.

Een mogelijke bebouwing ten behoeve van reële gegadigden is pas mogelijk nadat Gedeputeerde Staten het desbetreffende uitwerkingsvoorschrift (11 W.R.O.) heeft goedgekeurd.

Bij het ter goedkeuring aanbieden van het uitwerkingsplan, aan Gedeputeerde Staten, zullen de door de P.P.C. gevraagde nadere beschouwingen over de plaatskeuze van de betreffende kantoren in relatie tot de Leidse regio worden gegeven, in een nadere toelichting bij het uitwerkingsvoorschrift.

6. GELUIDHINDER

De relatie Wet Geluidhinder en de Wet op de Ruimtelijke Ordening, brengt met zich mee, dat het bestemmingsplan getoetst dient te worden op geluidhinderaspecten. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt naar "nieuwe" en "bestaande" situaties. De gemeente wordt de verplichting opgelegd om bij de vaststelling of herziening van bestemmingsplannen rekening te houden en een inzicht te geven in geluidhinderaspecten verbonden aan deze situaties.

In het onderhavige bestemmingsplan "Elisabethhof" moet slechts rekening worden gehouden met de geluidhinder van wegen.

Geluidhinder van industrieën (zone A-inrichtingen) en spoorweglawaai zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

"Nieuwe" situaties en "bestaande" situaties

Ingevolge artikel 76 ("Wegverkeerslawaai") van de Wet Geluidhinder, mogen voor "nieuwe" situaties geen plannen vastgesteld worden, waarin wordt uitgegaan van een hogere geluidsbelasting dan volgt uit de artikelen 82 t/m 86 van de Wet. In deze artikelen wordt uitgegaan van 50 dB(A) als de "hoogst toelaatbare geluidbelasting". Krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen Gedeputeerde Staten echter een hogere dan deze waarde vaststellen. Deze hogere waarden zijn aan maxima gebonden. Voor bestaande situaties wordt uitgegaan van een hogere grenswaarde.

Het besluit om ontheffing te verlenen in "nieuwe" situaties heeft de goedkeuring van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne. Het systeem van de Wet Geluidhinder vereist, dat het besluit tot verlening van ontheffing moet zijn goedgekeurd, voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Met betrekking tot "bestaande" situaties geldt dat geluidgevoelige bebouwing die een belasting van meer dan 55 dB(A) ondervindt, in het kader van het

IMP Geluid aan de Minister ter kennis dient te worden gebracht onder overlegging van een programma van te nemen maatregelen.

Onderzoekgebied zones langs wegen

In de Wet Geluidhinder wordt een systeem van geluidzones langs wegen gehanteerd. Dit houdt in dat alle wegen met een intensiteit van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal ter weerszijden een geluidzone hebben, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken, van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk) en in een enkel geval van de verkeersintensiteit van de weg.

Binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar de geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige objecten alsmede naar de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen die een eventuele overschrijding kunnen voorkomen.

Schema zonebreedte langs wegen (art. 74 WGH)

Aantal rijstroken		aantal meters ter weerszijden van de weg
stedelijk	buitenstedelijk	
3 of meer	-	350
2	-	200
2	-	100 *
-	5 of meer	600
-	3 of 4	400
-	2	250

* 100 meter, wanneer de intensiteit binnen 10 jaar minder dan 5.000 motorvoertuigen per etmaal zal zijn.

De geluidszones gelden niet voor wegen waarvan de verwachte intensiteit binnen 10 jaar lager zal zijn dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.

Buiten toepassing verklaren van de Wet Geluidhinder

Ter voorkoming van onnodige zonering dient door de gemeenteraad vóór het vaststellen van het bestemmingsplan een verklaring te worden afgegeven welke wegen onder deze categorie van wegen met minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal vallen. Dit betekent voor de desbetreffende wegen dat het akoestische onderzoek (bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw van geluidgevoelige objecten langs deze wegen) achterwege kan blijven en het regiem van de Wet Geluidhinder buiten toepassing is.

Voor het plangebied is onderzocht voor welke wegen deze verklaring van de gemeenteraad van toepassing is.

Op de wegen met een intensiteit van meer dan 2450 mvt/etmaal is de zonering van artikel 74 ev. van toepassing. Het betreft hier de Rijksweg A4, de Persant Snoepweg, de Simon Smitweg, en de weg op het terrein van het ziekenhuis (zie kaart 4. totaal gemiddelde etmaalintensiteiten).

"Nieuwe situaties" langs wegen binnen het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan "Elisabethhof" is er sprake van "nieuwe" situaties langs wegen voor de volgende onderdelen.

1. De bestemming "Woondoeleinden" in de uit te werken bestemming U.G.D.I.
2. De bestemming "Kantoordeleinden" in de uit te werken bestemmingen U.G.D.I. en U.G.D.II.
3. De bijzondere doeleinden die in de uit te werken bestemmingen U.G.D.I. en U.G.D.II. mogelijk zijn en krachtens een algemene maatregel van bestuur kunnen worden tot een geluidsgevoelige functie.

Voor overige nog niet gerealiseerde bebouwing is een bouwvergunning afgegeven op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor die functies geldt dus de regeling van de Wet Geluidhinder voor "bestaande" situaties.

"Bestaande situaties" langs wegen binnen het plangebied

In gevallen waarin een weg aanwezig, in aanleg of geprojecteerd is, terwijl op dat tijdstip de in de zone vallende woningen reeds aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd zijn, is sprake van een bestaande situatie voor welke gevallen een beperking van het onderzoeksgebied geldt. De bepalingen inzake "bestaande situaties" treden in 1985 in werking. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een planperiode van 10 jaar zal bestrijken, is vooruitlopend op het inwerkingtreden van de desbetreffende bepalingen nagegaan welke consequenties een en ander met zich meebrengt.

In deze bestaande situaties richt de aandacht zich primair op een beperkt gedeelte van de eerder genoemde zone: het zogenaamde "gebied van de zone".

Schema omvang van het "gebied van de zone" (art. 88 WGH)

Aantal rijstroken		aantal meters ter weerszijden van de weg
stedelijk	buitenstedelijk	
3 of meer	-	150
2	-	100
-	5 of meer	400
-	3 of 4	200
-	2	150

Van woningen binnen deze strook die een geluidbelasting zullen hebben van meer dan 55 dB(A), dient via Gedeputeerde Staten melding te worden gemaakt aan de Minister.

Daarbij dient tevens een programma te worden opgesteld ter beperking van de geluidbelasting op de gevel tot 55 dB(A) dan wel tot een niveau van 45 dB(A) binnenshuis (art. 89 lid 2 en artikel 90 lid 9 WGH). Na ontvangst van dit programma stelt de Minister de hoogst toelaatbare geluidbelasting

vanwege de weg aan de gevels vast, met dien verstande dat deze waarden de 60 dB(A) niet te boven mogen gaan, indien het bestaande woningen langs een bestaande weg betreft (art. 90 lid 2 WGH).

In bij algemene maatregel van bestuur nog nader aan te geven gevallen kan een nog hogere waarde worden vastgesteld, hetgeen echter beperkt wordt door een wettelijk vastgesteld plafond. Indien het bestaande woningen langs een bestaande weg betreft, is dit plafond gesteld op 70 dB(A) (artikel 90 lid 1 onder a WGH).

De grens van 70 dB(A) dient vanuit het oogpunt van volksgezondheid niet te worden overschreden. Komt het niveau van de geluidbelasting toch hoger uit, dan dient de functie van de betrokken geluidgevoelige bestemming te worden gewijzigd.

Bij toetsing aan deze grenswaarden wordt in de Wet Geluidhinder gewerkt met de "etmaalwaarde van het geluidniveau". De etmaalwaarde is de hoogste van de volgende waarden.

- het equivalente niveau gedurende de dagperiode (07.00-19.00)
- het equivalente niveau gedurende de nachtperiode (23.00-07.00), vermeerderd met 10 dB(A).

Dit betekent dat de eisen voor 's nachts worden verscherpt met 10 dB(A).

Na het inwerkingtreden van de bepalingen inzake "bestaande" situaties van hoofdstuk VI van de Wet Geluidhinder, zal voor het gebied van de zone nagegaan dienen te worden in hoeverre de grenswaarde van 55 dB(A) voor iedere woning afzonderlijk in "bestaande situaties", overschreden wordt.

Uit het hierna beschreven akoestisch onderzoek alsmede uit een eerder ingesteld onderzoek naar de geluidhinder van de Rijksweg A4 (D.H.V.-rapport) is gebleken dat de geluidbelasting van de woningen aan de gevel méér bedraagt dan 55 dB(A). Dit gegeven is aan de Minister reeds gemeld ten behoeve van het Indicatief Meerjarenprogramma Geluid (IMP) onder overlegging van een programma van maatregelen gericht op reducering van de geluidbelasting. Uit de onderzoeken blijkt dat gezien de intensiteit en de

situering van de woningen ten opzichte van het hart van de weg, de grens van 70 dB(A) niet wordt overschreden. (zie de berekeningsresultaten)

Verkeersbelasting

De verkeersbelasting van deze wegen is als volgt berekend.

A. De toekomstige verkeersbelasting van de wegen (in 1990) in het stedelijk gebied. Deze wordt als volgt berekend:

Kaart 1. De gemeten spitsuurbelasting van 1980 wordt vermenigvuldigd met $10 \times 1,25$. De factor 10; omdat de spitsuurbelasting gesteld kan worden als 10% van de etmaalbelasting.

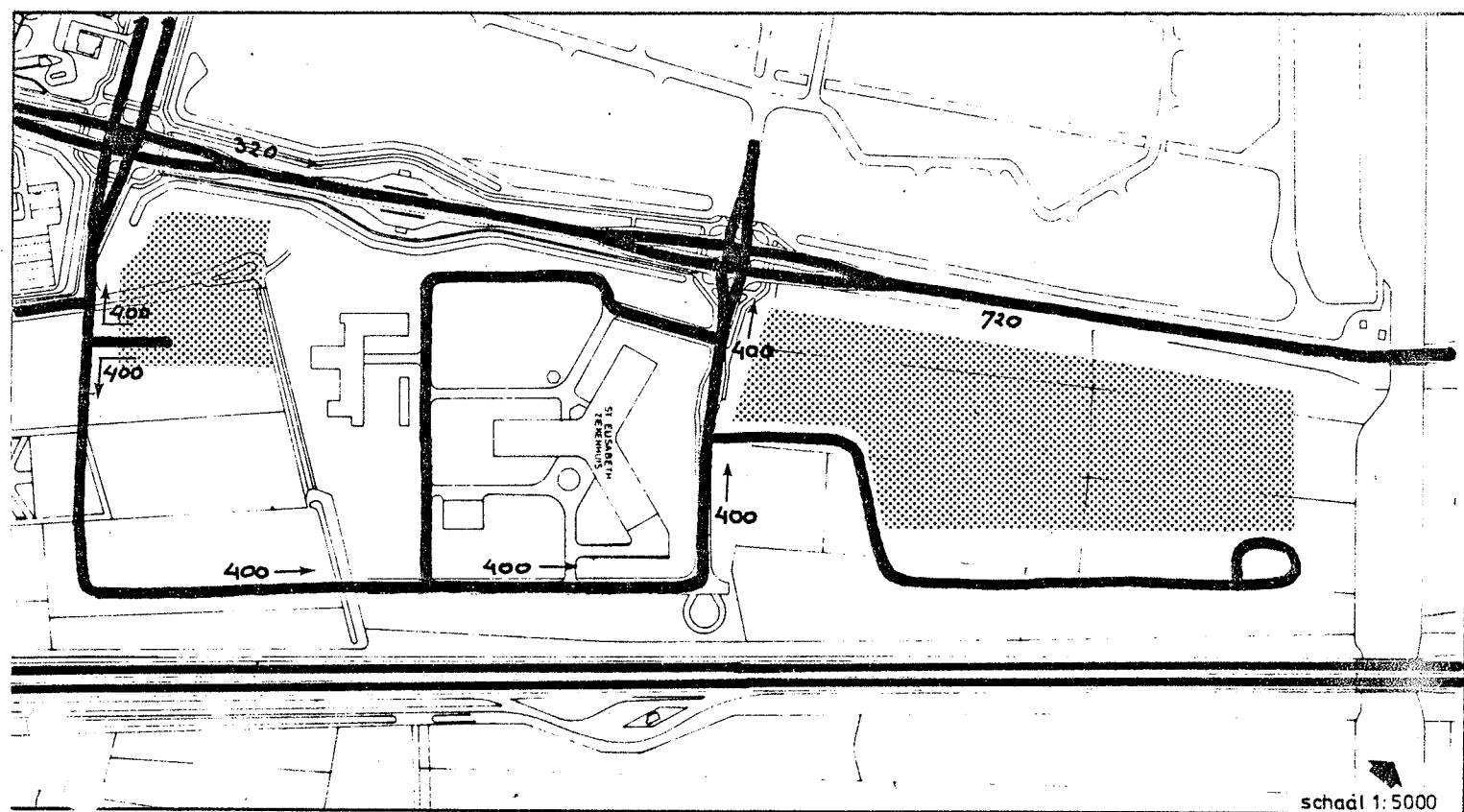
De factor 1,25; ten gevolge van de algemene toename van het verkeer 1979-1990 = 25%. Uit deze berekening volgt de voor 1990 berekende etmaalbelasting ten gevolge van de reeds aanwezige bebouwing.

Kaart 2. Het verkeer neemt toe ten gevolge van de in Elisabethhof te realiseren bebouwing (in het gebied ten noorden van het ziekenhuis). In het onderzoek van 1980 is uitgegaan van het realiseren van een maximale hoeveelheid kantoren en dergelijke in het gebied ten noorden van het ziekenhuis. Bij een maximale verkeersproductie moet worden gerekend met een etmaalintensiteit van 1.480 motorvoertuigen per etmaal.

Kaart 3. Het verkeer neemt eveneens toe ten gevolge van de bebouwing op de hoek bij de Engelendaal (terrein U.G.D.I.). Ook hier wordt in het onderzoek (van 1980) uitgegaan van een maximale verkeersproductie ten gevolge van de bouw van kantoren.

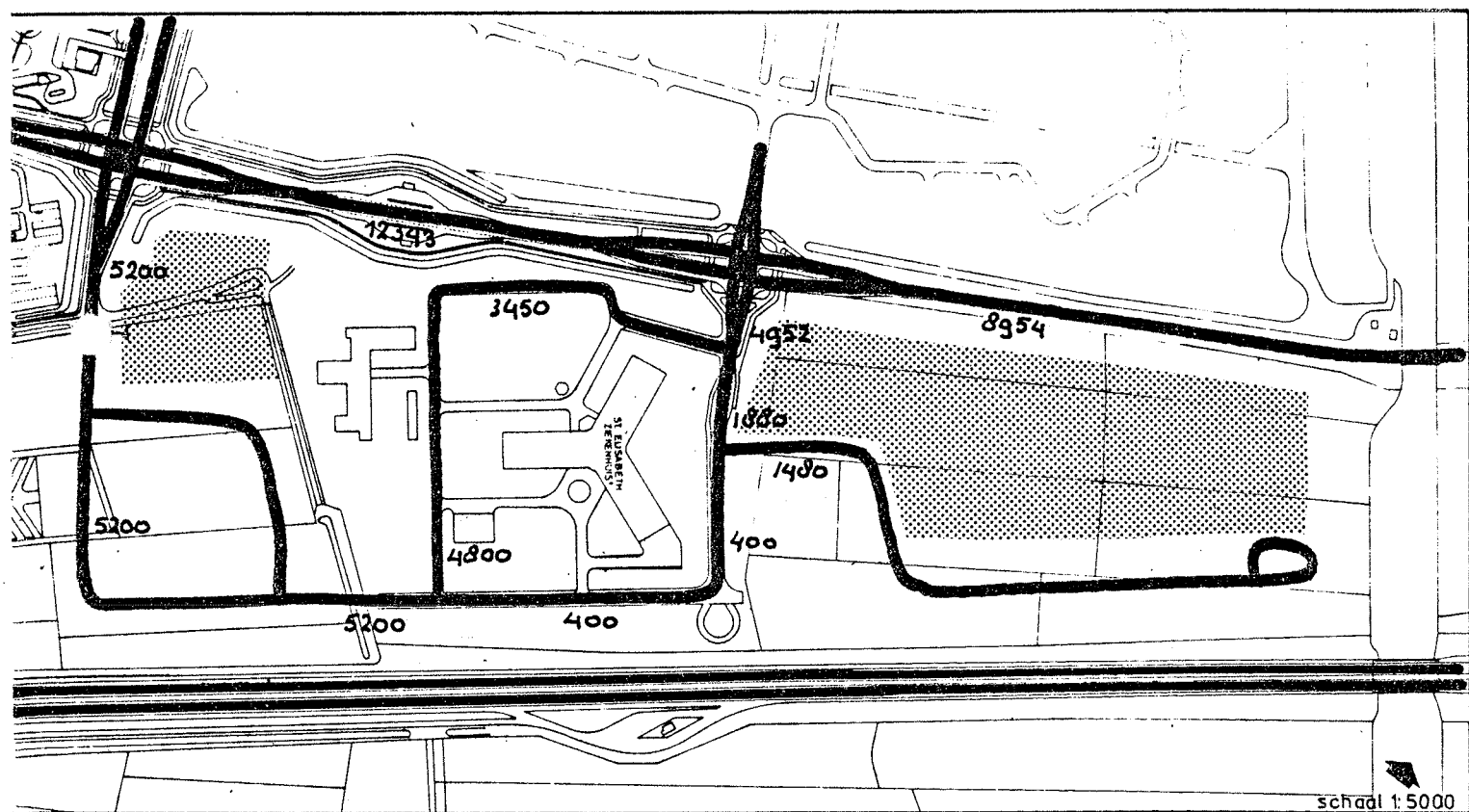
De som van bovenstaande etmaalintensiteiten leidt tot kaart 4: de totaal gemiddelde etmaalintensiteiten.

Op basis van de berekende etmaalintensiteiten van de Leiderdorpse wegen is voor de meetpunten A t/m M een berekening gemaakt van de te verwachten geluidsbelasting.



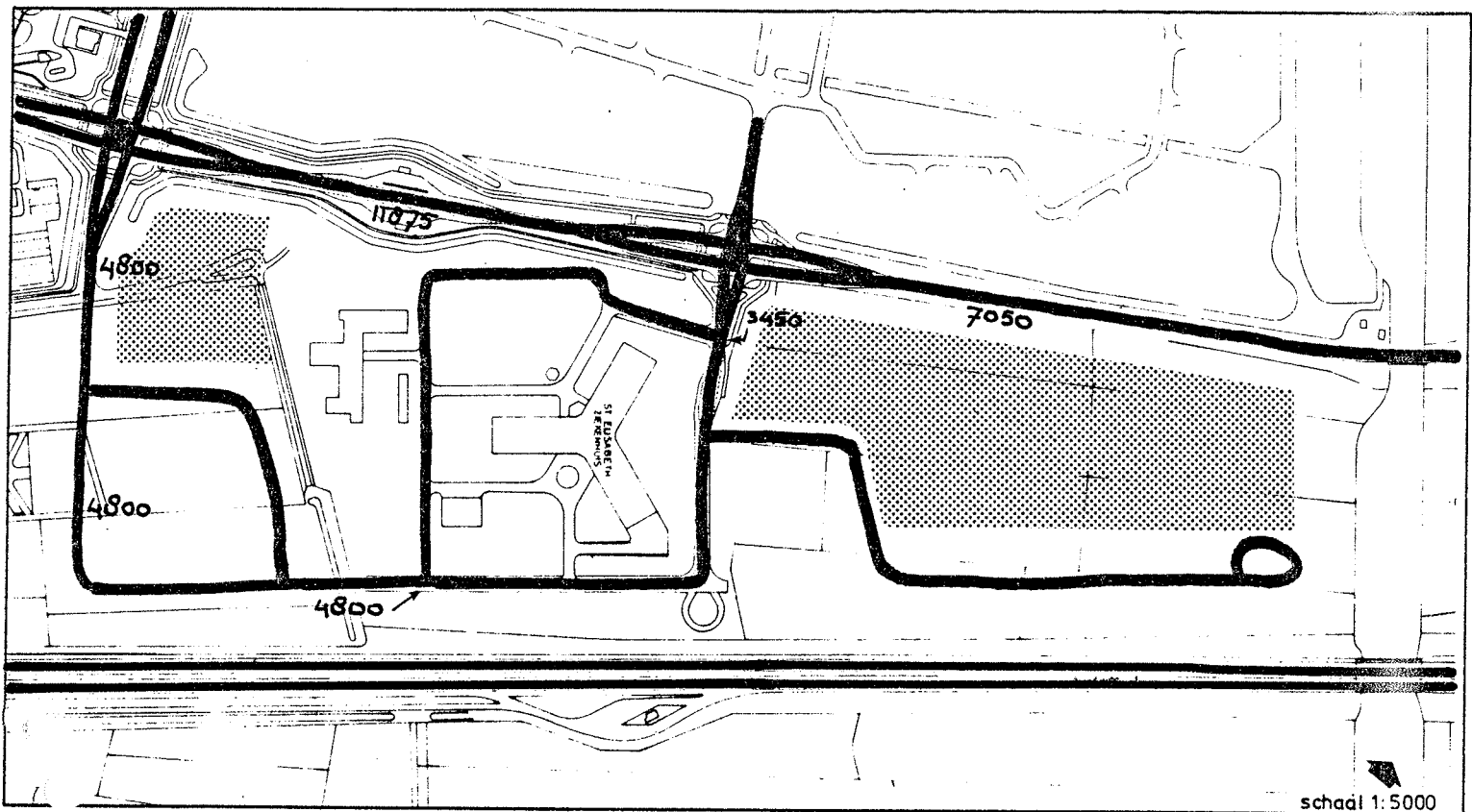
VERKEERSPRODUCTIE TERREIN HOEK ENGELENDAAL

3



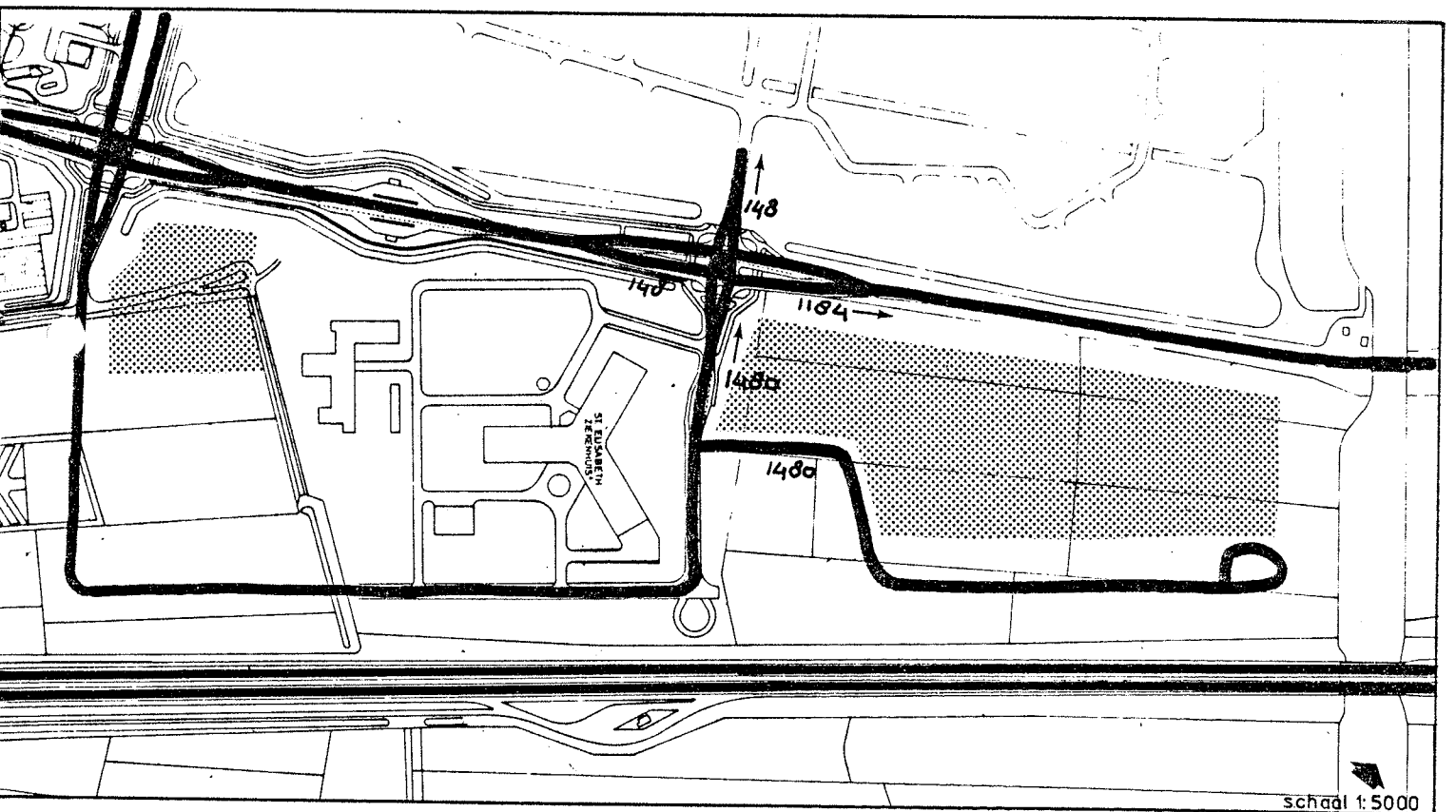
TOTAAL GEMIDDELTE ETMAAL INTENSITEITEN

4



BELASTING 1990

1



VERKEERSPRODUCTIE COMPLEX X 15

2

Hierbij is uitgegaan van een percentage vrachtverkeer van 5% en een snelheid van personenauto's en vrachtverkeer van 50 km/per uur.

B. De toekomstige verkeersbelasting van de rijksweg (1990)

De verkeersbelasting van de rijksweg wordt genoemd in het interim-rapport "Geluidhinderonderzoek Rijksweg A4" van D.H.V.

De verkeersbelasting van de rijksweg bedraagt (in 1980) 48.000 motorvoertuigen per etmaal.

Uitgaande van een groei van 3% per jaar wordt voor 1990 een belasting van 64.500 motorvoertuigen per etmaal berekend.

Voor de vrachtsituatie wordt gerekend op 1% van de etmaalbelasting. Dus 645 motorvoertuigen per etmaal.

Volgens het rapport van D.H.V. moet rekening worden gehouden met 12% vrachtverkeer.

De gemiddelde snelheid wordt gesteld op 100 km/uur voor personenauto's en 80 km/uur voor vrachtauto's.

Met deze gegevens van de verkeersbelasting van de rijksweg is voor de punten N, O en P een berekening gemaakt van de te verwachten geluidsbelasting.

Onderzoek geluidsbelasting

Voor het plan "Elisabethhof" is voor 16 meetpunten een berekening gemaakt van de te verwachten geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer in 1990. De datum 1990 is gekozen omdat dit jaartal 10 jaar na de datum van het betreffende geluidsonderzoek is genomen.

In 1980 waren de nieuwe rekenmethoden (standaardrekenmethoden I en II) nog niet in gebruik. De nieuwe rekenmethoden zijn pas per 1 januari 1982 voorgeschreven.

De in 1980 gebruikte rekenmethoden en de standaardrekenmethoden verschillen enigszins:

- a. De gevelbelasting, zonder afschermende maatregelen, wordt met de nieuwe (standaardrekenmethode) lager berekend.

- b. Het berekend effect van afschermende maatregelen (schermen en wallen) wordt met de nieuwe methode lager.

De hierna volgende berekening geeft op een tweetal punten een ongunstiger resultaat dan bij een berekening met de nieuwe methode.

- a. De berekende gevelbelasting zou iets lager gesteld mogen worden.
- b. De berekening is gebaseerd op een maximale bezetting met kantoren van het complex ten noorden van het ziekenhuis.

Wanneer in plaats van de berekende 740 parkeerplaatsen bij een maximale bezetting wordt gerekend op de helft dus 370 parkeerplaatsen dan wordt de etmaalintensiteit op de Elisabethhof in plaats van 1.480 740 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersbelasting op de Persant Snoepweg wordt enigszins verminderd: 8.954 wordt 592 minder dus 8.362; 12.343 wordt 74 minder dus 12.269.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Persant Snoepweg wordt ten gevolge van een halvering van het aantal parkeerplaatsen in het gebied ten noorden van het ziekenhuis nauwelijks verminderd.

Voor de 16 meetpunten is een berekening gemaakt van de te verwachte geluidsbelasting op diverse waarneemhoogten en bij diverse schermhoogten.

Per meetpunt moet een waarneemhoogte worden bepaald. Deze hoogte wordt als volgt verkregen:

- a. de waarneemhoogte wordt beperkt door de hoogtebepalingen in het bestemmingsplan;
- b. binnen de maximaal toelaatbare hoogte, die het bestemmingsplan aangeeft wordt die waarneemhoogte gekozen die het ongunstigste beeld geeft (de hoogste geluidsbelasting).

De aldus gevonden waarden zijn in het hiernavolgende schema omkaard.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de rijksweg is voor de punten N., O. en P. berekend. Die berekende belasting moet worden opgeteld bij de belasting die ter plaatse van de Leiderdorpse wegen is berekend.

Ten gevolge van deze optelling kunnen de berekende waarden in de punten C., D., E., F. en G. vervallen, omdat de berekende waarden van de geluidsbelasting van de rijksweg bepalend blijken te zijn.

Voor de punten N., O. en P. moet bij de berekende waarden 10 dB(A) worden opgeteld omdat de nachtsituatie maatgevend is.

Voor alle berekende waarden kan 5 dB(A) worden afgetrokken (artikel 103 W.G.H.) omdat verwacht wordt dat de motorvoertuigen in de toekomst minder geluid zullen produceren.

Op de kaart geluidsaspecten worden de aldus gevonden waarden aangegeven.

Conclusies

Ten aanzien van de geluidhinderaspecten voor het bestemmingsplan "Elisabethhof" wordt het volgende geconcludeerd.

1. De overschrijdingen van de normen van de Wet op de Geluidhinder zijn voor de "bestaande" situaties reeds gemeld aan de Minister in het kader van het Indicatief Meerjaren Programma (I.M.P.).
2. Voor een aantal "bestaande" gebouwen zijn reeds voorzieningen getroffen ter beperking van de geluidhinder.
Dit betreft het dagverblijf "Margriet" en het gezinsvervangend tehuis "Philadelphia". Op de plankaart zijn de geluidswerende voorzieningen getekend.
De hoogte van deze voorzieningen is in andere geluidsonderzoeken reeds eerder bepaald.
3. Uit het in 1980 verrichte onderzoek is gebleken dat voor een aantal geluidgevoelige functies een verzoek om een hogere grenswaarde moet worden gedaan bij Gedeputeerde Staten en/of er moeten voorzieningen worden getroffen in de vorm van schermen en of geluidswallen.
Voor het verzoek om een hogere grenswaarde zal een gedetailleerd aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

A LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

		SCHERMHOOGTE									
WAARN		0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
HOOG	1.5	59	57	<u>54</u>	51	49	47	45	44	43	42
	4.5	60	59	<u>57</u>	<u>54</u>	51	49	47	46	45	44
	7.5	60	60	59	<u>58</u>	<u>55</u>	52	50	48	47	45
	10.5	60	60	60	60	<u>58</u>	<u>55</u>	52	50	48	47
	13.5	60	60	60	60	60	<u>58</u>	<u>55</u>	52	50	49

B LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

SCHERMHOOGTE										
WAARN HOOG	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	60	59	<u>56</u>	53	51	49	47	45	44	43
4.5	61	61	61	60	59	<u>56</u>	53	51	49	47
7.5	61	61	61	61	61	<u>61</u>	60	59	<u>56</u>	53
10.5	61	61	61	61	61	61	61	61	60	60
13.5	61	61	61	61	61	61	61	60	60	60

C LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

[illegible]

D LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

[illegible]

E LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

		SCHERMHOOGTE									
WAARN		0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
HOOG											
	1.5	52	50	47	44	42	40	39	37	36	35
	4.5	52	52	51	48	46	43	41	40	38	37
	7.5	53	53	52	52	50	47	45	43	41	40
	10.5	53	53	53	53	52	51	48	46	44	42
	13.5	53	53	53	53	53	53	52	50	47	45

F LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

[illegible]

G LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

		SCHERMHOOGTE						
WAARN		0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0
HOOG								
	1.5	56	54	51	48	46	44	43
	4.5	57	56	55	52	49	47	45

LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

[illegible]

I LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	61	59	<u>56</u>	<u>53</u>	51	50	48	47	46	45
4.5	61	61	61	<u>58</u>	<u>56</u>	53	51	50	48	47
7.5	62	62	62	61	60	58	<u>55</u>	53	51	50
10.5	62	62	62	62	62	61	60	57	<u>55</u>	53
13.5	62	62	62	62	62	62	62	61	59	57
16.5	62	62	62	62	62	62	62	62	61	61
19.5	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
<u>22.5</u>	<u>62</u>	62	62	62	62	62	62	62	62	62

J LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	56	52	51	49	47	46	45	44	43	42
<u>4.5</u>	<u>56</u>	56	<u>55</u>	53	51	49	48	47	46	45

K LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	53	50	48	46	45	44	43	42	41	41
4.5	<u>54</u>	53	52	49	48	47	45	44	43	43
7.5	<u>55</u>	55	54	53	51	49	48	47	46	45
10.5	56	55	55	55	54	52	51	49	48	46
13.5	56	<u>56</u>	56	56	<u>55</u>	55	53	51	50	48
16.5	56	56	56	56	56	55	55	54	52	51
19.5	56	56	56	56	56	<u>56</u>	56	<u>55</u>	54	53
22.5	56	56	56	56	56	56	56	56	56	<u>55</u>
25.5	56	56	56	56	56	56	56	56	56	<u>56</u>
28.5	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
<u>31.5</u>	<u>56</u>	56	56	56	56	56	56	56	56	56

L LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	<u>52</u>	48	46	44	42	41	40	39	38	37
4.5	<u>53</u>	51	48	46	44	43	41	40	39	38
7.5	<u>54</u>	53	50	48	46	44	43	42	41	40
10.5	<u>54</u>	54	52	49	47	45	44	43	42	41
13.5	<u>55</u>	54	53	51	49	47	45	44	42	41
16.5	<u>55</u>	55	54	52	50	48	46	44	43	42
19.5	<u>55</u>	55	54	53	51	49	47	45	44	43
<u>22.5</u>	<u>55</u>	55	55	54	52	50	48	46	45	43

M LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	56	53	51	49	48	46	45	44	43	42
4.5	57	56	55	52	51	49	48	46	45	44
7.5	58	57	57	56	54	52	50	49	48	46
10.5	58	58	58	58	57	55	53	51	50	49
13.5	58	58	58	58	58	57	56	54	53	51
16.5	58	58	58	58	58	58	58	57	55	53
19.5	58	58	58	58	58	58	58	58	58	56
22.5	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58

N LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	55	55	55	55	53	51	50	49	47	46
4.5	58	58	58	58	56	54	52	51	50	48
7.5	59	59	59	59	58	57	55	53	52	50
10.5	60	60	60	60	59	59	57	55	54	52
13.5	60	60	60	60	60	59	59	58	55	54
16.5	60	60	60	60	60	60	60	59	58	56
19.5	60	60	60	60	60	60	60	60	59	58
22.5	60	60	60	60	60	60	60	60	60	59

O LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	52	52	52	52	49	48	46	45	44	43
4.5	54	54	54	54	52	50	48	47	46	45
7.5	55	55	55	55	54	52	51	49	48	47
10.5	56	56	56	56	55	54	52	50	49	48
13.5	57	57	57	57	56	55	54	52	50	49
16.5	57	57	57	57	57	56	55	53	52	50
19.5	57	57	57	57	57	57	56	54	52	51
22.5	57	57	57	57	57	57	57	56	54	52

P LEQ PER WAARNEEMHOOGTE PER SCHERMHOOGTE

WAARN HOOG	SCHERMHOOGTE									
	0.	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5
1.5	49	49	49	49	46	45	44	43	42	41
4.5	51	51	51	51	49	47	46	45	44	43
7.5	52	52	52	52	51	49	48	46	45	44
10.5	54	54	54	54	53	51	49	48	46	45
13.5	54	54	54	54	54	52	50	49	47	46
16.5	55	55	55	55	54	53	51	50	48	47
19.5	55	55	55	55	55	54	52	50	49	48
22.5	55	55	55	55	55	54	53	51	50	49
25.5	55	55	55	55	55	55	54	52	51	49
28.5	55	55	55	55	55	55	55	53	52	50
31.5	56	56	56	56	56	55	55	54	52	51

7. OVERLEGREACTIES

Het ontwerp-bestemmingsplan "Elisabethhof" is voor het overleg ex artikel 8 B.R.O. toegezonden aan diverse bij dit plan betrokken instanties.

In het hiernavolgende overzicht van het overleg worden de reacties kort samengevat en van commentaar voorzien.

1. De Provinciale Planologische Commissie (brief dd. 9 juni 1981)

1. Bestemming gemengde doeleinden

1.1. Kantoren

De Provinciale Planologische Commissie is er niet van overtuigd dat het noodzakelijk is in het onderhavige plangebied 77.000 m² kantoren te realiseren. De Provinciale Planologische Commissie kan slechts instemmen met de 18.000 m² b.v.o. die ten behoeve van het districtskantoor nodig is, ... "tenzij wordt aangetoond dat kantoorvestiging ter plaatse de ontwikkeling van het kantoor in het Leidse centrum geen concurrentie aandoet ...".

Mede naar aanleiding van het commentaar van de Provinciale Planologische Commissie is het plan aangepast. Zie onder meer de paragraaf "kantoren" in deze toelichting.

1.2. Hotel

De commissie heeft eveneens bezwaren tegen het te projecteren hotel.

Het bouwen van het hotel aan de Dwarswatering was volgens het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk.

De bouwvergunning is op basis van het vigerend bestemmingsplan afgegeven. Thans is een gedetailleerde bestemming opgenomen. Het betreffende hotel richt zich in belangrijke mate op het verkeer dat van de rijksweg gebruik maakt. Een verplaatsing van deze (motel-)functie naar een plaats ver van de rijksweg was niet wenselijk.

1.3. Overige functies

De overige functies die in het ontwerp-bestemmingsplan onder de gemengde doeleinden werden begrepen ontmoeten bij de Provinciale Planologische Commissie geen bedenkingen.

Aan de overige functies is naar aanleiding van een nader overleg met de Provinciale Planologische Dienst de gedetailleerde bestemming "Meubeltoonzalen" toegevoegd.

Door middel van deze toevoeging kan het oppervlak dat gebruikt zou worden voor kantoren worden beperkt. De door de Provinciale Planologische Dienst gestelde eisen met betrekking tot de beperking van ongewenste concurrentie zijn aanleiding geweest om de detailhandel in de bestemming "meubeltoonzalen" te beperken. In de bijlage bij dit bestemmingsplan wordt het distributie-planologisch onderzoek weergegeven waaruit de eventuele (beperkte) concurrerende invloed van dit meubeltoonzalencentrum blijkt.

2. Infrastructuur

De Provinciale Planologische Commissie vraagt om nadere parkeernormen en het opnemen van de waterleiding in het plan.

Het plan is op deze punten aangepast.

3. Milieu

3.1. Geluidhinder

De Provinciale Planologische Commissie verzoekt om de resultaten van het akoestisch onderzoek.

De toelichting is op dat punt aangepast.

3.2. L.P.G.

De Provinciale Planologische Commissie stelt dat de verkoop van L.P.G. dient te worden uitgesloten bij het benzinestation dat langs de Persant Snoepweg ligt.

Het uitsluiten van de verkoop van L.P.G. zou automatisch de opslag van L.P.G. tegenhouden. Niet de verkoop van L.P.G. levert gevaar op maar de opslag en het vullen van de opslagtanks. Om die reden is een plan gemaakt om de opslagtank van L.P.G. buiten het gebied "Elisabethhof" te plaatsen. Er zal een leiding worden aangelegd van die tank naar het verkooppunt.

In de voorschriften is de verkoop van L.P.G. toegelaten. De opslag van L.P.G. is uitgesloten.

3.3. Bestrijdingsmiddelen

De Provinciale Planologische Commissie wil een verbod van opslag van bestrijdingsmiddelen.

De voorschriften zijn op dat punt aangepast.

4. Groenvoorzieningen

De Provinciale Planologische Commissie stelt nadere voorwaarden voor de groenvoorzieningen in het gebied ten noorden van het ziekenhuis.

Ten gevolge van de indeling van het gebied in bouwkavels is het mogelijk om het gebied via groensingels te geleiden conform de suggestie van de Provinciale Planologische Commissie. Op de grens van de kavels wordt bebouwing uitgesloten. Op die wijze is er ruimte voor een beplanting die zoals de Provinciale Planologische Commissie voorstelt: ". . . inlobt in de op te richten bebouwing . . .".

5. Overige opmerkingen

De overige opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie zijn voor zover mogelijk in het plan verwerkt.

6. Voorschriften

Artikel 3/4	De bestemmingen laten de vestiging van bedrijven niet langer toe.
Artikel 15	Het storten van bagger in het kader van het opschonen van de in het plan gelegen watergangen is toegestaan.
Artikel 16 lid I	De tekst werd aangepast conform de opmerkingen.
Artikel 16 lid II	Op grond van meer recente jurisprudentie wordt de gebezigde formulering juist geacht. Overigens is ook uit een oogpunt van uniformiteit van bepalingen van diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente de reactie gehandhaafd.

2. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

(Rijksgebouwendienst, brief dd. 10 maart 1981)

In deze brief wordt gewezen op enkele onvolkomenheden van de voorschriften waardoor te weinig ruimte wordt geboden aan de bouwplannen voor het districtsbureau van de rijkspolitie.

Het onderhavige bestemmingsplan is aangepast. Het plan is inmiddels gebaseerd op het bouwplan voor het districtskantoor waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

In de brief wordt eveneens gevraagd om beperkende maatregelen van bebouwing rond het terrein van het districtskantoor. Deze beperkingen zijn nodig in verband met het zekerstellen van de bezonning.

De beperkende maatregelen zijn - voor zover nodig - thans verwerkt door middel van de gedetailleerde bestemmingen rond het betreffende terrein.

De hoogte van het project "Nieuw Buitenzorg" (Philadelphia) is beperkt tot 7 meter. Hetgeen als redelijke begrenzing kan worden beschouwd.

3. Het Ministerie van Economische Zaken (brief dd. 11 mei 1981)

In de brief van deze instantie worden opmerkingen gemaakt over het aantal kantoren dat in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen.

Deze opmerkingen zijn eveneens door de Provinciale Planologische Commissie gemaakt. Voor de reactie op dit punt kan worden verwezen naar de reactie op de brief van de Provinciale Planologische Commissie alsmede naar de paragraaf "Kantoren" van deze toelichting.

In de brief wordt verder nog een opmerking gemaakt over de voorschriften.

Deze opmerking is in het plan verwerkt.

4. De gemeente Leiden (brief dd. 30 januari 1981)

De gemeente Leiden maakt in haar brief bezwaar tegen het grote aantal m² b.v.o. aan kantoren.

De gemeente Leiden wijst hierbij op de relatie van het gebied met het net van het openbaar vervoer.

Volgens de gemeente Leiden zou een situering in centrumgebied, waarbij over het algemeen het openbaar vervoer voor een goede ontsluiting zorgt, veruit de voorkeur verdienen.

Ten aanzien van de door de gemeente Leiden gemaakte opmerkingen kan het volgende worden gesteld.

1. Het aantal m² b.v.o. aan kantoren is in het onderhavige bestemmingsplan verkleind tot 48.000 m² (hiervan is 18.000 m² reeds bestemd voor het districtsbureau van de rijkspolitie).
2. De 30.000 m² kantoren die eventueel nog te bouwen zijn worden via een artikel 11-W.R.O. gerealiseerd. Bij de uitwerking, die aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring wordt voorgelegd, zal door dit college worden gezien of er sprake is van een onjuiste plaatskeuze in verband met het door de gemeente Leiden te bieden alternatief.
3. De planopzet in Elisabethhof vraagt geen extra infrastructurele voorzieningen voor het bouwen van kantoren. Het gebied heeft diverse busverbindingen met het centrum van Leiden. Het gebied kan worden beschouwd als een onderdeel van het aaneengesloten stedelijk gebied van de Leidse agglomeratie. Er is in die zin geen sprake van een ongewenste kantorenontwikkeling buiten de stedelijke gebieden.

De gemeente Leiden acht het denkbaar voor het terrein op de hoek bij de Engelendaal (terrein U.G.D.I.) een bijzondere bestemming te geven.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt voor dit terrein onder meer gedacht aan een bijzondere bestemming. Kantoren en woningbouw worden echter eveneens mogelijk geacht. De eventueel te realiseren kantoren zullen aan de eerder in deze toelichting gestelde voorwaarden voldoen.

5. Provinciale Waterstaat Zuid-Holland (brief dd. 21 januari 1981)

Deze instantie stelt dat de strook langs de Dwarswatering de bestemming primair waterkering dient te krijgen.

Het plan is overeenkomstig het verzoek van de Provinciale Waterstaat aangepast.

De Provinciale Waterstaat maakte in bovengenoemde brief nog een aantal opmerkingen over het ontbreken van onderzoek naar de geluidhinder.

De resultaten van het onderzoek naar de geluidhinder zijn in dit plan verwerkt.

De Provinciale Waterstaat vraagt eveneens aandacht voor de bescherming van de belangen van de molen aan de Dwarswatering.

De hoogte van de bebouwing is bij de Dwarswatering beperkt. Ook de afstand van de bebouwing tot de Persant Snoepweg (en de molen) is ruim genoeg om de molen als monument te doen uitkomen.

Een beperking in Elisabethhof van de hoogte van de bebouwing en van de beplanting zoals de Provinciale Waterstaat voorstelt wordt door Leiderdorp niet reëel geacht.

6. De Eerstaanwezend Ingenieur der Genie (brief dd. januari 1981)

In genoemde brief wordt gewezen op een straalverbinding van het Ministerie van Defensie. Er wordt hierbij medegedeeld dat het woord minimale hoogte moet worden vervangen door maximale hoogte.

Het plan is conform deze opmerking aangepast.

7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland (brief dd. 2 maart 1983)

Het ontwerp-plan geeft volgens de Kamer van Koophandel geen aanleiding tot de gedetailleerde reactie omdat de opgenomen bestemmingen en doelstellingen in grote lijnen kunnen worden onderschreven.

De gunstige situering van het plangebied leent zich volgens de Kamer van Koophandel bij uitstek voor bedrijfsactiviteiten welke afhankelijk zijn van goede verbindingen.

Het aantrekken van kantoren zal enerzijds leiden tot een evenwichtiger productiestructuur, terwijl anderzijds de werkgelegenheid in kwantitatieve en kwalitatieve zin zal verbeteren.

Ondanks het tekort aan industrieterreinen in de Rijnlandse regio heeft de Kamer begrip voor het feit dat in het plangebied geen industriële bebouwing zal worden toegestaan.

8. Rijkswaterstaat (brief dd. 28 januari 1981)

Deze instantie gaat akkoord met het ontwerp-bestemmingsplan.

9. N.V. Nederlandse Gasunie (brief dd. 19 januari 1981)

Deze instantie gaat akkoord met het ontwerp-bestemmingsplan.

10. Directoraat Radiozaken (P.T.T. brief dd. 17 december 1980)

Deze instantie gaat akkoord met het ontwerp-bestemmingsplan.

11. Het Hoogheemraadschap van Rijnland (brief dd. 18 maart 1981)

Deze instantie verzoekt om de in het plan opgenomen boezemkade de bestemming "waterkering" toe te kennen.

Het bestemmingsplan "Elisabethhof" is in die zin aangepast.

12. Het Waterschap "De Oude Veenen" (brief dd. 22 december 1980)

Het Waterschap wijst op de voorwaarden, genoemd in de ontwerpkeur van het Waterschap, in verband met de aanleg van het openbaar groen en in verband met het plaatsen van bebouwing en dergelijke langs watergangen.

Van de opmerkingen van het Waterschap is kennis genomen.

De opmerkingen behoeven niet in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

13. De regionale Inspecteur van de Volksgezondheid (brief dd. 19 juni 1981)

De Inspecteur verwijst naar het advies van de Provinciale Planologische Commissie, voor het commentaar kan worden verwezen naar de reactie op het advies van de Provinciale Planologische Commissie.

8. DE ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Uit het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Elisabethhof" is gebleken, dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderzoek is een herziening van het eerder ingestelde onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

Op grond van reeds ontvangen en van te verwachten opbrengsten van het vigerende en het onderhavige bestemmingsplan, zijn er in Leiderdorp al projecten gefinancierd, zoals bijvoorbeeld een gedeelte van het recreatiepark "De Bloemerd" en het "Gemeentehuis" in het gebied Winkelhof; voortvarendheid met de grondverkopen in Elisabethhof is derhalve geboden.

De opbrengsten van het herziene bestemmingsplan zijn op dit moment voldoende om de reeds gefinancierde projecten en de algemene kosten van het plan Elisabethhof te dragen en daarenboven nog een belangrijke bijdrage te leveren aan de verhoging van het voorzieningenniveau in de gemeente.

Blijkens de op het plan betrekking hebbende kostprijsberekening dd. 14-11-1980 wordt de opbrengst van de verkochte en de te verkopen percelen grond geraamd op f 14.450.967,--. Deze opbrengst levert voldoende middelen op om de gemaakte en te maken kosten van het plan Elisabethhof te dekken alsmede om een aantal projecten in de gemeente Leiderdorp te financieren.