

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. Handelsonderneming 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 meubeltoonzaalen 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 winkelvoorzieningen 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 distributiebelenen 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 detailhandelvesvestigingen 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. Handelonderneming
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.

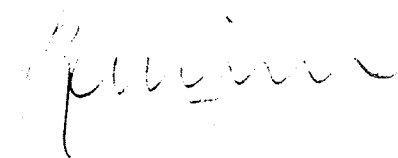
's-Gravenhage, 24 juni 1987

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

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

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,



Voorschriften

Voorschriften deel uitmakende van het
bestemmingsplan "Elisabethhof" van de
gemeente Leiderdorp

Werknr.: 242.429.000

27 juni 1983

Inhoud van deze voorschriften:

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

	Lid A - Bestemming
	Lid B - Bebouwingsbepalingen
	Lid C - Uitwerkingsregels
Artikel 3	Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I -UGD I-
Artikel 4	Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II -UGD II-
Artikel 5	Ziekenhuis -Mw(z)-
Artikel 6	Gezinsvervangend tehuis -Mg(g)-
Artikel 7	Scholen -M(s)-
Artikel 8	Maatschappelijke doeleinden -M-
Artikel 9	Hoofdwaterleiding -Mn(w)-
Artikel 10	Horecadoeleinden -H-
Artikel 11	Meubeltoonzalen -B(mt)-
Artikel 12	Rijweg -Vw(r)- Voetpad of plein Fietspad Parkeerterrein en/of parkeerstrook
Artikel 13	Parkeervoorzieningen en erf, onbebouwd
Artikel 14	Benzinestation -Vw(b)-
Artikel 15	Tuin -T-
Artikel 16	Groenvoorzieningen -G-
Artikel 17	Water
Artikel 18	Primair waterkering

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 19	Algemene vrijstellingen
Artikel 20	Nadere eisen
Artikel 21	Bescherming van het plan
Artikel 22	Aanlegvergunningen
Artikel 23	Gebruiksbepalingen
Artikel 24	Overgangsbepalingen
Artikel 25	Strafbaarheid van overtredingen
Artikel 26	Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wet- houders
Artikel 27	Procedureregels
Artikel 28	Slotbepaling

- 1a. plan: het bestemmingsplan "Elisabethhof", bestaande uit deze voorschriften en de onder b bedoelde kaart;
- 1b. kaart: de kaart, werknummer 242.429.000, bestaande uit de bladen 1. (d.d. 12 oktober 1979, laatstelijk gewijzigd d.d. 5 april 1983) en 2. (d.d. 5 april 1983) en gewaarmerkt als behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan;
- 2a. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2c. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 2d. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 2e. bebouwingsgrenzen: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen niet mogen worden overschreden;
- 2f. bebouwingsvlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- 2g. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond op een deel waarvan, dan wel waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
- 3a. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding;
- 3b. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is;
- 3c. normwoning: een rekeneenheid, welke wordt gebruikt voor de berekening van het totaal aantal te realiseren woningen binnen een bestemming (in het onderhavige plan UGD I), waarbij de volgende omrekeningsfactoren zullen worden aangehouden:
 1. gestapelde woningen t/m 2 kamers faktor 0,5;
 2. gestapelde woningen t/m 3 kamers: faktor 0,6;
 3. gestapelde woningen met 4 of meer kamers: faktor 0,7;
 4. kleine eengezinswoningen t/m 3 kamers: faktor 1;
 5. eengezinswoningen met 4 of meer kamers: faktor 1,1;

- 4a. kantoor: een ruimte, welke door haar indeling kennelijk is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
- 4b. horecabedrijf: een hotel-, restaurant-, café of cafetariabedrijf, dan wel een combinatie van twee of meer van deze bedrijven; een discotheek of dancing wordt hieronder niet begrepen;
- 4c. handel:
groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
- 4d. toonzaal: ruimte voor de uitstalling en verkoop van goederen, waarbij de aflevering vanuit elders geschiedt;
- 4e. meubel: huisraad dienende tot het stofferen van een vertrek, zoals tafel, stoel, kast en bed;
- 4f. woninginrichtingsartikelen: goederen, geen meubels zijnde, welke dienen voor de inrichting en/of verfraaiing van woningen;
- 4g. magazijn: gebouw of ruimte ingericht als en dienende tot bergplaats voor de waren van een koopman of winkelier;
- 5a. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 5b. kampeermiddel:
1. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 47 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
een en ander voor zover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
6. peil:
1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 7a. geluidgevoelig object: een woning, alsmede een gebouw als bedoeld in artikel 4 lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb. 1981, 688), zoals dit luidde ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;

- 7b. grens geluidreductiezone: grens van een op de kaart aangegeven zone, waarbinnen voorzieningen ter wering van de geluidhinder vanwege een weg getroffen worden (woningisolatie, geluidafschermdende gebouwen, geluidsscherm, -wal), dan wel een bepaalde afstand van de woningen tot de weg in acht genomen wordt;
- 7c. leefruimten: woon- en slaapkamers, alsmede woonkeukens dat wil zeggen keukens met een oppervlakte van meer dan 11 m² en de met de leefruimte in verbinding staande keukens;
- 7d. recreatieve buitenruimten: tuinen en, indien bij een woning geen tuin aanwezig is, balkons, die qua oppervlakte en diepte geschikt zijn om buiten te recreëren.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
 - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
 - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
 - c. de hoogte:
 - van een gebouw wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil:
schoorstenen, leidingkokers, windmolens, zonnecollectoren en dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties worden bij de hoogtemeting buiten beschouwing gelaten, voor zover:
 - o het grondoppervlak van de bouwwerken gezamenlijk niet meer bedraagt dan 25% van het oppervlak van de laag waarop deze worden gebouwd;
 - o de hoogte van de bouwwerken, gemeten van het hoogste punt daarvan tot de hoogte van het gebouw, niet meer bedraagt dan 10% van de hoogte van dat gebouw, zulks met een maximum van 5 m. Bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer bedraagt dan 1.00 m x 1.00 m zijn hiervan uitgezonderd;
 - d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0.20 m boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;
 - e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
 - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsstrook/bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
 - g. bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) omvat de totale en buitenwerks gemeten horizontale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de bij de bestemming behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten (tenzij in deze voorschriften anders is bepaald).
2. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep- en traptreden, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen van hemelwater, voor zover deze bouwdelen niet meer dan 0.50 m buiten een gevel uitsteken.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3

Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I -UGD I-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden;
 2. kantoren;
 3. maatschappelijke doeleinden, zoals sociaal-culturele, medische, paramedische, educatieve, levensbeschouwelijke en overheidsdoeleinden;
 4. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformator- en gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
 5. groenvoorzieningen, waterlopen en vijvers;
 6. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en -erven, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bermen,
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en open terreinen.

lid B Bebouwingsbepalingen (en bepalingen anders dan ten aanzien van het bouwen)

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder A genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

1. Algemeen
 - a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht;
 - b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 4200 m² mag bedragen;
 - c. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
2. Ten aanzien van de woondoeleinden:
 - binnen de bestemming mogen niet meer dan 100 normwoningen worden gebouwd;
3. Ten aanzien van kantoren:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 20.000 m² mag bedragen;
4. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 10.000 m² mag bedragen;

5. Ten aanzien van nutsvoorzieningen:

- a. de inhoud van de gebouwen ten hoogste 100 m³ mag bedragen;
- b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 5 m mag bedragen, zulks met uitzondering van antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 30 m mag bedragen;

6. Ten aanzien van groenvoorzieningen, waterlopen en vijvers:

- a. ten minste 20% van de oppervlakte van de bestemming zal worden bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen en water;
- b. op deze gronden slechts andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

7. Ten aanzien van verkeersvoorzieningen:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoalsabri's en telefooncellen mogen worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 25 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m;
- b. de hoogte van de andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair ten hoogste 15 m mag bedragen;
- c. géén bouwwerken ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen mogen worden opgericht.

lid C Uitwerkingsregels

I. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten de in lid A bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de in lid II t/m IV geformuleerde regels, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

II. Uitwerkingsregels

1. Algemeen

- a. bij het bepalen van de bebouwingsdichtheid dient ten aanzien van de normwoningen aangehouden te worden dat:
 - 1. gestapelde woningen t/m 2 kamers gesteld worden op 0,5 normwoning;
 - 2. gestapelde woningen t/m 3 kamers gesteld worden op 0,6 normwoning;
 - 3. gestapelde woningen met 4 of meer kamers gesteld worden op 0,7 normwoning;
 - 4. kleine eengezinswoningen t/m 3 kamers gesteld worden op 1,0 normwoning;
 - 5. grote eengezinswoningen met 4 of meer kamers, gesteld worden op 1,1 normwoning;

- b. de verkeersontsluiting zal in hoofdzaak geschieden ter plaatse van of ten hoogste 10 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "verkeersontsluitingsweg";
- c. de breedte van de ontsluitingsweg zal ten minste 5 m bedragen;
- d.
 - 1. als parkeernorm voor woningen dient te worden aangehouden dat:
 - voor iedere woning als bedoeld onder a 1 ten minste 0,33 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd;
 - voor iedere woning als bedoeld onder a 2 ten minste 0,5 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd;
 - voor iedere woning als bedoeld onder a 3 ten minste 1 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd;
 - voor iedere woning als bedoeld onder a 4 en a 5 ten minste 1,2 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd, en indien geparkeerd wordt op eigen erf en/of in autoboxen wordt deze parkeerplaats geteld als 0,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. als parkeernorm voor kantoren en maatschappelijke doeleinden dient te worden aangehouden dat voor iedere 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte ten minste 1 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd.

2. Ten aanzien van geluidgevoelige bebouwing

- a. Woonbebouwing zal worden opgericht in overeenstemming met de binnen de bestemming gegeven aanduiding "Profiel t.b.v. woonbebouwing", met dien verstande, dat de bij het profiel gegeven maatvoeringen niet mogen worden overschreden.
- b. De recreatieve buitenruimten en leefruimten van de geluidgevoelige bebouwing zal, voor zover noodzakelijk en mogelijk, zijn afgekeerd van de aangrenzende wegen en de Rijksweg A4.

III. Regels inzake de uitwerkingsprocedure

Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Procedureregels).

IV. Nadere administratieve bepalingen

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid B I dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid C onder IV a, mogen - zolang en voor zover de in lid C onder IV a bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een concept- dan wel in een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en gedeputeerde staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

- c. Bij toepassing van het bepaalde in lid C onder IV b dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 27 (Procedure-regels).

Artikel 4

Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II -UGD II-

lid A

Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kantoren;
 2. maatschappelijke doeleinden, zoals sociaal-culturele, medische, paramedische, educatieve en levensbeschouwelijke doeleinden;
 3. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformator- en gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
 4. groenvoorzieningen, waterlopen en tuinen;
 5. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen rijwegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bermen,
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en open terreinen.

lid B

Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder A genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

1. Algemeen
 - a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht;
 - b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 3250 m² mag bedragen;
 - c. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is bepaalde met de aanduiding "maximum hoogte in meters".
2. Voor wat betreft kantoren en/of maatschappelijke doeleinden:
 - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 10.000 m² mag bedragen.
3. Ten aanzien van groenvoorzieningen en waterlopen:
 - a. ten minste 10% van de oppervlakte van de bestemming zal worden bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen en/of water;
 - b. op deze gronden slechts andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m worden gebouwd.
4. Ten aanzien van verkeersvoorzieningen:
 - a. gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoalsabri's en telefooncellen mogen worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 25 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m;

- b. de hoogte van de andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair ten hoogste 15 m mag bedragen;
- c. geen bouwwerken ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen mogen worden opgericht.

lid C Uitwerkingsregels

I. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten de in lid A bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder in de leden II t/m IV geformuleerde regels.

II. Uitwerkingsregels

1. Algemeen

- a. de verkeersontsluiting zal in hoofdzaak geschieden ter plaatse van of ten hoogste 20 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "verkeersontsluiting";
- b. als parkeernorm zal worden aangehouden dat per 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en/of maatschappelijke doeleinden 1 parkeerplaats zal worden gerealiseerd.

2. Ten aanzien van geluidgevoelige bebouwing

De recreatieve buitenruimten en leefruimten van de geluidgevoelige bebouwing zal voor zover noodzakelijk en mogelijk zijn afgekeerd van de aangrenzende weg alsmede de Rijksweg A4.

III. Regels inzake de uitwerkingsprocedure

Bij de uitwerking van de bestemmingen dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Procedureregels).

IV. Nadere administratieve bepalingen

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid B I dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.

- b. In afwijking van het bepaalde in lid C onder IV a, mogen - zolang en voor zover de in lid C onder IV a bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een concept- dan wel in een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en gedeputeerde staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
- c. Bij toepassing van het bepaalde in lid C onder IV b dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 27 (Procedure-regels).

Artikel 5

Ziekenhuis -Mw(z)-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor medische doeleinden (ziekenhuis), met de daarbij behorende gebouwen, (dienst-)woningen, andere bouwwerken en open terreinen.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht, waarbij ieder bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
- c. de breedte van iedere woning ten minste 5 m zal bedragen;
- d. de inhoud van iedere woning niet meer dan 500 m³ mag bedragen.

Artikel 6

Gezinsvervangend tehuis -Mg(g)-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een gezinsvervangend tehuis, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht, waarbij het bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
- c. ten hoogste één dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m³ mag worden gebouwd;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 4 m mag bedragen.

Artikel 7

Scholen -M(s)-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve doeleinden, scholen, met de daarbij behorende gebouwen, dienstwoning, andere bouwwerken en erven.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht, waarbij het bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
- c. ten hoogste één dienstwoning, met een inhoud van ten hoogste 500 m³ binnen het bebouwingsvlak waaraan op de kaart de aanduiding "dienstwoning toegestaan" is gegeven, mag worden gebouwd;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 4 m mag bedragen.

Artikel 8

Maatschappelijke doeleinden -M-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, te weten sociaal-culturele, medische, para-medische, educatieve, levensbeschouwelijke en overheidsdoeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a.
 1. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
 2. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan op de kaart is bepaalde met de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak in m²";
 3. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak ten hoogste 750 m² mag bedragen;
 - b. de hoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
 - c. de goothoogte van de bijgebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - d. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:
 - onder 1 a1: tot een hoogte van ten hoogste 23 m ten behoeve van een windturbine;
 - onder 1d: tot een hoogte van ten hoogste 25 m ten behoeve van antenne-installaties.

Artikel 9

Hoofdwaterleiding -Mn(w)-

lid A Bestemming

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een (ondergrondse) hoofdwaterleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in de leden A van de artikelen 3, 12, 16 en 17.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van de andere bouwwerken ten dienste van de in lid A onder 1 genoemde bestemming ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
- b. voor wat betreft de bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen het bepaalde in de leden B van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
De bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen slechts mogen worden gebouwd, indien de belangen van de leiding zulks gedogen.

Alvorens een bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerders.

Artikel 10

Horecadoeleinden -H-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht, waarbij het bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
- c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 4 m mag bedragen.

Artikel 11

Meubeltoonzalen -B(mt)-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor meubeltoonzalen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven (waaronder begrepen expeditie- en toegangswegen).

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden opgericht, waarbij het bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is bepaald, met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
- c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen het bebouwingsvlak 10 m;
 2. buiten het bebouwingsvlak 5 m;
- d. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de meubeltoonzalen niet meer dan 22.000 m² mag bedragen.

Artikel 12

**Rijweg -Vw(r)-
Voetpad of plein
Fietspad
Parkeerterrein en/of parkeerstrook**

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor respectievelijk rijwegen, voetpaden en/of pleinen, fietspaden en parkeer-voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. als gebouwen uitsluitend wachthuisjes en telefooncellen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de inhoud van een gebouw niet meer dan 25 m³ mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de hoogte van de andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair, niet meer dan 12 m mag bedragen.

Artikel 13

Parkeervoorzieningen en erf, onbebouwd

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen - met een minimale breedte van 5.50 m - groenvoorzieningen en onbebouwde erven, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, met een maximale hoogte van 9 m ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 14

Benzinestation -Vw(b)-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven. Hieronder wordt niet begrepen de opslag van L.P.G.

lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij ieder bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bebouwingsvlak is bepaald met de aanduiding "maximum hoogte in meters";
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1:
 - a. voor de bouw van luifels, waarbij:
 1. de grondoppervlakte (bij een verticale projectie) ten hoogste 400 m² mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - b. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 10 m.

Artikel 15

Tuin -T-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, onbebouwde erven, groenvoorzieningen, water en geluidwerende voorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken en paden.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, met een maximale hoogte van 4 m, ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 16

Groenvoorzieningen -G-

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- parken, plantsoenen, bermstroken en andere groenvoorzieningen, met bijbehorende paden en vijvers;
 - geluidwerende voorzieningen,
- met de daarbij behorende andere bouwwerken.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid A genoemde bestemmingen, met een maximale hoogte van 6 m worden gebouwd.

Op deze gronden mogen tevens bouwwerken ten dienste van de aanliggende verkeersbestemmingen worden gebouwd, waarbij alsdan het bepaalde in lid B onder b van artikel 12 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 17

Water

lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, singels en vijvers, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de onder A genoemde bestemming, alsmede andere bouwwerken ten dienste van de kruisende verkeersbestemmingen, zoals bruggen, worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer dan 1.50 m mag bedragen.

Artikel 18

Primair waterkering

lid A Bestemming

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in de leden A van de artikelen 12, 16 en 17.

lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van de andere bouwwerken ten dienste van de in lid A onder 1 genoemde bestemming ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
- b. voor wat betreft de bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen het bepaalde in de leden B van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
De bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen slechts mogen worden gebouwd, indien de belangen van de waterkering zulks gedogen.

Alvorens een bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de dijkbeheerder.

PARAGRAAF III

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 19

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 4 m en andere bouwwerken, met een maximale hoogte van 15 m, ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het afwijken van de in paragraaf II gegeven maatvoeringen met ten hoogste 10%.

Artikel 20

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van deze voorschriften omtrent de afmetingen van andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëst tussen 0.20 m en 2 m.

Artikel 21

Bescherming van het plan

1. Geen gebouw mag worden opgericht indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.
2. Het is verboden op gronden waar de aanduiding "straalpad hoogte-aanduiding in meters boven N.A.P." is aangegeven, bouwwerken op te richten met een grotere hoogte + N.A.P. dan door die aanduiding is bepaald. Deze hoogte + N.A.P. mag eveneens niet worden overschreden door schoorstenen, antennes, vlaggemasten, gebouwen ten behoeve van lift- en luchtbehandelingsinstallaties, reclameborden of -verlichting en dergelijke.

Artikel 22

Aanlegvergunningen

I Vergunningen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op gronden bestemd voor "Hoofdwaterleiding -Mn(w)-":

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0.30 m.

II Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid I is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de leidingen wordt of kan worden veroorzaakt.

III Uitzonderingen

Het bepaalde in lid I is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen.

IV Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 23

Gebruiksbepalingen

I Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover en zolang zij onbebouwd blijven, te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde in lid I onder 1, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 - a. het storten van puin of afvalstoffen;
 - b. opslag van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. opslag van L.P.G. voor zover het gronden betreft bedoeld in artikel 14;
 - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
3. Het bepaalde in lid I onder 1 en 2 is niet van toepassing op:
 - a. het storten van puin ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
 - b. tijdelijke opslag ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen en het normale onderhoud van de gronden.
 - c. - het stallen van één caravan of kampeerauto op het bij een woning behorend erf

II Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan aanwezige bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde in lid II onder 1 is het in ieder geval verboden:
 - a. de bouwwerken als bedoeld in de artikelen 3 t/m 8, 10, 11 en 14 te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden;
 - b. de bouwwerken als bedoeld in artikel 11 (Meubeltoonzaal -B(mt)-) te gebruiken als magazijn van waaruit de goederen worden geleverd;
 - c. de bouwwerken als bedoeld in artikel 3, voor zover het woningen betreft, voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 - d. de bouwwerken als bedoeld in de artikelen 8 en 14 te gebruiken voor garagebedrijf.

3. Het bepaalde in lid II onder 1 en 2 is niet van toepassing op:
- a. het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in artikel 11 voor meubeltoonzalen;
 - b. het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in artikel 14 voor detailhandel verband houdende met een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
 - c. het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in artikel 8 voor stalling van voertuigen.

III Vrijstellingen met betrekking tot het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 27.

Artikel 24

Overgangsbepalingen

I Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en welke afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmetingen niet wordt vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 3, waarbij de bebouwingsgrenzen, dan wel bestemmingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind;
 2. de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd;
 3. - de stukken, welke betrekking hebben op een onteigening, niet binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd;
- in geval deze stukken wel binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na deze terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits:
 - de goot- en totale hoogte niet worden vergroot;
 - de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind;
 - in een periode van 10 jaar voorafgaande aan het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan niet reeds uitbreiding met in totaal 10% heeft plaatsgevonden, in welk geval burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden tot in totaal 10% (inclusief uitbreidingen in de periode van 10 jaar voorafgaande aan het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan).

II Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld in lid II onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, indien en voor zover de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 25

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:
artikel 22 lid I,
artikel 23 lid I onder 1 en 2,
artikel 23 lid II onder 1 en 2,
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening.

Artikel 26

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een maximale inhoud van 100 m³, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in artikel 19 onder a niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingen, bouwpercelen dan wel bebouwingsvlakken en/of -stroken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een door de gemeente of een door de gemeente in samenwerking met de belanghebbende opgestelde bouwaanvraag, mits de oppervlakte van (het) de betreffende bestemming, bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak en/of -strook, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 - c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen voor gebouwen met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn;
 - d. een enigszins ander beloop van wegen en wateren, mits de hoofdstructuur zal worden gehandhaafd;
 - e. het wijzigen van de bestemming "Tuin" en "Voetpad" voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "wijzigingsbevoegdheid zone A" in de bestemming "Ziekenhuis", met dien verstande, dat:
 1. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 23 m;
 2. overigens de bepalingen van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - f. het wijzigen van de bestemming "Benzinestation -Vw(b)-", voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "wijzigingsbevoegdheid zone B", waarbij het bebouwingsvlak mag worden vergroot tot een oppervlak van ten hoogste 100 m² en overigens de bepalingen van artikel 15 van overeenkomstige toepassing zijn.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27.

Artikel 27

Procedureregels

1. a. Het ontwerp-besluit, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in:
 - artikel 8 lid B onder 2,
 - artikel 14 lid B onder 2van deze voorschriften, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid.
- c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
2. a. Het ontwerp-besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in:
 - artikel 3 lid C onder III
 - artikel 4 lid C onder III,
 - artikel 26 lid 1,ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid.
- c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

3. a. Het ontwerp-besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in:
artikel 3 lid C IV onder b;
artikel 4 lid C IV onder b,
ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid.
- c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
- f. Bij de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten, worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 28

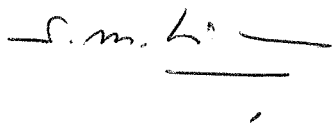
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Elisabethhof"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leiderdorp, gehouden op 27 juni 1983, m. 139.

De secretaris,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S.M. L.' followed by a horizontal line and a small mark below it.

De voorzitter,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large 'L' shape with a vertical line extending upwards and a horizontal line extending to the right, ending in a small loop.