

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**RANZIJN TUIN & DIER
LEIDERDORP**



Auteurs : mRO b.v.
Opdrachtnummer : 99.270
Datum : juni 2015
Versie : 9
Inhoud : Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever :



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	SITUERING PROJECTGEBIED	5
1.3	HET PROJECT	6
1.4	AFWIJKING VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	DOEL RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	8
1.6	OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	8
2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	HET PROJECTGEBIED IN DE OMGEVING	9
2.2	HET PROJECTGEBIED	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....</i>	<i>11</i>
3.1.3	<i>Waterbeleid.....</i>	<i>11</i>
3.1.4	<i>Overig wettelijk kader</i>	<i>12</i>
3.1.5	<i>Conclusie rijksbeleid.....</i>	<i>12</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.2.1	<i>Visie Ruimte en Mobiliteit.....</i>	<i>12</i>
3.2.2	<i>Verordening Ruimte</i>	<i>13</i>
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.3.1	<i>Toekomstvisie 2025</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Nota van uitgangspunten Ruimtelijke Structuurvisie.....</i>	<i>16</i>
3.3.3	<i>Stedenbouwkundig Plan W4 (2002).....</i>	<i>17</i>
3.3.4	<i>Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan e.o.</i>	<i>17</i>
3.3.5	<i>Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP - 2009).....</i>	<i>18</i>
3.3.6	<i>Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 en Actualisatie 2012-2020</i>	<i>18</i>
3.3.7	<i>Gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS-2008).....</i>	<i>20</i>
3.3.8	<i>Structuurvisie detailhandel Leiderdorp (2011)</i>	<i>21</i>
3.3.9	<i>Waterplan Leiderdorp en Waterstructuurplan 2013.....</i>	<i>21</i>
3.3.10	<i>Welstandsnota Leiderdorp.....</i>	<i>21</i>
3.3.11	<i>Archeologie</i>	<i>22</i>
3.3.12	<i>Conclusie gemeentelijk beleid.....</i>	<i>22</i>
3.4	BELEID IN RELATIE TOT HET PLANGEBIED:	23
3.4.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):</i>	<i>23</i>
3.4.2	<i>Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>23</i>
3.4.3	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening:</i>	<i>24</i>
3.5	TOETSING PLANONTWIKKELING AAN HET BELEID.....	24
3.5.1	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	<i>25</i>
3.5.2	<i>Het provinciale detailhandelsbeleid.....</i>	<i>28</i>
4	BEOOGDE SITUATIE	32
4.1	BEOOGDE ONTWIKKELING	32
4.1.1	<i>Inleiding</i>	<i>32</i>

4.1.2	Bebouwing	32
4.1.3	Gebruik	32
4.1.3	Stedenbouw	35
4.1.5	Welstand	38
4.1.6	Parkeren	39
4.1.7	Verkeer	40
4.2	AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	41
4.2.1	De regeling in het geldende bestemmingsplan	41
4.2.2	De ruimtelijke onderbouwing	42
5	MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN	45
5.1	GELUID	45
5.2	BODEM	46
5.3	WATER	47
5.4	LUCHTKWALITEIT	58
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	60
5.6	ECOLOGIE	66
5.7	ARCHEOLOGIE	68
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	69
5.9	DUURZAAM BOUWEN	70
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)	71
5.11	GROENTOETS	72
5.11.1	Het geldende beleid	72
5.11.2	Groeninventarisatie	77
5.11.3	Beschrijving aanwezige groen	79
5.11.4	Toetsing aan het beleid	84
5.11.5	Groenplan	85
5.11.6	conclusies	86
6	UITVOERBAARHEID	88
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL	88
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	88
6.2.1	Overleg met de omgeving	88
6.2.2	Politiek Forum	90
6.2.3	Wettelijk vooroverleg	91
6.2.4	Zienswijzen en beroep	92

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek 20144620.R01.V02, Alcedo, 18 juni 2015.
2. Voorlopig ontwerp_analyse bestaand en nieuw_water.
3. Voorlopig ontwerp 12 maart 2014_extra watercompensatie.
4. Bezonningsstudie, Jan de Wit Architect.
5. Quicksan Flora- en faunawet Tuincentrum Leiderdorp, Ecogroen advies, 14 juli 2014.
6. Duurzaamheidstabel.
7. Archeologisch onderzoek, Diachron UvA bv, juni 2015.
8. Notitie Grontmij, Waterberging Ranzijn, juni 2015.

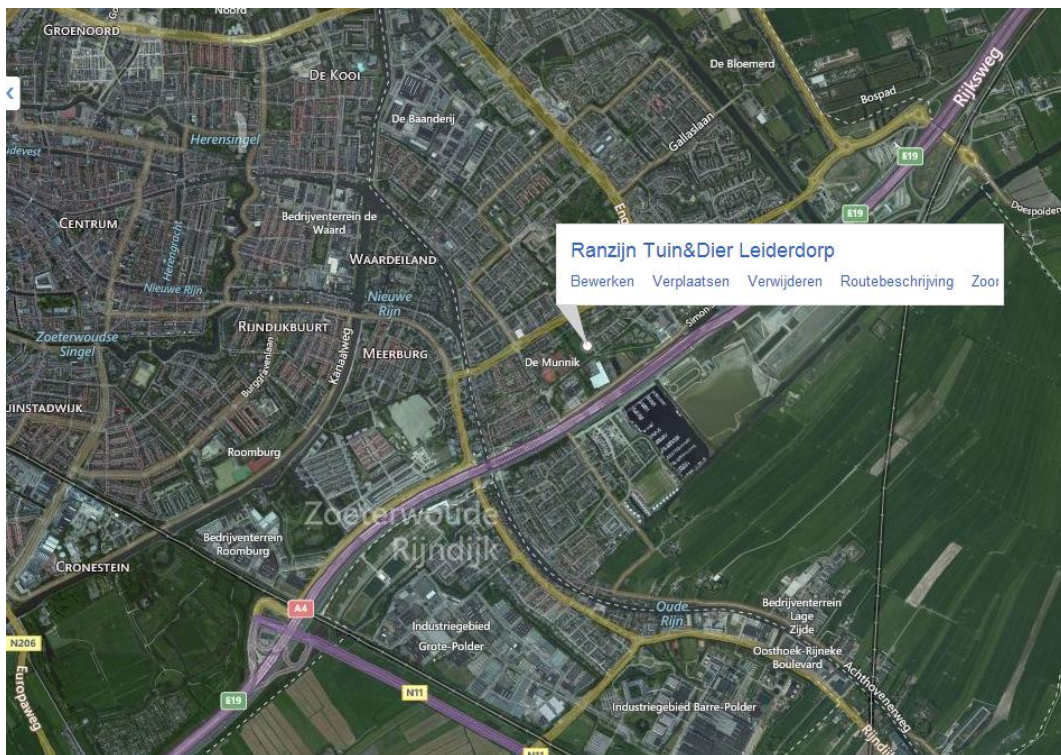
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan van Hoorne BV voor vervangende nieuwbouw van de vestiging van Ranzijn tuin & dier aan de Willem Alexanderlaan/Hoogmadeseweg in Leiderdorp. Daartoe zal de bestaande en gedateerde vestiging (gefaseerd) worden gesloopt en vervangen door een nieuwe en moderne vestiging van Ranzijn tuin & dier.

1.2 Situering projectgebied

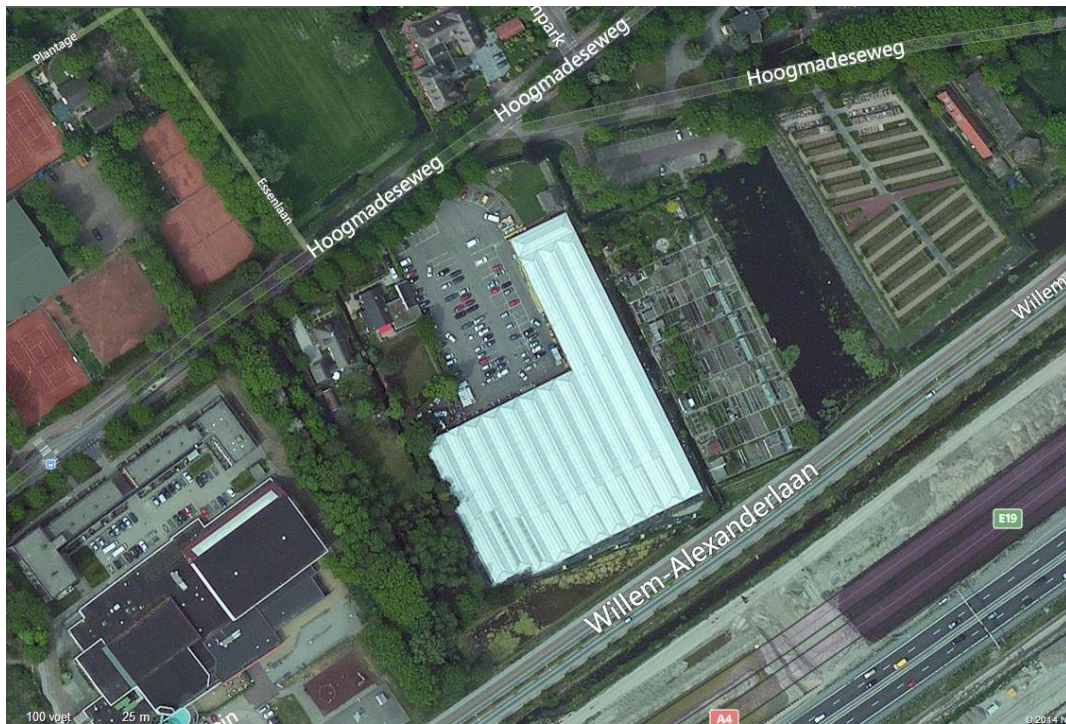
Het projectgebied is gesitueerd aan de zuidoostzijde van Leiderdorp, oostelijk van de oude kern, even ten noorden van de Rijksweg A4 en ten noorden van Zoeterwoude Rijndijk.



Globale ligging plangebied op de luchtfoto

Bron: Bing Maps

Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door de Hoogmadeseweg en aan de zuidzijde door de Willem-Alexanderlaan. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan het volkstuintencomplex, en aan de westzijde aan de percelen Hoogmadeseweg 58-60 en aan een watergang haaks op de Hoogmadeseweg.

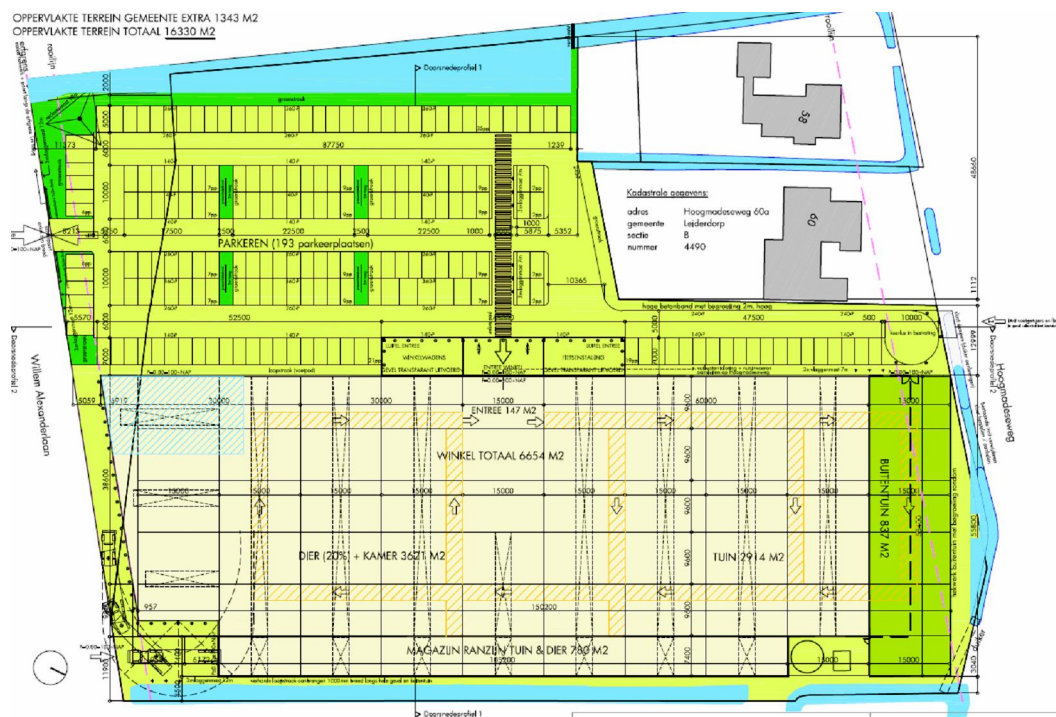


Projectgebied Ranzijn tuin & dier Leiderdorp.

1.3 Het project

Op het perceel is de sloop/nieuwbouw van Ranzijn tuin & dier voorzien. De bestaande vestiging is zo langzamerhand gedateerd en aan vervanging toe. De bestaande gebouwen zijn relatief laag, zijn niet meer duurzaam en de indeling op het perceel staat een goede logistiek in de weg. Het bouwplan voorziet in moderne en duurzame gebouwen met een betere logistiek voor gebouwen, perceel en omgeving.

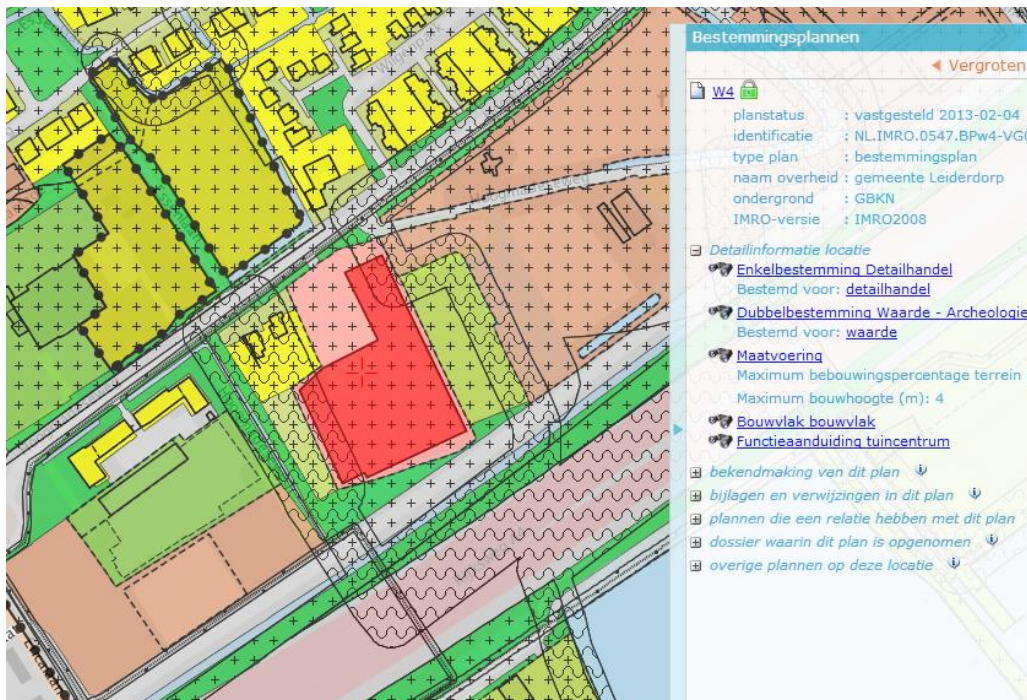
In Alkmaar, Almere, Amersfoort, De Bilt, Spijk, Velserbroek en Zaandam beschikt Ranzijn tuin & dier al over een brede bedrijfsformule in nieuwe duurzame gebouwen. Ook in Leiderdorp wordt in het nieuwe tuincentrum de nieuwe bedrijfsformule gerealiseerd, waarbij naast de bestaande afdelingen als tuin, kamer en dier ook een dierenservicepunt en een kleinschalige ondergeschikte horeca wordt gerealiseerd. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.



Plattegrond nieuwbouw Ranzijn tuin&dier. Bron: Jan de Wit, architecten.

1.4 Afwijking van het geldende bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'W4' heeft het perceel weliswaar de bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'tuincentrum', maar de beoogde nieuwbouw past niet in het aangewezen bouwvlak (rood oplichtend in de figuur hierna). Ook de maximaal toegestane bouwhoogte is niet voldoende om de beoogde moderne gebouwen te kunnen realiseren.



Kaartuitsnede geldende bestemmingsplan 'W4'.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Doel Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente Leiderdorp is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan, met de toepassing van de afwijkingsprocedure in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is in dat geval een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan nodig.

Met deze ruimtelijke onderbouwing is dan ook beoogd het bouwplan van Hoorne BV voor de nieuwbouw van Ranzijn tuin & dier in Leiderdorp, van een goede ruimtelijke onderbouwing te voorzien.

De conclusies van deze ruimtelijke onderbouwing luiden:

- Dat het project past binnen het rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid.
- De verschillende milieu- en omgevingsaspecten staan niet in de weg aan de realisering van het project.

1.6 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 kort aandacht besteed aan het bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 omschrijft de beoogde situatie en de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden van het voorgenomen bouwplan. Daarna wordt het bouwplan in hoofdstuk 5 getoetst aan diverse milieuaspecten.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom het projectgebied uiteengezet.

2.1 Het projectgebied in de omgeving

In de omgeving van het projectgebied zijn de belangrijkste structurerende elementen achtereenvolgens: van west naar oost de Persant Snoepweg, de Hoogmadeseweg, de Willem-Alexanderlaan met in het verlengde de Simon Smitweg en Elisabethhof alsmede het water van de Does.

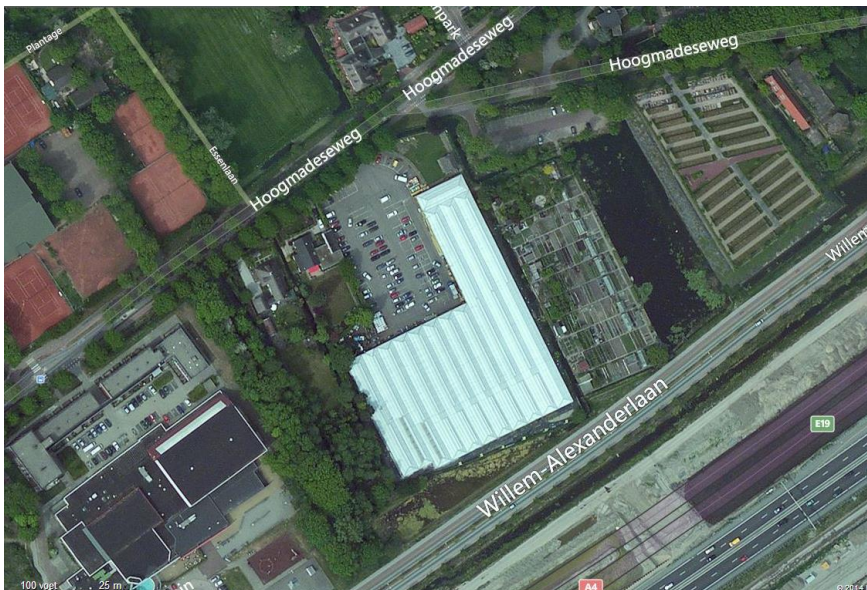
De A4 splitst het plangebied in twee delen. Aan de noordwestelijke kant van de A4 is het bestaande stedelijke gebied met het tuincentrum, woningen, voorzieningen en bedrijvigheid gesitueerd. Aan de zuidwestelijke kant van de A4 de recent gerealiseerde woningbouw en recreatieve ontwikkelingen, en de Munnikenpolder op de overgang naar het open gebied van het Groene Hart.



Omgeving projectgebied
Bron: Toelichting bestemmingsplan W4.

2.2 Het projectgebied

In de huidige situatie ligt het tuincentrum met de rug naar de Willem Alexanderlaan en de Rijksweg A4 daarachter. Het tuincentrum wordt thans ontsloten via de Hoogmadeseweg aan de noordzijde.



Het huidige tuincentrum heeft een bebouwde oppervlakte van 6.840m² met afdelingen voor kamerplanten, trend&decoratie, tuin en buitentuin en dieren (zowel dierenvoeding als levende dieren).

De huidige bedrijfsgebouwen van Ranzijs tuin & dier zijn enigszins gedateerd en hebben een goothoogte van circa 3,60 meter en een bouwhoogte van ruim 5 meter.

Het parkeerterrein ligt aan de voorzijde van het tuincentrum. Het parkeerterrein biedt thans ruimte voor circa 110 parkeerplaatsen (1,6 pp/100 bvo). Op het voorterrein is aan de oostzijde ook nog een nutsvoorziening in combinatie met een schapenhuisje aanwezig. Aan de westzijde grenst het parkeerterrein aan het perceel van de woning Hoogmadeseweg 60, met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Op de erfgrans is een garage en een circa 1.80 meter hoge schutting aanwezig. Ook het laden en lossen geschiedt aan deze westzijde van het perceel recht achter de tuin van de woning Hoogmadeseweg 60. Aan de oostzijde grenst het tuincentrum aan het volkstuinencomplex. De bedrijfsgebouwen staan circa 2 meter uit de oever van de watergang tussen het tuincentrum en het volkstuinencomplex.

Langs de Hoogmadeseweg staan laanbomen. Aan de noordzijde staat de woning Hoogmadeseweg 43. Een ruime vrijstaande woning met een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter.



Huidige in- en uitrit Hoogmadeseweg

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 5.1) provinciaal beleid (paragraaf 5.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 5.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR zijn kaderstellende uitspraken gedaan over een beperkt aantal belangen van nationale en internationale betekenis die juridisch moeten worden geborgd in de AMvB Ruimte (Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Daarbij gaat het om de volgende belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

3.1.2 *Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Ten behoeve van de bescherming van de in het SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.1.3 *Waterbeleid*

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte

voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. Zie ook paragraaf 5.3 van deze toelichting over het waterbeleid.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Bij het onderhavige project zijn geen nationale belangen betrokken zoals opgenomen in de SVIR en het Barro. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Vier thema's

In de VRM zijn vier thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het plangebied is gelegen in de bebouwde ruimte. Door herstructurering van het tuincentrum wordt deze ruimte beter benut.

Detailhandel

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen.

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege hun schaalgrootte of de aard van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn de perifere branches die in het Programma ruimte nader worden omschreven. Eén van die branches betreft tuincentra en bouwmarkten.

Tuincentra en bouwmarkten

Tuincentra en bouwmarkten, met een minimum brutovloeroppervlakte van 1000 m² kunnen op bedrijventerreinen gehuisvest worden. Hiervoor geldt dat moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In het plangebied wordt voorzien in de modernisering van een bestaand tuincentrum. Dit betreft dus geen nieuwe vestiging. Hierdoor is dit beleid niet van toepassing op het tuincentrum in het plangebied en is het bouwplan niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijkertijd met de Visie Ruimte en mobiliteit hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de genoemde Visie en bevat daartoe regels over

de inhoud van bestemmingsplannen. In de Verordening zijn de volgende regels opgenomen die relevant zijn voor het onderhavige plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, bevat daartoe het afwegingskader.

De ladder bestaat uit drie stappen.

- Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Met de modernisering van het bestaande tuincentrum in het plangebied wordt voorzien in een actuele behoefte. Het is ook de behoefte die aanleiding heeft gegeven om tot modernisering over te gaan.
- Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied.
Bij het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van bestaand stads- en dorpsgebied, door herstructurering van de bestaande locatie van het tuincentrum.
- Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
Deze stap is gezien het feit dat gebruik gemaakt wordt van bestaand stads- en dorpsgezicht voor het onderhavige plan niet van belang.

Detailhandel

In de verordening is bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelgebieden en de centra van steden, dorpen en wijken. Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches, die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Hieronder vallen ook tuincentra, met een omvang van minimaal 1.000 m². In grootschalige ontwikkelingen mag alleen worden voorzien als de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale visie detailhandel en is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. In het plangebied wordt voorzien in de modernisering van een bestaand tuincentrum en derhalve is geen sprake van nieuwe detailhandel. Dit betekent dat deze regels uit de Verordening niet van toepassing zijn op de ontwikkeling in het plangebied. In de Verordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor bestaande tuincentra.

Het voeren van een nevenassortiment is op grond van de Verordening onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel: ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak mag voor de verkoop van het nevenassortiment

worden gebruikt en het nevenassortiment moet passen bij het hoofdassortiment. De regeling voor nevenassortimenten is bedoeld om grenzen te stellen aan de aard en omvang van nevenassortimenten en zo branchevervaging, dat ruimtelijk negatieve effecten kan hebben voor reguliere detailhandel binnen de centra, te voorkomen. Bij het nieuwe tuincentrum in het plangebied zal een nevenassortiment worden gerealiseerd in de vorm van een dierenservicepunt. Deze nieuwe functie is inmiddels ook al met succes gerealiseerd bij de Ranzijn tuin & dier filialen in Aalsmeer, Alkmaar, Almere, Amersfoort, Spijk en Zaandam en Sneek is momenteel in aanbouw. Het dierenservicepunt past bij het hoofdassortiment (dit bestaat net als in de bestaande situatie immers ook uit diervoeding en levende dieren) en de omvang ervan is kleiner dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2025

In 2012 is de Toekomstvisie Leiderdorp 2025 vastgesteld. De toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie. De gemeente wil het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en zijn polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in het stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. Daarbij wil de gemeente goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving.

De toekomstvisie is schematisch uitgewerkt op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. Per thema zijn er ontwikkelingen en uitdagingen gedefinieerd. Vervolgens is de koers bepaald die het gemeentebestuur wil varen als antwoord op de ontwikkelingen en uitdagingen. Voor het voorliggende plan is met name de koers op de thema's ruimte en economie van belang.

Koers Ruimte

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau.
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen.
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen. Polders en parken open laten.
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom.
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden.
- Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Koers Economie

- Economische activiteiten en de werkgelegenheid versterken.
- Economische activiteiten concentreren langs de A4, op de Baanderij en in de Winkelhof. De Lage Zijde saneren.

- Focus op versterken detailhandel en diensten op lokaal en regionaal niveau.
- Regionaal focussen op kenniseconomie en de zorgsector.
- Vestigingsklimaat versterken met aandacht voor duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

3.3.2 Nota van uitgangspunten Ruimtelijke Structuurvisie

De gemeente Leiderdorp is gestart met het opstellen van een Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2013 - 2033 (verder: RSV Leiderdorp) en een maatschappelijke visie. De (ruimtelijke) structuurvisie wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening opgesteld en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente en de wijze waarop die ontwikkeling verwezenlijkt zal worden. De RSV Leiderdorp vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2025 en levert een integraal ruimtelijk beeld met het accent op de thema's maatschappij, ruimte en economie en duurzaamheid. In de Nota van Uitgangspunten (NvU) zijn richtinggevende uitspraken opgenomen voor de (ruimtelijke) toekomst van Leiderdorp, lees: Uitgangspunten. Deze uitgangspunten dienen als basis voor het opstellen van de Structuurvisie.

Voor de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp worden enkele algemene en meer specifieke uitgangspunten vastgelegd. De voor het onderhavige plan meest relevante uitgangspunten zijn:

- De bevolking van Leiderdorp is over het algemeen tevreden over de eigen woonsituatie en de aanwezige voorzieningen binnen de gemeente; daarbij dient te worden aangetekend dat identiteitsbepalende en -versterkende onderdelen worden gemist. Er zal daarom meer aandacht moeten zijn voor de bouwkundige cultuurhistorie binnen de gemeente Leiderdorp en het respecteren van stedenbouwkundige en landschappelijke historische structuren.
- De leegstand in commercieel en maatschappelijk vastgoed vraagt om een duurzame en haalbare herinvulling, waarbij een koppeling met de woningvraag voor de hand ligt. Dit vraagt om kleinschalige en flexibele maatwerkoplossingen. Ook binnen de mono-functionele woongebieden dienen mogelijkheden te worden onderzocht van duurzaam meervoudig gebruik van het bestaand vastgoed.
- Grotere economische activiteiten dienen vanwege de noodzakelijke grootschaligheid te worden geconcentreerd en ontsloten langs de A4, op de Baanderij en in de Winkelhof. Kleinere economische dan wel maatschappelijke activiteiten dienen zich vanwege een optimale bereikbaarheid en nabijheid te ontwikkelen binnen de bestaande wijken. De Lage Zijde dient (deels) te worden gesaneerd.
- In regionaal verband dient de economische focus van Leiderdorp te liggen op de kenniseconomie, de (grootschalige) retailsector en de zorgsector. De zorg is en wordt met een verouderende bevolking binnen Leiderdorp de belangrijkste groeisector voor de gemeente. Voor het overige dient te worden teruggevallen op de aanwezige voorzieningen in de directe omgeving c.q. binnen de Leidse regio.
- Stimuleren van duurzaamheid; hieronder vallen meer algemene thema's als klimaatbestendigheid (onder meer door realisatie van voldoende waterberging naar de toekomst), omgevingskwaliteit (voorkomen dan wel weren van geluidsoverlast, voorkomen van verslechtering luchtkwaliteit)

en energie (terugdringen verbruik, stimuleren van gebruik en opwekking duurzame energie).

3.3.3 Stedenbouwkundig Plan W4 (2002)

Het projectgebied (Ranzijn Tuin&Dier) maakt deel uit van het plangebied dat bij de verbreding van de A4 is betrokken. Voor de gebieden aan weerszijden van de A4 is door het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4 een Stedenbouwkundig Plan W4 opgesteld (september 2002). In dit plan zijn de vijf specifieke ontwerpopgaven met betrekking tot de verdiepte en verbrede A4 in relatie tot de omgeving weergegeven. Dit betrof achtereenvolgens de vormgeving van het oude dorp, de realisatie van groene structuren en verbindingen met het Groene Hart, de transformatie van de stadsrandzones, de verbindingen binnen het plangebied en de inpassing van de A4. Deze ontwerpopgaven zijn grotendeels gerealiseerd en als zodanig in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit geldt ook voor de zogenoemde ontwikkel-c.q. exploitatiegebieden: Bospoort (buiten het plangebied), Vierzicht, Mauritskwartier, Plantage en Munnikenpolder.



Afbeelding 31: Stedenbouwkundig Plan W4

Bij de beoogde uitbreiding van het tuincentrum is daarop ingespeeld door met de nieuwe bebouwing aan te sluiten op het kavelpatroon tussen Hoogmadeseweg en Willem Alexanderlaan. Ten behoeve van de uitbreiding is een klein stuk groen/waterberging nodig tussen het bestaande bedrijf en de Willem Alexanderlaan. Deze waterberging wordt op deels op eigen terrein gecompenseerd. Het project staat niet in de weg aan de beoogde groene inrichting van de strook tussen Willem Alexanderlaan en A4. De uitbreiding aan deze kant is nodig om het verkeer zoveel mogelijk via de Willem Alexanderlaan te kunnen afwikkelen en op die manier de Hoogmadeseweg (en de daaraan gelegen woningen) te ontzien.

3.3.4 Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan e.o.

Voor het gebied tussen de A4 en de Persant Snoepweg, waarin ook het onderhavige planlocatie is gelegen, is in 2012 een gebiedsvisie opgesteld.

Daarin is door middel van een algemene gebiedsbeschrijving en enkele locatiegerichte scenario's beleid vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Daarbij wordt ook de infrastructuur aangepakt. De scenario's zijn gemaakt voor de deelgebieden waar de komende 10 jaar ontwikkelingen worden verwacht. De locatie van het plangebied is niet uitgewerkt in de gebiedsvisie. Het wordt niet zinvol geacht om deze locatie binnen de scenario's op te nemen, vanwege de beperkte veranderingen. Hiervoor zijn alleen de gebiedsbrede ordeningsprincipes die in de visie zijn opgenomen van toepassing. Over het plangebied staat het volgende in de gebiedsvisie vermeld:

"Het tuincentrum Ranzijn blijft op huidige plek, maar onderzoekt mogelijkheden om het tuincentrum te moderniseren, bij voorkeur met uitbreiding van metrage. De functie en uitstraling van de plek verandert daarbij niet. De algemene uitgangspunten voor het plangebied zijn voldoende sturend voor de ontwikkeling. Belangrijkste verandering is mogelijk de verplaatsing van de entree naar de Willem-Alexanderlaan".

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de genoemde modernisering van het tuincentrum.

3.3.5 Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP - 2009)

Doel van dit in 2009 vastgestelde IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp. De principes van Duurzaam Veilig zijn als uitgangspunt genomen, waarbij de inrichting van de weg is afgestemd op de functie. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders met een snelheidslimiet van 50 tot 70 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur buiten de bebouwde kom) en woonstraten in verblijfsgebieden (30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom). Zowel de doorgaande wegen als de verblijfsgebieden worden hergeprofileerd en aangepast voor hun beoogde gebruik.

3.3.6 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 en Actualisatie 2012-2020

In oktober 2000 is het Groenstructuurplan Leiderdorp vastgesteld. Dat plan is in oktober 2012 geactualiseerd bij de Actualisatie Groenstructuurplan 2012-2010. De hoofdgroenstructuur heeft volgens dit geactualiseerde plan tot doel om structuur te geven aan het groen en water in samenhang met het landschap. Daarnaast versterkt hij de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp. Het groenbeleid is er op gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doen we door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De hoofdgroenstructuur valt voor een deel samen met het wegennet. Daarnaast is er een grote overlap met de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). De GEHS spitst zich toe op het natuuraspect en wil de biodiversiteit van de centrale parken in Leiderdorp vergroten door het ontwikkelen van verbindingzones. Zo is de Persant Snoepweg een belangrijke verbindingzone in de GEHS. Een belangrijk deel van deze weg heeft aan de plangebiedzijde een groene begeleiding van grasbermen met bomen.

De confrontatie tussen stad en land lag in 2000 in het centrum van Leiderdorp. De ontwikkelingen in het centrumgebied werden gezien als mogelijkheid om het stedelijke groen rond de promenade en de uitbreiding van het winkelcentrum en het landelijke groen uit de Houtkamp en de Heemtuin elkaar te laten versterken. Vanaf 2007 richten we ons als we het over de stad-landrelatie hebben steeds meer op de randen van de stad en hoe je van daaruit het land kunt beleven. Het liefst door er via de veranda in te kunnen stappen.

Bouwstenen van de hoofdgroenstructuur

Ruggengraat

De groen-blauwe ruggengraat is de kern van de groenstructuur van Leiderdorp. Deze wordt gevormd door de Engelendaal met in het verlengde de Simon Smitweg. Deze weg met een brede groene middenberm loopt midden door het dorp heen. Hij komt uit op de veranda's en verbindt de beide Leiderdorpse veenweidepolders met elkaar.

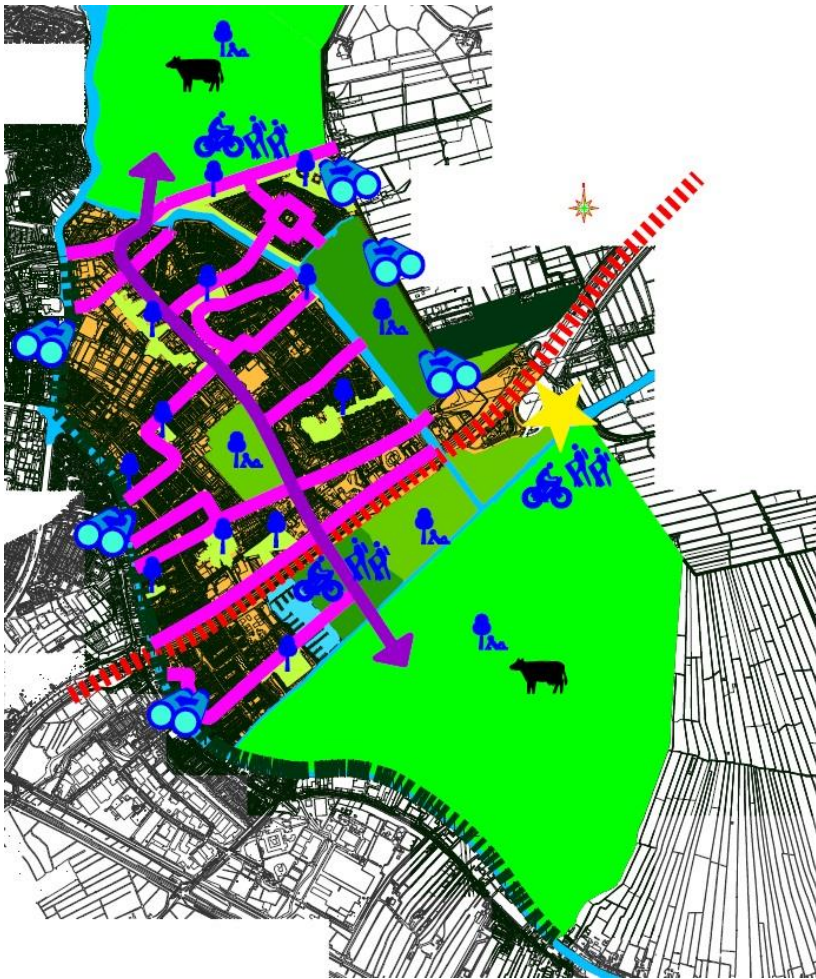
Hierdoor is deze ruggengraat niet alleen de centrale as binnen de hoofdgroenstructuur, maar ook binnen de GEHS. Hij vormt een directe lijn tussen de twee veenweidepolders en park De Houtkamp en doet dienst als verbindingszone. Wij zetten in op het verder versterken van de verbindende functie van deze groen-blauwe ruggengraat.

Ribben

Haaks op deze ruggengraat lopen de wijkontsluitingswegen (bijv. Gallaslaan, Vronkenlaan, Willem-Alexanderlaan) als groene ribben de diverse wijken in. Deze groene ribben verbinden de grote groene plekken in Leiderdorp (Houtkamp, Bloemerdd, Groene Long/Dolk, Buitenhofvijver) met elkaar en met de ruggengraat.

De ribben vormen samen met de ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de GEHS. De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd worden.

Ranzijn Tuin & Dier is gesitueerd aan één van de ribben: de Willem Alexanderlaan. Het onderhavige project voorziet in een nieuwe ontsluiting van het tuincentrum op de Willem Alexanderlaan. Op die wijze kan de Hoogmadeseweg, waaraan een aantal woningen zijn gelegen, zoveel mogelijk worden ontzien. Ten behoeve van de uitbreiding is een klein stuk groen/waterberging nodig tussen het bestaande bedrijf en de Willem Alexanderlaan. Deze waterberging wordt deels op eigen terrein gecompenseerd. Het project staat niet in de weg aan de beoogde groene inrichting van de strook tussen Willem Alexanderlaan en A4.



Hoofdgroenstructuurplan

3.3.7 Gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS-2008)

In deze nota worden de in het Groenstructuurplan (2005) aangegeven kansen voor ecologische verbindingen nader geconcretiseerd. De kansen liggen vooral langs water, bermen en stroken bosplantsoen. Dit zijn de drie netwerken voor natuur. Als gevolg van de toenemende druk op de ruimte komen de grote groenvlakken zoals Park De Houtkamp en in mindere mate De Bloemerd op zich zelf te staan en raken geïsoleerd van de grotere groenverbanden.

Hierdoor kan er geen kruisbestuiving meer plaatsvinden tussen planten en dieren vanuit deze parken en de veenweidepolders.

Mede door de verbreding en verdieping van de A4 en de duurzame invulling van de groenflanken ontstaan er kansen om de verbindingen naar de polders te verbeteren of te herstellen. De nota noemt onder andere de mogelijkheden die de overkluizing van de A4 ter plaatse van de verbinding Ericalaan / Mauritssingel en de bypass via de groene geluidswal tussen de A4 en de parallelweg. Deze bypass is een compensatie voor de opgeheven verbinding over het Boomgaardlaantje in de route begraafplaats / Munnikenpolder / Polder Achthoven. Voorts meldt de nota de fietsverbinding vanaf de Persant Snoepweg over de A4 richting de Munnikenpolder langs de Dwarswatering als potentie.

Het project staat niet in de weg aan de beoogde groene inrichting van de strook tussen de Willem Alexanderlaan en A4.

3.3.8 *Structuurvisie detailhandel Leiderdorp (2011)*

Deze structuurvisie is in zomer 2011 vastgesteld. Het betreft een actualisatie van de structuurvisie uit 2003 en geldt als bouwsteen om verder beleid vorm te geven. In algemene zin voldoet de detailhandelsstructuur in Leiderdorp. In de visie zijn scenario's voor bedrijventerrein de Baanderij opgenomen. Het college van B&W moet hier nog een keuze in maken, afhankelijk van nog nader uit te voeren onderzoek.

Het project betreft de uitbreiding/vernieuwing van het bestaande tuincentrum Ranzijn Tuin&Dier op de huidige locatie.

3.3.9 *Waterplan Leiderdorp en Waterstructuurplan 2013*

Voor wat betreft het gemeentelijk waterbeleid en het gemeentelijke Waterstructuurplan 2013 wordt verwezen naar de waterparagraaf in paragraaf 5.5. van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3.10 *Welstandsnota Leiderdorp*

De Welstandsnota vormt de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op "redelijke eisen van welstand". De Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel de identiteit en het imago van Leiderdorp te versterken door middel van bescherming van het karakter van de verschillende buurten en wijken en het identificeren van elementen die kenmerkend zijn voor dat karakter. Op 8 juli 2010 is de Welstandsnota 2010 in werking getreden.

Het gebied tussen de Hoogmadeseweg en de Willem-Alexanderlaan is aangewezen als 'bijzonder welstandsgebied'. In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, bijvoorbeeld de centrale voorzieningen en het buitengebied.

De A4 is aangewezen als belevingsas. Langs deze hoofdroute is de wens om ontsierende bebouwing te voorkomen. De invloedssfeer is niet scherp begrensd, omdat deze mede afhankelijk is van de maat en plaats van de bebouwing. De Welstandscommissie moet bij de beoordeling van plannen de mate waarin de plannen zichtbaar zijn vanaf de route betrekken.

Er is een onderscheid in gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In het plangebied van W4 zijn zeven gebiedsgerichte criteria te onderscheiden, te weten:

1. L3 tuinwijk - de Kerkwijk;
2. L5 rechte wijk - de Oranjewijk, waar de oudere woningen aan de Mauritssingel bij horen;
3. L10 meanderwijk - de Voorhof, waarvan de in het plangebied gelegen woningen aan de Holtlant qua ruimtelijke opzet volgens de welstandsnota deel van uitmaken;
4. L11 individuele uitbreiding - het Essenpark;
5. L16 thematische uitbreiding - gebied rond Willem-Alexanderlaan;
6. L17 thematische uitbreiding - nieuwbouwwijk 't Heerlijk Recht;
7. B3 modern bedrijventerrein - Elisabethhof en Vierzicht;
8. G1 parken - het open groengebied de Munnikenpolder.

Het ontwikkelingsgerichte gebied aan de Willem-Alexanderlaan is hierin wel van belang. Dit gebied kan niet altijd worden beoordeeld aan de hand van de opgenomen welstandscriteria. De omgeving van de Willem-Alexanderlaan is een gebied met ontwikkelambitie, waarin ruimte wordt gezocht voor groen en wonen. Dragere van het gebied zijn de Willem-Alexanderlaan en Hoogmadeseweg, waarlangs nu onder meer het zwembad en de begraafplaats te vinden zijn en op den duur ook woningen kunnen worden gebouwd. In het gehele gebied is de gewenste architectuur verzorgd met een zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé. Ook aan de Hoogmadeseweg is woningbouw voorzien (Plantage). De nieuwe invulling dient aan te sluiten op het Essenpark.

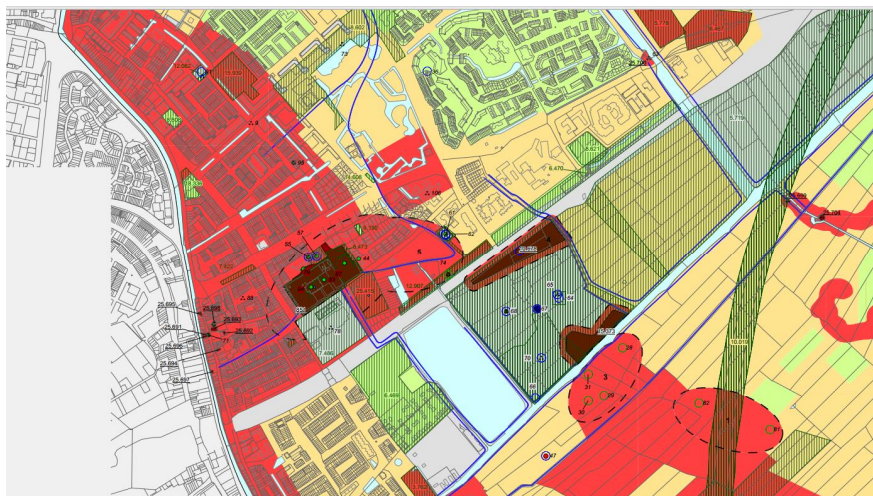
De welstandscmissie kan bij de advisering in het licht van de stedenbouwkundige visie op het gebied gebruik maken van de algemene welstandscriteria.

Het ontwerp is op 9 juli 2014 door de welstand beoordeeld en akkoord bevonden.

3.3.11 Archeologie

Leiderdorp heeft nog geen archeologisch beleid vastgesteld, maar in 2008 wel een Archeologische Verwachtingenkaart opgesteld.

Volgens deze verwachtingenkaart heeft het terrein van Ranzijn tuin&dier een hoge trefkans (zie uitsnede verwachtingenkaart).



Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart 2008. Rood = hoge trefkans.

3.3.12 Conclusie gemeentelijk beleid

Het onderhavige project is alleen voor de in paragraaf 4.2 genoemde punten in strijd met het geldende bestemmingsplan maar voor het overige in overeenstemming met het gemeentelijke beleid

3.4 Beleid in relatie tot het plangebied:

3.4.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ('SVIR') heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de rijksambities weergegeven voor 2040. Eén van de nationale belangen die de SVIR benoemt, is het belang van een "zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Concreet

betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en over-programmering moet worden voorkomen.

Om die doelstellingen te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, aldus de SVIR. In ruimtelijke besluiten zal voortaan moeten worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De in de SVIR beschreven ladder bestaat uit een aantal opeenvolgende stappen. Eerst moeten de betrokken overheden beoordelen of de beoogde ontwikkeling – zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht – voorziet in een regionale behoefte voor de specifieke voorziening. Als dat het geval is, moeten de betrokken overheden beoordelen of die ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Ten slotte zal, wanneer herstructurering of transformatie onvoldoende mogelijkheden biedt, de betrokken overheid moeten beoordelen of de ontwikkeling op een locatie kan worden gerealiseerd die passend ontsloten is of zal zijn.

3.4.2 *Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening*

Concrete uitwerking van het in de SVIR opgenomen nationaal belang heeft plaatsgevonden in het Bro. Allereerst is aan artikel 1.1.1 lid 1 Bro een tweetal begrippen toegevoegd. Het eerste is het begrip "bestaand stedelijk gebied". Daaronder wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Verder wordt "stedelijke ontwikkeling" gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De hiervoor genoemde trapsgewijze beoordeling zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Recent is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd, mede naar aanleiding van klachten uit de praktijk. Gemeenten en provincies zouden economische voorwaarden stellen (behoefte, marktvraag) aan de vaststelling van bestemmingsplannen en daarmee in strijd handelen met het verbod ex artikel 14 aanhef en onder 5 van de Dienstenrichtlijn, op grond waarvan de toegang en uitoefening van dienstenactiviteiten in beginsel niet mag worden beperkt. Om aan die klachten tegemoet te komen, is de scope van het onderzoek naar de actuele regionale behoefte enigszins ingeperkt. Ingevolge het nieuwe vierde lid van artikel 3.1.6 Bro heeft een onderzoek naar de actuele regionale behoefte, wanneer dat betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting op artikel 3.1.6 lid 2 Bro maakte al duidelijk dat het doorlopen van de stappen uitsluitend dient om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging; het nieuwe vierde lid expliciteert dit.

De vraag hoe ver deze uitzonderingsgrond strekt en wanneer (nog) sprake is van 'ruimtelijke ordening', is in jurisprudentie aan de orde gekomen. Zo blijkt dat het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en het voorkomen van duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau het belang dient van een goede ruimtelijke ordening.¹ Voor detailhandel oordeelde de afdeling dat dit niet als 'dienst' valt te kwalificeren.² Maar de vestiging van een dierenartspraktijk kan wel als 'dienst' worden aangemerkt en dient dus te worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening (leegstand en ontwrichting).

3.4.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening:

In de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland is de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd in artikel 2.1.1. en nader uitgewerkt in het detailhandelsbeleid in artikel 2.1.4..

3.5 Toetsing planontwikkeling aan het beleid

De beoogde modernisering, herinrichting en uitbreiding van Ranzijn tuin en dier is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierna is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de 3 stappen van deze ladder zijn doorlopen.

¹ ABRS 24 dec 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2644/5 mrt 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743/12 mrt 2014, ECLI:NL:RVS:2014:844.

² ABRS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2286.

3.5.1 Ladder duurzame verstedelijking

Stap 1: stedelijke ontwikkeling die voorziet in actuele regionale behoefte
Allereerst doet zich de vraag voor of de beoogde modernisering, herinrichting en uitbreiding van Ranzijn tuin en dier wel een stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 3.1.6. Bro. Het gaat immers om een locatie die nu reeds in zijn geheel is bestemd voor een tuincentrum. Er worden geen nieuwe gronden voor deze functie in gebruik genomen en er is ook geen sprake van een functiewijziging.

Het gaat om een modernisering en herinrichting van de gebouwen, het terrein en de detailhandelformule, met een beperkte uitbreiding van de gebouwen (uitbreiding in totaal 578m²).

In de gemeentelijke 'Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan' van 28 maart 2012 is de locatie Ranzijn tuin en dier dan ook niet als een ontwikkellocatie aangemerkt. De beoogde modernisering met uitbreiding van het metrage leiden volgens het gemeentelijke beleid niet tot een verandering van de functie of uitstraling van het terrein. Op de locatie verandert zo weinig dat het geldende planologische beleid voldoende sturing biedt.

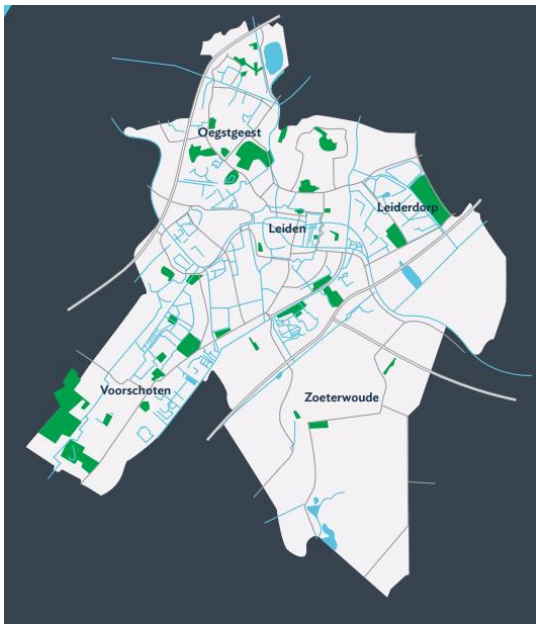
Naar de mening van de initiatiefnemers kan de beoogde ontwikkeling van Ranzijn tuin en dier niet als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro worden aangemerkt. Ook in de jurisprudentie worden niet alle ontwikkelingen als stedelijke ontwikkelingen in die zin aangemerkt. Een beperkte uitbreiding van een haven en bedrijfsloods³, een kleinschalige woningbouwlocatie met 9 nieuwe woningen⁴ en kleinschalige bedrijfsbebouwing met beperkte gebruiksmogelijkheden⁵ werden eerder door de Afdeling bestuursrecht niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro beschouwd.

Zekerheidshalve is stap 1 van de ladder toch verder afgelopen. Voor het bepalen van de regionale behoefte is gekeken naar de Leidse Regio (arbeidsmarkt en woningmarkt) die bestaat uit: Oegstgeest, Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten. Met 199.000 inwoners op 76 vierkante kilometer is het de dichtstbevolkte regio van Nederland. Er is een nijpend tekort aan ruimte, zodat er zeer nauwkeurig moet worden gezocht naar nieuwe plekken om te werken en te wonen. Met name ten westen van de A4 is nauwkeurig ruimtelijk maatwerk vereist ('postzegelplanologie').

³ ABRS 30 jul 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2977.

⁴ ABRS 18 dec 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.

⁵ ABRS 23 apr 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:1442.



Leidse Regio.

Huidige vestigingen:

In de Leidse regio komen 2 andere tuincentra voor:

- Tuincentrum stadspolder, Stadspolderweg 31. Leiden.
- Intratuin Voorschoten, Leidseweg 518, Voorschoten.

Intratuin is wat betreft omvang vergelijkbaar (ca. 8.000m²). Stadspolder is veel kleiner en ook wat betreft formule en uitstraling niet vergelijkbaar.

Buiten de regio zijn nog

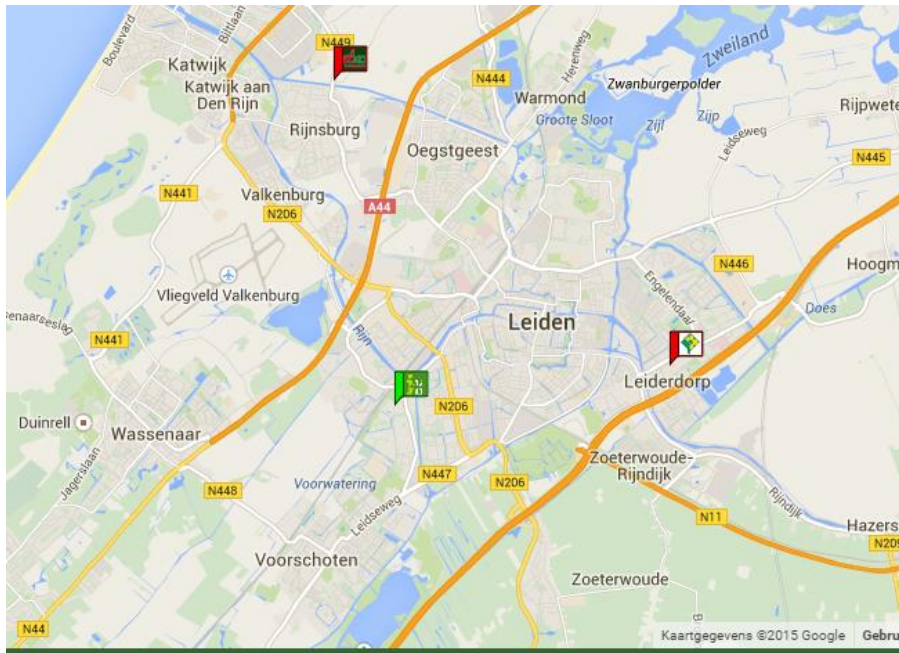
Tuincentrum, De Uiver (Katwijk) en Tuincentrum De Mooij (Rijnsburg) gesitueerd. Dat is bepaald geen ruim aanbod in deze dichtbevolkte regio. Zeker niet als dat wordt vergeleken met de woninginrichtingsbranche die in deze regio sterk is vertegenwoordigd.

Van leegstaande tuincentralocaties is geen sprake.

Planvorming nieuwe vestigingen:

Voor de Leidse Regio is een Retailvisie in voorbereiding. In deze visie zijn een aantal perifere gebieden in de regio aangewezen voor doelgericht winkelen, waar de vestiging van tuincentra mogelijk is: De Baanderij in Leiderdorp, Lammenschansweg Leiden, Reinekeboulevard in Zoeterwoude, WOON Leiderdorp en 't Heen in Katwijk. Deze gebieden zijn nagenoeg geheel ingevuld. Tuincentra zijn thans in deze gebieden niet aanwezig en planvorming voor de nieuwvestiging van tuincentra zijn niet bekend.

Ook elders in de regio zijn geen concrete plannen voor de nieuwvestiging van een tuincentrum bekend. Ten behoeve van de regionale afstemming is de ruimtelijke onderbouwing voor commentaar naar de regiogemeenten gezonden. Zij hebben positief geadviseerd.



Tuincentra in de regio.

Gelet op de bevolkingsdichtheid in de regio, het zeer beperkte aantal tuincentra en de zeer beperkte uitbreiding van metrage, is geen sprake van over-programmering en is dreigende leegstand elders niet aan de orde. De behoefte is ook veel meer gericht op modernisering van gebouw, terrein en detailhandelformule. Consumenten willen een ruimere winkel met brede paden en ruim uitgestalde goederen waar zij voor hun tuin en hun dier terecht kunnen. De huidige gebouwen dateren van de jaren 90 van de vorige eeuw en zijn sinds die tijd niet meer gemoderniseerd. Modernisering en herinrichting is absolute noodzaak, om de winkel op de huidige locatie te versterken.

Stap 2: Bestaand stedelijk gebied:

Het gaat om een modernisering, herinrichting en beperkte uitbreiding op een bestaande locatie in het stedelijk gebied van Leiderdorp.

Stap 3: Niet binnen bestaand stedelijk gebied.

Stap 3 is niet aan de orde.

Gelet op het vorenstaande is de beoogde modernisering, herinrichting en beperkte uitbreiding in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

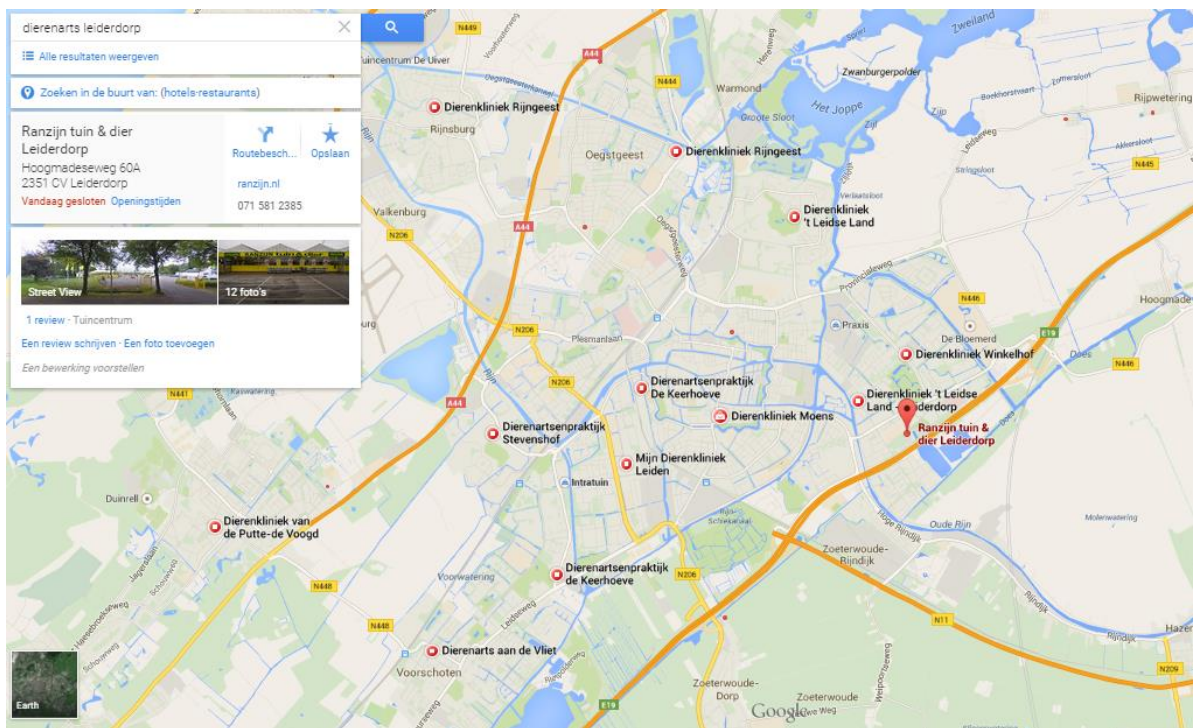
Maar beoogd is ook om in Ranzijn tuin en dier een dierenartspraktijk te vestigen. Dat is geen detailhandel, maar een 'dienst' in de zin van de dienstenrichtlijn. Dat betekent dat voor deze beoogde ontwikkeling dient te worden bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Concurrentieverhoudingen spelen daarbij geen rol. Het planologisch instrumentarium is immers niet bedoeld om concurrentieverhoudingen te regelen.

De vestiging van een dierenartspraktijk in Ranzijn tuin en dier zou in strijd met een goede ruimtelijke ordening zijn als dit zou leiden tot zodanige leegstand van dierenartspraktijken elders dat daarvan een duurzame

ontwrichting van het voorzieningen niveau zou uitgaan. Voor de beoordeling of een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal ontstaan, komt doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

In de Leidse Regio zijn thans de volgende dierenartsen aanwezig:

- Dierenkliniek Winkelhof, Reaal 5-D, Leiderdorp.
- Dierenkliniek 't Leidseland, Van der Valk Bouwmaweg 50, Leiderdorp.
- Mijn Dierenkliniek, Leiden. Boshuizerlaan 26, Leiden.
- Dierenkliniek Moens, Levendaal 71, Leiden.
- Dierenkliniek Rijngest, Pres. Kennedylaan 260, Oegstgeest.
- Dierenartspraktijk, Stevenshof, Carry van Bruggenweg 22, Leiden.
- Dierenartsenpraktijk, De Keerhoeve, Rijn- en Schiekade 22, Leiden.
- Dierenartspraktijk, De Keerhoeve, Leidseweg 229, Voorschoten.
- Dierenarts aan de Vliet, Wijngaardenlaan 111, Voorschoten.



Dierenartsen in de Leidse Regio.

Het is niet aannemelijk dat de vestiging van een dierenartspraktijk in Ranzijn tuin en dier zal leiden tot het einde van het overgrote deel van de andere dierenartsen in de regio, laat staan tot een duurzame ontwrichting van deze voorzieningen. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

3.5.2 Het provinciale detailhandelsbeleid

Het provinciale beleid is opgenomen in artikel 2.1.4. van de Ruimtelijke Verordening 2014. Daarin is het volgende geregeld:

Artikel 2.1.4. Detailhandel

Lid 1 Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Lid 2 Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd.

Lid 3 Uitzonderingen buiten de centra

Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. kleinschalige detailhandel:
 - i. in de vorm van een gemakswinkel;
 - ii. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - iii. als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 - iv. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- c. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- d. grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel';
- e. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, en

- f. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

Lid 4 Ontwikkelingen groter dan 1.000 m² buiten de centra

Voor zover de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder d, e en f, een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en is zo nodig een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

Lid 5 Nevenassortimenten

Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a, d, e en f, stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:

- a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en
- b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Ranzijn tuin en dier is buiten de winkelgebieden gesitueerd. Volgens artikel 2.1.4, lid 3, onder e, zijn het eerste en tweede lid niet van toepassing op de beoogde modernisering/herinrichting van de gebouwen, het terrein en de detailhandelformule.

Het vierde lid van artikel 2.1.4. geldt alleen voor nieuwe detailhandel met een oppervlakte van 1.000m² of meer. Bij Ranzijn tuin en dier gaat het om bestaande detailhandel, die met circa 578m² wordt uitgebreid.

Overigens is elders in deze ruimtelijke onderbouwing al gemotiveerd dat het woon- en leefklimaat door de beoogde ontwikkeling niet wordt aangetast en dat leegstand als gevolg van de beoogde uitbreiding niet aannemelijk is. In de Leidse Regio zijn slechts 3 tuincentra aanwezig, waarvan er maar één vergelijkbaar is met Ranzijn tuin en dier. In een dichtbevolkte regio met 199.000 inwoners zal een beperkte uitbreiding van een bestaande detailhandelsvestiging met 578m² niet tot leegstand leiden.

In het schrijven van de Provincie Zuid-Holland d.d. 2 december 2014 is voornoemde ook akkoord gegeven en is derhalve een REO-advies niet noodzakelijk.

Ook het vijfde lid is niet van toepassing aangezien dit alleen regels geeft voor detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder e, van artikel 2.1.4.. Volgens het derde lid gaat het om **nieuwe** detailhandel in de vorm van een tuincentrum van tenminste 1.000m². Bij Ranzijn tuin en dier gaat het niet om nieuwe detailhandel, maar om de uitbreiding van een bestaande detailhandelsvestiging. Voor zover de uitbreiding met 578m² als nieuwe detailhandel valt aan te merken, is dit minder dan 1.000m² en valt het niet onder de werking van artikel 2.1.4., lid 5.

Vast staat dat het nevenassortiment (dierenafdeling) van Ranzijn tuin en dier met 1.200m² dier sowieso onder de 20% blijft (op een totale oppervlakte van 7.436m²), en er derhalve ook in de toekomst nog ruimte blijft voor uitbreiding van deze afdeling.

De uitbreiding ziet er als volgt uit:

Huidige situatie: Totaal 6.854m² bvo.
 Dier 1.200m²

Nevenassortiment in huidige situatie: 17,50%.

Nieuwe situatie: Totaal 7.436m² bvo.
 Dier 1.200m²

Nevenassortiment in nieuwe situatie: 16,14%.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de beoogde modernisering en herinrichting van gebouw, terrein en detailhandelformule van Ranzijn tuin en dier in Leiderdorp, in overeenstemming met de ladder van duurzame verstedelijking, het provinciale beleid en de vooroverlegreacties van de Provincie Zuid-Holland d.d. 7 oktober 2014 en de aanvulling daarvan d.d. 2 december 2014.

4 BEOOGDE SITUATIE

4.1 Beoogde ontwikkeling

4.1.1 Inleiding

Voor Ranzijn tuin & dier ontwikkelt Hoorne BV, op het perceel tussen de Hoogmadeseweg en de Willem Alexanderlaan in Leiderdorp, een vernieuwd tuincentrum. Het oude en inmiddels gedateerde tuincentrum wordt daartoe gesloopt en vervangen door een nieuwe en moderne accommodatie.

4.1.2 Bebouwing

Het perceel heeft een omvang van circa 16.330m². Het bouwplan voorziet in circa 7.462m² bvo, en een buitentuin van 837m².



Ontwerp nieuw tuincentrum. Bron: Jan de Wit Architect.

4.1.3 Gebruik

In het vernieuwde tuincentrum zal het bestaande gebruik als tuincentrum grotendeels worden voortgezet conform de volgende omschrijving:
Een detailhandelsvestiging die binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen, dieren, dierenbenodigdheden- en voeding uit voorraad aan particulieren aanbiedt, alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen.

Onder volledig assortiment wordt begrepen:

- Basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen.
- Randassortiment: indirect voor de aanleg; inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, tuin- en waxkleding, buitenspeelgoed, 'buitenkoken' en accessoires, streekproducten als appels, peren, honing ed.
- Ondersteunende functie als diergerichte dienstverlening, als een dierenkliniek, trimsalon, wassalon en hondenschool.
- Gelegenheidsassortiment en ambulante verkoop: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld Pasen en Kerstmis.
- Nevenassortiment tot maximaal 20% van de verkoopruimte. Hieronder wordt o.a. verstaan levende dieren, dierenbenodigdheden en- voeding.
- Een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.

Nieuw ten aanzien van de bestaande situatie is wel dat in het vernieuwde tuincentrum straks ook een ondergeschikte dierenarts is gevestigd met een oppervlakte van ca. 360 m² en een ondergeschikte horecagelegenheid van circa 70m².

Het beoogde gebruik van de nieuwe gebouwen en de buitentuin ziet er als volgt uit:

Overzicht afdelingen tuincentrum Ranzijn tuin & dier Leiderdorp		
Afdeling	Oppervlakte m2	%
- Entree	147	2%
- Facilitair blok	113	1%
- Tuinafdeling (tuinplanten, potterie, vijvers etc.)	2905	35%
- Kamerafdeling (kamerplanten etc.)	1840	22%
- Dierenafdeling (levende dieren, dierenvoeding)	1200	15%
- Horeca	70	1%
- Dierenservicepunt (arts, apotheek, wassalon)	360	4%
- Buitenverkoop, buitentuin	837	10%
- Magazijn	801	10%
TOTAAL OPPERVLAKE WINKEL MET BUITENTUIN	8273	100%
TOTAAL OPPERVLAKE BVO	7436	

Dierenservicepunt:

De Ranzijn dierenarts is een volledig uitgeruste dierenartsenpraktijk met gekwalificeerd personeel en betreft met een oppervlakte van circa 360 m² (9% van het totaal) een ondergeschikt deel. Het is de eerste Nederlandse combinatie van een tuincentrum met een hoogwaardige dierenkliniek. De praktijk beschikt over o.a. een operatiekamer, laboratorium, opnameruimte en echo- en röntgenapparatuur. De volledig van het tuingedeelte afgescheiden kliniek verzorgt inentingen, preventief advies, operaties en onderzoek van honden en katten, maar ook knaagdieren, vogels en reptielen kunnen worden behandeld.



Voor de verzorging van huisdieren zal ook worden voorzien in een trimsalon en wasstraat voor huisdieren. Verder is er een hondenschool waar professionele coaches/instructeurs kunnen begeleiden bij de training en (her)opvoeding van honden.

Het dierservicepunt is reeds gerealiseerd in de vestigingen van Ranzijn tuin & dier in Aalsmeer, Alkmaar, Amersfoort, Almere, De Bilt, Spijk, Velserbroek en Zaandam.

De kleinschalige horecagelegenheid bij Ranzijn genaamd Ranzijn tuinterras is circa 70 m² en hiermee ondergeschikt aan het tuincentrum. Voor de klant is er de mogelijkheid voor warme drank/frisdrank en een broodje. Onderstaand ter verduidelijking een referentiebeeld van de horeca bij Ranzijn.



4.1.3 Stedenbouw

Oriëntatie en positie gebouw

Alvorens gestart is met de uitwerking van het nieuwe tuincentrum in het plangebied, zijn eerst de uitgangspunten vanuit de gemeente en Ranzijn geformuleerd:

- De huidige opstallen van het tuincentrum zijn op de achterzijde van de kavel gepositioneerd, met de entree/voorkant gericht op de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur via de Hoogmadeseweg. De achterzijde van het pand is gericht naar de onlangs aangelegde Willem Alexanderlaan en de A4.
Bij de totstandkoming van de herontwikkeling is door de gemeente als randvoorwaarde gesteld dat de hoofdontsluiting van het terrein middels de Willem-Alexanderlaan moet plaatsvinden, zowel voor bezoekers- als expeditieverkeer. E.e.a. is ook zo omschreven in de Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan e.o.
- In de huidige situatie heeft het tuincentrum een L-vorm. Conform de nieuwe formule van Ranzijn tuin & dier is dit in het kader van een haalbare exploitatie, maar ook voor de beleving van een klant geen gewenste vorm. De nieuwe winkels van Ranzijn hebben een rechthoekige vorm waarbij de entree in het midden is gepositioneerd en de kopse kant van het gebouw een buitentuin heeft.
- Tevens is er gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving, gelet op goot- en nokhoogtes en voorgevelrooilijnen. Gelet op de voorgevelrooilijn dient bij de Willem-Alexanderlaan de voorgevel 5,0 m1 vanaf de erfgrens gepositioneerd te worden. Dit is in lijn met de voorgevellijn van het onlangs gerealiseerde gemeentehuis van Leiderdorp. Tevens is dit een vriendelijke afstand tot de openbare weg dat ook met groen kan worden ingericht.
Ter plaatse van de Hoogmadeseweg is voor de afstand tot aan de weg de voorgevelrooilijn van woning nr. 58 en 60 gehanteerd. Deze percelen worden gekenmerkt door een woonhuis in 1 of 2 bouwlagen met een kap

en een voortuin van ca. 10 m¹. Voor de nieuwe bebouwing dient bij deze structuur aangesloten te worden.

Voorgenoemde aspecten zijn uitgangspunt geweest voor de nieuwe positionering van het gebouw in het plangebied. Het plangebied wordt bereikbaar middels een auto-ontsluiting vanaf de Willem-Alexanderlaan. Door de inrit aan deze zijde is het gebouw 90° gedraaid, teneinde een rechthoekige winkel te kunnen realiseren, met voldoende afstand tot de aangrenzende percelen en binnen de gestelde voorgevelrooilijnen aan de Willem Alexanderlaan en de Hoogmadeseweg. Ter plaatse van de Hoogmadeseweg is de structuur van de voortuinen doorgetrokken. Aan deze zijde is de buitentuin van Ranzijn gepositioneerd zodat ook hier een groene uitstraling wordt gerealiseerd.

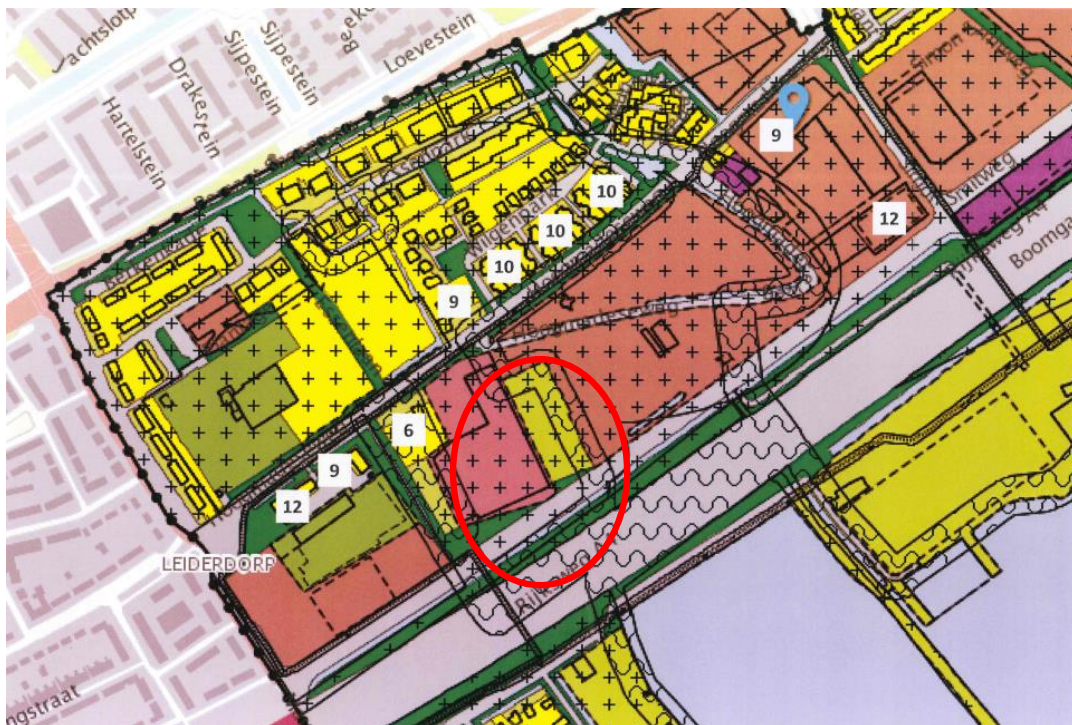
Hoogtes

Bovenstaand is aangegeven dat voor de uitwerking rekening wordt gehouden met de bestaande structuur in de omgeving, waarbij ook is gelet op goot- en nokhoogte.

Hoogte belendingen:

De woningen in de directe omgeving bestaan uit 1 bouwlaag en een kap, 2 bouwlagen met een kap en 3 volledige bouwlagen. In het vigerende bestemmingsplan variëren de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van 6,0 meter tot 12 meter. Op onderstaande bestemmingsplankaart zijn de maximale bouwhoogtematen weergegeven, met in rood omcirkelt de planlocatie.

De gewenste goothoogte van 6,0 m¹ met een maximale bouwhoogte van 8,90 m¹ sluit hierbij aan.



In de huidige situatie hebben de opstallen een goothoogte van 3,60 m1. Deze goothoogte is voor tuincentra en voor Ranzijn niet meer werkbaar, om de volgende redenen:

- Tuincentra moet excelleren in sfeer en beleving omdat het een 'saai' gebouw kan zijn. Derhalve heeft Ranzijn voor nieuwe winkels de formule dat kassen een goothoogte hebben van 6,0 m1 en een bouwhoogte van ca. 9,0 m1. In hogere kassen kan er veel beleving en sfeer worden gemaakt middels reclameborden, decoraties etc. en is de beleving voor de klant beter. Op onderstaande afbeeldingen is een lage en een hoge kas weergegeven om dit beeld te verduidelijken:
- Naast het aanbrengen van reclame-uitingen is het voor de consument ook prettiger winkelen in een hogere en ruimer ogende omgeving met meer overzicht.
- Bij een hoogtemaat van 6,0 m1 kunnen de standaardstellingmaten worden gehanteerd van Ranzijn en kan de beschikbare ruimte intensiever worden bereikt. Bij een lagere goothoogte zal het gebouw groter moeten worden.



Lage kas



Hoge kas

De ontwikkeling van de tuincentrumbranche dateert uit de jaren '80, waarbij met name werd gericht op planten- en bomenkwekers die in eenvoudige lage kassen de gekweekte producten verkochten.

Dit is in de afgelopen jaren enorm veranderd. En vanaf 2000 is daar een verandering in gekomen. De tuincentra zijn groene warenhuizen waar een consument een paar uur kan winkelen. Met deze verandering werden de gebouwen ook complexer die meer past bij de functionaliteit van nu, waarbij ook de hoogtematen van de kassen zijn veranderd. Kijkend naar tuincentra in Nederland en buitenland is een goot van 6m1 en een nok van 9 m1 een standaard geworden.

Naast formule en klantbeleving is een hoge kas ook voor een goede klimaatbeheersing:

- Klimaat in kassen van 6,0 m1 is beter te beheersen en controleren. Door de transparante dakbedekking komt veel warmte binnen, waardoor bij een kas deze te snel opwarmt. Met als gevolg dat de temperatuur minder beheersbaar is.
- Kamerplanten blijven goed geconserveerd bij een temperatuur van 17/18. Op het moment dat de temperatuur naar circa 25 – 30 graden gaat is er sneller uitgroei van de planten en meer derving voor Ranzijn tuin & dier.

- Klant vindt het niet prettig om in een warme omgeving te winkelen van 30 graden, zonder luchtstroom.

Naar aanleiding van overleg met omwonenden is de bouwhoogte van het tuincentrum reeds verlaagd van 9,50 meter naar 8,90 meter en de goothoogte van 6,50 meter naar 6,10 meter. Tevens is aan de zijde van de Hoogmadeseweg een aanpassing doorgevoerd. De overkapping boven de buitentuin is aan deze zijde verlaagd van 6 meter naar een goothoogte van 3,10 meter. Daardoor loopt de bouwhoogte vanaf de Hoogmadeseweg gezien geleidelijk op en ontstaat er aan de Hoogmadeseweg een vriendelijker beeld. Op basis van deze aangepaste bouwhoogtes kan de beoogde winkelfunctie worden geïmplementeerd en is een duurzaam binnenklimaat mogelijk.

4.1.5 Welstand

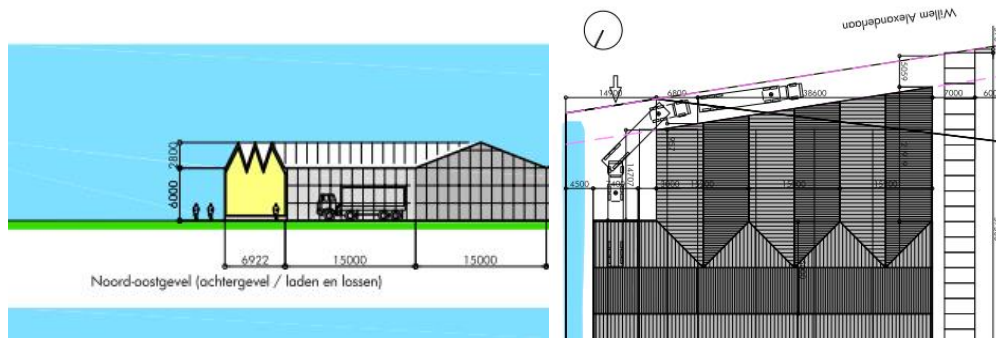
Het gebied tussen de Hoogmadeseweg en de Willem-Alexanderlaan is in de Welstandsnota aangewezen als 'bijzonder welstandsgebied'. De omgeving van de Willem-Alexanderlaan is een gebied met ontwikkelambitie, waarin ruimte wordt gezocht voor groen en wonen. In het gehele gebied is de gewenste architectuur volgens de welstandsnota verzorgd met een zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé.

In het project is daarop ingespeeld door heel nadrukkelijk met de bebouwing aansluiting te zoeken bij de langgerekte verkaveling in het gebied tussen de Hoogmadeseweg en de Willem Alexanderlaan. De hoogte van bebouwing is enerzijds afgestemd op een toekomstige omgeving met meer woningen door wat betreft de goot- en bouwhoogte aansluiting te zoeken bij een gemiddelde eengezinswoning. Anderzijds is voor een transparante en robuuste gevel gekozen die goed past in de belevingsas langs de A4. Daartoe is de hoofdingang naar de Willem Alexanderlaan verplaatst en is ook het laden en lossen naar deze zijde gebracht en weggewerkt achter de gevel.

Passend bij de functie als tuincentrum is gekozen voor transparante en natuurlijke materialen in de vorm van kassen. Met reclame uitingen is terughoudend omgegaan.

In een eerder stadium is een concept aanvraag voorgelegd aan de Welstandscommissie. Op 2 juni 2014 heeft de Welstandscommissie een positief eindadvies op de conceptaanvraag afgegeven (GWI/RDA/2014-0050-VG01). De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet van het plan. De commissie adviseert om het bouwplan aan te passen ter plaatse van de expeditiezone.

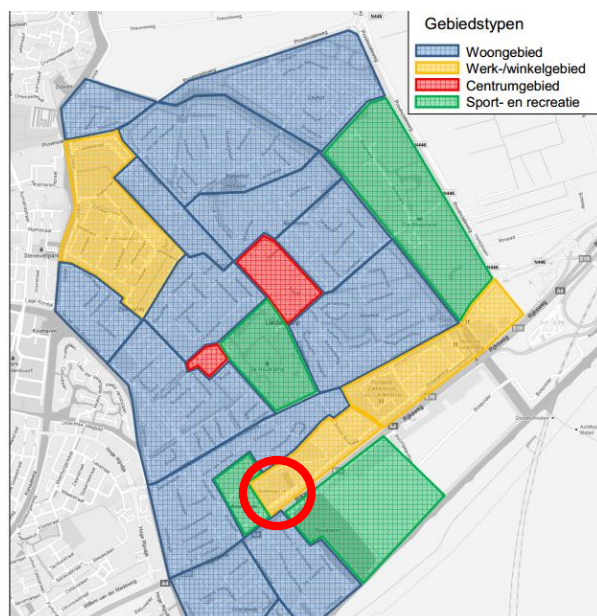
Het bouwplan is op dit punt aangepast conform de opmerkingen van de commissie en is op 9 juli 2014 door de commissie akkoord bevonden voor verdere uitwerking.



4.1.6 Parkeren

Parkeerbeleidsplan 2012-2020

Op het gebied van parkeren is in 2012 het parkeerbeleidsplan voor de gemeente Leiderdorp vastgesteld. Het doel van dit beleidsplan is tweeledig namelijk, het inzichtelijk maken van de huidige knelpunten en waar mogelijk deze verbeteren. En het beleidsplan als toetsingskader laten fungeren voor nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende voorzieningen (wonen, winkels, scholen enzovoorts). Deze zijn terug te vinden in het parkeerbeleidsplan. Buiten de norm is ook vastgelegd aan welke inrichtingseisen deze moeten voldoen. Naast het autoparkeren is in het parkeerbeleidsplan ook aandacht besteed aan fietsparkeren, vrachtwagenparkeren, parkeren van schone voertuigen en gehandicaptenparkeerplaatsen.



Gebieden volgens Parkeerbeleidsplan.

Ranzijn tuin&dier is gesitueerd in werk- en winkelgebied. Doelstelling voor deze gebieden is om nu en in de toekomst voldoende parkeerplaatsen te creëren voor bezoekers en personeel. In het parkeerbeleid wordt voor bouwmarkten en tuincentra een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per

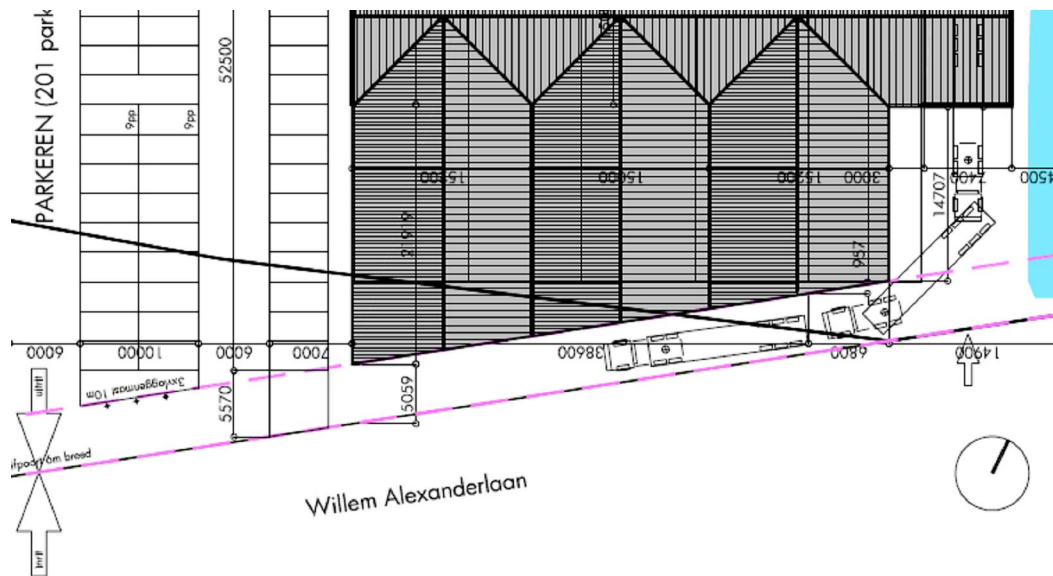
100m² bvo gehanteerd. Bij een omvang van circa 7.462m² betekent dat minimaal 187 parkeerplaatsen op eigen terrein voor werknemers en bezoekers. Het plan voorziet in 193 parkeerplaatsen, zodat hier ruimschoots aan wordt voldaan.

Conform het parkeerbeleid dient daarnaast bovenop de benodigde 187 parkeerplaatsen ruimte voor een toename van 14,5% van het aantal parkeerplaatsen te worden gereserveerd in verband met toenemend autobezit. Deze ruimte mag in eerste instantie als groen uitgevoerd worden, maar moet stedenbouwkundig en bestemmingstechnisch zodanig ingepast worden dat de locaties in de toekomst kunnen worden omgezet naar parkeerplaatsen. Hier is in het plan rekening mee gehouden. Het plan biedt namelijk ruimte om in de toekomst het aantal parkeerplaatsen uit te breiden naar circa 217 parkeerplaatsen op eigen terrein (dit komt dan neer op 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Een deel van het overschot zal in eerste instantie als groen worden uitgevoerd. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat na de opening van het nieuwe tuincentrum parkeertellingen zullen worden uitgevoerd voor reguliere weken en voor piekmomenten. Op basis van deze tellingen zal de gemeente in overleg met de initiatiefnemer na het eerste openingsjaar bepalen of, en hoeveel, van de extra plaatsen moet worden aangelegd.

4.1.7 Verkeer

De hoofdtoegang tot het terrein is, in de nieuwe situatie, voorzien aan de Willem Alexanderlaan. De bestaande toegangsweg aan de Hoogmadeseweg is niet meer toegankelijk voor autoverkeer maar blijft wel open voor fietsers, en fungeert zonodig als calamiteitenontsluiting. Bij calamiteiten is langs deze zijde een extra vluchtroute beschikbaar en een extra ontsluiting die de bereikbaarheid voor de hulpdiensten moet garanderen. Het autoverkeer is aangewezen op de auto-ontsluiting aan de Willem Alexanderlaan.

De auto's komen op die wijze gescheiden van het fietsverkeer aan de Willem Alexanderlaan het bedrijfsterrein op. Ook het laden en lossen is aan de Willem Alexanderlaan voorzien, maar gescheiden van het bezoekersverkeer. De in- en uitrit voor het bezoekersverkeer zit aan de westzijde en de in- en uitrit voor het bevoorradingsverkeer aan de oostzijde.



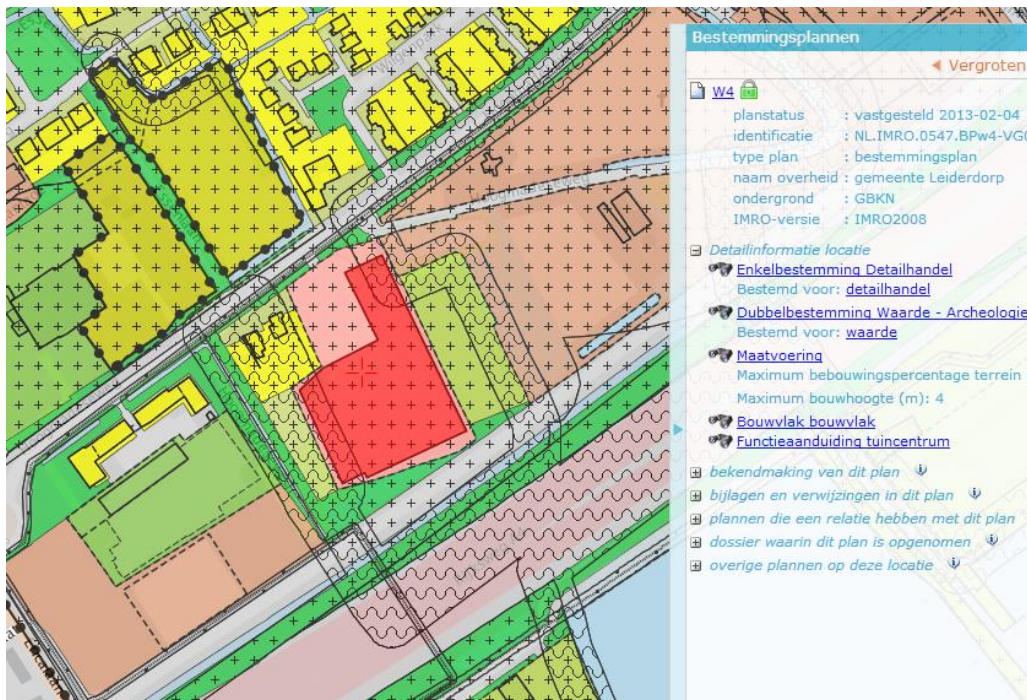
Ontwerp bevoorradingsverkeer nieuw tuincentrum. Bron: Jan de Wit Architect

Het bevoorradingsverkeer heeft een eigen toegang aan de Willem Alexanderlaan. Achter de bedrijfsgebouwen op eigen terrein is gelegenheid om de vrachtwagens in te rijden, op eigen terrein (en gescheiden van het bezoekersverkeer) achteruit in te steken en na het laden en lossen, weer vooruit de Willem Alexanderlaan op te rijden. Dit gedeelte van het bedrijfsterrein is niet voor de bezoekers toegankelijk. De omgeving van de bevoorradingsin- en uitrit zal zodanig worden ingericht dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

4.2 Afwijken bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing

4.2.1 De regeling in het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'W4' is de regeling afgestemd op het bestaande tuincentrum. De gronden hebben de bestemming 'Detailhandel' gekregen, maar zijn op maat bestemd met de aanduiding 'tuincentrum'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een tuincentrum toegestaan. Het bouwvlak is strak om de bestaande bedrijfsgebouwen gelegd (rood oplichtend in de figuur hieronder) en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.



Kaartuitsnede geldende bestemmingsplan 'W4'.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het huidige bouwvlak ligt aan de noordzijde circa 45 meter van de woning Hoogmadeseweg 43 en aan de oostzijde circa 4 meter van de bestemming 'Recreatie-Hobbytuin'.

4.2.2 De ruimtelijke onderbouw

Het bouwplan voor het Ranzijn tuin & dier wijkt op drie punten af van het geldende bestemmingsplan. Het beoogde bedrijfsgebouw heeft een andere vorm en is wat groter dan het huidige bouwvlak, de beoogde bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen voldoet niet aan de huidige regeling en het dierenservicepunt valt niet onder de begripsomschrijving van detailhandel.

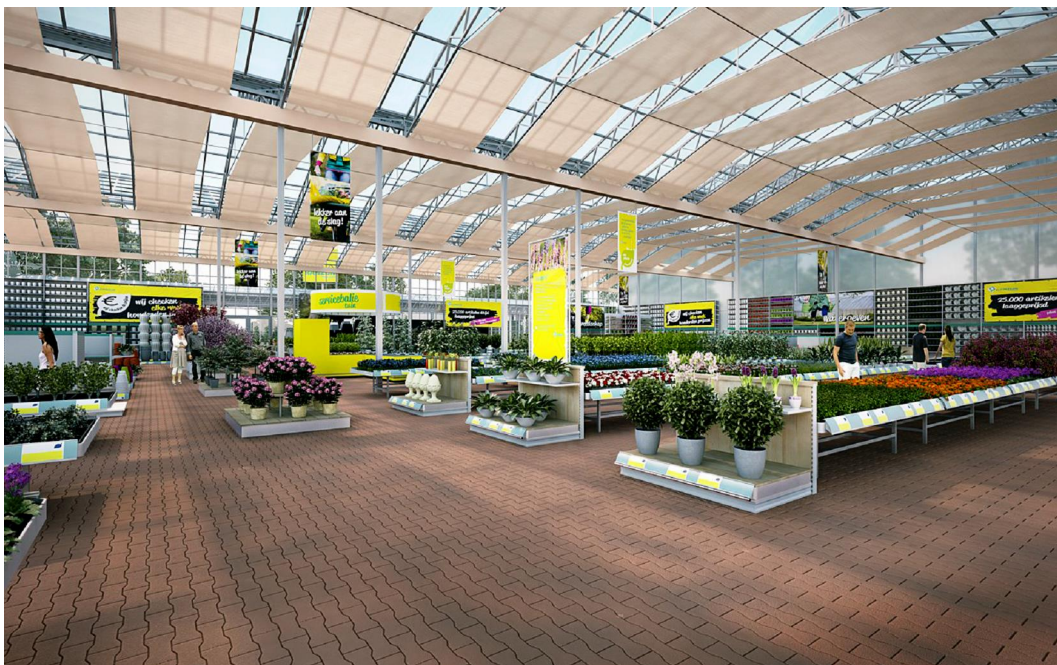
Zoals eerder gemeld is het huidige tuincentrum inmiddels flink gedateerd. Bouwhoogte en logistiek voldoen niet meer aan de moderne standaarden. In de huidige situatie komen zowel bezoekers als de bevoorrading via de in- en uitrit aan de Hoogmadeseweg. De vrachtwagens moeten het gehele parkeerterrein oversteken om de laad- en loslocatie te bereiken. Bovendien gebeurt het laden en lossen op dit moment recht achter de woning Hoogmadeseweg 60.

Door de beperkte bouwhoogte is in het in de huidige situatie lastig om een goed binnenklimaat te bewerkstelligen, is de opslag- en uitstalruimte zeer beperkt, en moet het laden- en lossen van grote en hoge vrachtwagens buiten gebeuren.

In het nieuwe ontwerp is ingespeeld op de langgerekte noord-zuidverkaveling tussen de Hoogmadeweg en de Willem Alexanderlaan. Het nieuwe bedrijfsgebouw versterkt dat door eenzelfde richting en langgerektheid aan te houden. De auto-toegang (in- en uitrit) is aan de Willem Alexanderlaan gesitueerd. Vanwege externe veiligheid (vluchtroutes en bereikbaarheid bij

calamiteiten) wordt ook de toegang aan de Hoogmadeseweg nog open gehouden als calamiteitenontsluiting. Ook het fietsverkeer uit Leiderdorp kan via deze ingang het bedrijfsterrein bereiken. Voor het autoverkeer is de Hoogmadeseweg niet meer toegankelijk. Al het autoverkeer via de Hoogmadeseweg zal dan ook verdwijnen en via de hoofdtoegang aan de Willem Alexanderweg gaan. Hetzelfde geldt voor het bevoorradingsverkeer. Op de Hoogmadeseweg zal dat geheel verdwijnen. Al het bevoorradingsverkeer gaat in de nieuwe situatie via de Willem Alexanderlaan.

De extra bouwhoogte is nodig om de formule klantbeleving te kunnen realiseren, en om voor een duurzaam binnenklimaat te kunnen zorgen, het regenwater van het dak voor eigen gebruik op te vangen, opslag en uitstalling volgens de moderne standaarden te kunnen inrichten en om de vrachtwagens deels binnen de gevel te kunnen laden en lossen. Een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8,87 meter zijn vergelijkbaar met de hoogtes van een eengezinswoning.



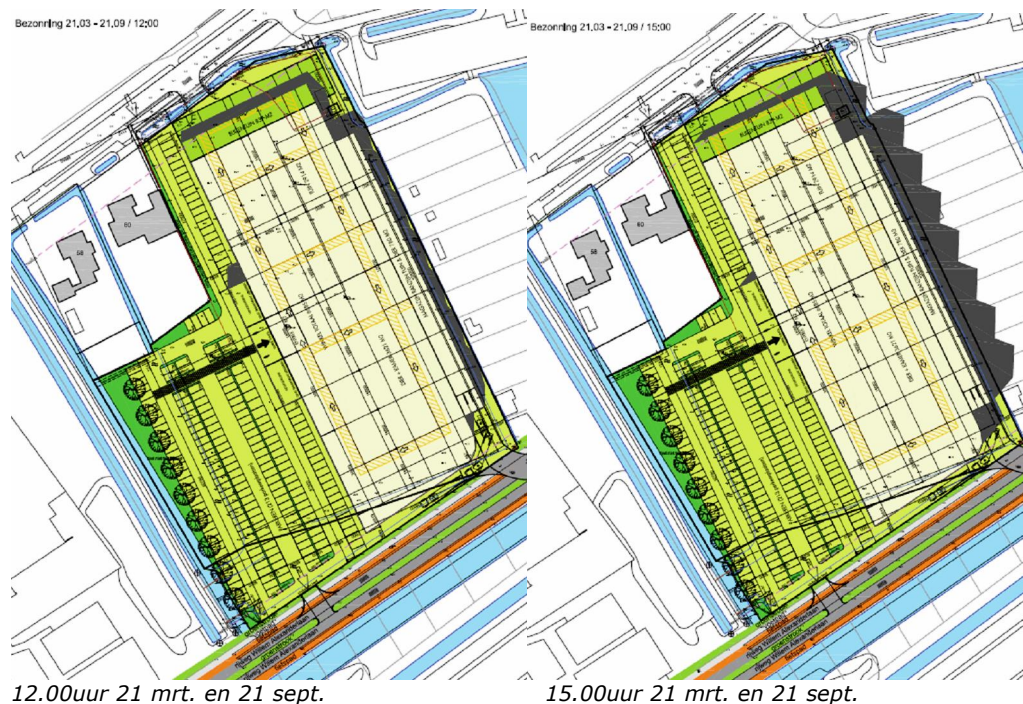
Gewenste inrichting nieuw tuincentrum

Bij situering en bouwhoogte is rekening gehouden met de bestaande aangrenzende woningen (Hoogmadeseweg 58-60 en 43). Het hogere bedrijfsgebouw is op gepaste afstand van de woningen geplaatst en het laden en lossen is naar de zijde van de Willem Alexanderlaan verplaatst.

Aan de zijde van de Hoogmadeseweg is de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen Hoogmadeseweg 58-60 aangehouden. Dat is op een afstand van circa 35 meter tot de tegenovergelegen woning Hoogmadeseweg 43. Gelet op het brede en groene profiel van de Hoogmadeseweg met forse laanbomen is een bouwhoogte vergelijkbaar met een eengezinswoning op deze afstand verantwoord. Aan deze zijde is de goothoogte na overleg met omwonenden teruggebracht naar 3.10 meter en de gevel op het onderste gedeelte bovendien voorzien van een groene uitstraling.

Aan de oostgevel is het nieuwe bedrijfsgebouw voorzien op een afstand van circa 4,5 meter van de volkstuinten. Uit een bezonningsstudie voor deze situatie blijkt dat er aan de zijde van de volkstuinten alleen buiten het groeiseizoen schaduwwerking van de nieuwe bedrijfsgebouwen is. Ten opzichte van de bestaande situatie treedt er in de nieuwe situatie ca. 1,5 uur eerder dezelfde schaduwwerking op voor een klein deel (ciraca 15%) van de tuinen. De bezonningsstudie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In het voorjaar (21 maart) en het najaar (21 september) is er vooral in de middag (15.00 uur) voor een deel enige schaduwwerking. Midden op de dag om 12.00 uur is die schaduwwerking er nauwelijks en in de zomer staat de zon zo hoog dat er geen wezenlijke schaduwwerking richting de volkstuinten is.

Aangezien het hier om een zeer beperkt deel van de volkstuingronden gaat waar veel tuinhuisjes voor gereedschap staan, het slechts een beperkt deel van de dag betreft en enkel een zeer beperkt deel van het groeiseizoen, is deze situatie aanvaardbaar.



Wat betreft het dierservicepunt is hiervoor al beschreven dat het ondergeschikt is aan het tuincentrum en in overeenstemming is met het provinciale beleid. In paragraaf 4.1.3 is een nieuwe begripsomschrijving voor Ranzijn tuin en dier opgenomen.

5 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bouwplan.

5.1 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen, een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden en waar in acht te nemen geluidwaarden gelden.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het onderhavige project voorziet niet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen zodat een nader akoestisch onderzoek niet nodig is. De Wet geluidhinder staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige project.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter ook gekeken of kan worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De nieuwe inrichting van het parkeerterrein en de bebouwing kan geluidsconsequenties hebben voor omwonenden. Daartoe is een geluidonderzoek uitgevoerd door het akoestische adviesbureau Alcedo. Het onderzoek is als bijlage achter deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In dat onderzoek zijn de consequenties van de gewijzigde inrichting op de omliggende geluidgevoelige bestemmingen (woningen) rondom het bedrijf in beeld gebracht. Hierbij zijn zowel de geluidsniveaus in de uitgangssituatie als in de toekomstige situatie in beeld gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nabij gelegen woningen aan de Hoogmadeseweg de geluidsniveaus in de toekomstige situatie afnemen. Uit de resultaten blijkt dat in de toekomstige situatie op de woningen voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus uit het Activiteitenbesluit. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wat betreft het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding/vernieuwing van Ranzijn tuin&dier.

5.2 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel.

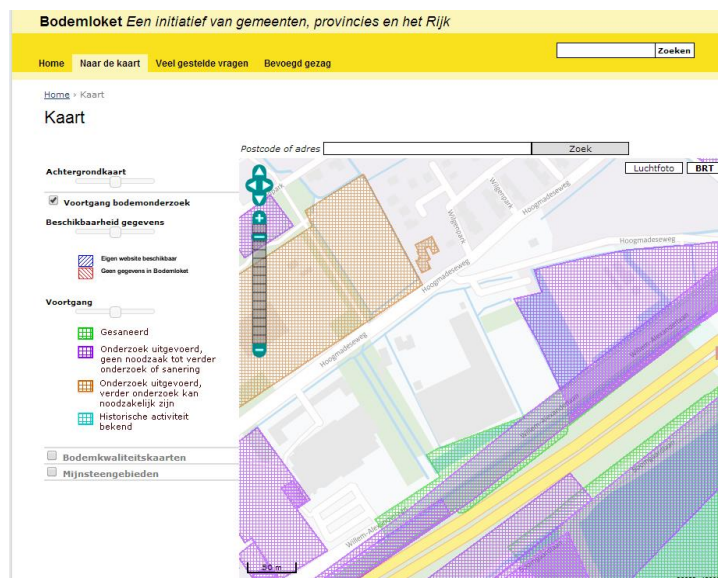
Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de voortzetting van het huidige gebruik als tuincentrum. Gezien het historisch gebruik van het perceel (al vele jaren als tuincentrum), zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit zodanig is, dat het niet mogelijk is om het beoogde gebruik in het plangebied te realiseren. Volgens informatie van het bodemloket is er ook geen aanleiding om ter plaatse ernstige bodemverontreiniging te veronderstellen. Ten behoeve van de reconstructie van de A4 heeft bodemonderzoek plaatsgevonden in het aangrenzende gebied. Nader onderzoek bleek hier niet nodig. Langs de Willem Alexanderlaan, waar de uitbreiding van terrein en bebouwing is voorzien, heeft in het verleden een sanering plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van de waterbergingsvoorziening ter plaatse.

Verder is de grond die is vrijgekomen bij het archeologische sleuvenonderzoek beoordeeld. Daarbij is geconstateerd dat het asfalt niet teerhoudend is en er in de puinlaag (fundering) van het asfalt slechts lichte verontreiniging voorkomt op een schone ondergrond. Bij de herinrichting zal het asfalt worden afgevoerd en het terrein worden opgehoogd met een laag schone grond.

Conclusie

Wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding/vernieuwing van Ranzijn tuin & dier.



Uitsnede bodemloket voor het plangebied en omgeving

5.3 Water

Beleidskader

Watertoets

Op grond van artikel 12, tweede lid, aanhef en onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de waterparagraaf. De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets.

De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

De waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de plankaart en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid
2. de taken van de waterbeherende instantie
3. het overleg met de waterbeherende instantie
4. het huidige watersysteem
5. het toekomstige watersysteem

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreinigingen;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.
5. Ter implementatie van deze Europese richtlijn is in 2009 de Waterwet opgesteld.

Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel

van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap Rijnland)

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven, en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op www.rijnland.net.

Keur en Beleidsregels 2009 (Hoogheemraadschap Rijnland)

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden en duinen) en watergangen (sloten, vaarten en plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur

niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net.

Waterplan Leiderdorp (Hoogheemraadschap Rijnland en Gemeente Leiderdorp)

Eind 2010 hebben het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Leiderdorp samen het Waterplan Leiderdorp vastgesteld. Water trekt zich niks aan van bestuurlijke grenzen en de taakverdeling die tussen betrokken beheerders is overeengekomen. Voor een goed en kosteneffectief waterbeheer (dat is afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen in Leiderdorp) is een goede afstemming en samenwerking tussen Leiderdorp en Rijnland een absolute voorwaarde. Om deze samenwerking vorm te geven hebben Leiderdorp en Hoogheemraadschap Rijnland een gemeenschappelijk waterplan ontwikkeld voor het bebouwde gebied van Leiderdorp.

De kansen en knelpunten zijn gezamenlijk in beeld gebracht. Knelpunten zijn krappe duikers, grondwateroverlast, de waterkwaliteit in de Buitenhofvijver, de vele overstorten en rioolvreemd water. Kansen zijn de uitbreiding van natuurvriendelijke oevers waar de gemeente in het kader van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur momenteel mee bezig is. Daarnaast worden de ruimtelijke ontwikkelingen aangegrepen om het watersysteem te verbeteren.

De algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" is in dit waterplan doorvertaald naar water. Dit leidt tot de volgende doelstellingen:

- Water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken.
- Het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten.
- Intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten.
- De bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd:

1. Zwemmen in de Buitenhofvijver.
2. Zichtbaarheid water en oevers.
3. Aansluiten bij groen blauwe inrichting Munnikenpolder.
4. Vergroten duikers Oranjewijk.
5. (Grond)waterloket.

De maatregelen worden in de periode 2011 - 2015 uitgevoerd.

Waterstructuurplan 2013

Op 13 december 2010 heeft de gemeenteraad het Waterplan 2011-2015 vastgesteld. Een van de maatregelen die in dit waterplan is opgenomen, is het

opstellen van een waterstructuurplan. Op 25 november 2013 is het waterstructuurplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Het waterstructuurplan is integraal opgesteld voor zowel het stedelijk- als het landelijk gebied in de gemeente Leiderdorp en geeft een visie op het totale oppervlaktewater van Leiderdorp met de verschillende functies die het watersysteem heeft. Het Waterstructuurplan is met actieve participatie van betrokken burgers opgesteld.

De knelpunten en kansen zijn verder uitgewerkt in een aantal maatregelen. Deze vormen het uitvoeringsprogramma van het waterstructuurplan. Voor locatie Ranzijn tuin&dier zijn er geen knelpunten gesignaleerd. Bij herstructureringen dient de aandacht uit te gaan naar kansen voor waterberging.

De watertoets

De gemeente Leiderdorp is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Hoogheemraadschap Rijnland beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. Daarvoor gelden eisen van het Hoogheemraadschap om de kwaliteit van het open water te waarborgen. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Uiteraard voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van de waterkeringen en het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Water in relatie tot het projectgebied

Huidige situatie

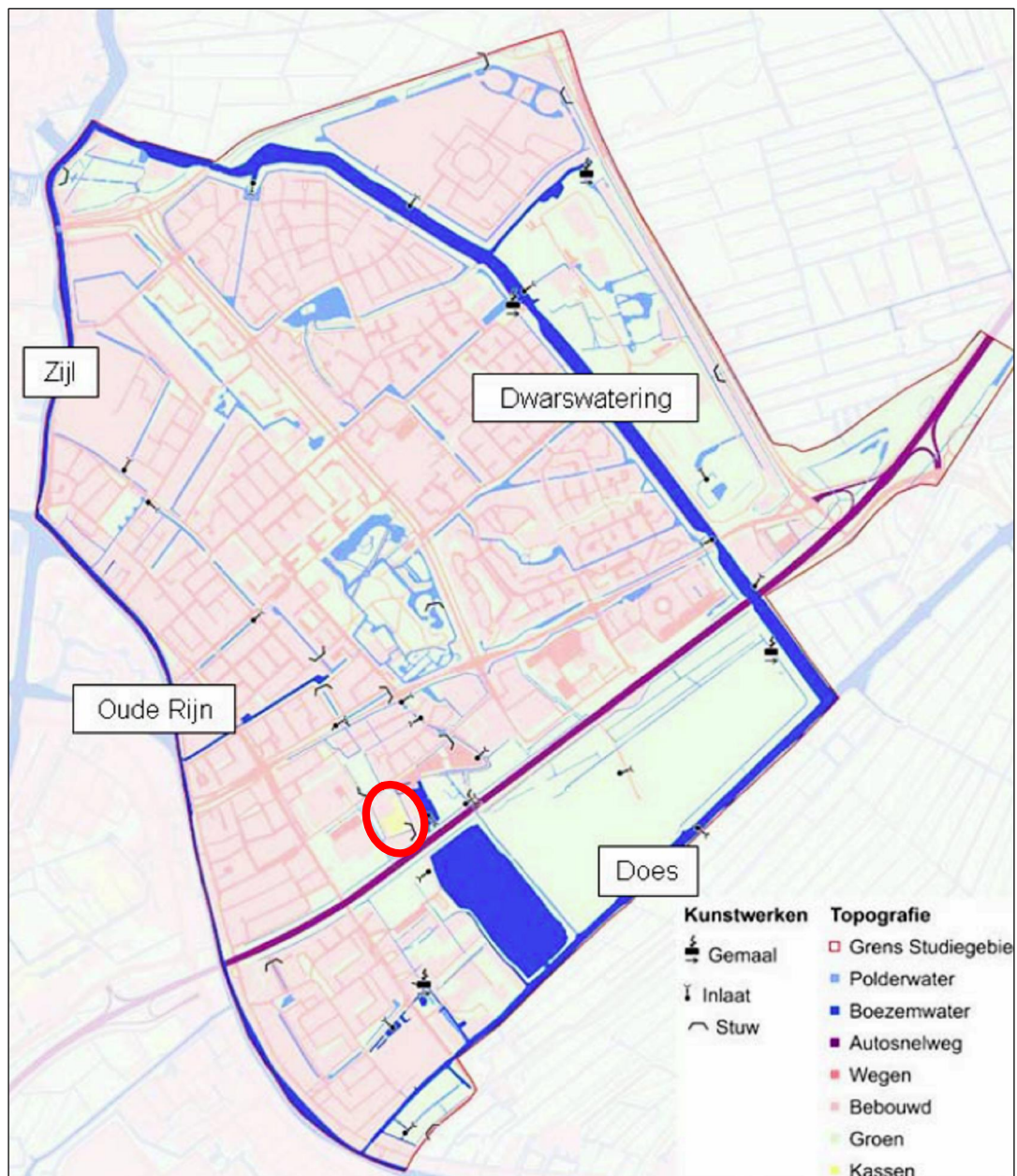
Het projectgebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Leiderdorp, even ten noorden van de A4 en de Willem Alexanderweg. De kern van Leiderdorp wordt omringd door de boezemwatergangen de Oude Rijn, de Dwarswating, de Zijl en de Does. De Dwarswating (in het oosten) komt uit op de Zijl (in het noorden) en de Does (in het zuiden). De Zijl verbindt de Kagerplassen met de

Oude Rijn (zuidwesten). De Does sluit aan op de Dwarswatering en de Oude Rijn.

Naast deze brede en hoger gelegen boezemwatergangen is er een groot aantal lagergelegen hoofdwatergangen en overige watergangen (sloten en waterlopen) op polderniveau. Alle sloten en waterlopen van Leiderdorp komen (indirect, via gemalen) uit op de hoofdwatergangen. Ze volgen de oude kavel- en ontginningsrichting, haaks op de hoofdwatergangen.

Leiderdorp kent daarnaast een aantal watervlakken, bijvoorbeeld de jachthaven even ten zuiden van het projectgebied en de A4. In het park de Houtkamp ten noorden van het projectgebied is relatief veel oppervlaktewater aanwezig in de vorm van kleine vijvers en waterlopen.

Afvoer van water vindt plaats via vier poldergemalen naar de boezem. Bij hevige neerslag wordt een deel van het wateroverschot tijdelijk in de polders zelf geborgen. Een deel wordt ook in de Munniken-, Zijl- en Meijepolder geborgen.

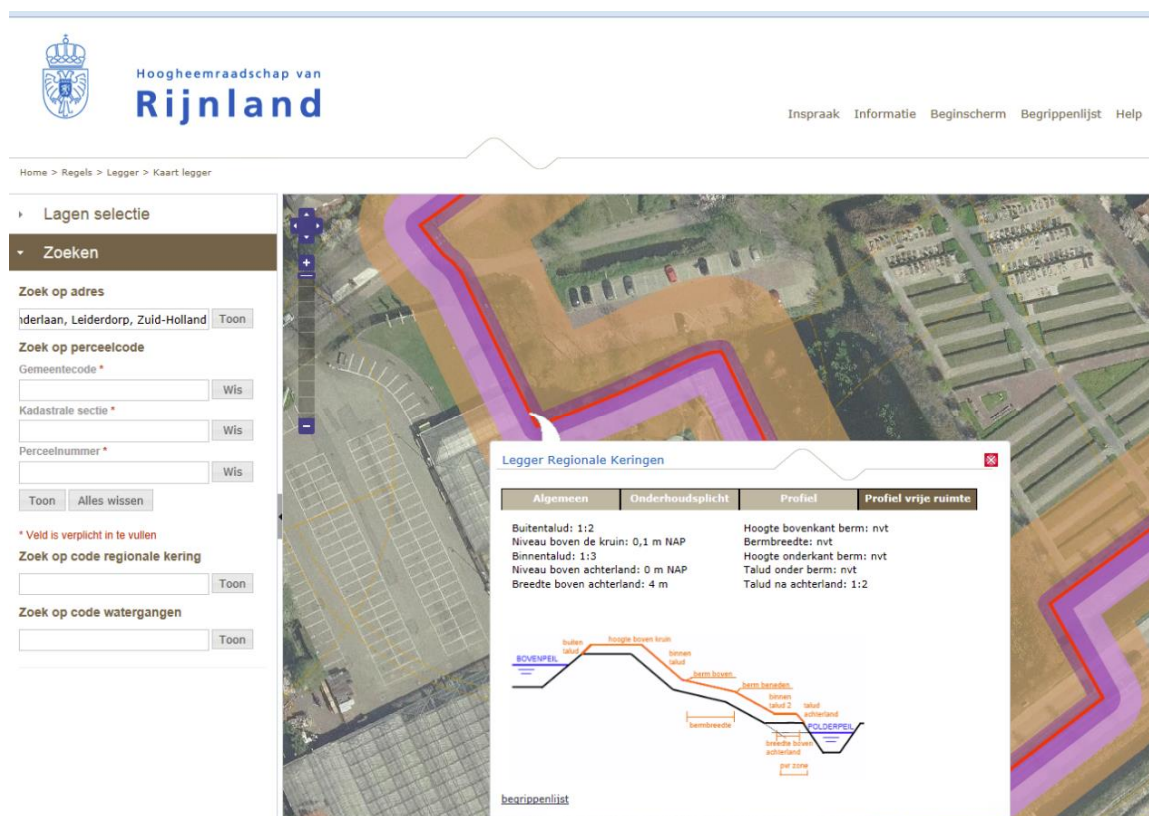


Water en kunstwerken Leiderdorp in relatie tot het plangebied (globale ligging in rood)
(bron: Waterplan Leiderdorp 2011-2015)

Het projectgebied is gesitueerd in de Kalkpolder met een vast peil van NAP - 1,02 m en maakt deel uit van het W4-gebied waar het watersysteem flink wordt aangepast in verband met de verbreding van de A4.

Waterkeringen

Aan de noordoostzijde van het projectgebied is een regionale waterkering aanwezig. Volgens de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland is bouwen in de kern- en beschermingszone van deze waterkering vergunningplichtig. Daartoe heeft er nader overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden.



The screenshot shows the website of the Hoogheemraadschap van Rijnland. On the left is a search bar with fields for address, municipality code, cadastral section, and parcel number. The main area displays a map of a waterway with a technical profile diagram overlaid. The diagram shows the water level, the height of the dike, and the width of the dike. The profile is labeled with 'BOVENPEIL' (top level) and 'POLDERPEIL' (polder level). The diagram also shows the 'binnenland' (inland) and 'achterland' (backland) areas.

Algemeen	Onderhoudsplicht	Profiel	Profiel vrije ruimte
Buitentalud: 1:2		Hoogte bovenkant berm: nvt	
Niveau boven de kruin: 0,1 m NAP		Bermbreedte: nvt	
Binnentalud: 1:3		Hoogte onderkant berm: nvt	
Niveau boven achterland: 0 m NAP		Talud onder berm: nvt	
Breedte boven achterland: 4 m		Talud na achterland: 1:2	

Watergangen

Het projectgebied wordt omgeven door watergangen. Alleen de watergang even ten westen van het projectgebied en de watergang ten zuiden van het projectgebied (langs de A4) is een primaire watergang (donkerblauw). De watergangen zijn onderling verbonden met duikers. Zo is de primaire watergang ten zuiden van de Willem Alexanderweg met een duiker verbonden met het water ten zuiden van het tuincentrum. Indirect komen deze watergangen uit op de jachthaven en de Does ten zuiden van het projectgebied.



Water en kunstwerken in directe omgeving van het plangebied
(bron: Interactievekaart, Hoogheemraadschap Rijnland)

De woningen Hoogmadeseweg 58-60 liggen op een eiland ten westen van het tuincentrum. Het groene zuidelijke gedeelte van dit eiland is eigendom van het tuincentrum en maakt deel uit van de beoogde ontwikkeling. De watergangen rond het eiland zijn met een stuw gescheiden van het water ten zuiden van het tuincentrum (zie bovenstaande figuur).

Overigens is in het projectgebied een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater en niet naar het riool.

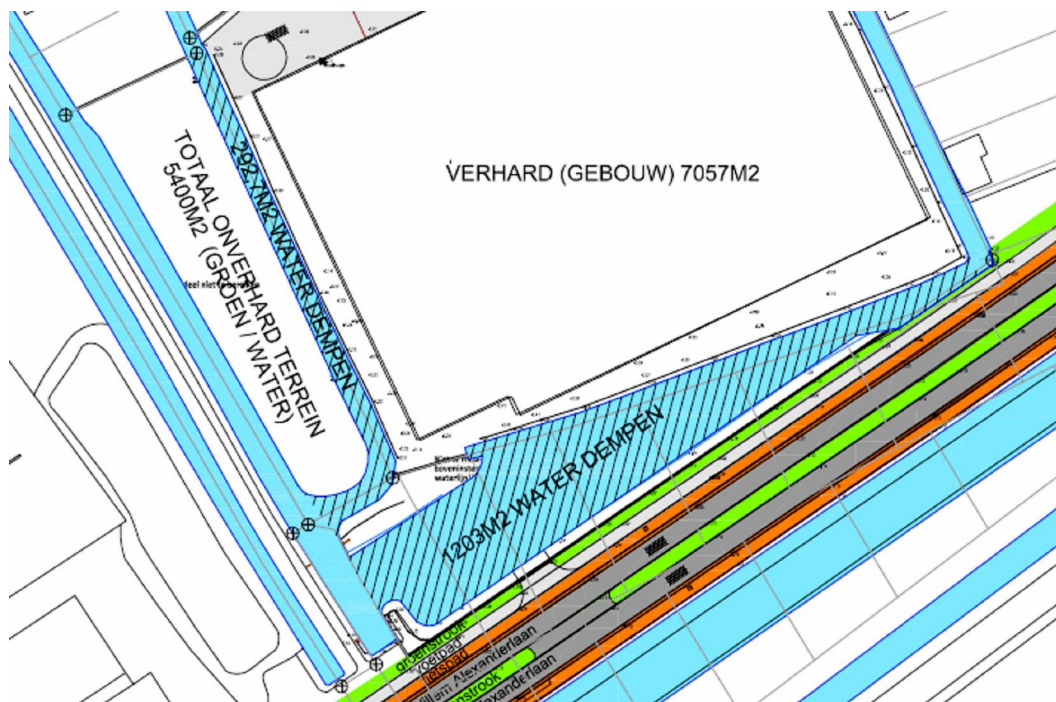
Bovendien ligt het plangebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarszone.

Nieuwe situatie

Op de locatie aan de Hoogmadeseweg wil de initiatiefnemer (Ranzijn Tuin&Dier) het bestaande tuincentrum moderniseren en geheel vernieuwen. Op het terrein worden de bestaande bebouwing en parkeerplaatsen gesloopt en vervangen door geheel nieuwe gebouwen en een nieuwe parkeerplaats. Beoogd is de toekomstige auto-ontsluiting en het laden en lossen naar de

Willem Alexanderweg te verplaatsen. Op die wijze kan de Hoogmadeseweg worden ontzien.

Daartoe is een geheel nieuwe indeling van het terrein voorzien, waarbij de sloot ten westen van het tuincentrum en het water ten zuiden van het tuincentrum worden gedempt. In totaal gaat het om 1.495 m² oppervlakte water dat wordt gedempt. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Te dempen water

Compensatie waterdemping

Water dat gedempt wordt dient elders echter te worden gecompenseerd. Het aanwezige water in de hoogwatervoorziening (292m²) is al eerder gecompenseerd (gereguleerd in vergunning V47263). Demping van deze watergang (aanwezig in hoogwatervoorziening) kan dus zonder compensatie worden toegestaan.

Dat betekent dat er nog een compensatieverplichting van 1.203m² resteert. Daarvan zal 218m² door de initiatiefnemer worden gecompenseerd in het projectgebied (zie hierna). De resterende 985m² zal door de gemeente, elders binnen hetzelfde peilvlak, 1 op 1 worden gecompenseerd.

Compensatie toename verharding/bebouwing

Na demping van het water zal de bestaande bebouwing en de bestaande verhardingen worden uitgebreid. In totaal neemt de bestaande bebouwing/verharding met 3.555 m² toe. In onderstaande tabel is dit in beeld gebracht.

Vergelijk verharding oud en nieuw Ranzijn Leiderdorp			
Onderdeel	Bestaand	Nieuw	Vershil
- Bebouwd oppervlakte m2 bvo	7.057	7.462	405
- Semi bebouwd oppervlakte m2 bvo	0	590	590
- Terreinverharding oppervlakte m2	3.873	6.433	2.560
Totaal toename verhard oppervlakte m2			3.555
Waterdemping:			
- tijdelijke waterberging	1.203	0	0*
- sloot achter nr 58 en 60	292	0	0**

* Demping wordt door gemeente elders in gemeente binnen hetzelfde peilvlak gecompenseerd

**Waterdemping a 292 achter nr 58 en 60 dient niet gecompenseerd te worden

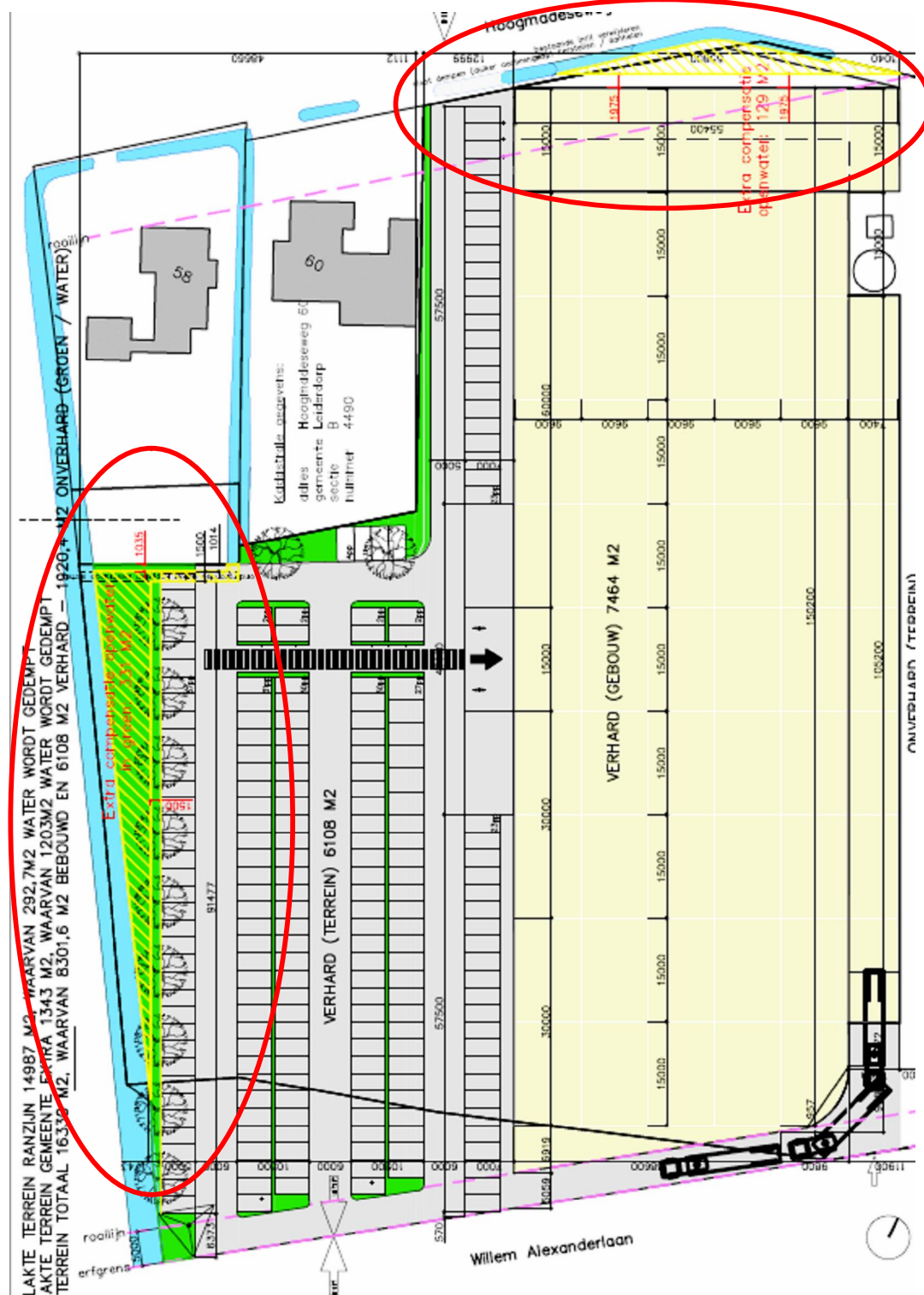
Op grond van de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap Rijnland dient 15% van het extra te verharderen oppervlak binnen het plangebied gecompenseerd te worden. Op basis van de plannen die momenteel voorliggen, betekent dit een watercompensatie van 533.25 m². Dit wordt ook wel de bergingscapaciteit genoemd.

Dat zal als volgt worden gecompenseerd. De stuw ten zuiden van het eiland wordt verplaatst naar de achtergrens van de tuin behorend bij de woning Hoogmadeseweg 58. In overleg met het hoogheemraadschap is reeds afgesproken dat het aantal vierkante meters, gerekend vanaf de huidige stuw tot aan de nieuwe stuw (i.c. 292 m²), meegeteld mogen worden in de berekening voor bergingscapaciteit. Concreet betekent dit dat er nog 241.25 m² open water op eigen terrein gecompenseerd dient te worden vanwege de toename verharding/bebouwing (533.25 – 292=241.25m²).

De totale compensatieverplichting voor initiatiefnemer bedraagt daarmee 241.25m² (compensatie toename bebouwing/verharding) + 218m² (compensatie demping) = 459.25 m².

De benodigde bergingscapaciteit (459m² open water) is gevonden in de groenstrook naast de parkeerplaats aan de westzijde van het projectgebied en achter perceel Hoogmadeseweg 58 (331m²), en in de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied (129m²). Deze gronden maakten voorheen deel uit van het eiland achter de woningen Hoogmadeseweg 58-60. Daartoe zal de bestaande oever worden afgegraven tot de nieuwe begrenzing evenwijdig aan de parkeerplaats.

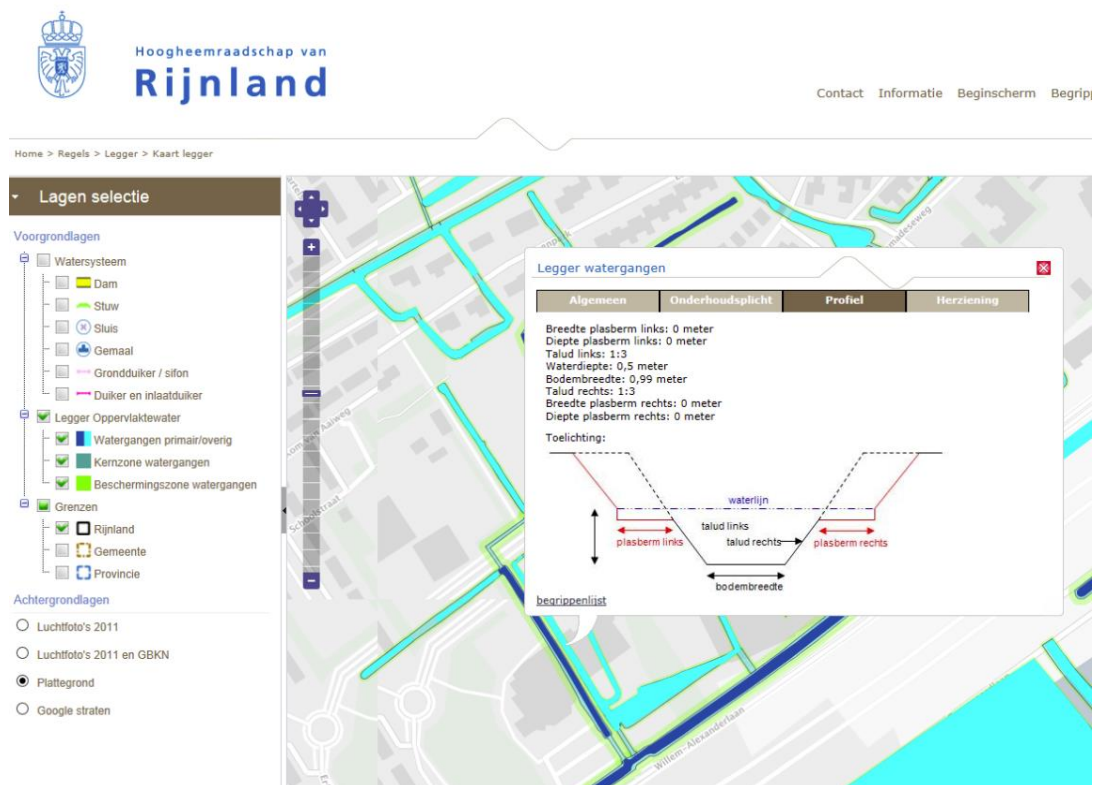
In bijgaande figuur is dit inzichtelijk met een gele arcering gemaakt.



Watercompensatie $307m^2 + 153m^2 = 460m^2$.

De nieuwe oever langs het parkeerterrein aan de westzijde krijgt daarbij een breedte van 1.50 meter tot de parkeerplaatsen, conform de vereiste breedte voor de beschermingszone langs de watergang. Door de verplaatsing van de stuw komt het water hier hoger te staan, zodat het talud van de nieuwe oever niet te steil wordt. Een smallere oever is niet verantwoord omdat in deze rand ook bomen zijn voorzien.

De vereiste waterdiepte bedraagt volgens de Legger 0,5 m, de bodembreedte 0,99 meter en het vereiste talud 1:3.



Voor de extra bebouwing en verharding (meer dan 500 m²), het dempen van water, het verplaatsen van de stuw en het graven in de beschermingszone, alsmede voor het bouwen in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering aan de noordoost zijde is tevens een vergunning op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap nodig.

De onderhoudsplicht voor de nieuwe watergang ligt net als in de huidige situatie bij de kadastrale eigenaar.

Conclusie

Op basis van vorenstaande waterparagraaf heeft er in het kader van de Watervergunning nader overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de uitwerking van de waterhuishouding rond de modernisering en herinrichting van Ranzijn tuin en dier. In dat kader is een Notitie opgesteld door Grontmij d.d. 18 mei 2015, waarin de realisatie van de waterbergingsopgave voor Ranzijn tuin en dier is verantwoord. De Notitie is

als bijlage bij deze Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen. In totaal zal bij Ranzijn tuin en dier de volgende berging worden gerealiseerd:

Tabel 3.4 Realisatie benodigde waterberging Ranzijn Tuin & Dier

Onderdeel	Aantal m ²
Watergang westzijde Ranzijnterrein	495
Watergang noordzijde Ranzijnterrein	62
Watergangen parkeerplaats begraafplaats/volkstuinen	308
Totaal	865

Resumé te realiseren waterberging. Bron: Notitie Grontmij 18 juni 2015.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in de vereiste Watercompensatie en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Het project voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De regelgeving voor luchtkwaliteit is te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;

4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen met één ontsluitingsweg de grens van 3% bij 1.500 woningen. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg ligt deze grens bij een bvo van $33.333 m^2$ en bij twee ontsluitingswegen een bvo van $66.667 m^2$.

Regionaal beleid

In het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie:

- gevoelige bestemmingen (volgens het Besluit gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg;

Extra ambitie:

- handhaving van 5% tot 10% lagere waarden dan de grenswaarden NO_2 en PM_{10} voor verblijfsgebieden (36 tot $38 \mu g/m^3$);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Niet in betekenende mate

De voorgenomen nieuwbouw van het tuincentrum in het plangebied zal 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hoewel een tuincentrum niet voorkomt in de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de Regeling NIBM, kan hierbij wel aansluiting worden gezocht om dit aannemelijk te maken. In deze regeling ligt voor woningbouwplannen de NIBM-grens bij 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning). Bij het onderhavige plan zal het aantal extra verkeersbewegingen ruim onder het verkeerskundig kengetal van de nibm-grens blijven. Dit omdat de omvang van het tuincentrum slechts beperkt toeneemt, waardoor de verkeersaantrekkende werking nauwelijks zal veranderen. Het voorgaande betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Luchtkwaliteit grenzend aan de A4

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om de uitbreiding van een bestaand tuincentrum mogelijk te maken op korte afstand van de A4. In dit geval is getoetst aan de ambities van het Regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Deze tool is in opdracht van het Ministerie van I&M ontwikkeld om te monitoren of de doelstellingen van het Nationaal samenwerkingsprogramma wel worden gehaald. Uit de monitoringstool blijkt dat in en om het plangebied de maximale concentraties stikstofdioxide en fijnstof respectievelijk $33,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $18,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (incl. zeezoutaftrek) voor 2015 en $23,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $14,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (incl. zeezoutaftrek) voor 2020 zijn (inclusief A4). Alle overige concentraties in en om het plangebied zijn lager. Er wordt voldaan aan de ambities uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Hierdoor zijn er voor dit project geen belemmeringen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren,

winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op het miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) bepalend. Deze circulaire is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water is het zogenoemde Basisnet vastgesteld. Daarbij is een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het rijk het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

vastgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het Betv treedt naar verwachting in 2014 in werking. De cRnvgs zal hiermee dan komen te vervallen.

Volgens het Betv moeten ruimtelijke plannen getoetst worden aan de veiligheidszone. De veiligheidszone komt overeen met de zone langs de transportas, waarbinnen de waarde van het PR vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen maximaal 10^{-6} /jaar bedraagt. Deze afstand zal worden opgenomen in de nieuwe Wvgs. In het Betv wordt ook aangegeven of en hoe de verantwoording van het GR moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat binnen 200 meter langs de weg een verantwoording van GR moet plaatsvinden. Verder worden Plasbrandaandachtsgebieden (PAG) opgenomen in het Bevt: een zone van 30 meter langs de weg waar bij een ongeval met een tankwagen met brandbare vloeistoffen een plasbrand kan ontstaan, door uitstromende vloeistoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen en PAG moet de gemeente verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd.

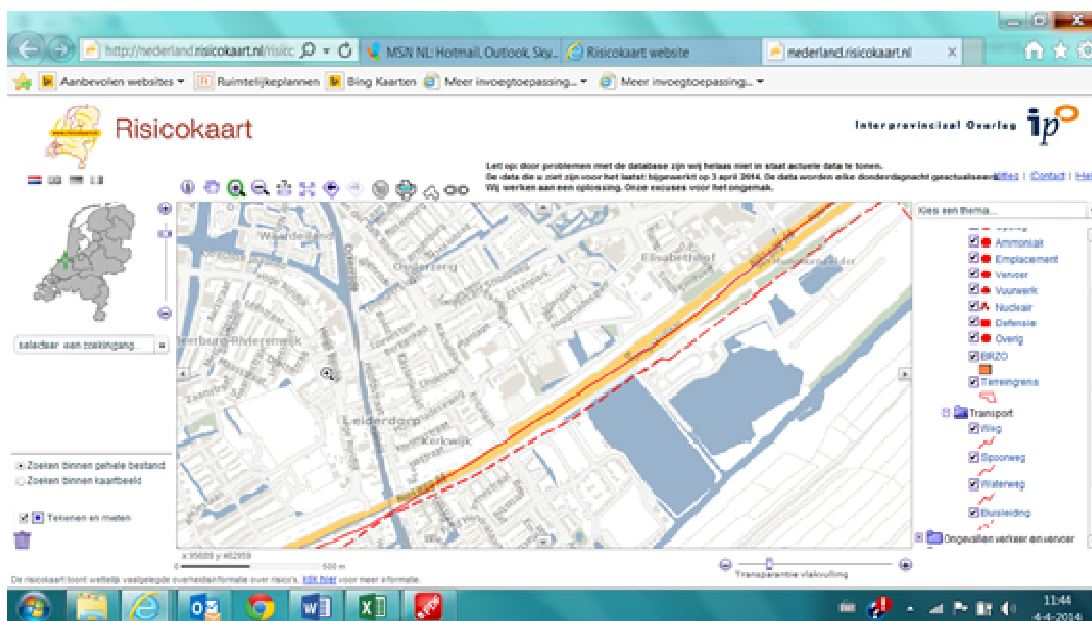
De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De hoogte van het GR kan worden berekend in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor, buisleidingen), de hoogte van het GR te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland 2014

Het Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland geeft invulling aan de keuzes die mogelijk zijn bij externe veiligheid. Uitgaande van de principes scheiden en clusteren bepaalt deze visie dat risicobedrijven moeten worden geclusterd op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen, die goed ontsloten zijn. Daarmee blijft het verdere gebied gevrijwaard van (nieuwe) risico's. De verantwoording groepsrisico is in deze visie geoperationaliseerd met een beslismodel: een laag GR (groen) betekent in beginsel een ja, een relevant GR (geel) betekent een ja, mits er voldoende maatregelen kunnen worden getroffen om de veiligheid te bevorderen en een hoog GR (oranje) betekent een nee, tenzij aan een aantal strikte voorwaarden wordt voldaan. De grens tussen het gele en het oranje gebied is de door de wetgever vastgestelde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde is een indicatie dat het groepsrisico een relevante waarde heeft. De oriëntatiewaarde is geen grens- of streefwaarde en kan dus (gemotiveerd) worden overschreden.

De drie "groepsrisicozones" zijn gekoppeld aan richtsnoeren voor de inrichting van een gebied en maatregelen voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Op deze manier kan externe veiligheid op een goede manier worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Externe veiligheid in relatie met het plangebied

Uit de digitale Riscokaart Nederland blijkt dat er twee relevante risicobronnen aanwezig zijn in de omgeving van het tuincentrum: de rijksweg A4 die wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de gasleiding W535-11 van de Gasunie (diameter 16 inch: maximale werkdruk 40 bar). De locatie van het tuincentrum bevindt zich binnen het effectgebied van de A4 en het invloedsgebied van de gasleiding, het gebied waarbinnen mogelijk ruimtelijke beperkingen gesteld kunnen worden aan het gebruik.

Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving

Voor zowel de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 als door de hogedrukaardgasleidingen zijn in het kader van het bestemmingsplan W4 (waarin het plangebied is gelegen) risicoberekeningen uitgevoerd (rapport 'Externe veiligheid A4 bestemmingsplannen Oude Dorp en W4 gemeente Leiderdorp', van Aviv, d.d. 7 oktober 2011 en rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening hogedrukaardgasleidingen BP W4, Leiderdorp', van Omgevingsdienst West-Holland, d.d. 19 april 2012). Uit de risicoberekeningen blijkt het volgende.

Plaatsgebonden risico

Voor zowel de A4 als voor de hogedrukaardgasleiding is geen sprake van een plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ contour. De $PR=10^{-6}$ is daarmee niet relevant voor het plangebied en levert geen belemmeringen op voor het plan. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding op grond van het Bevb (4 meter vanuit het hart van de leiding) en de veiligheidszone van de A4 op basis van het Basisnet weg (0 meter, gemeten vanaf het midden van de weg).

Plasbrandaandachtsgebied

Op grond van het Basisnet weg heeft de A4 een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter langs de rand van de weg. Het plangebied ligt niet binnen dit gebied.

Groepsrisico

A4

Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico vanwege de A4 op het trajectdeel ter hoogte van het tuincentrum, zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, maar wel kleiner is dan de oriëntatiewaarde. De oppervlakte van het tuincentrum neemt door de nieuwbouw slechts beperkt toe. Hierdoor zal de personendichtheid in het gebied niet tot nauwelijks toenemen. Naar verwachting zal het groepsrisico door de nieuwbouw van het tuincentrum dan ook niet groter worden.

Volgens het beslismodel van Het bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone geel. Dit betekent dat de activiteit kan worden toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren;
2. er bevinden zich geen beperkt zelfredzame personen in de 100% letaliteitszone;
3. de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
4. de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit.

Deze voorwaarden komen aan de orde bij de verantwoording van het groepsrisico (zie onder).

Hogedrukaardgasleiding

Uit de risicoberekening voor de hogedrukaardgasleiding blijkt dat er geen groepsrisico is. De oriënterende waarde wordt derhalve ook niet overschreden. Zoals gezegd neemt de oppervlakte van het tuincentrum door de nieuwbouw slechts beperkt toe, waardoor de personendichtheid in het gebied niet tot nauwelijks zal toenemen. Naar verwachting zal het groepsrisico door de nieuwbouw van het tuincentrum dan ook niet groter worden.

Volgens het beslismodel van Het bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone groen. Dit betekent dat de activiteit kan worden toegestaan:

1. Het GR is verwaarloosbaar, de activiteit wordt toegestaan, alleen goedkope en voor de hand liggende maatregelen moeten worden getroffen.
2. Geen beperkingen aan bestemmingen in de omgeving van de risicobron.

Verantwoording groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is opgenomen dat voor plannen die betrekking hebben op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute (zoals hier het geval is), een verantwoording groepsrisico verplicht is. Ook in het BevB is opgenomen dat een verantwoording verplicht is voor plannen binnen het invloedsgebied van een gasleiding. Deze verantwoording mag achterwege blijven indien:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde OF;

- het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt EN;
- de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In alle gevallen moet wel ingegaan worden op de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een calamiteit, de zgn. HZB-aspecten. Gezien het gegeven dat er geen toename van het groepsrisico wordt verwacht als gevolg van de nieuwbouw van het tuincentrum (de toename is dus kleiner dan 10%) en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, kan volstaan worden met een afweging van de HZB-aspecten.

Redelijkerwijs te nemen maatregelen

Ten opzichte van de huidige situatie heeft risicoreductie plaatsgevonden door een extra toegang en vluchtweg te creëren. Het terrein is niet alleen toegankelijk via de nieuwe autotoegang aan de Willem Alexanderlaan, maar ook via de fietsingang/calamiteitenontsluiting aan de Hoogmadeseweg. Op die wijze is niet alleen de bereikbaarheid voor hulpdiensten verbeterd maar ook de vluchtmogelijkheden voor bezoekers en personeel in geval van calamiteiten. In die zin zijn alle redelijkerwijs te nemen maatregelen getroffen om het risico te reduceren.

Hulpverlening en bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit aan de bron (gasleiding/A4) moeten er voldoende vluchtwegen zijn zodat de mensen het tuincentrum kunnen verlaten en moet het terrein toegankelijk zijn voor hulpverlening en de bestrijding van de calamiteit. De hulpverleningsdiensten zullen zich bij een calamiteit richten op het redden van mensen, het ontruimen en afschermen van de omgeving en het blussen van branden. Om dit mogelijk te maken dient het plangebied en de omgeving goed bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen voor hulpdiensten. Er wordt vanuit gegaan dat dit voor het plangebied het geval is. Het plangebied wordt in te toekomstige situatie namelijk van twee zijden ontsloten, zowel vanaf de Willem-Alexanderlaan (auto-ontsluiting en bevoorradings) als de Hoogmadeseweg (alleen calamiteitenontsluiting en voor langzaam verkeer). In de directe nabijheid is oppervlaktewater aanwezig dat kan worden gebruikt als bluswater. Gezien het grote parkeerterrein dat gerealiseerd wordt bij het tuincentrum en de ligging tussen de Willem-Alexanderlaan en Hoogmadeseweg zijn er naar verwachting voldoende opstelplaatsen voor hulpverleningsdiensten.

Zelfredzaamheid

In het plangebied wordt voorzien in de nieuwbouw van een tuincentrum. De hier aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Er is geen sprake van een functie voor minder zelfredzame personen. Voor de zelfredzaamheid zijn de mogelijkheden om bij een calamiteit te vluchten van belang. Het tuincentrum wordt voorzien van twee ontsluitingen, één naar de Hoogmadeseweg en één naar de Willem-Alexanderlaan. Met name de ontsluiting aan de Hoogmadeseweg maakt het mogelijk om van de bron (A4 en gasleiding) af te vluchten. De alarmering kan geschieden via de waarschuwings- en alarmeringsinstallaties die in de omgeving aanwezig zijn. De zelfredzaamheid zal worden verhoogd door een goede risicocommunicatie met de omgeving en bezoekers van het tuincentrum.

Advies veiligheidsregio

Bij de verantwoording heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Daartoe zal de veiligheidsregio in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro in de gelegenheid worden gesteld om over het plan te adviseren.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.6 Ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied en het gemeentelijk beleid.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Hierdoor vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatricht-lijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte resp. de Provinciale Structuurvisie. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in EHS-gebieden en belangrijke weidevogelgebieden plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe. Daarnaast is het gemeentelijk Groenstructuurplan van toepassing.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is het duingebied "Meijndel & Berkheide" en is gelegen op 8,7 kilometer afstand. Ondanks dat het plan leidt tot een uitbreiding van het aantal m² bvo (van 7057 naar 7462 m²), er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig zijn (van 110 naar 215), zal de planontwikkeling geen significant negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied "Meijndel & Berkheide" vanwege de grote afstand tot dit duingebied. Op basis van het voorgaande zijn planologisch gezien geen belemmeringen te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur en belangrijk weidevogelgebied

Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat onderdeel is van de EHS en niet is gelegen in een belangrijk weidevogelgebied. Tevens grenst het plangebied niet aan dergelijke beschermde gebieden. Er zijn dan ook planologisch gezien geen belemmeringen te verwachten.

Groenstructuurplan (GEHS)

Het plangebied grenst aan delen van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). De groenstrook langs de A4 vormt een verbindingzone die langs het plangebied ligt. De verdiepte aanleg van de verbrede A4 biedt kansen om de GEHS te realiseren. De beoogde ontwikkeling van Ranzijn Tuin & Dier staat deze kansen niet in de weg.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van EZ.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de nieuwbouw van het tuincentrum in het plangebied is door Ecogroen advies, een quickscan flora- en faunawet verricht. De rapportage is opgenomen in de bijlage. In de quickscan zijn de consequenties van het plan op de aanwezige natuurwaarden getoetst aan de Flora- en faunawet. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

Beschermde soorten

- In de bomen en bebouwing zijn geen ruimten aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Schade aan (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen wordt niet verwacht;
- Verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en niet te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen. Wel zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten (Ff-wet tabel 1) te verwachten;

- In het plangebied en binnen de invloedssfeer van de plannen zijn geen jaarrond beschermde broedlocaties aangetroffen. Wel zijn diverse broedvogels zoals Houtduif, Wilde eend, Meerkoe, Merel, Winterkoning en Matkop broedend aangetroffen of te verwachten;
- In het plangebied is de middelhoog beschermde vissoort Kleine modderkruiper (Ff-wet tabel 2) aangetroffen;
- In het plangebied zijn algemene en laag beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 1) Gewone pad, Bruine kikker, Bastaardkikker en Kleine watersalamander aangetroffen. Zwaar beschermde amfibieën worden niet verwacht;
- In het plangebied zijn geen beschermde reptielen, ongewervelden en weekdieren aangetoond of te verwachten.

Conclusies en aanbevelingen quickscan

Uit de quickscan komen de volgende conclusies en aanbevelingen.

- Voor alle vogels geldt dat werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen altijd voorkomen dienen te worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Het ontzien van broedvogels is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Hierbij in acht te nemen dat een soort als Houtduif tot half november kan broeden;
- Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met Kleine modderkruiper, door het nemen van maatregelen conform de gedragscode van de Waterschappen. Dit betekent onder andere het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen (maart - augustus) van vissen;
- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van vrijstelling van de ontheffingsplicht.

Bij de werkzaamheden dient dus rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en de aanwezigheid van de kleine modderkruiper. Door de bovengenoemde maatregelen in acht te nemen (werken buiten broedseizoen en conform gedragscode van de Waterschappen) zijn er geen ontheffingen van de Flora- en faunawet benodigd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de gebieds- en soortenbescherming voor de realisatie van het plan. Wel zullen in het kader van de soortenbescherming de bovengenoemde maatregelen in acht genomen moeten worden.

5.7 Archeologie

Algemeen

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz

gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij een ruimtelijk plan moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

In het geldende bestemmingsplan 'W4' zijn de gronden van het tuincentrum aangewezen voor 'Waarde archeologie-hoge trefkans'. Op deze gronden mag zonder voorafgaand archeologisch onderzoek niet worden gebouwd.

In 2007 is reeds booronderzoek in het plangebied uitgevoerd, door Becker & Van de Graaf bv. Daarbij is gebleken dat het plangebied op de oeverwal van de Oude Rijn is gelegen en dat er indicatoren zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de Vroege Middeleeuwen tot aan de Nieuwe tijd. Maar ook uit archeologisch onderzoek in de directe omgeving is gebleken dat de archeologische waarde ter plekke mogelijk relatief hoog ligt. In 2013 heeft de Universiteit van Amsterdam (UvA) in samenwerking met Diachron UvA bv aan de overzijde van de Hoogmadeseweg (locaties Samsonveld en De Munnik) onderzoek gedaan naar een vroegmiddeleeuwse nederzetting en een daarin gelegen restgeul.

Naar aanleiding van deze eerdere onderzoeksresultaten is een inventariserend veldonderzoek proefsleuven (IVO-P) uitgezet om het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden te kunnen vaststellen conform de stappen van de archeologische monumentenzorgcyclus (zie de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.3). Ten behoeve van dit inventariserende proefsleuvenonderzoek heeft Diachron UvA bv op verzoek van de gemeente Leiderdorp, een Programma van Eisen voor het onderzoek opgesteld. Dit programma is goedgekeurd door het Erfgoedhuis.

Op basis van dit Programma van Eisen is op 1 en 11 juni 2015 een inventariserend veldonderzoek-proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door Diachron UvA bv. Op basis van dit onderzoek adviseert Diachron om geen vervolgonderzoek uit te voeren, gezien het gebrek aan relevante archeologische sporen en vondsten. Het onderzoek is als bijlage achter deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat in het plangebied dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder voor aangrenzende woningen. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het project betreft de uitbreiding van een bestaande situatie. In de nabijheid van het tuincentrum zijn op dit moment 3 woningen aanwezig: Hoogmadeseweg 58-60 en Hoogmadesweg 46.

Voor een tuincentrum geldt volgens de richtlijnen van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter tot woningen (vanwege geluid).

In de huidige situatie zijn de woningen Hogemadeseweg 43 en Hoogmadeseweg 58 op circa 30 meter van de bestemmingsgrens van het tuincentrum gesitueerd. De afstand tot het bouwvlak van het tuincentrum is nog groter. De woning Hoogmadeseweg 60 is op circa 10 meter van de bestemmingsgrens gesitueerd. De garage van deze woning staat op de erfgrans/bestemmingsgrens.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een geluidonderzoek gedaan naar de geluideffecten van de beoogde uitbreiding waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie. Uit het onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. De uitkomsten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.1.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Wel zal de initiatiefnemer voor de nieuwe situatie een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer moeten indienen.

5.9 Duurzaam bouwen

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente Leiderdorp streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Leiderdorp hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Leiderdorp voor duurzame stedenbouw. Dit instrument wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities.

Voor de RBDS toetsing wordt gebruik gemaakt worden van het 'AMBITIEDOCUMENT DUURZAAMHEID EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 2013-2016; Duurzaamheid in gemeentelijke structuurvisies, ruimtelijke projecten en in gebouwen', 18 juni 2013, Regio Holland Rijnland

Duurzaamheid is hierbij gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/ sociale en economische ambities geformuleerd zijn. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De geselecteerde ambities worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS en wordt toegepast afhankelijk van de schaal van de ontwikkeling. Voor de nieuwbouw van het tuincentrum is de ambitietabel ingevuld. Deze is opgenomen in de bijlage. Hierbij moet wel aangetekend worden dat de tabel eigenlijk een instrument is dat meer gericht is op grootschalige wijkontwikkelingen en minder gericht is op het schaalniveau van de onderhavige ontwikkeling. Uit de ingevulde duurzaamheidstabel kan geconcludeerd worden dat voor het grootste gedeelte voldaan kan worden aan de basisambitie en ook voor een deel aan de extra ambitie.

Duurzaam bouwen – GPR

GPR-gebouw methode is een beoordelingssysteem om de duurzaamheid van een gebouw te bepalen. Dit gebeurt door middel van rapportcijfers. Dit is momenteel beschikbaar voor diverse gebruiksfuncties, waaronder kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen. Een deel van de nieuwe inrichting kan dus getoetst worden met het GRP-gebouwen. De kassen vormen hier een uitzondering op. Een gehele toetsing van het complex kan (nog) niet met GPR-gebouwen 4.2. De deelaspecten zullen minimaal een 7 moeten behalen en voor het onderdeel energie een 7,5. Tevens kan met GPR 4.2 een MPG berekening gemaakt worden die vanaf 1 januari verplicht ingediend te worden bij een Wabo-bouwaanvraag. Ook kan overwogen worden om dit met een andere methode te doen, bijvoorbeeld BReeam of Greencalc. Het voorgaande betekent in het kader van de bouwaanvraag voor de nieuwbouw van het tuincentrum een GPR beoordeling zal plaatsvinden.

Groentoets

De initiatiefnemer van het plan zal voordat het plan wordt uitgevoerd een inventarisatie verrichten naar het groen in het plangebied. Dit zal zowel een kwantitatieve als kwalitatieve inventarisatie zijn. Deze inventarisatie dient ertoe om zorgvuldig om te gaan met het groen in het plangebied. Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk kwalitatief groen te behouden en bij de nieuwbouw een goede verhouding te realiseren van het groen ten opzichte van de overige terreininrichting, waarbij het uitgangspunt is om kwalitatief hoogwaardig groen te bewerkstelligen. Middels de aanleg van nieuw groen zal bestaand groen worden gecompenseerd dat moet verdwijnen voor het plan.

5.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld.

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.plicht voor besluiten. Een plan is Plan-m.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan Plan-m.e.r.plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Milieueffectrapportage in relatie tot het plangebied

Het plan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het herbouwen van een tuincentrum valt onder onderdeel D.11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", (drempelwaarde bedrijfsvloeroppervlak 200.000m²) van het Besluit m.e.r. De activiteit zit ruim onder de drempelwaarde, namelijk circa 7500m². Er geldt geen verplichting om een (vormvrije) m.e.r.beoordeling uit te voeren. In hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing worden de milieueffecten van het plan beschreven. In dit hoofdstuk wordt de milieuaspecten op voldoende wijze in beeld gebracht. Tevens blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten.

5.11 Groentoets

5.11.1 Het geldende beleid

Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 en Actualisatie 2012-2020

In oktober 2000 is het Groenstructuurplan Leiderdorp vastgesteld. Dat plan is in oktober 2012 geactualiseerd bij de Actualisatie Groenstructuurplan 2012-2010. De hoofdgroenstructuur heeft volgens dit geactualiseerde plan tot doel om structuur te geven aan het groen en water in samenhang met het landschap. Daarnaast versterkt hij de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp. Het groenbeleid is er op gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat wordt gedaan door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De hoofdgroenstructuur valt voor een deel samen met het wegennet. Daarnaast is er een grote overlap met de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). De GEHS spitst zich toe op het natuuraspect en wil de biodiversiteit van de centrale parken in Leiderdorp vergroten door het ontwikkelen van verbindingzones. Zo is de Persant Snoepweg een belangrijke verbindingzone in de GEHS. Een belangrijk deel van deze weg heeft een groene begeleiding van grasbermen met bomen.

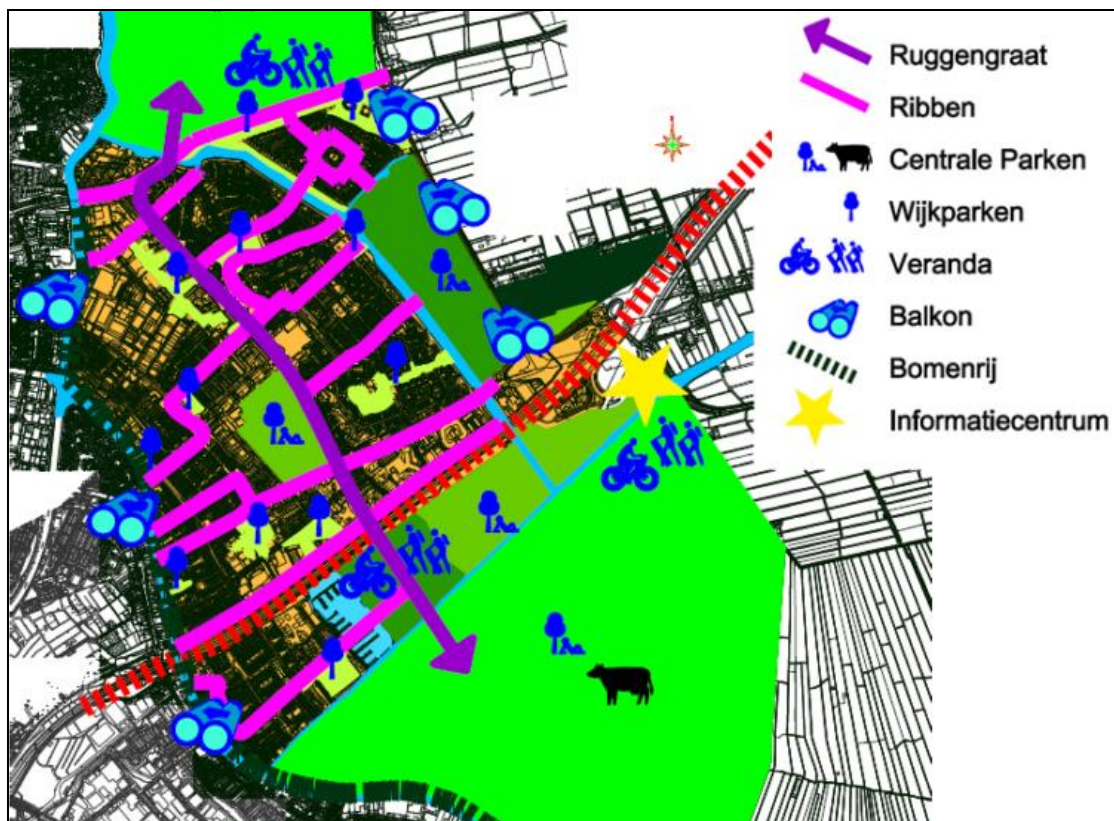
De confrontatie tussen stad en land lag in 2000 in het centrum van Leiderdorp. De ontwikkelingen in het centrumgebied werden gezien als

mogelijkheid om het stedelijke groen rond de promenade en de uitbreiding van het winkelcentrum en het landelijke groen uit de Houtkamp en de Heemtuin elkaar te laten versterken. Vanaf 2007 richten we ons als we het over de stad-landrelatie hebben steeds meer op de randen van de stad en hoe je van daaruit het land kunt beleven. Het liefst door er via de veranda in te kunnen stappen.

Bouwstenen van de hoofdgroenstructuur

De Leiderdorpse hoofdgroenstructuur wordt anno 2012 opgebouwd uit de volgende bouwstenen:

- ✓ Ruggengraat
- ✓ Ribben
- ✓ Centrale parken
- ✓ Wijkparken
- ✓ Veranda
- ✓ Balkon
- ✓ Bomenrij



Hoofdgroenstructuur

Ruggengraat

De groen-blauwe ruggengraat is de kern van de groenstructuur van Leiderdorp. Deze wordt gevormd door de Engelendaal met in het verlengde de Simon Smitweg. Deze weg met een brede groene middenberm loopt midden door het dorp heen. Hij komt uit op de veranda's en verbindt de beide Leiderdorpse veenweidepolders met elkaar.

Hierdoor is deze ruggengraat niet alleen de centrale as binnen de hoofdgroenstructuur, maar ook binnen de GEHS. Hij vormt een directe lijn tussen de twee veenweidepolders en park De Houtkamp en doet dienst als verbindingszone. Wij zetten in op het verder versterken van de verbindende functie van deze groen-blauwe ruggengraat.

Ribben

Haaks op deze ruggengraat lopen de wijkontsluitingswegen (bijv. Gallaslaan, Vronkenlaan, Willem-Alexanderlaan) als groene ribben de diverse wijken in. Deze groene ribben verbinden de grote groene plekken in Leiderdorp (Houtkamp, Bloemerdd, Groene Long/Dolk, Buitenhofvijver) met elkaar en met de ruggengraat.

De ribben vormen samen met de ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de GEHS. De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd worden.

De groene rib tussen de Willem-Alexanderlaan en de A4 is inmiddels door Rijkswaterstaat conform het Groenstructuurplan ingericht.

Wijksferen

Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald door de sferen in de verschillende wijken en door de grotere groengebieden (wijkparken of kerngebieden op wijkniveau uit de GEHS en groen rondom historische elementen). De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking. Historische elementen kunnen bijvoorbeeld versterkt worden door deze met groen te 'etalen'.

Ranzijn tuin & dier is gesitueerd in de wijksfeer Dienstenwijk.

Voor de Dienstenwijk is het volgende beleid bepaald. In de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan is voor een aantal locaties in de dienstenwijk waar binnen

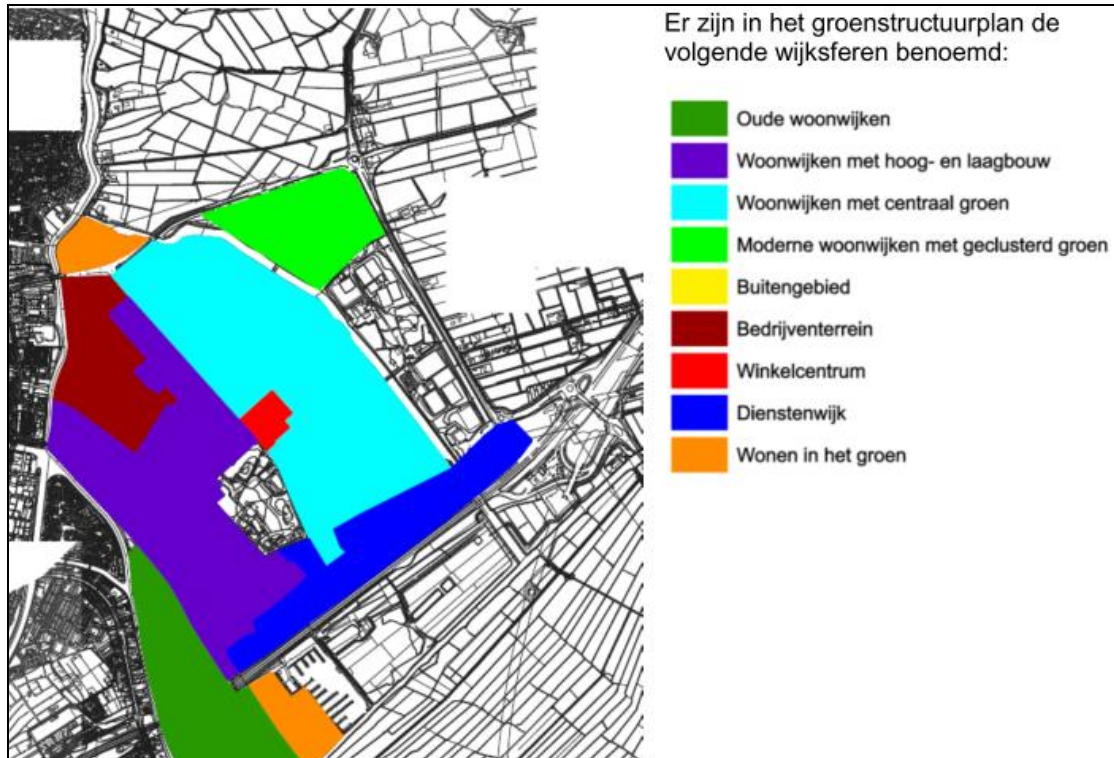
nu en 10 jaar een ontwikkeling wordt verwacht een stedenbouwkundige visie gegeven. Het gaat om het projectgebied Zwembad en omgeving, projectgebied uitbreidingsmogelijkheden begraafplaats en projectgebied Rijnland Zorggroep en Cardea.

Uitgangspunt bij alle drie de ontwikkelgebieden is dat de groene verbindingen in de noord-zuidrichting belangrijke dragers van de ruimtelijke kwaliteit zijn, zowel voor groen, cultuurhistorie als (langzaam) verkeer. En dat deze verbindingen versterkt moeten worden.

Ranzijn tuin & dier is niet als ontwikkelgebied aangewezen, maar de modernisering van de locatie is al wel in de visie voor de Willem Alexanderlaan e.o. benoemd. In de Visie staat daarover het volgende:

"Het tuincentrum Ranzijn blijft op huidige plek, maar onderzoekt mogelijkheden om het tuincentrum te moderniseren, bij voorkeur met uitbreiding van metrage. De functie en uitstraling van de plek verandert daarbij niet. De algemene uitgangspunten voor het plangebied zijn voldoende sturend voor de ontwikkeling. Belangrijkste verandering is mogelijk de verplaatsing van de entree naar de Willem-Alexanderlaan".

Anders dan op het kaartje in het Groenstructuurplan voorzien de beoogde ontwikkelingen op deze locatie in de verplaatsing van de entree naar de Willem-Alexanderlaan.



Wijksferen Groenstructuurplan.



Groene Noord-Zuid verbindingen.

Bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan maakt deel uit van het groenstructuurplan. In dit plan staan maar liefst 80 projecten die niet allemaal in de komende jaren uitgevoerd kunnen worden. De gemeente heeft daarom, samen met de

groenbelangenorganisaties, vijf projecten geselecteerd. Deze zijn benoemd tot zogeheten speerpuntprojecten. Het gemeentelijk bomenbeleid is er daar één van evenals ecologische verbindingzones, natuurvriendelijke oevers en het beheren van de randen van de wijk Leyhof incl. de groenstrook onder de hoogspanningsmasten.

Omdat het onmogelijk is om alle bomen even goed te beschermen, moet de gemeente prioriteiten stellen. De belangrijkste bomen van Leiderdorp staan op een lijst met bijzonder waardevolle bomen. De gemeente heeft echter ook heel veel bomen die een goede kans maken om in de toekomst op die lijst te komen staan.

Met alle bomen in Leiderdorp moet dus zorgvuldig worden omgegaan. Daarom staan in het beleidsplan richtlijnen en aanwijzingen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte om er voor te zorgen dat we zoveel mogelijk rekening kunnen houden met de eisen die bomen aan hun omgeving stellen.

Op de locatie Ranzijn tuin & dier komen geen bomen voor die zijn opgenomen op de Lijst met waardevolle bomen van de gemeente Leiderdorp.

Groene oevers

Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers vormt één van de speerpunten van het groenbeleid. Onder natuurvriendelijke oevers worden oevers verstaan die zijn ingericht met riet en bomen en planten, en op die wijze ook een ecologische verbindingfunctie kunnen vervullen.

Voor het aanleggen van natuurvriendelijke oevers kan subsidie worden verkregen van het Hoogheemraadschap.

Op de locatie Ranzijn tuin & dier worden twee nieuwe oevers gemaakt. Zie hiervoor onder 'Het project'.

Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS 2008)

In deze nota worden de in het Groenstructuurplan (2005) aangegeven kansen voor ecologische verbindingen nader geconcretiseerd. De kansen liggen vooral langs water, bermen en stroken bosplantsoen. Dit zijn de drie netwerken voor natuur. Als gevolg van de toenemende druk op de ruimte komen de grote groenvlakken zoals Park De Houtkamp en in mindere mate De Bloemerd op zich zelf te staan en raken geïsoleerd van de grotere groenverbanden.

Hierdoor kan er geen kruisbestuiving meer plaatsvinden tussen planten en dieren vanuit deze parken en de veenweidepolders

De GEHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden zijn gebieden met al bestaande ecologische waarden en een behoorlijke oppervlakte. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. De parken en de veenweidepolders zijn kerngebieden. Natuurontwikkelingsgebieden hebben goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden. Dit zijn vooral de grote groenvlakken op wijkniveau. Bijvoorbeeld: Buitenhofvijver in Buitenhof, Groene Dolk / Groen Long in Voorhof, de Scheg in 't Heerlijk Recht. Vergindingszones brengen de kern- en natuurontwikkelingsgebieden met elkaar in verbinding. Ze zijn belangrijk om de verspreiding van, en de

contacten tussen, dieren en planten te verbeteren. Een voorbeeld van een verbindingzone die al gerealiseerd is, is de Gallaslaan. Deze verbindt de Bloemerd met de Houtkamp.

Ecologische verbindingzones brengen via groenstroken het groen in de parken en veenweiden in verbinding met het groen in de wijken. Hierdoor is een natuurlijke overloop waardoor een diversiteit aan planten en dieren ontstaat. Voorbeelden van ecologische verbindingzones in Leiderdorp zijn de Leysloot die de wijk Buitenhof via de Dwarswatering verbindt met de veenweiden in de polders buiten het dorp. Ook park De Houtkamp wordt via de Gallaslaan verbonden met De Bloemerd.

Mede door de verbreding en verdieping van de A4 en de duurzame invulling van de groenflanken ontstaan er kansen om de verbindingen naar de polders te verbeteren of te herstellen. De nota noemt onder andere de mogelijkheden die de overkluizing van de A4 ter plaatse van de verbinding Ericalaan / Mauritssingel en de bypass via de groene geluidswal tussen de A4 en de parallelweg. Deze bypass is een compensatie voor de opgeheven verbinding over het Boomgaardlaantje in de route begraafplaats / Munnikenspolder / Polder Achthoven. Voorts meldt de nota de fietsverbinding vanaf de Persant Snoepweg over de A4 richting de Munnikenspolder langs de Dwarswatering als potentie.

5.11.2 Groeninventarisatie

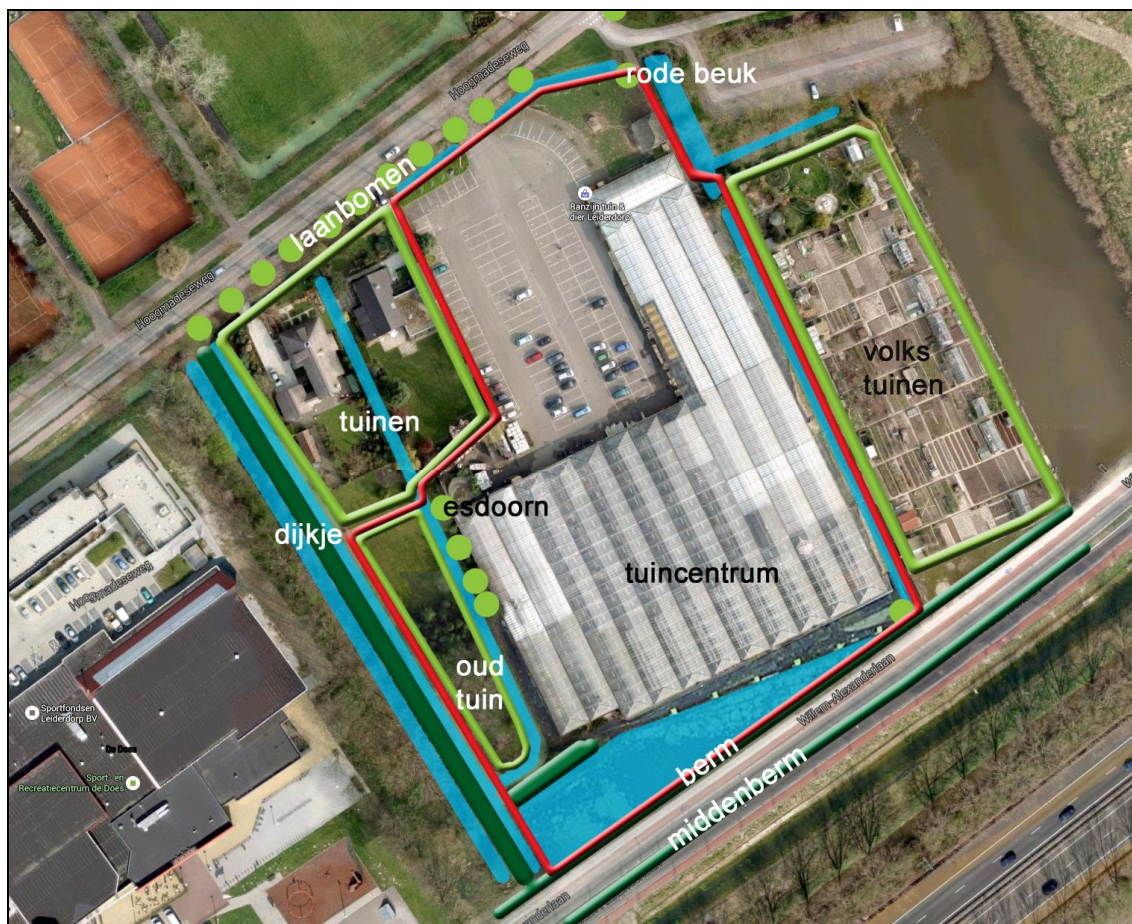
Inleiding

Bij voorliggend plan kan een onderscheid gemaakt worden in twee soorten groen. Het groen in het projectgebied zelf en het groen dat onmiddellijk aan het projectgebied grenst. Het aangrenzend groen betreft een dijkje aan de westkant met een aangrenzende watergang, een lindenlaan met watergang en privé tuinen aan de noordkant, een watergang met volkstuinen aan de oostkant en een groene middenberm in de Willem-Alexanderlaan aan de zuidkant.



groen buiten het plangebied: dijkje en laanbomen

Binnen het projectgebied is de voormalige achtertuin aan de westkant van belang. Op het overige terrein dat nu al voor het tuincentrum in gebruik is, bevinden zich met name langs de westrand, op korte afstand van de huidige bedrijfsgebouwen, enkele solitaire bomen (waarvan de esdoorn op de bewerkte luchtfoto hierna is aangeduid). De bewerkte luchtfoto hierna geeft een overzicht van het bestaande groen.



Bewerkte luchtfoto met overzicht bestaand groen, water en projectgebied (bron: google, bing, bewerking mro)

Volgens het geldende beleid is vooral de noord-zuidwatergang met het dijkje langs de westrand van het projectgebied van belang als groene noord-zuidverbinding tussen de groene ribben van de Willem-Alexanderlaan en de Persant Snoepweg.

Het dijkje en de watergang liggen buiten het projectgebied en blijven behouden. Het project voorziet wel in de aanleg van nieuw water en een nieuwe parkeerplaats van Ranzijn tuin & dier ter plaatse van de oude tuin. Om deze nieuwe parkeerplaats aan te leggen zal de huidige watergang tussen Ranzijn en de voormalige achtertuin van de woning Hoogmadeseweg 58 worden gedempt en zal de oude tuin vrij worden gemaakt van bomen en beplanting.

Door het dempen van de watergang langs het bestaande terrein, en het creëren van een nieuwe bredere watergang langs het nieuwe terrein, zal een

nieuwe oever tegenover het dijkje ontstaan, in de beschrijving hierna de westrand genoemd.

Aan de zuidrand van het plangebied langs de Willem-Alexanderlaan wordt de waterberging met deels groene oevers gedempt en bij het projectgebied getrokken. Net als bij het nieuwe gemeentehuis is de entree hier langs de Willem-Alexanderlaan voorzien. Het terrein wordt hier ingericht voor de entree van Ranzijn tuin & dier en voor bevoorrading.

Afgezien van de groene oevers en een enkele solitaire boom van matige kwaliteit is hier in de huidige situatie nauwelijks groen aanwezig. Wel is het voor de beoogde ontsluiting nodig om de middenberm van de Willem-Alexanderlaan op 2 punten te doorsnijden. Het gevolg daarvan is dat er ter plaatse 2 jonge bomen zullen moeten wijken naar de groene berm langs de noordzijde van de Willem-Alexanderlaan, die grotendeels behouden blijft. Ook hier zal de groene berm echter worden doorsneden door de nieuwe entree en de nieuwe laad- en losontsluiting.

De huidige entree van het terrein bevindt zich aan de noordrand langs de Hoogmadeseweg, en zal worden verplaatst naar de Willem-Alexanderlaan. De huidige toegang zal worden vervangen door een nieuwe kleinere toegang voor langzaamverkeer (calamiteitenontsluiting) aan de zijkant. De laanbomen (lindes) langs de Hoogmadeseweg maken geen deel uit van het projectgebied en blijven behouden. Aan deze zijde wordt de huidige watergang verbreed om extra water te creëren en wordt een nieuwe oever gemaakt.

Langs de oostrand van het projectgebied staan de huidige gebouwen al op korte afstand van de watergang. In deze smalle strook tussen watergang en gebouwen is nauwelijks beplanting aanwezig.

5.1.1.3 Beschrijving aanwezige groen

Bestaand groen langs de Westrand:

Langs de westrand is er alleen een smalle strook tussen de bestaande gebouwen en de bestaande maar te dempen watergang. In deze strook is er behalve een cluster van enkele bomen, geen ander groen aanwezig. Er staan twee coniferen, een Grove Den, op korte afstand van de bestaande bedrijfsgebouwen, en een Esdoorn die op dit moment heel sterk met klimop begroeid is. De watergang langs het bestaande terrein is beschoeid en heeft geen natuurlijke oevers. Van deze bomen is alleen de Esdoorn behoudenswaardig (zie de bewerkte luchtfoto in paragraaf 4.1). Deze zal dan ook worden geïntegreerd in het nieuwe parkeerterrein en van klimop worden bevrijd.

De voormalige achtertuin van de woning Hoogmadeseweg 58 ligt in de huidige situatie op een eiland en is deels (noordelijk deel) ingericht als gazon met enkele bomen en struiken en deels (zuidelijke deel) met hoge beplanting zoals Coniferen, Japanse Esdoorn, Hortensia en fruitstruiken, als ook opkomend en zelf uitgezaaid groen. Langs de oevers betreft dat Elzen, Esdoorn, Essen en Elsbes. De kwaliteit van deze bomen verschilt. Een deel is in goede staat, maar een deel verkeert ook in slechte staat. De opgekomen bomen hebben vaak meerdere stammen, en sommige van deze

overhangende tuinbeplanting is in het verleden al gekapt omdat ze op de bedrijfsgebouwen van het tuincentrum dreigden te vallen.

Het groene dijkje en de aangrenzende watergang blijven als noord-zuidverbinding behouden. Hier worden geen bomen gekapt en wordt geen groen weggehaald.

Onderstaande foto's geven een idee van de bestaande situatie langs de westkant.



Achtertuinten noord, westrand en zicht op het zuidelijke deel

Bestaand groen langs de Zuidrand:

Langs de Willem-Alexanderweg is in het verleden een waterberging gemaakt met groene oevers vol riet. Deze waterberging hoort bij het projectgebied. Tussen de huidige gebouwen en de oevers van het water is er alleen een smalle strook aanwezig met enkele bomen. Een solitaire boom op het huidige terrein van het tuincentrum en vlak buiten het terrein, enkele opkomende

Elzen en Essen op een strook tussen waterberging en de westelijke watergangen.





Bij de herinrichting van de Willem-Alexanderlaan is een groene middenberm aangelegd en zijn om de 8 meter jonge bomen aangeplant.

Bestaand groen langs de Noordrand:

Het groen langs de noordrand bestaat uit een kort gehouden gazon binnen het projectgebied – een kinderboerderijtje/schapenwei – en een watergang met Lindenlaan buiten het project gebied. Aan het oostelijke eind van de watergang staat er een enkele meer stammige jonge Rode beuk. Aan de noordwestelijke grens van het projectgebied grenzen de privétuinen van Hoogmadeseweg 58-60.



Bestaand groen langs de Oostrand:

Langs het oostrand is er nauwelijks groen te vinden. Er is maar een smalle strook tussen huidig bebouwing en aangrenzend watergang. Alleen in de hoek van het stukje waar de oost-west watergang langs de volkstuinten uitkomt op

de noord-zuid watergang tussen Ranzijn tuin & dier en de volkstuinten, zijn er enkele zelf uit gezaaide struiken zoals Fluweelstruik, Kornoelje struiken en Sneeuwbal aanwezig.

5.11.4 Toetsing aan het beleid

Ranzijn tuin & dier maakt geen deel uit van de Hoofdgroenstructuur van Leiderdorp. Het projectgebied is langs de Willem-Alexanderlaan gelegen, die één van de ribben van de hoofdgroenstructuur vormt. De groene inrichting van deze rib is tussen de Willem-Alexanderlaan en de A4 voorzien, en wordt op dit moment door Rijkswaterstaat aangelegd. De nieuwe entree van Ranzijn tuin & dier is aan de andere zijde van de Willem-Alexanderlaan voorzien en vormt geen belemmering voor de groene inrichting tussen Willem-Alexanderlaan en de A4. De jonge aanplant in de middenberm die voor de beoogde entree en laad- en losontsluiting moeten wijken (2 stuks) kunnen in de groene berm tussen Ranzijn en de Willem-Alexanderlaan worden herplant.

Het projectgebied is wel gesitueerd in de wijksfeer Dienstenwijk. Voor de beoogde locatie is de noord-zuidverbinding langs de bestaande noord-zuidwatergang en het bestaande dijkje van belang. Deze groene noord-zuidverbinding blijft behouden. Het plan voorziet niet in de aantasting van deze groene noord-zuidverbinding. Wel kan deze verbinding worden versterkt door langs het projectgebied dat grenst aan deze verbinding een nieuwe natuurvriendelijke oever in te richten.

In het projectgebied komen geen bomen voor die op de Lijst staan met waardevolle bomen van de gemeente Leiderdorp. Aan de westzijde van het projectgebied moeten wel de nodige bomen worden gekapt, om plaats te maken voor een beperkte terreinuitbreiding waar de nieuwe parkeerplaatsen zijn voorzien. Zie de ruimtelijke onderbouwing van de beoogde ontwikkeling voor de stedenbouwkundige uitgangspunten en motivering van gebouwen en terrein.

De te kappen bomen maakten voorheen deel uit van het achterste gedeelte van de achtertuinen van de woningen Hoogmadeseweg 58-60. De gronden zijn al geruime tijd niet meer als tuin in gebruik en dus ook al lange tijd niet meer onderhouden. Een grotendeel van de bomen zijn dan ook opkomend groen, vaak meerstammig en nog relatief jong. Er zijn ook enkele bomen uit de tijd dat de gronden als tuin in gebruik waren, zoals coniferen die al nood gekapt zijn omdat deze om te vallen dreigden. Er zijn geen bijzondere of oude bomen op het terrein aanwezig. Het kappen van deze bomen is niet in strijd met het bomenbeleidsplan.

De jonge aanplant in de middenberm van de Willem-Alexanderlaan die voor de beoogde nieuwe entree en nieuwe laad- en losontsluiting moeten wijken, kunnen in de groene berm tussen Ranzijn en de Willem-Alexanderlaan worden herplant.

De nieuwe oevers die in het projectgebied zijn voorzien (aan de west en de noordzijde van het projectgebied) worden natuurvriendelijk ingericht conform het geldende beleid. Zie het Groenplan hierna voor de beoogde inrichting van deze oevers.

5.11.5 Groenplan

Om de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen zo beperkt mogelijk te houden voor het groen voorziet het project in:

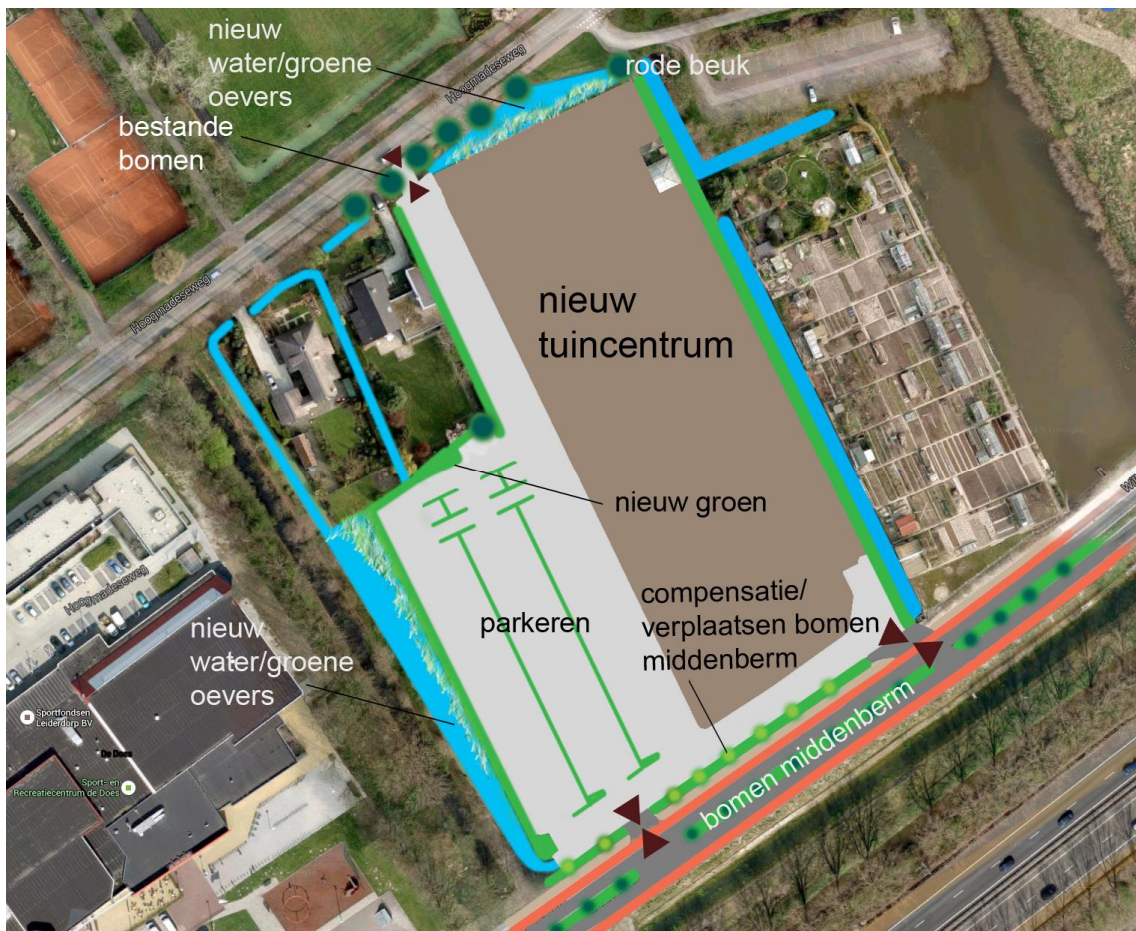
- ✓ Het behoud van de laanbomen langs de Hoogmadeseweg, inclusief de Rode Beuk.
- ✓ Het behoud van de groene noord-zuidverbinding aan de westzijde van het projectgebied.
- ✓ Het toevoegen van nieuwe laanbomen langs de Willem-Alexanderlaan.
- ✓ De aanleg van groene oevers langs de westzijde en noordzijde van het projectgebied.

De huidige bomen worden waar het kan gehandhaafd. Dat betreft vooral de laanbomen en het dijkje en de rode Beuk aan de noordzijde van het terrein. Door de nieuwe indeling van het terrein moet er echter ook bestaand groen en bestaand water verdwijnen. Dat betreft met name de waterberging in het zuiden en de oude tuin in het westen.

Ter compensatie van de te dempen watergang voorziet de nieuwe inrichting in zoveel als mogelijk nieuw open water.

In de huidige situatie zit er veel verschil in groenwaarde tussen de verschillende oevers – van groene oevers in het zuiden tot beschoeide oevers in het oosten en westen. Het groenplan voorziet er in om zoveel mogelijk groene oevers toe te voegen. Daartoe zullen aan de noord en de westkant van het projectgebied zoveel mogelijk natuurlijk ingerichte oevers worden aangelegd.

De natuurlijke inrichting met riet van de oevers wordt met het waterschap afgestemd.



Nieuwe situatie (mRO op basis van inrichtingstekening)

Ter compensatie voor het doorsnijden van de middenberm zullen enkele jonge bomen, op regelmatige afstand van elkaar, worden geplant in de groene berm tussen Ranzijn en de Willem-Alexanderlaan.

5.11.6 conclusies

Het huidige groen op en grenzend aan het projectgebied geniet geen bijzondere bescherming in het gemeentelijke beleid. De laanbomen langs de Hoogmadeseweg en het groene dijkje genieten dat wel en worden dan ook in stand gehouden. De bomen en het groen in de oude achtertuin van Hoogmadeseweg 58 moeten wijken voor een bredere watergang (watercompensatie) en voor het nieuwe parkeerterrein. Daarbij wordt de nieuwe oever zoveel mogelijk natuurlijk ingericht met riet voor een groene uitstraling, één en ander in afstemming met het waterschap. Ook aan de noordzijde van het projectgebied wordt nieuw water gemaakt (watercompensatie) en een natuurlijke oever ingericht met riet, ook weer in afstemming met het waterschap. Ter compensatie voor het doorsnijden van de groene middenberm in de Willem-Alexanderlaan ten behoeve van de nieuwe entree zullen enkele jonge bomen, op regelmatige afstand van elkaar, worden geplant in de groene berm tussen Ranzijn en de Willem-Alexanderlaan. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het

groenbeleid van de gemeente Leiderdorp zoals vastgelegd in het Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 en de Actualisatie 2012-2020.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Realisatie van de beoogde ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van Hoorne B.V.

Hoorne B.V. is een multidisciplinaire vastgoedontwikkelaar en vastgoedbelegger, met een focus op retail en woningbouw. Een van de primaire doelstellingen van Hoorne is het huisvesten van Ranzijn tuin en dier. Het te realiseren tuincentrum wordt toegevoegd aan de eigen beleggingsportefeuille van Hoorne. Zodoende is sprake van een eindgebruiker en een belegger, waardoor sprake is van een sluitende businesscase. Uit onderzoek van Hoorne B.V. blijkt dat er voldoende marktvraag is naar het programma zoals dat nu bestemd wordt. Conclusie: er lijkt van de zijde van de ontwikkelaar sprake van een haalbaar plan.

Kosten

Een exploitatieplan is met name bedoeld om kosten te verhalen op de aanvrager. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de raad een exploitatieplan vaststelt (artikel 6.12 Wro). Ook is geregeld dat de raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden (artikel 6.12, lid 2 Wro). Een van die voorwaarden is dat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

Een klein deel van de grond waarop gebouwd wordt is eigendom van de gemeente, maar wordt zo spoedig mogelijk aan Hoorne B.V. geleverd. Het kostenverhaal vindt plaats door middel van de reguliere gronduitgifte, waarbij de gemeente grondopbrengsten realiseert. De voorzieningen worden door de gemeente aangelegd, behoudens die welke door Hoorne B.V. dienen te worden geregeld (huisaansluitingen etc.).

Met de eigenaar van dit perceel is een anterieure overeenkomst tot gronduitgifte gesloten, waarin de locatie-eisen zijn gesteld en waarmee het kostenverhaal is geregeld. De andere voorwaarden zijn niet aan de orde, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden gemaakt.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling door de initiatiefnemer gegarandeerd. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg met de omgeving

Hoorne heeft op 30 januari 2014 het eerste participatieoverleg gehad met de direct omwonenden/belanghebbenden waarin het eerste schetsontwerp is gepresenteerd. Op dit plan zijn diverse opmerkingen geplaatst en suggesties

besproken ter verbetering van het plan voor de directe omgeving, als hoogte, afstand, verkeersbewegingen en groenvoorziening.

Hoorne B.V. en gemeente Leiderdorp hebben samen gekeken naar mogelijke planaanpassingen op basis van de opmerkingen/suggesties. In april/mei zijn de volgende aanpassingen gepresenteerd aan de omgeving:

- De nokhoogte is verlaagd van 9,5 m1 naar 8,9 m1 en de goothoogte is verlaagd van 6,5 m1 naar 6,0 m1. Dit is de maximale maat die Ranzijn tuin & dier nodig heeft ten behoeve van duurzaamheid, de formule, productaanbiedingen, etc.
- De footprint van het gebouw is circa 2,0 m1 verplaatst naar het zuidoosten. Op deze wijze ontstaat er meer afstand tussen het tuincentrum en de woning Hoogmadeseweg 60.
- De buitentuinoeverkapping is van een kap van 15,0 m1 gewijzigd naar 7,5 m1. Tevens is de goothoogte hiervan verlaagd van 6,5 m1 naar 3,1 m1.
- Ter plaatse van de Hoogmadeseweg is de in- en uitrit gewijzigd naar alleen een inrit.

In een vervolgoverleg in april en mei is positief gereageerd dat er aanpassingen zijn doorgevoerd, echter zijn er nog opmerkingen geplaatst over akoestische gevolgen, bezonningstudie en meer groenvoorzieningen. Naar aanleiding hiervan heeft Hoorne B.V. een akoestisch onderzoek en een bezonningstudie laten opmaken, hiervan zijn de resultaten gepresenteerd, waaruit blijkt dat de akoestiek in de nieuwe situatie verbetert t.o.v. de bestaande situatie en dat de woningen aan de Hoogmadeseweg geen schaduwwerking zullen ondervinden van het nieuwbouwplan. Verder zijn er in het laatste plan meer groenvoorzieningen in het plangebied voorzien.

Naast de participatie met de direct omwonenden heeft Hoorne B.V. en de gemeente ook overleg gevoerd met een afvaardiging van de naastgelegen tuindersvereniging aan de oostzijde. In dit overleg zijn door de tuinders een aantal aandachtspunten benoemd:

- Waterkwantiteit van de naastgelegen sloot;
- Waterkwaliteit van de naastgelegen sloot;
- Eventuele schaduwwerking.

Door herontwikkeling van het bestaande tuincentrum naar een nieuw tuincentrum zal de waterkwaliteit worden verbeterd. In de nieuwe situatie zal het hemelwater worden opgevangen in de watersilo's van het tuincentrum, de daken worden uitgevoerd in polycarbonaat en worden in de zomerperiode niet meer gekrijt en zal dit ten goede komen aan de waterkwaliteit maar ook ten goede van de tuinen, omdat krijt de eigenschap heeft te stuiven. Tevens zal er een gescheiden rioleringsstelsel worden toegepast.

Naast verbetering van de waterkwaliteit wordt ook gestreefd om de waterkwantiteit te verbeteren, zodat de sloot niet meer "droog valt". De gemeente en Hoorne zijn in overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland om dit te verbeteren en meer doorstroming te kunnen garanderen. Dit komt ten goede aan zowel de waterkwaliteit- als kwantiteit.

In de nieuwe situatie wordt het gebouw hoger uitgevoerd dan in de bestaande situatie. Motivering hiervan is omschreven in hoofdstuk 4.1.4. Door de verhoging van de kas is er ook een andere schaduwwerking. In hoofdstuk 4.2.2. blijkt dat in maart en september aan het eind van de dag ca. 1,5 uur

eerder dezelfde schaduwwerking optreedt op een klein deel (ca. 15%) van de tuinen ten opzichte van de bestaande situatie. In de zomermaanden heeft dit nagenoeg geen invloed.

Hoorne en Gemeente hebben diverse scenario's onderzocht om te bekijken of de eventuele schaduwwerking in maart en september nog meer gereduceerd kan worden. Mogelijke oplossingen zijn:

- Kas naar het westen verplaatsen
- Dak van het magazijn als platdak uitvoeren.

Kas naar het westen verplaatsen:

Na overleg met de bewoners van Hoogmadeseweg 60 is het gebouw juist 1,5/2,0 meter verplaatst ter verbetering van de woonkwaliteit. Tevens zal het terugverplaatsen een reductie geven van max. 5%.

Dak van het magazijn als plat dak uitvoeren:

In de huidige situatie wordt het dak uitgevoerd als kap met lichtdoorlatende polycarbonaat platen. Indien het dak van het magazijn wordt uitgevoerd als plat dak heeft dat tot gevolg dat er geen enkele daglichttoetreding meer is en dat is voor de exploitatie van Ranzijn niet haalbaar. Het magazijn heeft daglichttoetreding nodig ten behoeve van de voorraad kamer- en tuinplanten.

Bij een platdak, kan er een lichtstraat worden aangebracht, echter is dat voor de planten onvoldoende en is dit een zeer kostbare oplossing. Derhalve kan hier geen aanpassing in plaatsvinden.

Zoals hiervoor aangegeven is er in het voor- en najaar op een klein deel ca. 1,5 uur eerder schaduwwerking. Dit betekent niet dat er op dit deel helemaal geen zon aanwezig is, maar vanaf 15:00uur vermindert. Tevens zijn bij het merendeel van deze tuinen de tuinhuisjes gepositioneerd. Derhalve is deze situatie aanvaardbaar.

In deze informatiebijeenkomsten is tevens de te volgen procedure kenbaar gemaakt.

6.2.2 Politiek Forum

Op 15 september 2014 is het plan behandeld in het politieke forum van de gemeenteraad. Daarbij hebben ook een aantal burgers hun zienswijze op het plan gegeven. Mede naar aanleiding van de behandeling in het politieke forum is het plan aangepast en aangevuld. Zo is de auto-inrit aan de Hoogmadeseweg geschrapt. Aan de Hoogmadeseweg is alleen nog een fietserstoegang voorzien en een calamiteitenontsluiting. Het autoverkeer en het bevoorradingsverkeer zal in zijn geheel via de Willem Alexanderweg worden afgehandeld. In het plan zijn de benodigde bouwhoogtes nog eens zorgvuldig gemotiveerd. Daarbij is aan de zijde van de Hoogmadeseweg voorzien in een bouwhoogte die geleidelijk oploopt.

Tijdens de behandeling in het politieke forum zijn ook bedenkingen geuit tegen de vestiging van een dierservicepunt. Deze bedenkingen zijn in de afweging betrokken, maar vormen geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. In een ruimtelijke onderbouwing kunnen namelijk geen concurrentieverhoudingen worden geregeld. Zoals de naam al

aangeeft, gaat het hier alleen om ruimtelijke ordening en niet om economisch ordening.

Dat is alleen anders als de vestiging van een dierservicepunt op de locatie van Ranzijn zou leiden tot een ontwrichting van het voorzieningenniveau in Leiderdorp. Daarvan is sprake als de vestiging er toe zou leiden dat de bewoners van Leiderdorp niet meer kunnen beschikken over een dierenarts (of vergelijkbare voorzieningen) op redelijke afstand van hun woning. Dat is hier niet aan de orde. Van ontwrichting zal geen sprake zijn.

6.2.3 Wettelijk vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro een wettelijke vooroverlegreactie op de voorontwerp omgevingsvergunning ontvangen van de volgende overlegpartners:

Provincie Zuid-Holland:

De provincie wijst er op dat de uitbreiding van Ranzijn tuin en dier 1.469m² bedraagt en derhalve dient te voldoen aan artikel 2.1.4. van de Verordening Ruimte 2014.

Verder is verzocht om de definitie van tuincentrum en de regeling voor nevenassortiment uit de Verordening Ruimte 2014 over te nemen, en is er op gewezen dat dierenbenodigheden niet als hoofdassortiment van een tuincentrum worden beschouwd.

Op deze onderdelen is er in het plan onvoldoende rekening gehouden met het provinciale belang.

Vervolgens heeft de provincie nog een aanvulling op deze reactie toegezonden. Daarin geeft de provincie aan dat de buitenruimte van het tuincentrum niet als bvo kan worden aangemerkt waardoor de uitbreiding van Ranzijn tuin en dier onder de 1.000m² blijft. In dat geval is volgens de provincie geen REO-onderzoek niet vereist.

Wat betreft het nevenassortiment wordt de eerdere reactie in stand gehouden.

Reactie gemeente Leiderdorp:

Naar aanleiding van de provinciale reactie is een uitgebreide beoordeling volgens de Ladder van duurzame verstedelijking opgenomen en een toetsing aan het provinciale detailhandelsbeleid. Daaruit blijkt dat het nevenassortiment (dierenafdeling) van Ranzijn tuin en dier met 1.200m² dier (op een totale oppervlakte van 7.436m²), ruim onder de 20% blijft, en er derhalve ook in de toekomst nog ruimte blijft voor uitbreiding van deze afdeling.

De omgevingsvergunning zal dan ook verder in procedure worden gebracht.

Hoogheemraadschap van Rijnland:

Het HHRS heeft verzocht om duidelijk in beeld te brengen op welke wijze de toename van verharding wordt gecompenseerd en geeft aan dat in het kader van de Watervergunning verdere uitwerking dient plaats te vinden.

Het HHRS wijst er op dat er aan de oostzijde van het plangebied een regionale waterkering aanwezig is binnen het plangebied. Tot slot heeft het HHRS gemeld dat de voorgelegde toe te passen duiker niet voldoet.

Reactie gemeente Leiderdorp:

Naar aanleiding van het overleg met het waterschap in het kader van de ruimtelijke onderbouwing en het kader van de watervergunning zijn de stukken aangevuld en heeft het HHRS een positief wateradvies afgegeven.

De omgevingsvergunning zal dan ook verder in procedure worden gebracht.

Gemeente Zoeterwoude:

De gemeente Zoeterwoude heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op de beoogde plannen.

Reactie gemeente Leiderdorp

De omgevingsvergunning wordt verder in procedure gebracht.

Het Waterschap heeft al een positief wateradvies (onder voorwaarden) afgegeven.

6.2.4 Zienswijzen en beroep

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het bouwplan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal doorlopen. Dit houdt in dat het bouwplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het bouwplan indienen. Daarna neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over de verlening van de omgevingsvergunning en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het bouwplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode kunnen indieners van een zienswijze desgewenst beroep instellen tegen de vergunning bij de rechtbank.