

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING)
Bestemmingsplan “Tuincentrum Van der Spek” te Zevenhuizen

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Tuincentrum Van der Spek” te Zevenhuizen

Inhoud

1. INLEIDING.....	4
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	5
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	5
R1 – Source advocaten namens Forsythia Zuidplas B.V., Intratuin Forsythia Zoetermeer B.V., Intratuin Forsythia Pijnacker B.V., De Vennootschap Onder Firma Stout's Tuincentrum/Hoveniersbedrijf, handelsnaam	5
Stout's Tuincentrum/Hoveniersbedrijf t.h.o.d.n. GroenRijk Bergambacht, Van der Dussen Groencentrum B.V., Kees Sonneveld B.V., Vennootschap Onder Firma Hoodie Dier XL , Wim Jansen BV, Reclamant 1, Intratuin Onroerend Goed Zoetermeer B.V. en Intratuin Onroerend Goed Pijnacker B.V.	5
R2 – winkeliersvereniging Moerkapelle	21
R3 – Six advocaten namens Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en Altera Vastgoed N.V.	23
R4 – Gouda-Onderneemt	39
R5 – Ondernemersvereniging Gouweplein (OVG)	40
R6 – Ondernemersplatform Waddinxveen (OPW)	42
R7 – Winkeliersvereniging de Reigerhof	45
R8 – Bedrijveninvesteringszone Oude Dorp	47
R9 – Lokaal retail belang	49
R10 – Middenstand Vereniging Zevenhuizen (MVZ).....	56
R11 – gemeente Waddinxveen	57
R12 – Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	58
2.2 (Voor)Overlegreacties wettelijke overlegpartners	59
R1 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	59
R2 – Tennet	61
R3 – Qirion	61
R4 – Dunea	61
R5 – GGD Hollands Midden	62
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	62
4. BIJLAGEN	64
Bijlage 1: Memo reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek	64

Bijlage 2: Regionale afstemming vergroting tuincentrum	64
Bijlage 3: Memo stikstof	64

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Tuincentrum Van der Spek” te Zevenhuizen vanaf donderdag 22 april 2021 t/m woensdag 2 juni 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. De wettelijke vooroverlegpartners zijn gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in kennis gesteld van het plan. Er zijn 4 vooroverlegreacties ingediend (zie paragraaf 2.2 voor beantwoording).

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Tuincentrum Van der Spek” te Zevenhuizen ingediende vooroverlegreacties en van de ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6.9 Awb regelt dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 4 overlegreacties en 12 zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn wel tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Source advocaten namens Forsythia Zuidplas B.V, Intratuin Forsythia Zoetermeer B.V., Intratuin Forsythia Pijnacker B.V., De Vennootschap Onder Firma Stout's Tuincentrum/Hoveniersbedrijf, handelsnaam Stout's Tuincentrum/Hoveniersbedrijf t.h.o.d.n. GroenRijk Bergambacht, Van der Dussen Groencentrum B.V., Kees Sonneveld B.V., Vennootschap Onder Firma Hoodie Dier XL , Wim Jansen BV, Reclamant 1, Intratuin Onroerend Goed Zoetermeer B.V. en Intratuin Onroerend Goed Pijnacker B.V.	Corsanummers: I21.001906, I21.001920, I21.001922, E21.002340, E21.002358 en E21.002359.	1-6-2021 en 2-6-2021	1-6-2021 en 2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een zeer forse uitbreiding van het tuincentrum van 968 m2 naar 7000 m2. Daarmee wordt het bestaande tuincentrum - formeel is in 2014 slechts een verkoopkas van tuinartikelen toegestaan - ruim 7x groter! Voorts maakt het bestemmingsplan een horecavoorziening mogelijk in categorie 1 en 2 van 1000 m2 en een binnenspeeltuin van 500 m2. In de publicatie van en toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken over ‘ondergeschikte’ horeca en een ‘ondergeschikte’ binnenspeeltuin. Maar gelet op de toegestane omvang van de horeca en speeltuin is hier niets ondergeschikts aan. Hiermee wordt deze horecagelegenheid de grootste van de regio; in Zuidplas en Waddinxveen is geen horecagelegenheid van deze omvang aanwezig. Ook een indoorspeeltuin van 500 m2 is een attractie op zich en zou de grootste van de regio worden; in Zuidplas en Waddinxveen is geen binnenspeeltuin van deze omvang aanwezig. Daarbij komt dat ook nog een buitenspeeltuin is beoogd, waardoor dit nog meer een attractie op zich wordt.	De hoofdfunctie is tuincentrum met een maximum van 7000 m2 winkelvloeroppervlak. Bij deze hoofdfunctie zijn ook ondergeschikte functies als horeca en een indoorspeeltuin toegestaan. Gezien de maximaal toegestane oppervlakte van 1000 m2 horeca en 500 m2 indoorspeeltuin kan dit als ondergeschikt beschouwd worden, in functioneel en ruimtelijk opzicht. De hoofdfunctie blijft met deze ondergeschikte functies overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar. Er zijn door de ODMH inderdaad strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan Het Nieuw Midden geconstateerd. Deze strijdigheden waren gericht op het tuincentrum en op de supermarkt. Onderdeel van een handhavingstraject is een legalisatieonderzoek. Dat betekent dat de gemeente moet onderzoeken of de strijdigheden gelegaliseerd kunnen worden. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de overtredingen m.b.t. de supermarkt niet gelegaliseerd konden worden. Hier is dan ook een handhavingstraject voor opgestart. De overtredingen m.b.t. het tuincentrum zouden gelegaliseerd worden als er positief besloten zou worden op de ingediende uitbreidingsplannen. Uiteindelijk heeft het college besloten in principe mee te werken aan de uitbreiding. Een handhavingsverzoek kan alleen worden afgewezen als er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het besluit op de handhavingsverzoeken kon daarom pas dit jaar medio april genomen worden.	

Daarnaast wordt op de in het plangebied als “Gemengd” aangewezen gronden toegelaten: • bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze regels; • uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel', tevens groothandel met een bruto vloeroppervlakte van 540 m² uit ten hoogste milieucategorie 3.1 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten; • uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel met maximaal 440 m² bruto vloeroppervlakte. Deze voorzieningen zijn vrijwel allemaal in strijd met de thans voor de locatie geldende bestemming. Sterker nog, het geldende bestemmingsplan verbied detailhandel zelfs uitdrukkelijk; detailhandel is juist als strijdig gebruik aangemerkt (zie o.a. artikel 6.4 onder a van de planregels van het geldende bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Midden’). Dat er op het terrein detailhandelsactiviteiten plaatsvinden komt omdat uw gemeente de illegaal door het bedrijf verrichte activiteiten steeds heeft gedoogd en vervolgens uiteindelijk vergund. Een tuincentrum was helemaal niet toegestaan op deze locatie. Van der Spek ging toch tuinartikelen verkopen en kreeg toen als beloning voor deze illegale activiteiten een vergunning voor een ‘verkoopkas voor tuinartikelen’ want dat zou voor de omgeving mooier zijn dan al die uitgestalde artikelen in de buitenlucht. “De nu aanwezige opslag zal storender zijn voor de omgeving dan een situatie waar de verkoopkas is gerealiseerd en alles is opgeruimd op het perceel.” zo werd overwogen. Ook een supermarkt op deze locatie paste niet in het toen geldende bestemmingsplan en was en is in strijd met zowel het provinciale, regionale als gemeentelijke beleid. Maar ook hier kreeg Van der Spek het voor elkaar om de illegaal gestarte activiteiten alsnog vergund te krijgen. In het nu geldende bestemmingsplan is uiteindelijk 440m² aan detailhandel toegestaan. Daarbij is door uw gemeente overwogen: <i>“Gezien de lange periode van gedogen kan het college instemmen met legatisering van detailhandel indien dit beperkt wordt tot de bestaande 440 m².“</i> Cliënten verwijzen in dit verband naar de brief aan uw raad van 29 januari 2021 van o.a. de Middenstandsvereniging Zevenhuizen, het Ondernemersplatform	Voor het bestemmingsplan moest (volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland) er advies gevraagd worden aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Daarvoor moest o.a. regionale afstemming plaatsvinden. Het advies is uiteindelijk in december 2020 gegeven. Er is destijds inderdaad aangegeven dat een advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland bepalend zou zijn voor het vervolg. Maar aangezien het negatieve advies niet voorzien was van een goede en objectieve onderbouwing (bijvoorbeeld voorzien van een contra rapport van een deskundige) kon het college niet anders dan contrair besluiten op het advies. Het Stec groep rapport is wel aangevuld op basis van het advies van de Adviescommissie. Daarnaast gaat het om een advies en geen dwingend voorschrift. Ook in de toelichting van de Omgevingsverordening van Zuid-Holland staat dat er gemotiveerd kan worden afgeweken van het advies. Daarnaast is in de Omgevingsverordening alleen de verplichting opgenomen dat er advies gevraagd moet worden, niet dat dit een positief advies moet zijn. Uit alle onderzoeken behorende bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen sprake is van negatieve ruimtelijke effecten en dat er voldoende marktruimte is voor de uitbreiding van het tuincentrum. De uitbreiding van het tuincentrum is hiermee ruimtelijk onderbouwd en er zijn daarmee geen ruimtelijke argumenten om de uitbreiding van het tuincentrum af te wijzen. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook niet strijdig met gemeentelijke en provinciaal beleid, maar ook niet in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.
---	---

Waddinxveen (OPW) en de Winkeliersvereniging Gouweplein waarin deze situatie van gedogen en alsnog vergunning duidelijk is beschreven. Ook thans is er bij het bedrijf sprake van een illegale situatie zoals duidelijk blijkt uit diverse rapportages van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). In plaats dat uw gemeente en/of de ODMH namens uw gemeente hier handhavend tegen optreedt wordt het bedrijf wederom 'beloond' voor haar illegale activiteiten en wordt meegewerkt aan een nieuw bestemmingsplan waarmee aan het bedrijf een zeer forse uitbreiding van de activiteiten wordt toegestaan. Dit is onbegrijpelijk. Daarbij komt dat met deze voorgeschiedenis er geen twijfel over mogelijk is dat de in het bestemmingsplan aangegeven maxima en beperkingen door Van der Spek in de toekomst zeker zullen worden overtreden en er in werkelijkheid straks nog veel meer activiteiten in een veel grotere omvang zullen worden verricht dan door het bestemmingsplan toegestaan. Cliënten hebben er geen enkel vertrouwen in dat uw gemeente hiertegen handhavend zal optreden. De vorig jaar door en namens Intratuin en andere ondernemers ingediende verzoeken om handhavend op te treden tegen de illegale situaties en activiteiten op het bewuste terrein aan de Bredeweg zijn door de ODMH met ruim 6 maanden (!) aangehouden, opdat deze verzoeken uiteindelijk konden worden afgewezen op basis van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan. Dit terwijl er een beginselplicht tot handhaving geldt. Voor cliënten is het duidelijk, hier wordt met twee maten gemeten. Dat het bedrijf een voorkeurspositie bij in elk geval het College van uw gemeente geniet blijkt ook uit het feit dat ondanks een duidelijk negatief advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland toch medewerking wordt verleend aan dit plan en het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Dit is volstrekt in strijd met de eerdere uitspraken van het College, waarin wordt aangegeven dat het advies van de Adviescommissie bepalend is, waarmee niets anders kan worden bedoeld dan dat dit advies zal worden opgevolgd. Zo geeft het College in de brief aan uw raad van 14 juli 2020 (registratienummer Z20.000591) aan: “Bij een positief besluit van het college zal een verplicht advies worden gevraagd aan de detailhandelscommissie van de provincie Zuid-Holland. De uitkomst hiervan is bepalend voor het vervolg van het initiatief.” Het is volstrekt onbegrijpelijk waarom dit advies - dat bepalend had moeten zijn	
--	--

	voor het al dan niet in procedure brengen van het bestemmingsplan - nu zo overduidelijk volledig terzijde wordt geschoven. Cliënten kunnen dit niet anders opvatten dan dat alles moet wijken om de plannen van Van der Spek te faciliteren. Het plan is naar aanleiding van het negatieve advies van de Adviescommissie zelfs nauwelijks aangepast: de horeca is weliswaar met 500m² verminderd (maar met 1000 m² nog steeds zeer groot en de grootste in de omgeving) en de omvang van het tuincentrum is juist weer met 500 m² vergroot! De conclusie kan niet anders zijn dan dat het College het negatieve advies van de Adviescommissie - nu de uitkomst van dit advies het College kennelijk niet uitkomt - volledig naast zich neerlegt en probeert weg te wuiven. Dat de uitbreidingsplannen grote impact kunnen hebben op de voorzieningenstructuur in de gemeente en omliggende regio en dat de Adviescommissie niet voor niets negatief adviseert wordt daarbij (bewust) genegeerd. Daarbij baseert het College zich uitsluitend op een notitie van het - door Van der Spek ingeschakelde - bureau Stee Groep. Maar in die notitie is het totaalconcept en de impact daarvan op de omgeving helemaal niet meegenomen. Ook kleven aan deze notitie andere gebreken waardoor de situatie met betrekking tot de marktruimte en de gevolgen voor de regio veel te rooskleurig zijn ingeschat. Ook op tal van andere punten kleven er ernstige gebreken aan het bestemmingsplan en is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding, zoals hierna wordt toegelicht. Het plan is in strijd met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Het plan voldoet voorts niet aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de Ladder voor duurzame verstedelijking). Cliënten verzoeken uw raad dan ook deze procedure niet voort te zetten en het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.	
2.	Belanghebbende Forsythia Zuidplas B.V en de heer A.C.J. Droogh zijn exploitant en eigenaar van het Intratuin tuincentrum aan de Bredeweg 86-C, 2761 KA te Zevenhuizen. Intratuin Forsythia Zoetermeer B.V. en Intratuin Onroerend Goed Zoetermeer B.V. zijn exploitant en eigenaar van het Intratuin tuincentrum aan de Voorweg 192, 2716 NK te Zoetermeer. Intratuin Forsythia Pijnacker B.V en Intratuin Onroerend Goed Pijnacker B.V. zijn exploitant en eigenaar van het Intratuin tuincentrum gevestigd aan Rijskade 1-A, 2641 NA te Pijnacker. Stout's Tuincentrum/Hoveniersbedrijf t.h.o.d.n.	De indieners van de zienswijzen zijn inderdaad gelegen in het verzorgingsgebied van het tuincentrum Van der Spek en daarmee belanghebbenden. Hoewel voor het indienen van een zienswijze je nog geen belanghebbende hoeft te zijn.

	GroenRijk Bergambacht is exploitant van het GroenRijk tuincentrum gevestigd Benedenberg 21A, 2861LC te Bergambacht. Van der Dussen Groencentrum B.V. is exploitant van het tuinplantencentrum Van der Dussen gevestigd aan de Albert van Het Hartweg 59, 2913 LE te Nieuwerkerk aan den IJssel. Kees Sonneveld B.V. is exploitant van Groencentrum Sonneveld gevestigd aan Zijde 1412771 EV te Boskoop. Cliënten zijn allen gevestigd in hetzelfde verzorgingsgebied als Van der Spek, zeker als aan deze zeer forse uitbreidingsplannen van Van der Spek wordt meegewerkt. Cliënten zijn dan ook belanghebbende in deze.	
3	Onvoldoende regionale afstemming, strijd met Bro en provinciale verordening In het advies van 11 december 2020 concludeert de Adviescommissie dat een gedegen regionale afstemming ontbreekt. De Adviescommissie geeft hierover aan: <i>Uit de aangeleverde stukken blijkt dat een gedegen regionale afstemming resulterend in een gezamenlijke afspraak niet heeft plaatsgevonden. Alhoewel van diverse omliggende gemeenten een individuele reactie is ontvangen en van commentaar is voorzien door de initiatiefnemer (!), is van een gedegen afstemming geen sprake. Enkele omliggende gemeenten zetten onder meer vraagtekens bij de berekening van de marktruimte en verwachten negatieve effecten van de uitbreiding van het tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen. Op deze vraagtekens wordt door uw gemeente niet ingegaan. De adviescommissie benadrukt dat het uitvoeren van een gedegen regionale afstemming van groot belang is; deze dient bij voorkeur vooraf plaats te vinden en te resulteren in een gedeelde verstandhouding c.q. afspraak met betrekking tot de vestiging van grootschalige, bovenregionaal functionerende tuincentra. Een regionale detailhandelsvisie, zoals in voorbereiding is in Midden-Holland, is hiervoor het geëigende kader.</i> In reactie hierop verwijst het College uitsluitend naar een - in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde (!) - notitie van de Stee Groep en schuift op basis daarvan dit advies volledig terzijde. Een gedegen regionale afstemming heeft ook na het negatieve advies daarover van de Adviescommissie niet plaatsgevonden; er heeft geen enkel overleg met de regio meer plaatsgevonden.	Regionale afstemming De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland gaf te kennen dat er voor het geven van een advies eerst regionale afstemming zou moeten plaatsvinden. Dit ondanks dat nergens is vastgelegd in wet – en regelgeving. Ook is de vorm van regionaal overleggen nergens vastgelegd, zowel niet in het reglement van de Adviescommissie, als in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft daarom gekozen voor regionale ambtelijke afstemming (zie bijlage 2). Er is nergens voorgeschreven dat dit niet voldoende zou zijn. Naar aanleiding van de regionale afstemming is het rapport van de Stec groep aangepast. Gezien het bovenstaande is er dan ook geen strijd met artikel 3.1.1 en 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland In de toelichting van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de volgende tekst opgenomen: <i>Regionale afstemming en regionale visies</i> <i>Een stedelijke ontwikkeling heeft vaak bovenlokale effecten. Voor een goede onderlinge afstemming is derhalve regionaal overleg nodig op de schaal waarop de effecten zich voordoen. Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale visie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.</i>

Daarmee miskent het College dat het hier gaat om een plan met een zodanige omvang dat dit de gemeente overstijgt en regionale impact heeft. De houding van uw gemeente zal er voorts toe kunnen leiden dat de andere gemeenten ook niet meer uw gemeente zullen overleggen over plannen in hun gemeente en dit is allemaal niet in het belang van een goede voorzieningenstructuur. Het nalaten van een regionale afstemming en het beoordelen van een plan op de regionale impact daarvan is voorts in strijd met de bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikelen 3.1.1 en 3.1.6 lid 1 onder c van het Bro). In de sinds 1 juli 2017 aangepaste Ladder voor duurzame verstedelijking is het woord 'regionaal' niet meer opgenomen in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maar dit betekent niet dat regionale afstemming niet meer vereist is. Als het gaat om een plan met regionale impact is regionale afstemming nog steeds vereist. In de toelichting op de wijziging van de bepalingen in het Bro staat dit nadrukkelijk aangegeven: Borging van regionale afstemming Door de praktijk is aangedrongen op het borgen van regionale afstemming en samenwerking. Daartoe zijn verschillende tekstvarianten overwogen. Er is uiteindelijk voor gekozen om geen extra bepaling aan de Ladder toe te voegen, omdat afstemming op regionaal niveau geborgd is in de artikelen 3.1.1 en 3.1.6, eerste lid, onder c, van het Bro. (Staatsblad 2017, 182) Het nalaten van regionale afstemming is voorts in strijd met de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de toelichting op artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is o.a. aangegeven: <i>“Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. ”</i> De conclusie is dan ook dat het nalaten van zorgvuldige regionale afstemming in strijd is met artikel 3.1.6 van het Bro en met de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland. Reeds om deze reden kan dit bestemmingsplan geen stand houden.	Hierin staat duidelijk dat de provincie verwacht dat dit in ieder geval voor de functies wonen en kantoren een gezamenlijke regionale visie wordt opgesteld, niet voor de functie tuincentrum. Bovendien heeft er voor de uitbreiding van het tuincentrum Van der Spek uitgebreid regionaal overleg plaatsgevonden met de gemeenten Bodegraven – Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen, Alphen a/d Rijn, Lansingerland, Capelle a/d IJssel, Zoetermeer, Rotterdam en Krimpen a/d IJssel (zie bijlage 2). Met deze afstemming hebben we voldaan aan de wens van de provincie om de uitbreiding van het tuincentrum regionaal af te stemmen. Dit is ook in paragraaf 3.3.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Er is daarmee geen sprake van strijd met artikel 3.1.6 Bro en/of met de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland.
---	---

4	Locatie niet geschikt voor uitbreidingsplannen Het bestemmingsplan beoogt op de bewuste locatie aan de Bredeweg een combinatie van functies toe te laten. Voorzien wordt in een tuincentrum met een forse omvang aan nevenassortiment, een supermarkt, een groothandel, een horecagelegenheid van 1.000 m², een indoorspeeltuin van 500 m² en een outdoorspeeltuin. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland geeft hierover terecht aan dat deze combinatie van voorzieningen niet thuishoren op een solitaire perifere snelweglocatie, maar op een PDV locatie in bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier om functies die, zeker in totaliteit bezien, in sterke mate zullen concurreren met de kernwinkelgebieden. Dit terwijl zowel het provinciale, regionale als het gemeentelijke beleid juist gericht zijn op het behoud en versterken van de kernwinkelgebieden. In de toelichting op het bestemmingsplan is aan de bezwaren van de Adviescommissie niet tegemoet gekomen. Erkend wordt dat Van der Spek niet op een door de Adviescommissie bedoelde PDV locatie is gevestigd. Aangegeven is: <i>“Dat Van der Spek niet is gevestigd op een PDV locatie c.q. nabij een bestaande woonkern is correct, maar een dergelijke locatie is niet voorhanden in het verzorgingsgebied en de directe omgeving daarvan.”</i> (pag. 21 toelichting) Deze redenering kan geen stand houden. Als het al zo zou zijn dat er geen andere geschikte locatie voorhanden is, betekent dit nog niet dat deze ontwikkeling dan maar op deze locatie moet worden toegestaan. Uitgangspunt van zowel het provinciale, regionale als ook het gemeentelijke beleid zelf is dat detailhandel – inclusief horeca en andere aantrekkende voorzieningen – in de bestaande centra moet worden gevestigd. Het is inderdaad zo dat tuincentra op zich op perifere locaties zijn toegestaan, maar dan gaat het niet over een combinatie van functies zoals hier aan de orde is. De vestiging van deze voorzieningen op deze locatie past niet in een goede ruimtelijke ordening en is in strijd met de provinciale omgevingsverordening. Dit plan is ook in strijd met het gemeentelijke beleid. In de Structuurvisie Zuidplas 2030, vastgesteld door uw raad, staat o.a. het volgende: <i>“Commerciële functies in de dorpskernen spelen een grote rol bij de levendigheid van de dorpen. Waar bedrijven zich zo veel mogelijk vestigen aan de randen van de dorpen, streeft de gemeente naar dorpscentra met detailhandel en zakelijke</i>	Tuincentrum Van der Spek is een bestaand tuincentrum, wat planologisch mogelijk gemaakt is in 2014 met een omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Hiermee heeft er voor dit bestaande tuincentrum reeds een ruimtelijke- planologisch en stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden en daarmee is een tuincentrum ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Met dit bestemmingsplan wordt het tuincentrum vergroot en komen er ondergeschikte functies bij zoals horeca en een indoorspeeltuin. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is van mening dat er met deze vergroting een tuincentrum ontstaat die thuishoort op een PDV-locatie. In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is in artikel 6.13 lid 3, sub a onder 3 het volgende opgenomen: <i>“meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;</i> Hiermee wordt er door de provincie niet voorgeschreven dat een tuincentrum, hoe groot dan ook, alleen op een PDV-locatie gevestigd mag worden. De meeste tuincentra in Nederland zijn ook niet op een PDV-locatie gevestigd. Reclamant Intratuin Zevenhuizen met een winkelvloeroppervlak van 14.600 m² is ook niet gelegen op een PDV-locatie. Het vestigen op een PDV-locatie is daarmee puur een advies/wens van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland en geen dwingend voorschrift. Gezien het bovenstaande is er geen strijd met provinciaal beleid en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Detailhandelsbeleid gemeente Er is op 9 juni 2021 Detailhandelsnota 2020 – 2025 vastgesteld. Op blz 26 staat het volgende: <i>Nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel in volumineuze goederen als bouwmarkten of tuincentra zijn op solitaire locaties onder voorwaarden toegestaan. Zo dienen initiatiefnemers aantonen dat de nieuwvestiging of uitbreiding voorziet in een behoefte en niet leidt tot onaanvaardbare effecten op de bestaande detailhandelsstructuur volgens de ladder voor duurzame verstedelijking.</i> <i>Samengevat kent het detailhandelsbeleid de volgende lijn:</i> • <i>Initiatieven dienen bij te dragen aan de versterking van de gewenste structuur in Zuidplas.</i> • <i>Dorpskernen kunnen in dagelijks aanbod meegroeien met het toekomstige inwonersdraagvlak binnen eigen dorp.</i> • <i>Nieuwe clusters van detailhandelsfuncties buiten de genoemde structuur zijn niet gewenst, met als uitzondering een dagelijks cluster in het toekomstige vijfde dorp.</i>
----------	--	---

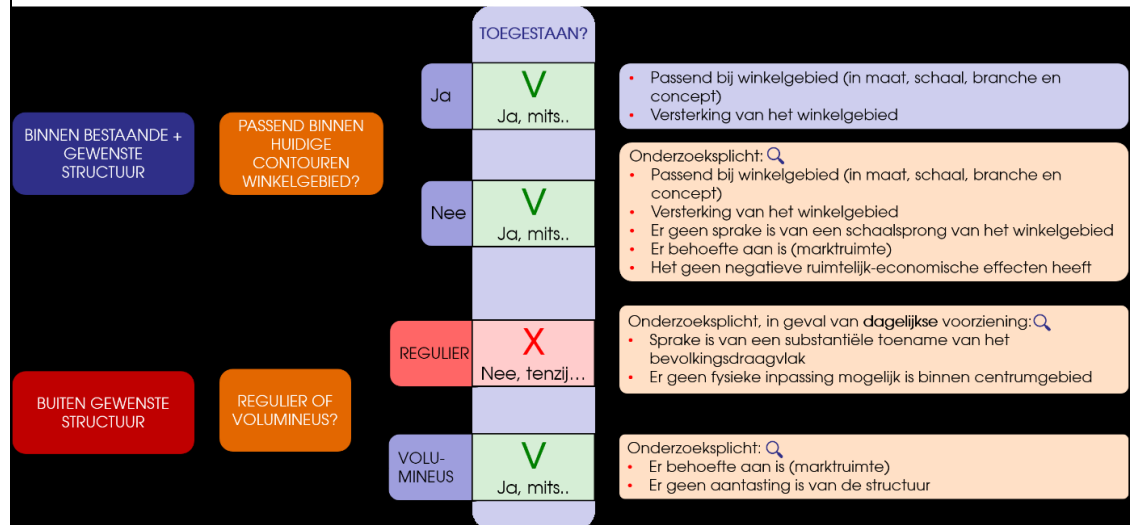
dienstverlening. Een levendige middenstand zorgt voor aangename centra die het dorpse gevoel versterken.” (pag. 22)

Ook de Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland uit 2013 pleit voor clustering in de dorpskernen en centrumgebieden en ook initiatieven omtrent grootschalige detailhandel moeten zo veel mogelijk worden geclusterd. Aangegeven is:

“Nieuwe initiatieven voor volumineuze detailhandel dienen wanneer mogelijk, bij voorkeur geclusterd te worden in Goudse Poort en Cappelle XL buiten de gemeente Zuidplas.”

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Detailhandelsvisie en het is evident dat voorliggend initiatief niet past in deze nieuwe visie. In het concept van 29 januari 2021 is hierover o.a. aangegeven dat Van der Spek ligt op een solitaire vestiging buiten de gewenste structuur en dat ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf – en andere bedrijven die op dergelijke locaties zijn gevestigd – daarom beperkt zijn. Uitbreiding van dit bedrijf – en vergelijkbare bedrijven – is alleen onder stringente voorwaarden mogelijk. Een van de gestelde eisen is dat geen sprake is van een functiesprong. Daarvan is sprake als een winkel dermate wordt uitgebreid dat het een groter verzorgingsgebied krijgt dan voorheen het geval was. Dit is om te voorkomen dat er een schaalsprong ontstaat die een bedreiging kan vormen voor de winkelstructuur. Daarvan is hier evident sprake en alleen al om deze reden is dit bestemmingsplan duidelijk in strijd met het detailhandelsbeleid.

- Initiatieven die voorzien in de realisering of uitbreiding van verspreid (of solitair) gevestigde reguliere dagelijkse detailhandel is onder stringente voorwaarden mogelijk (zie hiervoor paragraaf 2.3, figuur 5).
- Initiatieven die voorzien in de realisering of uitbreiding van verspreid (of solitair) gevestigde volumineuze detailhandelsaanbod is mogelijk onder stringente voorwaarden (voor voorwaarden zie paragraaf 2.3, figuur 5).

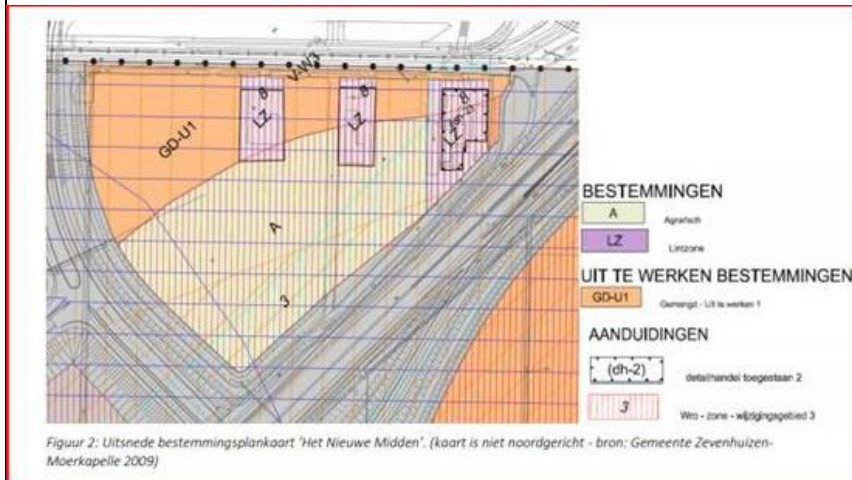


Het tuincentrum valt onder de vijfde situatie, waarbij verwezen wordt naar figuur 5 (zie hierboven). Volgens figuur 5 moet er in het geval van tuincentrum Van der Spek aangetoond worden dat er marktruimte is voor de uitbreiding en dat de uitbreiding de structuur niet aantast. Uit het rapport van de Stec groep blijkt dat er voldoende marktruimte is en dat de verzorgingsstructuur niet wordt aangetast door de uitbreiding. Hiermee voldoet de gevraagde uitbreiding aan het detailhandelsbeleid van de gemeente.

BUITEN DE STRUCTUUR >> Daarnaast vallen er nog enkele solitaire vestigingen buiten de gewenste structuur. Dit zijn bijvoorbeeld de Hornbach aan de Laan van Avant-Garde (in Nieuwerkerk a/d IJssel) en de Intratuin en Van der Spek beide aan de Bredeweg (in Zevenhuizen). Deze vestigingen zijn geen onderdeel van de gewenste winkelstructuur. Over het algemeen geldt dat voor winkels en andere verkooppunten die geen onderdeel uitmaken van de winkelstructuur dat de ontwikkelmogelijkheden hierin de basis beperkt zijn. Indien formules namelijk buiten de gewenste structuur wensen uit te breiden, wordt dit alleen mogelijk gemaakt indien dit samengaat met een relocatie naar een cluster binnen de structuur (en herbestemmen van de achtergelaten meters). Echter gelden hiervoor enkele uitzonderingen. Wanneer een winkel of verkooppunt niet binnen een bestaande winkelcluster kan landen (door te groot oppervlakte of branchering), zoals de voorbeelden Hornbach, Intratuin en Van der Spek, zijn uitbreidingen toegestaan, zolang geen sprake is van een functiesprong¹ of branchevervaging en volgens de ladder voor duurzame verstedelijking leiden tot onaanvaardbare negatieve effecten. De uitbreiding voor een nieuw initiatief dient daarbij getoetst te worden op basis van het gemeentelijke afwegingskader in figuur 5. Daarnaast worden nieuwe initiatieven buiten de structuur toegestaan, wanneer zij niet binnen de bestaande winkelstructuur kunnen landen. Hierbij geldt dat deze nieuwe initiatieven bij voorkeur geclusterd aan reeds bestaande solitaire vestigingen gerealiseerd worden. Meer hierover is te vinden in paragraaf 2.1. Door hier strikt mee om te gaan wordt een toekomstbestendige verzorgingsstructuur voor de bewoners van Zuidplas gewaarborgd. Bovendien betwijfelen cliënten of er geen andere, geschiktere locatie voorhanden is. Dat de initiatiefnemer dit niet ziet zitten is cliënten wel duidelijk. Dat de initiatiefnemer dus ook geen gedegen onderzoek heeft laten verrichten naar andere, geschiktere locaties ligt ook voor de hand. Maar vanuit uw gemeente had dit wel degelijk moeten gebeuren. In dit geval was geconcludeerd dat bijvoorbeeld op de Goudse Poort voldoende ruimte is voor onderhavig plan.	Regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland In de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland staat op blz 29 en 30 het volgende: Tuincentra en bouwmarkten: <i>In de regio houden we vast aan zo goed mogelijk gespreide tuincentra en bouwmarkten over het gebied, maar zien ook de ontwikkeling van schaalvergroting in deze branche en de behoefte hieraan bij consumenten. In dat verband is er met een gepaste afweging te bezien of ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt per casus een zorgvuldige regionale afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium van eventuele planontwikkeling.</i> Regionale afstemming: <i>Met de komst van de Provinciale adviescommissie detailhandel is de verplichte gemeentelijke regionale advisering voor de grotere winkeluitbreidingen komen te vervallen. Wel wordt door de adviescommissie naar afstemming met de omliggende gemeenten gevraagd. Voor de zorgvuldige bewaking van de regionale detailhandelsstructuur spreken de gemeenten een aanvullende regionale afstemmingsprocedure af. Ruimte voor eventuele grote detailhandels ontwikkelingen en uitbreidingen kunnen een grote impact hebben op de gevestigde detailhandel in de regio. Ontwikkelingen van enige omvang zijn in dit verband in een vroeg stadium in de regio te bespreken en van een regionaal advies te voorzien. Dit advies is dan te voegen bij de adviesaanvraag aan de Provinciale adviescommissie detailhandel.</i> <i>Regionale afstemming en advisering vindt in ieder geval plaats in de volgende situaties:</i> • Ruimte voor detailhandels ontwikkelingen, nieuwe locaties voor PDV-vestiging of XL-formules in nieuwe bestemmingsplannen. • Bij uitbreidingsplannen van detailhandel groter dan 2000m² buiten de bestaande centra en groter dan 1000m² binnen de bestaande centra. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden (zie bijlage 2). Hiermee hebben we voldaan aan wat de regionale detailhandelsstructuurvisie verlangt bij de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Gezien het bovenstaande is er daarmee ook geen strijdigheid met de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland.
5 Ladder voor duurzame verstedelijking artikel 3.1.6 lid 2 Bro	Ladder voor duurzame verstedelijking artikel 3.1.6 lid 2 Bro In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is het volgende opgenomen:

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt ook wel aangeduid als de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee wordt beoogd om in het kader van een goede ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Aan de eisen van de Ladder is in dit geval niet voldaan, hetgeen hierna wordt toegelicht. - Geen bestaand stedelijk gebied Allereerst wordt in de toelichting op het bestemmingsplan ervan uitgegaan dat het gaat om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in voornoemd artikel 3.1.6, lid 2 Bro. <i>“Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een tuincentrum en het realiseren van ondergeschikte horeca in bestaand stedelijk gebied.”</i> (pag. 12 toelichting bestemmingsplan) Dit standpunt is in de toelichting niet toegelicht en dit is evenmin (voldoende) onderbouwd in de notitie van Stec Groep. Dit standpunt is voorts onjuist, van bestaand stedelijk gebied is geen sprake. Ingevolge artikel 1.1.1., lid 1 onderdeel h, Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan: <i>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.</i> In de Nota van Toelichting is aangegeven dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In dit geval wordt de uitbreiding van het tuincentrum (in ieder geval grotendeels)	<i>De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.</i> Bestaand stedelijk gebied Het tuincentrum Van der Spek ligt inderdaad buiten bestaand stedelijk gebied. Dit is een omissie in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting zal hierop aangepast worden. Geen behoefte aan uitbreiding tuincentrum Zie voor beantwoording bijlage 1.
---	--

gerealiseerd op gebied waarvoor een agrarische bestemming geldt en waar thans geen of nauwelijks bebouwing is toegelaten en waar geen activiteiten worden verricht. Dit blijkt ook uit de toelichting bij het bestemmingsplan, zie hieronder een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan zoals opgenomen in de toelichting bij het aan de orde zijnde bestemmingsplan.



Hieruit blijkt dat de uitbreidingsplannen voor een groot deel zijn voorzien in gebied waarvoor de bestemming 'Agrarisch' geldt. Uit de jurisprudentie blijkt dat gronden waarop een agrarische bestemming rust geen onderdeel vormen van bestaand stedelijk gebied (zie o.a. ABRS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340). Uit de jurisprudentie blijkt voorts dat omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg er niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland) en van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel)). De conclusie is dat de ontwikkeling niet plaatsvindt in 'bestaand stedelijk gebied'. Dat betekent dat uw gemeente moet motiveren waarom de ontwikkeling niet in

bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Dat is niet gebeurd en cliënten zijn van mening dat dit ook niet gemotiveerd kan worden aangezien in bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte bestaat. Ook dit is aanleiding om het plan niet vast te stellen. - Geen behoefte aan uitbreiding tuincentrum Volgens het College bestaat voldoende behoefte aan de uitbreiding van het tuincentrum. Daarbij baseert het College zich uitsluitend op een notitie van Stec Groep. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland geeft in het negatieve advies van 11 december 2020 al aan de door Stec Groep berekende marktruimte niet realistisch te vinden. Cliënten sluiten zich aan bij dit oordeel. Allereerst heeft Stec Groep het bestaande aanbod niet goed meegenomen. De bestaande winkelomvang is groter, hetgeen automatisch leidt tot een vermindering van de marktruimte. Zo zijn o.a. de Intratuin in Zevenhuizen en de Bosrand in Hazerswoude-Rijndijk veel groter dan door Stec Groep in de berekening opgenomen. Het winkelvloeroppervlak van de Intratuin in Zevenhuizen is 14.600 m² en niet 8.312 m². Het winkelvloeroppervlak van De Bosrand is 11.000 m² en niet 7.850 m². Het gaat dus om een fors verschil van circa 9.500 m². Ook heeft Stec Groep geen rekening gehouden met de groei van de online bestedingen en de toenemende mate van brancheervaging. De online bestedingen blijven jaarlijks stijgen (ook los van corona), waardoor de winkelomzet van fysieke winkels afneemt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het rapport “Tuinbranche NL, Tuinmonitor 2020” van 24 maart 2021, opgesteld door het GFK in samenwerking met Tuinbranche Nederland. Ook de brancheervaging heeft een negatieve invloed op de omzet van tuincentra en daarmee gerelateerde winkels. Zo verkopen bijvoorbeeld ook supermarkten en bouwmarkten steeds vaker tuin- en kamerplanten, bloemen en andere artikelen die door tuincentra en speciaalzaken worden gevoerd. Voorts is in het bestemmingsplan een vreemde en afwijkende definitie opgenomen van het begrip verkoopvloeroppervlakte, waardoor het tuincentrum	
--	--

van Van der Spek in werkelijkheid veel groter kan worden dan 7.000 m² vvo. De afwijkende definitie in het bestemmingsplan van vvo luidt: <i>1.55 Verkoopvloeroppervlakte de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten (winkel)ruimte, exclusief sanitair en kassa's</i> In de algemeen gehanteerde definitie van dit begrip, dat ook door Locatus wordt gehanteerd, worden sanitair en kassa's wel meegenomen. Het verkoopvloeroppervlak (vvo) is het deel van het bruto vloeroppervlak van een gebouw dat daadwerkelijk kan worden gebruikt voor verkoopdoeleinden. Dit slaat dus op het publieke gedeelte van een winkel, dus inclusief kassa's en sanitair dat door het winkelend publiek kan worden gebruikt. Locatus hanteert inmiddels het begrip 'winkelvloeroppervlak' en definieert dit als: <i>"Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop of het uitvoeren van diensten samenhangen."</i> Door kassa's en sanitair buiten beschouwing te laten bij het maximum van 7.000 m² en dit ook verder niet in metrages te beperken kan het tuincentrum in werkelijkheid nog veel groter worden dan 7.000 m². Stec Groep gaat hier eveneens aan voorbij. Niet alleen wordt een zeer forse uitbreiding van het tuincentrum toegestaan – het tuincentrum mag ruim 7 x groter worden dan het bestaande tuincentrum – het tuincentrum krijgt daarmee ook een hele ruime mogelijkheid om nevenassortiment te voeren. Uitgaande van 7.000 m² (dat in werkelijkheid dus nog groter kan worden) is 1.400 m² aan nevenassortiment mogelijk. Cliënten maken zich voorts zorgen dat de buitenruimte ook gebruikt zal gaan worden voor verkoopactiviteiten. Buitenopslag ten behoeve van de verkoop is op grond van het bestemmingsplan toegestaan (zie artikel 13.1 planregels). Dat de zorgen van cliënten hierover terecht zijn blijkt ook uit de notitie van Stec Groep, waarin is aangegeven: <i>Bovendien geldt dat Tuincentrum Van der Spek door haar bedrijfsvoering alleen kan functioneren op een perceel met veel buitenruimte (opslag van bomen en groen, buitenshowroom met terrasoplossingen, onoverdekte verkoopruimte).</i> (pag. 25)	
---	--

	Ook dit wijst erop dat het tuincentrum in werkelijkheid veel groter zal worden dan de in het bestemmingsplan opgenomen maximale 7.000 m² vvo. Stec Groep heeft dit in de berekening van de marktruimte vervolgens genegeerd en buitenruimte niet meegenomen. Gelet op vorenstaande kan de berekening van Stec Groep, op basis waarvan geconcludeerd is dat sprake is van voldoende marktruimte om de uitbreidingsplannen te rechtvaardigen, geen stand houden. Cliënten zijn – met de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland – van mening dat die marktruimte er niet is. Cliënten hebben voorts kennis kunnen nemen van het rapport van Goudappel Coffeng dat in opdracht van Sweco Vastgoedmanagement B.V., namens de eigenaren van omliggende winkelcentra, is opgesteld. In dat rapport concludeert Goudappel Coffeng dat er onvoldoende marktruimte is voor de uitbreidingsplannen en dat de marktruimte in de toekomst juist fors afneemt. Ook om die reden kan het bestemmingsplan geen stand houden.	
6	Horeca en binnenspeeltuin Het bestemmingsplan voorziet in 1.000 m² aan horeca. Dat wordt door het College aangeduid als ‘ondergeschikte’ horeca, maar van ondergeschiktheid is geen enkele sprake. Een horecavoorziening van een dergelijke omvang kan niet ondergeschikt worden genoemd. Geen van de omliggende tuincentra heeft een horecavoorziening van deze omvang. Ter illustratie: de Intratuin in Zevenhuizen met een omvang van 14.600 m² vvo heeft een horecavoorziening van 500 m². Een horecavoorziening van 1.000 m² bij een tuincentrum van 7.000 m² vvo staat in geen enkele verhouding. Ook wordt hiermee voorzien in een horecavoorziening die meteen de grootste van de regio wordt. In de berekening van de marktruimte heeft Stec Groep hier geen enkel oog voor. Ook om deze reden kan het bestemmingsplan niet gebaseerd worden op de notitie van Stec Groep en geen stand houden. In het bestemmingsplan wordt ook nog een binnenspeeltuin van 500 m² bvo mogelijk gemaakt. Ook dit is bedoeld als een ondergeschikte voorziening maar daarvan is gelet op deze omvang geen sprake. Bovendien is ook nog een buitenspeeltuin (waaronder een klimbos) voorzien. In de notitie heeft Stec Groep wel aangegeven dat een binnen- en buitenspeeltuin worden toegelaten,	De hoofdfunctie is tuincentrum met een maximum van 7000 m² winkelvloeroppervlak. Bij deze hoofdfunctie zijn ook ondergeschikte functies als horeca en een indoorspeeltuin toegestaan. Gezien de maximaal toegestane oppervlakte van 1000 m² horeca en 500 m² indoorspeeltuin kan dit als ondergeschikt beschouwd worden, in functioneel en ruimtelijk opzicht. De hoofdfunctie blijft met deze ondergeschikte functies overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar. De buitenspeeltuin maakt onderdeel uit van de groene landschappelijke inpassing van het tuincentrum.

	maar in de marktberekening is hier ten onrechte verder geen enkele aandacht aan besteed.	
7	Detailhandel en groothandel In het bestemmingsplan wordt 440 m² detailhandel (zijnde een supermarkt) en 540 m² groothandel in de categorie t/m 3.1 uit de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Voor wat betreft de supermarkt is in voorgaande reeds toegelicht dat een supermarkt op deze locatie helemaal niet past in het ruimtelijke beleid van uw gemeente en evenmin in het provinciale beleid. Deze supermarkt zou eigenlijk moeten worden wegbestemd. Dat op deze locatie een supermarkt aanwezig is, is uitsluitend het gevolg van het gedogen van deze illegale activiteiten door uw gemeente, waarna die activiteiten alsnog positief zijn bestemd. Ditzelfde lijkt nu ook weer te gebeuren voor de ‘groothandel’. In de toelichting op het bestemmingsplan is o.a. aangegeven: <i>De op het perceel aanwezige winkel en groothandel zal eveneens als zodanig bestemd worden. Er is geen sprake van uitbreiding of verandering v.w.b. deze winkel en deze groothandel.</i> (par. 1.1) En verderop in de toelichting: <i>De bestaande supermarkt zal een b.v.o. behouden van 440 m². De bestaande groothandel zal eveneens het bestaande b.v.o. van 540 m² behouden.</i> (pag. 9) Dit is onjuist. Allereerst geldt dat voor wat betreft de groothandel wel degelijk in een verruiming van de bestemming wordt voorzien. Het geldende bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Midden’ laat uitsluitend een groothandel toe in de categorieën 1 en 2. Deze verruiming wordt niet gemotiveerd of toegelicht. Sterker nog, dat sprake is van een verruiming wordt niet eens onderkend. Als sprake is van een bestaande groothandel in categorie 3 – zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven – dan is daarmee wederom sprake van activiteiten die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en niet zijn toegestaan! En wederom is dan voorts sprake van activiteiten waartegen niet handhavend is opgetreden en die nu wederom alsnog worden toegestaan. Cliënten betwijfelen echter of sprake is van een bestaande groothandel en in elk geval niet in een omvang van 540 m². Op de website van Van der Spek is niets te vinden over een groothandel en in de procedure voor voorliggend	De supermarkt is historisch gezien ontstaan uit de ondergeschikte verkoop van zelf geteeld fruit. Door de afname van teeltgronden door de aanleg van de N219 werd de verkoop van verse producten langzaamaan de belangrijkste bron van inkomsten. Op deze manier is er een supermarkt ontstaan die destijds strijdig was met het bestemmingsplan. Deze supermarkt is 2009 gelegaliseerd in het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden. Het nieuw vestigen van (of uitbreiden van bestaande) detailhandel buiten de centra is inderdaad strijdig met gemeentelijke en provinciaal beleid. Maar het gaat hierbij om planologisch bestaande detailhandel in de vorm van een supermarkt. Indien de gemeente deze supermarkt bij een nieuw bestemmingsplan zou willen weg bestemmen (vanwege strijdigheid met beleid) mag dat alleen als de gemeente ook voornemens is om het betreffende pand aan te kopen dan wel te onteigenen. Aangezien de gemeente dat niet voornemens is en daar ook niet de middelen voor heeft, kan de functie supermarkt niet weg bestemd worden. Wel gaan we, naar aanleiding van deze zienswijze en andere zienswijzen die hierop gericht zijn, de bestemming versmallen door middel van een zogenaamde maatbestemming. Met deze maatbestemming is dan alleen de supermarkt mogelijk en geen andere detailhandel. De groothandel categorie 1 en 2 is inderdaad toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Tijdens het handhavingstraject m.b.t. detailhandel kwam inderdaad naar boven dat er sprake was van groothandel in het gebouw naast de supermarkt. Deze groothandel bleek te vallen onder milieucategorie 3.1. Dit betekent dat het strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Alvorens een handhavingstraject op te starten hebben wij een legalisatieonderzoek uitgevoerd. Uit dit legalisatieonderzoek kwam naar voren dat er geen ruimtelijke bezwaren waren om deze strijdigheid te legaliseren. Daarom is dit gelijk meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan tuincentrum Van der Spek.

bestemmingsplan is niet eerder over een groothandel gesproken. Het lijkt erop dat de lopende handhavingprocedure jegens Van der Spek de aanleiding is om het magazijn voor de supermarkt nu ineens als groothandel te bestempelen. Bij besluit van 8 maart 2021 heeft de ODMH eindelijk – na handhavingsverzoeken hieromtrent met meer dan een half jaar te hebben aangehouden – aan Van der Spek een last onder dwangsom opgelegd vanwege het gebruik van de bewuste loods van 540 m² ten behoeve van de supermarkt (bijlage 1). Overigens wordt de soep weer niet zo heet gegeten want de ODMH heeft – in overleg met het College – aan Van der Spek een ongebruikelijke en ongehoord ruime termijn gegeven van 6 maanden om de overtreding te beëindigen en de loods niet meer als supermarkt c.q. ten behoeve van detailhandel te gebruiken. In de zienswijze die namens Van der Spek is ingediend naar aanleiding van het ontwerp dwangsombesluit wordt voor het eerst gesteld dat Van der Spek een groothandel voert. Daarbij stelt Van der Spek niet dat sprake is van een groothandel met een oppervlakte van 540 m², maar van een groothandel van 120 m², waarbij is aangegeven dat het zou gaan om de verwerking van streekproducten (bijlage 2). In het voornoemde dwangsombesluit van 8 maart 2021 wordt naar aanleiding van dit punt in de zienswijze door de ODMH aangegeven: 3. <i>Er vinden niet alleen detailhandelsactiviteiten plaats, maar gedeeltelijk ook groothandelsactiviteiten.</i> Dat er ook groothandelsactiviteiten plaatsvinden was ons niet eerder bekend dan nu u dit via deze zienswijze aan ons mededeelt. In uw principeverzoek voor de grootschalige uitbreiding van het tuincentrum, waarvoor thans een bestemmingsplanprocedure wordt voorbereid, heeft u ook niet aangegeven dat u groothandelsactiviteiten uitvoert. Op grond van artikel 6.1 onder b van het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan toegestaan. Indien de groothandelsactiviteiten niet behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, dan handelt u daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Zo nodig kunnen wij daarop handhavend optreden. Kortom, ook de ODMH – die over het handhavingsbesluit uitvoerig overleg heeft gevoerd met het College – stelt niets te weten van een groothandel. Vast staat	
--	--

	voorts dat Van der Spek zelf heeft aangegeven dat het gaat om een groothandel van (slechts) 120 m². Op basis waarvan in de toelichting bij het bestemmingsplan geconcludeerd is dat sprake is van een bestaande groothandel blijft volstrekt onduidelijk. Gelet op vorenstaande kan deze stelling in elk geval geen stand houden. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de bestemming 'groothandel' is toegekend om de loods als opslag voor de supermarkt te kunnen blijven gebruiken en het dwangsbesluit daarmee buiten werking te stellen. Dat het College hieraan (bewust) meewerkt blijven cliënten onbegrijpelijk vinden, maar gelet op het verleden verbaast ook dit cliënten niet. Dat met twee maten word gemeten is cliënten inmiddels wel duidelijk.	
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
5. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast. Het initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSD).		
6. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
7. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'detailhandel' wordt versmald naar supermarkt.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – winkeliersvereniging Moerkapelle	Corsanummer E21.002362 en I21.001958	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1.	Wij onderschrijven de zienswijze van Lokaal Retailbelang, en benadrukken naar aanleiding van het gepresenteerde initiatief de volgende zorgen rondom het belang van het ruimtelijk-economisch functioneren van u onze centrum- en winkelgebieden: • Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels; • Weinig marktruimte – beperk tuincentrum. • Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden.	Zie beantwoording R9. De uitbreiding van tuincentrum Van der Spek is passend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied. Hiermee is de uitbreiding ruimtelijk voldoende onderbouwd.
2.	Mede namens onze vereniging heeft Lokaal Retailbelang haar zienswijze ingediend. Hierbij verzoeken wij u: 1. Concentreer detailhandel zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden, voorkom zoveel mogelijk dat branches en assortiment - voorbehouden aan bestaande winkelgebieden – buiten de detailhandelsstructuur vestigen; 2. Zorg dat er geen nieuwe vierkante winkelmeters reguliere detailhandel buiten de structuur worden toegevoegd; 3. Er mag niet licht gedacht worden over de risico's van negatieve omzeteffecten. Voorkom onaanvaardbare leegstand. Maak eerst het regionaal detailhandelsbeleid af, zodat de beoordeling van het initiatief hierop gebaseerd kan worden.	De reguliere detailhandel op deze locatie is bestaand en er is geen sprake van nieuwe vestiging. Het vestigen van nieuwe detailhandel mag inderdaad alleen in de bestaande winkelgebieden en daarom zullen wij de bestemming versmallen naar alleen supermarkt wat de bestaande functie is. Uitzondering op vestigen van detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden is perifere detailhandel zoals een tuincentrum. Het uitbreiden van het bestaande tuincentrum is daarom ook niet strijdig met het vigerende beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er bij de uitbreiding van het tuincentrum Van der Spek geen sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Daarnaast speelt dit geen rol in deze vergroting van het tuincentrum, omdat een tuincentrum niet valt onder 'eerste levensbehoeften' en dus onder het criterium voor het aannemen van duurzame ontwrichting zoals door de Raad van State is bepaald. Ook wordt er geen leegstand (en dus ook niet een vergroting van de bestaande leegstand) verwacht in de omliggende kernen.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie R9.		
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'detailhandel' wordt versmald naar supermarkt.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Six advocaten namens Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en Altera Vastgoed N.V.		Corsanummer I21.002058, I21.001937 en E21.002375		
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	En niet alleen het Tuincentrum wordt ruim een factor 7 groter. Ook wordt een horecagelegenheid van 1.000 m2, een binnenspeeltuin van 500 m2 en een buitenspeeltuin toegestaan. Dat betekent een enorme toename van overlappende activiteiten met de winkelcentra ten opzichte van de huidige situatie: niet alleen vanwege de uitbreiding van het tuincentrum, het nevenassortiment (1.400 m2) en (naast) de supermarkt, maar ook vanwege het toevoegen van 1.000 m2 horeca. Als dit bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, beschikt het Tuincentrum in één keer over de grootste horecagelegenheid in de directe regio.2 Ter vergelijking: in het winkelcentrum Boulevard Nesselande is in totaal 1.200 m2 horeca. PMT en Altera verwachten dat hun winkelcentra, waar nu al leegstand is (12% in winkelcentrum Gouweplein en 15% in winkelcentrum Nesselande) de nodige negatieve effecten zullen ondervinden van het plan. Dat is problematisch en ruimtelijk niet aanvaardbaar.		Uit het Stec groep rapport blijkt dat er bij de uitbreiding van het tuincentrum Van der Spek geen sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Daarnaast speelt dit geen rol in deze vergroting van het tuincentrum, omdat een tuincentrum niet valt onder ‘eerste levensbehoeften’ en dus onder het criterium voor het aannemen van duurzame ontwrichting zoals door de Raad van State is bepaald. Ook wordt er geen leegstand (en dus ook niet een vergroting van de bestaande leegstand) verwacht in de omliggende kernen.	
2.	De ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan leunt zwaar op de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking, die voor de gemeente is uitgevoerd door de Stec Groep.3 In opdracht van PMT en Altera heeft Goudappel een second opinion op deze laddertoets uitgebracht. Deze is als bijlage 2 bij deze zienswijze gevoegd. In de hiernavolgende reactie op het ontwerpbestemmingsplan zal naar deze second opinion veelvuldig worden verwezen.		Voor beantwoording zie bijlage 1.	
3.	Bij brief van 18 februari 2021 hebben PMT en Altera hun zorgen over het ontwerpbestemmingsplan aan het College overgebracht (bijlage 3). Ook is deze brief toegezonden aan de griffie van de raad. De gemeente heeft de ontvangst van deze brief op 25 februari 2021 bevestigd, maar heeft verder niet op deze brief gereageerd.		Deze zorgen, beschreven in die brief, zijn meegenomen in de afweging om mee te werken aan de uitbreiding van het tuincentrum. Uit het Stec groep rapport bleek dat deze zorgen ongegrond waren.	
4.	ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING Op twee punten is de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig:		Het advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is een advies wat meegenomen moet worden in de besluitvorming. Inderdaad is het uitgangspunt dat er bij een goed onderbouwd negatief advies in principe geen medewerking verleend zou worden aan de uitbreiding van het tuincentrum. Maar	

De gemeente handelt in strijd met haar eigen uitgangspunt dat het plan alleen zou worden doorgezet na een positief advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland (hierna: de Adviescommissie L en Er is geen sprake geweest van een gedegen regionale afstemming. Geen positief advies Medio 2020 informeerde het College de gemeenteraad dat pas na een positief advies van de Adviescommissie kon worden gestart met de bestemmingsplanprocedure. Op 11 december 2020 heeft de Adviescommissie een negatief advies uitgebracht. Toch is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit is gebeurd zonder enige nadere uitleg waarom van de eis van een positief advies is afgestapt. Dat is onzorgvuldig. PMT en Altera zijn daarnaast van mening dat de gemeente de afwijking van het advies niet deugdelijk heeft gemotiveerd. Hierna wordt dit toegelicht voor het onderdeel 'regionale afstemming', de andere twee punten komen aan bod in de daaropvolgende hoofdstukken. Geen gedegen regionale afstemming Een van de redenen waarom de Adviescommissie negatief heeft geadviseerd, is dat er geen gedegen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft van individuele gemeenten reacties gevraagd en gekregen, maar heeft geen overleg geïnitieerd dat zou kunnen leiden tot een gedeelde verstandhouding C.q. afstemming met betrekking tot de vestiging van grootschalige, bovenregionaal functionerende tuincentra. Waar horen dit soort tuincentra thuis, zeker wanneer zij gecombineerd worden met grootschalige horeca en andere attracties? Daarover heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden. De Adviescommissie vindt een regionale detailhandelsvisie, zoals in voorbereiding in Midden-Holland, daarvoor het geëigende kader. In reactie hierop wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat de opvatting van de Adviescommissie dat eerst detailhandelsbeleid zou moeten worden vastgesteld onjuist is, omdat sprake is van een individuele ontwikkeling. Volgens de gemeente is er voldoende afstemming geweest over dit specifieke plan. De gemeente miskent hiermee dat, juist waar het gaat om gemeente-overstijgende	helaas was het advies niet voldoende onderbouwd waardoor wij dit advies niet hebben kunnen overnemen. Net zoals dat een bestemmingsplan ruimtelijk onderbouw moet worden mag je dit ook verwachten van een advies van een Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Je kan niet delen van een deskundige rapport ter discussie stellen zonder onderbouwing. Voordat er een ontwerpbestemmingsplan aan het college voorgelegd zou worden heeft het college op 19 januari 2021 besloten over het negatieve advies van de Adviescommissie. Met dit besluit heeft het college gemotiveerd besloten af te wijken van het advies. Regionale afstemming De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland gaf te kennen dat er voor het geven van een advies eerst regionale afstemming zou moeten plaatsvinden. Dit ondanks dat nergens is vastgelegd in wet – en regelgeving. Ook is de vorm van regionaal overleggen nergens vastgelegd, zowel niet in het reglement van de Adviescommissie, als in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft daarom gekozen voor regionale ambtelijke afstemming (zie bijlage 2). Er is nergens voorgeschreven dat dit niet voldoende zou zijn. Naar aanleiding van de regionale afstemming is het rapport van de Stec groep aangepast. Gezien het bovenstaande is er dan ook geen strijd met artikel 3.1.1 en 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland In de toelichting van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de volgende tekst opgenomen: <i>Regionale afstemming en regionale visies</i> <i>Een stedelijke ontwikkeling heeft vaak bovenlokale effecten. Voor een goede onderlinge afstemming is derhalve regionaal overleg nodig op de schaal waarop de effecten zich voordoen. Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale visie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.</i>
--	--

	functies zoals een grootschalig tuincentrum, regionale afstemming - en niet het verzamelen van individuele reacties - in de rede ligt en grote waarde heeft. Dit wordt bevestigd door Goudapfe en is ook van belang in het kader van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat sinds 1 juli 2017 het woord 'regionaal' niet meer is opgenomen in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Brot betekent niet dat regionale afstemming niet meer van belang zou zijn. Afstemming op regionaal niveau is volgens de Nota van Toelichting (2017) geborgd in de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 lid 1 onder c van het Bro.8 Zie ook de toelichting op de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat: 'Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. ' (toelichting op artikel 6.10 Omgevingsverordening Zuid-Holland)9 De gemeente heeft dus niet deugdelijk gemotiveerd waarom het op dit punt is afgeweken van het advies van de Adviescommissie. Ook is het ontbreken van afstemming op regionaal niveau in strijd met de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 lid 1 onder c Bro.	Hierin staat duidelijk dat de provincie verwacht dat dit in ieder geval voor de functies wonen en kantoren een gezamenlijke regionale visie wordt opgesteld, niet voor de functie tuincentrum. Bovendien heeft er voor de uitbreiding van het tuincentrum Van der Spek uitgebreid regionaal overleg plaatsgevonden met de gemeenten Bodegraven – Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen, Alphen a/d Rijn, Lansingerland, Capelle a/d IJssel, Zoetermeer, Rotterdam en Krimpen a/d IJssel (zie bijlage 2). Met deze afstemming hebben we voldaan aan de wens van de provincie om de uitbreiding van het tuincentrum regionaal af te stemmen. Dit is ook in paragraaf 3.3.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Er is daarmee geen sprake van strijd met artikel 3.1.6 Bro en/of met de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland.
5	BESTEMMING NIET PASSEND (ARTIKEL 3.1.6 LID 1 BRD) Artikel 3.1.6 lid 1 Bro regelt onder meer dat in de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording wordt gegeven voor de gemaakte ruimtelijke keuzes. De Adviescommissie heeft geadviseerd dat de gedachte perifere locatie planologisch ongeschikt is voor het Tuincentrum, gelet op het veel bredere assortiment dan een gewoon tuincentrum en het accent op vermaak, beleving en recreatief winkelen. Volgens de Adviescommissie zou dit type tuincentrum (Tuincentrum IV) bij voorkeur op een PDV-locatie in bestaand stedelijk gebied moeten worden gevestigd, gezien de te verwachten negatieve effecten op de verzorgingsstructuur.10 De Adviescommissie verwijst hierbij naar tabel 5 uit het rapport van de Stec Groep, waarin de verschillende typen tuincentra zijn uitgewerkt en waarin dit wordt bevestigd. In de toelichting op het bestemmingsplan stelt de gemeente dat het advies van de Adviescommissie onjuist is, omdat in artikel 6.13 van de provinciale verordening (bedoeld zal worden : Omgevingsverordening Zuid-Holland) is vastgelegd dat	Tuincentrum Van der Spek is een bestaand tuincentrum, wat planologisch mogelijk gemaakt is in 2014 met een omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Hiermee heeft er voor dit bestaande tuincentrum reeds een ruimtelijke- planologisch en stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden en daarmee is een tuincentrum ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Met dit bestemmingsplan wordt het tuincentrum vergroot en komen er ondergeschikte functie bij zoals horeca en een indoorspeeltuin. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is van mening dat er met deze vergroting een tuincentrum ontstaat die thuishoort op een PDV-locatie. In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is in artikel 6.13 lid 3, sub a onder 3 het volgende opgenomen: <i>„meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoeederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;</i> Hiermee wordt er door de provincie niet voorgeschreven dat een tuincentrum, hoe groot dan ook, alleen op een PDV-locatie gevestigd mag worden. De meeste tuincentra in Nederland zijn ook niet op een PDV-

tuincentra ook buiten een PDV-locatie zijn toegestaan. Volgens het College heeft het Tuincentrum niet meer dan de in artikel 6.13 voorgeschreven 20% nevenassortiment, dat past bij het hoofdassortiment. De horeca en de indoorspeeltuin zijn volgens de gemeente ondergeschikt aan het Tuincentrum en vallen niet onder 'nevenassortiment'. Volgens het College is het Tuincentrum inderdaad niet gevestigd op een PDV-locatie nabij een bestaande woonkern, maar is een dergelijke locatie niet voorhanden in het verzorgingsgebied en directe omgeving. Deze reactie overtuigt niet. Uitgangspunt van zowel de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland als het Programma Ruimte en de discussienota Detailhandel Zuid-Holland 2017 is dat detailhandel moet worden gevestigd binnen de bestaande centra. Ook het gemeentelijke detailhandelsbeleid kent dat uitgangspunt, evenals de in voorbereiding zijnde regionale visie detailhandel Midden-Holland.¹⁴ Voor tuincentra is in artikel 6.13 lid 3 van de Omgevingsverordening een uitzondering gemaakt. Maar die uitzondering gaat over een tuincentrum met bijpassend nevenassortiment, niet over een combinatie van tuincentrum, supermarkt, groothandel, een horecagelegenheid van 1.000 m², een indoorspeeltuin van 500 m² en een outdoorspeeltuin. Een horecagelegenheid van 1.000 m², in één klap de grootste in de directe regio, is bovendien niet een louter ondergeschikte functie, zelfs niet nu de inrichting uitsluitend open mag zijn tijdens de openingsuren van het Tuincentrum. Een horecagelegenheid die zo groot is, heeft een zelfstandige aantrekkingskracht. Niet voor niets wordt in gemeenten waar horeca beleid wordt gevoerd, zoals Leeuwarden, Nijmegen en Dordrecht, via een definitie maxima gesteld aan ondergeschikte horeca. Ook de indoorspeeltuin is niet ondergeschikt, maar een attractie op zichzelf. Een combinatie van functies zoals in dit ontwerpbestemmingsplan aan de orde concurreert met de centrumgebieden en is daarom met zowel de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikelen 6.10 en 6.13) in strijd als met het provinciale en gemeentelijke beleid. Dat er geen geschikte locatie voorhanden is, is geen reden om een ontwikkeling die ruimtelijk niet passend is toch toe te staan. Dat zou in strijd zijn met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening en dus met artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de artikelen 6.10 en 6.13 Omgevingsverordening. De naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie doorgevoerde	locatie gevestigd. Het vestigen op een PDV-locatie is daarmee puur een advies/wens van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Gezien het bovenstaande is er geen strijd met provinciaal beleid en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.
--	---

	wijzigingen in het plan - in plaats van 1.500 m2 horeca 1.000 m2 horeca, en in plaats van 6.500 m2 tuincentrum 7.000 m2 tuincentrum - zijn onvoldoende om aan de bezwaren van de Adviescommissie tegemoet te komen. In zijn huidige vorm zou dit plan niet moeten worden toegestaan.	
6.	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING Artikel 3.1.6 lid 2 Bro regelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit is de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ladder wordt beoogd om vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. PMT en Altera vinden dat de Uitbreiding van het Tuincentrum niet aan de 'addertoets' voldoet. De redenen daarvoor zijn : 1) de gemeente gaat er ten onrechte vanuit dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, en 2) de behoefte aan deze ontwikkeling(en) is (zijn) onvoldoende en ondeugdelijk onderbouwd. Geen bestaand stedelijk gebied In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat het gaat om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro: <i>"Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een tuincentrum en het realiseren van ondergeschikte horeca in bestaand stedelijk gebied.</i> Dit standpunt wordt slechts summier toegelicht, zowel in de toelichting als in het rapport van Stec Groep. Zo stelt de gemeente dat er in de directe omgeving sprake is (geweest) van - verder niet benoemde - woningbouwontwikkelingen, en dat Van der Spek aan alle zijden omringd wordt door stedelijke functies. Maar een uitsnede van de verbeelding, met een luchtfoto, geeft een ander beeld: Ook zijn er 'contra-indicaties'. Zo staat in de toelichting, zoals zojuist al benoemd, dat het Tuincentrum buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, in het	Het tuincentrum Van der Spek ligt inderdaad niet in bestaand stedelijk gebied (BSD). Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor verdere beantwoording zie bijlage 1.

landelijk gebied.¹⁸ Ook staat in de toelichting dat het Tuincentrum niet gevestigd is op een PDV-locatie nabij een bestaande woonkern, zoals ook de Adviescommissie stelt.²⁰ In het rapport van Stec Groep wordt slechts overwogen dat 'het plangebied steeds meer onderdeel van bestaand stedelijk gebied is'. Y Dat is echter onvoldoende om aan te nemen dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. 'Bestaand stedelijk gebied' is in artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel h, van het Bro gedefinieerd als 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. Volgens de Nota van Toelichting {2017} hangt de beantwoording van de vraag of een plangebied als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van de in artikel 1.1.1 lid 1 onder h Bro genoemde functies mogelijk maakt. Indien dat het geval is, dan is sprake van bestaand stedelijk gebied. Indien dat niet het geval is, dan kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing, het omgeven zijn door doorgaande wegen, aanduidingen in provinciale verordeningen of structuurvisies en dergelijke omstandigheden, niet afdoen aan het feit dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel h, van het Bro. In dit geval wordt de uitbreiding van het Tuincentrum {in ieder geval gedeeltelijk} gerealiseerd op een agrarische bestemming {bestemmingsplan "Het Nieuwe Midden"}, waar thans geen activiteiten worden ontplooid. Feitelijk is ook slechts sprake van weideland en de omgeving is voor een groot deel nauwelijks bebouwd, zoals de afbeelding in punt 3.9 laat zien. De ontwikkeling vindt dus niet plaats in bestaand stedelijk gebied. Gelet op artikel 3.1.6 lid 2 Bro betekent dit dat de gemeente moet motiveren waarom de	
--	--

ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Indien dat niet kan worden gemotiveerd, dan zou het plan niet - althans niet in deze vorm – moeten worden goedgekeurd. Geen behoefte aan uitbreiding In dit onderdeel zal worden gereageerd op het advies van de Stec Groep over de behoefte en de daarop gebaseerde stelling in de toelichting op het bestemmingsplan dat er meer dan voldoende ruimte is in het verzorgingsgebied voor de uitbreiding van het Tuincentrum.²³ Hierbij zal regelmatig worden verwezen naar de second opinion van Goudappel {zie bijlage 2 bij deze zienswijze}. Een aantal aspecten komt aan bod: i} het tuincentrum zelf, 2} de horeca, 3} de binnenspeeltuin, 4} de supermarkt/groothandel, en S} het totaalconcept. De conclusie zal zijn - in overeenstemming met het negatieve advies van de Adviescommissie - dat de behoefte aan het plan in zijn huidige vorm onvoldoende is onderbouwd. Het Tuincentrum Volgens de gemeente bestaat er voldoende behoefte aan de uitbreiding van het Tuincentrum. De gemeente baseert zich op het rapport van Stec Groep. Uit de second opinion van Goudappel blijkt echter dat het rapport van Stec Groep is gebaseerd op een aantal onjuiste gegevens en onterechte aannames, zoals ook de Adviescommissie al vermoedde. Hierdoor kan het rapport van Stec Groep niet worden gebruikt ter onderbouwing van de behoefte aan uitbreiding van het Tuincentrum. Ten eerste blijkt uit de second opinion dat Stec Groep ten onrechte 500 m2 aan kassa- en sanitairruimte buiten beschouwing heeft gelaten in de toegestane vierkante meters tuincentrum. Dit komt omdat in het bestemmingsplan gekozen is om maximaal 7.000 m2 verkoopvloeroppervlakte toe te staan, waarbij 'verkoopvloeroppervlakte' is gedefinieerd als 'de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (winkel)ruimte, exclusief sanitair en kassa's' (artikel 1.55). Daardoor wordt het oppervlak van het sanitair en de kassa's buiten de berekening van de marktruimte gelaten. Volgens Goudappel is dat onterecht, omdat de standaard term die gebruikt wordt 'wvo' is : alle ruimtes die toegankelijk zijn voor de consument. Daarbij komt nog dat het aantal vierkante meters sanitair en kassa's in het bestemmingsplan niet is gemaximeerd, terwijl volgens de toelichting op het	
--	--

bestemmingsplan het totale toegelaten bebouwde oppervlak gelet op de grootte van het bestemmingsvlak maximaal 10.000 m² is.²⁶ Dit opent de mogelijkheid dat het vwo van het Tuincentrum veel groter wordt dan 7.000 m²; in ieder geval 7.500 m², maar misschien ook wel 8.000 m². Ten tweede is Stec Groep bij de berekening van het aanbod in hetzelfde verzorgingsgebied volgens Goudappel uitgegaan van onjuiste metrages van concurrenten van het Tuincentrum. Het winkelvloeroppervlak van de Intratuin in Zevenhuizen is 14.600 m² en niet 8.312 m². Het winkelvloeroppervlak van De Bosrand is 11.000 m² en niet 7.850 m². Het gaat dus om een niet te verwaarlozen afwijking van circa 9.500 m². Het gevolg hiervan is dat het gemiddelde oppervlak tuincentrum per 100 inwoners hoger is dan door Stec Groep ingeschat. Momenteel is dat 36 m² per 100 inwoners, na de uitbreiding is dat 50 m² per 100 inwoners. Dit terwijl het gemiddelde in de provincie Zuid-Holland 6 m² oppervlak aan tuincentra per 100 inwoners bedraagt. De beoogde situatie is dus vele malen groter dan het gemiddelde in Zuid-Holland. Ten derde is bij de berekening en beschrijving van de marktruimte onvoldoende rekening gehouden met de groei van online bestellingen en bestedingen. Het toenemende aanbod van dezelfde producten leidt tot omzetzerving in tuincentra. In de tuinbranche bedroeg de jaarlijkse groei van online verkopen ten opzichte van het voorgaande jaar van 2017 tot en met 2020 respectievelijk 13%, 7%, 3% en 7%. PMT en Altera wijzen op de Omgevingsvisie Zuidplas, waarin voor dit fenomeen aandacht wordt gevraagd: <i>'Voor een ondernemend Zuidplas is het van belang de aantrekkingskracht van de dorps- en winkelcentra te behouden. [...] Dat staat onder druk door ons koopgedrag, dat deels verschuift naar online-aankopen.'</i> p. 71 ontwerp Omgevingsvisie Zuid plas In zekere zin wordt dit ook erkend door de exploitant van het Tuincentrum: <i>"Ik begrijp goed dat leegstand een probleem kan zijn, echter zal het wel of niet uitbreiden van vld Spek hier geen zware rol in spelen. Het koopgedrag van de consument is meer bepalend hierin. Steeds meer wordt er online gekocht. [...]"</i> P. 6 Verslag regionale afstemming Hetzelfde geldt voor het feit dat overige detailhandel, zoals supermarkten,	
---	--

bouwmarkten, kwekerijen en kleine marktdeelnemers (zoals boeren), steeds vaker dezelfde producten aanbieden ("brancheervaging"). Ook door brancheervaging zal de omzet per inwoner in fysieke winkels afnemen.²⁹ PMT en Altera merken op dat, met de uitbreiding van het tuincentrum naar 7.000 m², ook het nevenassortiment wordt uitgebreid van 190 m² naar 1.400 m². Juist ook het nevenassortiment levert concurrentie op met de winkelcentrafcentrumgebieden, zoals in punt 1.3 van deze zienswijze uiteengezet en ook door Goudappel wordt onderschreven.³⁰ Ook het effect op de centrumgebieden in het assortiment plant en dier, dat niet aan een maximum is gebonden, zal groot zijn. Op basis van een aantal uitgangspunten waarin het bovenstaande is verwerkt heeft Goudappel een berekening gemaakt van de marktruimte. In die berekening is zichtbaar dat de door Stec Groep berekende marktruimte richting 2030 (14.221 - 21.146 m² wvo) fors afneemt en uitkomt op ca. 3.500 m².³² Dat is onvoldoende om het beoogde tuincentrum van 7.000 m² te realiseren. Horeca Het ontwerpbestemmingsplan maakt 1.000 m² aan horeca mogelijk. De gemeente noemt de horeca ondergeschikt maar, zoals eerder al benoemd³³, is een horecavestiging van 1.000 m² zodanig groot dat deze niet ondergeschikt is. Goudappel heeft in de second opinion onderbouwd dat een horecavestiging van deze omvang niet in verhouding staat tot een tuincentrum van 7.000 m². Gebruikelijk is maximaal 500 m². Als voorbeeld wordt genoemd de Intratuin Zevenhuizen, die in een tuincentrum van 17.000 m² 500 m² horeca heeft. Goudappel heeft ook in beeld gebracht wat het effect zal zijn van zo'n grote horecagelegenheid op de omliggende centrumgebieden.³⁵ Het metrage aan restaurants/lunchrooms aldaar is 4.000 m². In Waddinxveen en Zevenhuizen is dat respectievelijk 1.700 m² en 700 m². Ten opzichte van die gemeenten betekent de horeca bij het Tuincentrum ruim een verdubbeling, op een locatie met veel lagere grondprijzen dan in centrumgebieden. Goudappel concludeert dan ook dat een ontwrichtend effect verwacht kan worden op de horeca in de kernwinkelgebieden, zeker gezien de al bestaande leegstand (in Waddinxveen 24% van de winkelruimte, 17% van het winkelvloeroppervlak) terwijl juist horeca (lunchrooms) zich vaak in die leegstaande panden vestigt.	
--	--

De combinatie met de speeltuinvoorzieningen versterkt de aantrekkingskracht van de horeca, ook zonder tuincentrum, met name voor gezinnen met (kleine) kinderen die de locatie met de auto goed kunnen bereiken terwijl parkeren ter plaatse makkelijk en gratis is. De conclusie is dat de behoefte aan de geplande horecagelegenheid niet is onderbouwd en dat een horecagelegenheid van 1.000 m2 ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Binnenspeeltuin In het ontwerpbestemmingsplan wordt een binnenspeeltuin met een bruto vloeroppervlak van 500 m2 mogelijk gemaakt. Ook dit is, op zichzelf en in combinatie met de enorme horecagelegenheid, geen ondergeschikte voorziening, maar een voorziening die mensen (gezinnen) zal aantrekken, ook zonder tuincentrum. Dat de binnenspeeltuin geen eigen ingang zou hebben, doet hier niet aan af. Vergelijk de Ikea waar veel mensen bereid zijn de winkel door te lopen enkel en alleen om het restaurant van Ikea te bezoeken. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan noch het rapport van Stec Groep gaat in op de behoefte aan een binnenspeeltuin van zodanige omvang. De behoefte is niet aangetoond. En zoals uit de second opinion van Goudappel blijkt: die behoefte is ook niet aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied liggen in ieder geval vijf concurrerende ondernemingen, van 9 minuten rijden afstand tot 19 minuten rijden afstand. Denk aan Monkey Town in Gouda en Bleiswijk, Ballorig in Gouda, Bungelland Speelparadijs en De Ballebak Rotterdam Ommoord. Supermarkt / groothandel In het ontwerpbestemmingsplan wordt 440 m2 supermarkt bestemd en 540 m2 groothandel. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan Het Nieuwe Midden detailhandel met een maximum van 440 m2 b.v.o. al is toegestaan en dat het bestemmen van de (al aanwezige) supermarkt dus geen uitbreiding van de planologische mogelijkheden is. Hetzelfde geldt voor de groothandel.³⁷ Deze argumentatie klopt niet en roept de nodige vragen op. In de eerste plaats: op basis van het huidige bestemmingsplan Het Nieuwe Midden is een groothandel toegestaan, maar alleen in de categorieën 1 en 2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de groothandel plotseling categorie 3.1	
--	--

toegestaan. Dit betekent dus een uitbreiding van de planologische mogelijkheden die verder in het geheel niet wordt gemotiveerd in de toelichting of in het rapport van de Stec Groep. In de tweede plaats : in werkelijkheid is de supermarkt veel groter dan de toegestane 440 m², namelijk 911,04 m². Dat is vastgesteld door de Omgevingsdienst tijdens een controle op 12 november 2020. Een deel van deze vierkante meters wordt gebruikt als magazijn (bijlage 4), maar het magazijn behoort volgens artikel 1.18 van de planregels van bestemmingsplan Het Nieuwe Midden, dat nu nog van kracht is, te worden meegeteld. Dat artikel bepaalt dat het bedrijfsvloeroppervlak de totale vloeroppervlakte is, met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten. Dat sluit aan bij de gangbare definitie van het bruto vloeroppervlak, de rekeneenheid die in het ontwerpbestemmingsplan voor de toegestane omvang van de supermarkt wordt gebruikt. Als de situatie ongewijzigd blijft is dus sprake van een veel grotere supermarkt dan bestemd. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt het magazijn, zo lijkt het, plotseling 'groothandel' genoemd. Voor zover PMT en Altera weten, is er bij het Tuincentrum van een groothandel geen sprake. De groothandel is ook niet te vinden op de website van Tuincentrum Van der Spek. Er is dus geen sprake van een bestaande groothandel, zeker niet in categorie 3.1, en de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is, voor zover PMT en Altera weten, op dit punt onjuist. De supermarkt van Van der Spek is een concurrent voor de supermarkten en levensmiddelenwinkels in de centrumgebieden, en dus ook voor de winkelcentra Boulevard Nesseland en Gouweplein. Een oneerlijke concurrent bovendien, omdat de grondprijs op de solitaire locatie van Van der Spek vele malen lager is dan in de centrumgebieden. Ook is het toestaan van een supermarkt op deze locatie, en al helemaal een uitbreiding daarvan, in strijd met het beleid van de provincie en de gemeente, dat immers inzet op de centrumgebieden. Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een uitbreiding van de supermarkt niet wordt toegestaan. Integendeel, de gemeente zou zich moeten afvragen of voor de supermarkt niet een regeling moet worden getroffen die (op enig moment) tot beëindiging leidt, bijvoorbeeld een uitsterfregeling, omdat deze ruimtelijk op deze locatie niet aanvaardbaar is en in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente.	
---	--

Het totaalconcept In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan stelt het de gemeente dat de in het plan neer te leggen ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van het tuincentrum, met daaraan ondergeschikt horeca en speelvoorzieningen, en met instandlating van een reeds bestaande supermarkt en groothandel. Gelet op al het voorgaande is dat een te simpele voorstelling van zaken. Er is sprake van een totaalconcept, dat ook in zijn totaliteit concurreert met de kernwinkelgebieden. Het Tuincentrum is immers in de beoogde vorm een locatie waar men zowel dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen kan doen en daarnaast gebruik kan maken van de horeca en indoorspeeltuin. Goudappel wijst er op dat het Tuincentrum daarmee een vergelijkbaar verblijfsdoel krijgt als de kernwinkelgebieden, maar dan met aanzienlijke voordelen (t.o.v. de kernwinkelgebieden) zoals een goede autobereikbaarheid, gratis parkeren en lage grondprijzen.³⁹ Gelet op het beleidsuitgangspunt dat de kernwinkelgebieden moeten worden beschermd, is de in het ontwerpbestemmingsplan neergelegde ontwikkeling ruimtelijk niet aanvaardbaar. PMT en Altera eindigen graag met het citeren van het derde punt van het advies van de Adviescommissie (onderstrepingen van de hand van ondergetekende): <i>"De commissie beoordeelt de berekening van de voor tuincentrum Van der Spek beschikbare marktruimte in het distributieplanologisch onderzoek als niet-realistisch. De afbakening van het omvangrijke verzorgingsgebied, met meer dan 800.000 inwoners, is in belangrijke mate gebaseerd op omzetherkomstgegevens in de non food sector voor de gemeente Zuidplas (kso, 2018). Voor dit totale verzorgingsgebied wordt vervolgens een uniforme koopkrachtbinding (ca. 57,5%) aangehouden, inhoudend dat alle inwoners van het verzorgingsgebied in gelijke mate gericht zijn op het tuincentra aanbod in het verzorgingsgebied. De commissie stelt vraagtekens bij de berekende omvang van de distributieve ruimte voor tuincentra in dit verzorgingsgebied. Volgens tabel 11 uit het STEC-rapport zou er op dit moment al een tekort aan vloeroppervlak zijn van 20% tot 30%. Dat zou als gevolg van bevolkingsgroei zelfs kunnen oplopen tot 40% (ca. 20.000 m2</i>	
--	--

	<i>).</i> Dit is onwaarschijnlijk hoog. De commissie sluit niet uit, zoals ook naar voren is gebracht bij de regionale afstemming, dat niet het volledige aanbod in beeld is gebracht. Tevens constateert de commissie dat er wel erg veel ruimte is toegedeeld aan de gemeente Zuidplas. Dit is principieel onjuist: als er distributieve ruimte is, zal die zich verdelen over het gehele verzorgingsgebied. Bij die verdeling zullen harde en zachte plannen uit de regio moeten worden meegenomen. Het rapport geeft daaromtrent enige informatie (tabel 7) maar doet daar niets mee. Door in de gemeente Zuidplas een tweede type IV tuincentrum naast Intratuin te realiseren, ontstaat hier naar de mening van de commissie een te grote concentratie van tuincentra. Een onevenredig groot gedeelte van de bestedingen in het afgebakende verzorgingsgebied zou zich dan op de gemeente Zuidplas moeten richten. Met een aandeel van 5% van de bevolking in het verzorgingsgebied zou de gemeente een kwart van de door STEC berekende omzet moeten realiseren. De commissie acht dit onwaarschijnlijk." [onderstreping adv.] P. 4 en 5 Negatief advies Adviescommissie Detailhandel Deze analyse wordt door Goudappel onderschreven en door de gemeente niet deugdelijk weerlegd, zoals uit het voorgaande blijkt. Conclusie Op grond van artikel 6.13, vierde lid, van de Omgevingsverordening Zuid-Holland voorziet een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel zoals tuincentra als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid moeten de centrum- en kernwinkelgebieden worden beschermd. Zoals hiervoor omschreven en wordt uitgewerkt in de second oplon van Goudappel is de ladderonderbouwing niet volledig. De forse marktruimte die Stec Groep heeft berekend, is niet realistisch en ondeugdelijk onderbouwd, en de behoefte aan de ontwikkeling is niet hard gemaakt. Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd zou worden vastgesteld, leidt dat tot ongewenste effecten op de kernwinkelgebieden, waar nu al de nodige leegstand is die alleen maar zal toenemen.	
7.	DE REGELING IN HET BESTEMMINGSPAN Tuincentrum groter dan 7.000 m2	De term verkoopvloeroppervlakte wordt in de regels vervangen voor winkelvloeroppervlakte.

Het Tuincentrum heeft in het bestemmingsplan de bestemming DetailhandelTuincentrum gekregen (artikel 3). Volgens de bestemming is op die gronden een tuincentrum toegestaan met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 7.000 m2. Daarbij moeten, naar de mening van PMT en Altera, het sanitair en de kassa's worden opgeteld. Volgens Goudappel zijn deze immers ten onrechte niet in de berekening van de marktruimte meegenomen (zie punt 4.15 van deze zienswijze). Daarnaast staat het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Groen' (artikelS) een buitenruimte toe van 4.000 m2 (functieaanduiding 'opslag'). Deze is bestemd voor opslag van tuinmaterialen en kwekerij, maar kan in de praktijk gebruikt worden voor uitstalling en verkoop van buitenassortiment.4o Ook nu wordt de buitenopslag van het Tuincentrum als zodanig gebruikt. In artikel 13.1 van de planregels staat bovendien dat uitstalling van producten ten behoeve van de verkoop in de buitenlucht is toegestaan, terwijl (permanente) buitenopslag van goederen en materialen juist is uitgesloten (artikel 13 aanhef en onder c van de planregels). Gelet hierop en op de huidige praktijk is aannemelijk dat ook de buitenopslag voor de verkoop aan consumenten gebruikt gaat worden. Gelet op de wijze van bestemmen zal de verkoopruimte van het Tuincentrum in de praktijk dus naar alle waarschijnlijkheid groter worden dan 7.000 m2. Dit zou niet moeten worden toegestaan. Voorwaardelijke verplichtingen In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan worden verschillende maatregelen genoemd die ertoe moeten leiden dat de plannen van Van der Spek in overeenstemming zijn met beleid en een goede ruimtelijke ordening. Nagelaten wordt echter toe te lichten hoe die maatregelen gewaarborgd zijn. Zo wordt op p. 14 bijvoorbeeld genoemd dat hemelwater zal worden ingezet voor het bewateren van planten en dat in het ontwerp van de nieuwbouw rekening zal worden gehouden met het voorkomen van hittestress. Ook wordt gesteld dat het tuincentrum zoveel mogelijk producten af zal nemen van lokale kwekers en dat verpakkingsmaterialen zoveel mogelijk worden gekozen op basis van herbruikbaarheid en optimale recyclingmogelijkheden. Op p. 15 wordt overwogen dat er waar mogelijk sprake zal zijn van toepassing van zonnepanelen op het dak en dat het tuincentrum over een bezorgservice zal beschikken, waardoor klanten ervoor kunnen kiezen om met het openbaar vervoer	In de regels wordt de oppervlakte van het buitenverkoopdeel vastgelegd. Duurzaamheidsmaatregelen zijn een inspanningsverplichting en wettelijk (vooralsnog) niet af te dwingen. Deze zijn daarom niet als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. In de regels wordt vastgelegd dat het tuincentrum op zondag gesloten is voor publiek. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de oude verkoopkas. In artikel 3.3.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het benodigde oppervlaktewater.
--	---

	of de fiets naar het tuincentrum te komen. Op p. 32 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt overwogen dat het tuincentrum gesloten is op zondagen (daarom is geen rekening gehouden met het verkeer op die dagen). Onduidelijk is echter hoe dat gewaarborgd is. Op p. 10 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt overwogen dat er groen- en verkeersbestemmingen kunnen worden aangewend om extra oppervlaktewater te realiseren, indien dat nodig is voor een goede inpassing. Ook hier is de vraag hoe gewaarborgd wordt dat deze maatregel ook wordt getroffen, indien dat nodig is. Ten slotte is voor Altera en PMT van groot belang dat de verkoopkas, die volgens de toelichting gesloopt gaat worden, ook daadwerkelijk verdwijnt voordat het nieuwe Tuincentrum in gebruik wordt genomen. Gelet op het feit dat het Tuincentrum al meerdere keren heeft laten zien zich van de regels niet zoveel aan te trekken, moet voorkomen worden dat in de praktijk ook de verkoopkas als onderdeel van het Tuincentrum zal worden gebruikt. Ook de sloop van de verkoopkas vóórdat het nieuwe Tuincentrum in gebruik zal worden genomen zou daarom in een voorwaardelijke verplichting moeten worden vastgelegd.	
8.	STIKSTOF In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat uit een stikstofdepositieonderzoek is gebleken dat de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied per saldo niet zal toenemen, zodat geen negatieve gevolgen te verwachten zijn. Uit het stikstofonderzoek (bijlage 11 bij de toelichting) blijkt dat dit onderzoek voor het laatst is aangepast in oktober 2020. Sindsdien is er nieuwe jurisprudentie geweest die voor dit geval van belang is. Op 20 januari 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat het AERIUS-rekenmodel dat gebruikt wordt voor de berekening van stikstofdepositie als gevolg van verkeer onvolledig is, omdat deze een maximale rekenafstand kent van 5 kilometer van (meetpunten in) het Natura 2000-gebied.⁴² Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied voor het Tuincentrum ligt volgens het stikstofonderzoek op 9 kilometer afstand. Deze uitspraak is dus hier ook relevant, en dat betekent dat ook het stikstofdepositieonderzoek dat aan dit ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt onvolledig is.	Zie bijlage 3.

	Daarnaast gaat het onderzoek uit van een toename van het verkeer met 1,3 tot 2,5 %. PMT en Altera vragen zich af hoe het mogelijk is dat die toename zo beperkt is, nu het Tuincentrum met 623% wordt uitgebreid. Het lijkt hen waarschijnlijk dat die aanname niet realistisch is, en dus ook de input voor dit onderzoek niet. En ten slotte vragen PMT en Altera zich af waarop de berekening van het bestaand gebruik is gebaseerd, op basis waarvan via interne saldering wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen depositietoename veroorzaakt. Is er een milieutoestemming die de uitstoot van 80 kg/ha toestaat en die (gedeeltelijk) wordt ingetrokken? Is het bestaande gebruik sinds de referentiedatum - 1993 - ongewijzigd voortgezet en zo ja', waar blijkt dat uit? Wordt aan de Provinciale Beleidsregels interne en externe saldering voldaan? Dit wordt uit het onderzoek en de toelichting niet duidelijk. Gelet op het voorgaande staat niet vast dat geen vergunning voor de gewenste ontwikkeling nodig is, en evenmin dat, als een vergunning nodig is, deze kan worden verleend. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee eveneens onzeker.	
9.	Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid. Bovendien is de ontwikkeling die in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd in strijd met provinciaal en ruimtelijk beleid en met een goede ruimtelijke ordening. PMT en Altera verzoeken u het plan niet vast te stellen.	Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. Deze reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.		
5. Deze reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.		
6. Deze reactie leidt tot wel aanpassing van het bestemmingsplan. Toelichting wordt aangepast op de ligging buiten BSD.		

7.	Deze reactie leidt tot wel aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassingen zijn: De term verkoopvloeroppervlakte wordt in de regels vervangen voor winkelvloeroppervlakte, in de regels wordt de oppervlakte van het buitenverkoopdeel vastgelegd, in de regels wordt vastgelegd dat het tuincentrum op zondag gesloten is voor publiek en In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de oude verkoopkas.
8.	Deze reactie leidt tot wel aanpassing van het bestemmingsplan. Zie bijlage 3.
9.	Deze reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Gouda-Onderneemt	Corsanummer E21.001942 en I21.002338	1-6-2021	1-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Gouda-Onderneemt heeft zich van begin af aan op het standpunt gesteld dat bij uitbreidingsplannen van detailhandel groter dan 2000 m2 in de regio advies wordt gevraagd aan de Provinciale Adviescommissie Detailhandel. Deze regionale afstemming is afgesproken in de nieuwe Regionale Detailhandelsvisie die sinds begin 2020 in concept bestaat maar pas in de Triple Helix vergadering van 3 december 2020 is vastgesteld. De uitbreiding van Van der Spek in Zevenhuizen behoort tot de bovenstaande categorie uitbreidingsplannen voor detailhandel. Echter heeft de gemeente Zuidplas, in eerste instantie, nagelaten dit advies orgaan van de provincie bij de plannen te betrekken, wellicht vanwege de concept-status van de nieuwe Regionale Detailhandelsvisie. Op aandringen van de Triple Helix partners heeft de gemeente Zuidplas alsnog advies bij de Provinciale Adviescommissie Detailhandel ingewonnen die tot een negatief advies kwam inzake de oorspronkelijke uitbreidingsplannen van Van der Spek. Hangende dit advies is in de Triple Helix vergadering van 4 maart jl. afgesproken dat gemeente Zuidplas het initiatief zou nemen tot consulterend gesprek met de	Dat er een advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland nodig is, is al vanaf het begin van het initiatief duidelijk voor de gemeente. Dit is namelijk terug te vinden in de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de provincie heeft ons hier al snel op gewezen. Het is dus onjuist dat dit op verzoek van Triple Helix heeft plaatsgevonden. Het definitieve advies heeft alleen vrij lang geduurd, omdat de adviescommissie alleen advies uitbrengt als er regionaal overlegd is. Dit regionaal overleggen heeft bijna een jaar geduurd. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk over de relatie met de detailhandelsnota (en specifiek ook over het wel/niet uitbreiden van het versgedeelte), en met de gemeente Waddinxveen over de ontsluiting. Verder is door de initiatiefnemer zelf gesproken met ondernemers uit de regio,	

	gemeente Waddinxveen, ondernemers en de initiatiefnemer. Hoewel de besluitvorming formeel ligt bij de gemeente Zuidplas is in hetzelfde overleg toegezegd dat het besluit op basis van zo volledig mogelijke informatie zal gebeuren waarvan het toegezegde consulterende gesprek mede deel van zou uitmaken. De uitkomst van het consulterend gesprek is tot op heden niet gedeeld met de partners van het Triple Helix overleg.	
2.	Het ontwerp bestemmingsplan Tuincentrum Van der Spek ligt nu ter besluitvorming aan de gemeenteraad van Zuidplas. Gezien het bovenstaande wil Gouda- Onderneemt de volgende zienswijze indienen: Gouda-Onderneemt vraagt de gemeenteraad van Zuidplas om het advies van de Provinciale Adviescommissie Detailhandel inzake de uitbreiding van 'Tuincentrum Van der Spek' zeer zorgvuldig te behandelen en te beoordelen zoals deze 'regionale afstemming' ook is vastgelegd in de Regionale Detailhandelsvisie voor dergelijke grootschalige uitbreidingsplannen. Als u het advies van de Provinciale Adviescommissie Detailhandel onverhoopt ter zijde legt dan zal dit moeten geschieden op basis van steekhoudende argumenten i.c.m. maatregelen die de genoemde nadelige gevolgen geheel mitigeert. Zo niet dan is Gouda Onderneemt tegen de gepresenteerde uitbreidingsplannen.	Het advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is een advies wat meegenomen moet worden in de besluitvorming. Inderdaad is het uitgangspunt dat er bij een goed onderbouwd negatief advies in principe geen medewerking verleend zou worden aan de uitbreiding van het tuincentrum. Maar helaas was het advies niet voldoende onderbouwd waardoor wij dit advies niet hebben kunnen overnemen. Net zoals dat een bestemmingsplan ruimtelijk onderbouw moet worden mag je dit ook verwachten van een advies van een Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Je kan niet delen van een deskundige rapport ter discussie stellen zonder onderbouwing. Voordat er een ontwerpbestemmingsplan aan het college voorgelegd zou worden heeft het college op 19 januari 2021 besloten over het negatieve advies van de Adviescommissie. Met dit besluit heeft het college gemotiveerd besloten af te wijken van het advies.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Ondernemersvereniging Gouweplein (OVG)	Corsanummer E21.002370 en I21.001924	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1.	De Ondernemersvereniging Gouweplein (OVG) staat voor het belang van haar leden, met name winkeliers in een prachtig winkelcentrum in de gemeente Waddinxveen. Een winkelcentrum dat niet binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Zuidplas valt, maar hemelsbreed zelfs dichterbij de ‘van der Spek locatie’ is gevestigd dan andere winkelcentra binnen de gemeente Zuidplas. Helaas zijn wij ook een winkelcentrum dat sinds haar opening (najaar 2014) nog steeds kampt met leegstand (24% van de panden, 17% winkelvloeroppervlak). De enorme uitbreiding die tuincentrum van der Spek voorstaat is funest voor onze zoektocht naar ondernemers die geïnteresseerd zijn zich op het Gouweplein te vestigen.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.	Wij onderschrijven derhalve de zienswijze van Lokaal Retailbelang (en verwijzen korthedshalve daarnaar) en benadrukken naar aanleiding van het gepresenteerde initiatief de volgende zorgen rondom het belang van het ruimtelijk-economisch functioneren van het Gouweplein: • Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels; • Weinig marktruimte – m.b.t. tuincentra, er blijkt zelfs nu al een overschot aan meters. • Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden.	Zie beantwoording R9. De uitbreiding van tuincentrum Van der Spek is passend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied. Hiermee is de uitbreiding ruimtelijk voldoende onderbouwd.
3.	Mede namens onze vereniging heeft Lokaal Retailbelang haar zienswijze ingediend. Hierbij verzoeken wij u: Concentreer detailhandel zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden, voorkom zoveel mogelijk dat branches en assortiment - voorbehouden aan bestaande winkelgebieden – buiten de detailhandelsstructuur vestigen; Zorg dat er geen nieuwe vierkante winkelmeters reguliere detailhandel buiten de structuur worden toegevoegd; Er mag niet licht gedacht worden over de risico's van negatieve omzeteffecten. Voorkom onaanvaardbare en voortdurende leegstand. Maak eerst het regionaal detailhandelsbeleid af, zodat de beoordeling van het initiatief hierop gebaseerd kan worden.	Zie beantwoording R2 onder 2.

CONCLUSIE
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie R9.
3. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R2 onder 2.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – Ondernemersplatform Waddinxveen (OPW)	Corsanummer E21.002369 en I21.001923	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze kenbaar te maken op ‘Tuincentrum Van der Spek – ontwerpbestemmingsplan’. Het Ondernemersplatform Waddinxveen (OPW) staat voor het belang van al haar leden, ondernemers in B2C en B2B. Met name een flink aantal retail-ondernemers in Waddinxveen zullen hard geraakt worden als de uitbreidingsplannen van tuincentrum van der Spek zullen doorgaan. Als wij alleen al wijzen op het feit dat winkelcentrum Zuidplas en winkelcentrum Gouweplein op maar een paar kilometer afstand van de van der Spek locatie gevestigd zijn is het niet ondenkbeeldig dat er een wijziging van koopstromen te verwachten is.	Uit de ladderonderbouwing van de Stec groep blijkt dat er met de uitbreiding van het tuincentrum er geen duurzame ontworpen van de voorzieningenstructuur ontstaat in de 3 omliggende kernen (Zevenhuizen, Waddinxveen en Bleiswijk), maar ook wordt er geen leegstand verwacht in de betreffende kernen. Dit gezien de ruime marktruimte en verwachte bestedingsgroei als gevolg van de bevolkingsontwikkeling. Bij de uitbreiding van het tuincentrum v/d Spek is er dus geen sprake van een duurzame ontworpen van het voorzieningenniveau. Daarnaast speelt dit geen rol in deze vergroting van het tuincentrum, omdat een tuincentrum niet valt onder ‘eerste levensbehoeften’ en dus onder het criterium voor het aannemen van duurzame ontworpen zoals door de Raad van State is bepaald.	
2.	Wij onderschrijven derhalve de zienswijze van Lokaal Retailbelang (en verwijzen kortheidshalve daarnaar) en benadrukken naar aanleiding van het gepresenteerde initiatief de volgende zorgen rondom het belang van het ruimtelijk-economisch functioneren van een deel van de retail-ondernemingen in Waddinxveen. • Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels;	Zie beantwoording R9. De uitbreiding van tuincentrum Van der Spek is passend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied. Hiermee is de uitbreiding ruimtelijk voldoende onderbouwd.	

• Weinig marktruimte – m.b.t. tuincentra, er blijkt zelfs nu al een overschot aan meters. • Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden. In Triple Helix verband zal e.e.a. binnenkort wel aan de orde komen is ons bekend.	Er ontbreekt geen regionaal detailhandelsbeleid. Op 25 mei 2021 is door het college de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden-Holland vastgesteld. De andere deelnemende gemeenten hebben dit ook gedaan in mei. In de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland staat op blz 29 en 30 het volgende: Tuincentra en bouwmarkten: <i>In de regio houden we vast aan zo goed mogelijk gespreide tuincentra en bouwmarkten over het gebied, maar zien ook de ontwikkeling van schaalvergroting in deze branche en de behoefte hieraan bij consumenten. In dat verband is er met een gepaste afweging te bezien of ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt per casus een zorgvuldige regionale afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium van eventuele planontwikkeling.</i> Regionale afstemming: <i>Met de komst van de Provinciale adviescommissie detailhandel is de verplichte gemeentelijke regionale advisering voor de grotere winkeluitbreidingen komen te vervallen. Wel wordt door de adviescommissie naar afstemming met de omliggende gemeenten gevraagd. Voor de zorgvuldige bewaking van de regionale detailhandelsstructuur spreken de gemeenten een aanvullende regionale afstemmingsprocedure af. Ruimte voor eventuele grote detailhandels ontwikkelingen en uitbreidingen kunnen een grote impact hebben op de gevestigde detailhandel in de regio. Ontwikkelingen van enige omvang zijn in dit verband in een vroeg stadium in de regio te bespreken en van een regionaal advies te voorzien. Dit advies is dan te voegen bij de adviesaanvraag aan de Provinciale adviescommissie detailhandel.</i> <i>Regionale afstemming en advisering vindt in ieder geval plaats in de volgende situaties:</i> • Ruimte voor detailhandels ontwikkelingen, nieuwe locaties voor PDV-vestiging of XL-formules in nieuwe bestemmingsplannen. • Bij uitbreidingsplannen van detailhandel groter dan 2000m2 buiten de bestaande centra en groter dan 1000m2 binnen de bestaande centra. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden (zie bijlage 2). Hiermee hebben we voldaan aan wat de regionale detailhandelsstructuurvisie verlangt bij de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Gezien het bovenstaande is er daarmee ook geen strijdigheid met de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland.
--	--

3.	Mede namens het OPW heeft Lokaal Retailbelang haar zienswijze ingediend. Hierbij verzoeken wij u: Concentreer detailhandel zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden, voorkom zoveel mogelijk dat branches en assortiment (voorbehouden aan bestaande winkelgebieden) buiten de detailhandelsstructuur vestigen; Zorg dat er geen nieuwe vierkante winkelmeters reguliere detailhandel buiten de structuur worden toegevoegd. Wij hechten er aan te onderstrepen niet te onderschatten wat de risico's zijn van negatieve omzeteffecten. Voorkom onaanvaardbare en voortdurende leegstand. Maak eerst het regionaal detailhandelsbeleid af, zodat de beoordeling van het initiatief hierop gebaseerd kan worden; Tenslotte heeft het OPW grote moeite met het feit dat vlakbij de entree van Waddinxveen een dergelijk grote ontwikkeling gerealiseerd zou kunnen worden. Naast de ruimtelijke onwenselijkheid van het plan is de forse toename van autoverkeer een zeer negatief bijeffect.	Zie beantwoording R2 onder 2.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R9.		
3. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R2 onder 2.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R7 – Winkeliersvereniging de Reigerhof	Corsanummer E21.002363 en I21.001934	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Wij onderschrijven de zienswijze van lokaal Retailbelang, en benadrukken naar aanleiding van het gepresenteerde initiatief de volgende zorgen rondom het belang van het ruimtelijk-economisch functioneren van u onze centrum- en winkelgebieden: • Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels; • Weinig marktruimte - beperk tuincentrum. • Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden.	Zie beantwoording R9. De uitbreiding van tuincentrum Van der Spek is passend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied. Hiermee is de uitbreiding ruimtelijk voldoende onderbouwd. Er ontbreekt geen regionaal detailhandelsbeleid. Op 25 mei 2021 is door het college de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden-Holland vastgesteld. De andere deelnemende gemeenten hebben dit ook gedaan in mei. In de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland staat op blz 29 en 30 het volgende: Tuincentra en bouwmarkten: <i>In de regio houden we vast aan zo goed mogelijk gespreide tuincentra en bouwmarkten over het gebied, maar zien ook de ontwikkeling van schaalvergroting in deze branche en de behoefte hieraan bij consumenten. In dat verband is er met een gepaste afweging te bezien of ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt per casus een zorgvuldige regionale afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium van eventuele planontwikkeling.</i> Regionale afstemming: <i>Met de komst van de Provinciale adviescommissie detailhandel is de verplichte gemeentelijke regionale advisering voor de grotere winkeluitbreidingen komen te vervallen. Wel wordt door de adviescommissie naar afstemming met de omliggende gemeenten gevraagd. Voor de zorgvuldige bewaking van de regionale detailhandelsstructuur spreken de gemeenten een aanvullende regionale afstemmingsprocedure af. Ruimte voor eventuele grote detailhandels ontwikkelingen en uitbreidingen kunnen een grote impact hebben op de gevestigde detailhandel in de regio. Ontwikkelingen van enige omvang zijn in dit verband in een vroeg stadium in de regio te bespreken en van een regionaal advies te voorzien. Dit advies is dan te voegen bij de adviesaanvraag aan de Provinciale adviescommissie detailhandel.</i> <i>Regionale afstemming en advisering vindt in ieder geval plaats in de volgende situaties:</i>	

Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Bestemmingsplan tuincentrum Van der Spek

		• Ruimte voor detailhandels ontwikkelingen, nieuwe locaties voor PDV-vestiging of XL-formules in nieuwe bestemmingsplannen. • Bij uitbreidingsplannen van detailhandel groter dan 2000m² buiten de bestaande centra en groter dan 1000m² binnen de bestaande centra. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden (zie bijlage 2). Hiermee hebben we voldaan aan wat de regionale detailhandelsstructuurvisie verlangt bij de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Gezien het bovenstaande is er daarmee ook geen strijdigheid met de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland.
2.	Mede namens onze vereniging heeft lokaal Retailbelang haar zienswijze ingediend. Hierbij verzoeken wij u: 1. Concentreer detailhandel zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden, voorkom zoveel mogelijk dat branches en assortiment - voorbehouden aan bestaande winkelgebieden - buiten de detailhandelsstructuur vestigen; 2. Zorg dat er geen nieuwe vierkante winkelmeters reguliere detailhandel buiten de structuur worden toegevoegd; 3. Er mag niet licht gedacht worden over de risico's van negatieve omzeteffecten. Voorkom onaanvaardbare leegstand. Maak eerst het regionaal detailhandelsbeleid af, zodat de beoordeling van het initiatief hierop gebaseerd kan worden.	Zie beantwoording R2 onder 2.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R9.		
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R2 onder 2.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R8 – Bedrijveninvesteringszone Oude Dorp		Corsanummer E21.002345 en I21.001921	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Wij onderschrijven de zienswijze van Lokaal Retailbelang en benadrukken naar aanleiding van het gepresenteerde initiatief de volgende zorgen rondom het belang van het ruimtelijk-economisch functioneren van onze centrum- en winkelgebieden: • Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels; • Weinig marktruimte - beperk tuincentrum; • Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worde		Zie beantwoording R9. De uitbreiding van tuincentrum Van der Spek is passend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied. Hiermee is de uitbreiding ruimtelijk voldoende onderbouwd. Er ontbreekt geen regionaal detailhandelsbeleid. Op 25 mei 2021 is door het college de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden-Holland vastgesteld. De andere deelnemende gemeenten hebben dit ook gedaan in mei. In de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland staat op blz 29 en 30 het volgende: Tuincentra en bouwmarkten: <i>In de regio houden we vast aan zo goed mogelijk gespreide tuincentra en bouwmarkten over het gebied, maar zien ook de ontwikkeling van schaalvergroting in deze branche en de behoefte hieraan bij consumenten. In dat verband is er met een gepaste afweging te bezien of ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt per casus een zorgvuldige regionale afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium van eventuele planontwikkeling.</i> Regionale afstemming: <i>Met de komst van de Provinciale adviescommissie detailhandel is de verplichte gemeentelijke regionale advisering voor de grotere winkeluitbreidingen komen te vervallen. Wel wordt door de adviescommissie naar afstemming met de omliggende gemeenten gevraagd. Voor de zorgvuldige bewaking van de regionale detailhandelsstructuur spreken de gemeenten een aanvullende regionale afstemmingsprocedure af. Ruimte voor eventuele grote detailhandels ontwikkelingen en uitbreidingen kunnen een grote impact hebben op de gevestigde detailhandel in de regio. Ontwikkelingen van enige omvang zijn in dit verband in een vroeg stadium in de regio te bespreken en van een regionaal advies te voorzien. Dit advies is dan te voegen bij de adviesaanvraag aan de Provinciale adviescommissie detailhandel.</i>	

Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Bestemmingsplan tuincentrum Van der Spek

		<i>Regionale afstemming en advisering vindt in ieder geval plaats in de volgende situaties:</i> • Ruimte voor detailhandels ontwikkelingen, nieuwe locaties voor PDV-vestiging of XL-formules in nieuwe bestemmingsplannen. • Bij uitbreidingsplannen van detailhandel groter dan 2000m2 buiten de bestaande centra en groter dan 1000m2 binnen de bestaande centra. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden (zie bijlage 2). Hiermee hebben we voldaan aan wat de regionale detailhandelsstructuurvisie verlangt bij de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Gezien het bovenstaande is er daarmee ook geen strijdigheid met de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland.
2.	Mede namens onze bedrijveninvesteringszone heeft Lokaal Retailbelang haar zienswijze ingediend. Hierbij verzoeken wij u: 1. Concentreer detailhandel zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden, voorkom zoveel mogelijk dat branches en assortiment - voorbehouden aan bestaande winkelgebieden – buiten de detailhandelsstructuur vestigen; 2. Zorg dat er geen nieuwe vierkante winkelmeters reguliere detailhandel buiten de structuur worden toegevoegd; 3. Er mag niet licht gedacht worden over de risico's van negatieve omzeteffecten. Voorkom onaanvaardbare leegstand. Maak eerst het regionaal detailhandelsbeleid af, zodat de beoordeling van het initiatief hierop gebaseerd kan worden.	Zie beantwoording R2 onder 2.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R9.		
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R2 onder 2.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
--------	-----------------	-----------------	----------------------------

R9 – Lokaal retail belang		Corsanummer E21.002357 en I21.001984	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze kenbaar te maken op Tuincentrum Van der Spek - ontwerpbestemmingsplan'. Lokaal Retailbelang^ maakt zich hard voor het realiseren van bruisende binnensteden, wijk- en buurtcentra en vitale perifere winkelgebieden mét een duurzame en vooral attractieve voorzieningenstructuur waarin retail een rol speelt. Naar aanleiding van het gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan^ delen wij u de volgende zorgen door verwachte gevolgen van het initiatief en de doorvertaling ervan in het onderhavige bestemmingsplan voor winkelgebieden en bestaande aanbieders in de branches Tuincentra, Bloemen en Planten en Dierbenodigdheden en -voeders. Deze zorgen baseren wij op de volgende knelpunten: • Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels; • Weinig marktruimte - beperk tuincentrum; • Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden.		De uitbreiding van het tuincentrum die mogelijk gemaakt wordt met het ontwerpbestemmingsplan is duidelijk. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er ruim voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied voor de uitbreiding die mogelijk gemaakt wordt. Er is regionaal detailhandelsbeleid vastgesteld op 25 mei 2021 en de uitbreiding is in overeenstemming met dit beleid.	
2.	Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels. Vertretpunt bestaande situatie in het Concept Beeldkwaliteitsplan (Buro SRO, 17-03-2021) is kleinschalig tuincentrum en boerenwinkel. Schuren die als verswinkel worden gebruikt. In Ontwerp Bestemmingsplan (Adromi, 1-4-2021) wordt op pagina 6 aangegeven. <i>“aanwezige groothandel en winkel zal met dit plan worden gecontinueerd”.</i> Waarbij volgens dit schrijven reeds sprake is van een groothandel in versproducten en reguliere detailhandel de bestaande situatie is. Beoogde situatie is volgens pagina 9: <i>“de bestaande supermarkt zal een b.v.o behouden van 440 m^ . De bestaande groothandel zal eveneens het bestaande b.v.o van 540 m^ behouden.”</i> Opmerkelijk is dat niet direct duidelijk wordt gemaakt dat groothandel 'nieuw' is. Paragraaf 5.2 'planregeling', pagina 45 omschrijft:		Detailhandel De supermarkt is historisch gezien ontstaan uit de ondergeschikte verkoop van zelf geteeld fruit. Door de afname van teeltgronden door de aanleg van de N219 werd de verkoop van verse producten langzaamaan de belangrijkste bron van inkomsten. Op deze manier is er een supermarkt ontstaan die destijds strijdig was met het bestemmingsplan. Deze supermarkt is 2009 gelegaliseerd in het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden. Het nieuw vestigen van (of uitbreiden van bestaande) detailhandel buiten de centra is inderdaad strijdig met gemeentelijke en provinciaal beleid. Maar het gaat hierbij om planologisch bestaande detailhandel in de vorm van een supermarkt. Indien de gemeente deze supermarkt bij een nieuw bestemmingsplan zou willen weg bestemmen (vanwege strijdigheid met beleid) mag dat alleen als de gemeente ook voornemens is om het betreffende pand aan te kopen dan wel te onteigenen. Aangezien de gemeente dat niet voornemens is en daar ook niet de middelen voor heeft, kan de functie supermarkt niet weg bestemd worden. Wel gaan we , naar aanleiding van deze zienswijze en andere zienswijzen die hierop gericht zijn, de bestemming versmallen door middel van een zogenaamde maatbestemming. Met deze maatbestemming is dan alleen de supermarkt mogelijk en geen andere detailhandel. Groothandel	

<i>“Zo is in deze bestemming de bestaande winkel zowel voor wat betreft positie als het maximale toegelaten bedrijfsoppervlak bestemd overeenkomstig de al bestaande en bestemde situatie.”</i> <i>“Nieuw is dat in deze gemengde bestemming voorzien wordt in een passende regeling voor bestaande groothandel in versproducten...”</i> ^ Vervolgens lezen wij in de bijlage 'Regels', pagina 12: <i>“ten hoogste 20% van het oppervlak ... mag worden gebruikt voor het voor verkoop aanbieden van nevenassortiment bij het tuincentrum” en “het aangeboden nevenassortiment dient te passen bij het hoofdassortiment”</i> En lezen wij op pagina 13: dat ‘detailhandel’ en ‘groothandel’ op de locatie wordt gedacht. <i>Teveel mogelijkheden in bestemmingsplan voor ongewenste ontwikkelingen</i> Kijkend naar het aangeboden concept Beeldkwaliteitsplan en onduidelijke formulering richting detailhandel en ‘nieuw’ groothandel beoordelen wij het concept als onduidelijk. Het bestemmingsplan biedt vervolgens teveel mogelijkheden voor ongewenste ontwikkelingen. In onze visie op een zorgvuldig opgebouwde detailhandelsstructuur zou een winkel nooit op de locatie mogen vestigen. Een winkel, een supermarkt, hoort in bestaande winkelgebieden, of direct hierbij aangesloten. Hiervoor verwijzen wij ook naar ‘Dynamiek door Beleid, coronaupdate^’ (DTNP, 14-01-2021). <i>Toelichting ‘detailhandel’</i> Gekoppeld aan het feit dat ‘detailhandel’ zo veel mogelijk aan bestaande winkelgebieden voorbehouden is, zijn wij van mening dat de bestemming ‘detailhandel’ van de bestemming ‘gemengd’ te breed geformuleerd is (artikel 4.1, lid c). Dit levert een risico op voor ongewenste ontwikkelingen in relatie tot de winkelgebieden in de omgeving, zeker gezien de omvang. Het biedt veel te ruime mogelijkheden voor ongewenste ontwikkelingen op een brutovloeroppervlak van 440 m² want in principe kunnen zich met deze bestemming alle branches - bijvoorbeeld mode en schoenen - vestigen.	De groothandel categorie 1 en 2 is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Tijdens het handhavingstraject m.b.t. detailhandel kwam inderdaad naar boven dat er sprake was van groothandel in het gebouw naast de supermarkt. Deze groothandel bleek te vallen onder milieucategorie 3.1. Dit betekent dat het strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Alvorens een handhavingstraject op te starten hebben wij een legalisatieonderzoek uitgevoerd. Uit dit legalisatieonderzoek kwam naar voren dat er geen ruimtelijke bezwaren waren om deze strijdigheid te legaliseren. Daarom is dit gelijk meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan tuincentrum Van der Spek. De enige wijziging is verhoging van de milieucategorie van 2 naar 3.1. We zullen de toelichting op het bovenstaande aanvullen c.q. verduidelijken. Nevenassortiment In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland staat in artikel 6.13 lid 5 het volgende: <i>Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:</i> <i>a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en</i> <i>b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.</i> Om strijdigheid met de Omgevingsverordening te voorkomen is het bovenstaande artikel uit de Omgevingsverordening aangehouden. Deze regeling voor nevenassortimenten biedt enerzijds ruimte voor verbreding van het assortiment en is anderzijds 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. Het begrip nevenassortiment is hiermee voldoende afgebakend en er is dan ook geen nadere specificatie van het begrip nevenassortiment nodig.
---	--

	Deze brede formulering nodigt uit om te verbreden in de toekomst. Een neiging die we vaker zien bij dit soort constructies en die naar wij hebben begrepen op deze plek ook in het verleden al heeft plaatsgevonden. <i>Toelichting 'groothandel'</i> Opvallend is dat de term 'groothandel', opgenomen in artikel 4, lid 4.1 sub b, niet in de begripsomschrijvingen is gedefinieerd. Wij achten het noodzakelijk dat dit zodanig gedaan wordt dat wordt voorkomen dat 'groothandel' op enig moment alsnog voor de consument toegankelijk is / bij winkelvloeroppervlak wordt toegevoegd. <i>Toelichting 'nevenassortiment'</i> Bovenstaande strekking geldt tevens voor het nevenassortiment van het tuincentrum, zoals dat op basis van artikel 3, lid 3.3 sub 3.3.3 mogelijk wordt gemaakt. Ook hier ontbreekt een specifieke omschrijving. Het bestemmingsplan biedt op basis van de planregel met betrekking tot het nevenassortiment te ruime mogelijkheden voor de verkoop van producten, zowel qua omvang als qua assortiment, hetgeen ten koste gaat van bestaande aanbieders in de winkelgebieden. Van een gelijk speelveld qua huisvestingslasten, bereikbaarheid, parkeren enzovoorts is immers geen sprake. In totaliteit krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid om op een winkelvloeroppervlak van 1.400 m² producten als zogenaamd nevenassortiment te verkopen, waarbij de enige voorwaarde is dat het aangeboden assortiment dient te passen bij het hoofdassortiment. Gelet op de rekbaarheid van een dergelijke omschrijving is het risico van ongewenste ontwikkelingen in relatie tot de winkelgebieden aanzienlijk. Een nadere specificatie van dit nevenassortiment in de 'planregels' is ook hier noodzakelijk. Gelet op het feit dat de initiatiefnemer in het kader van het participatietraject heeft aangegeven dit tot in detail te gaan uitwerken (zie bijlage 16 van het bestemmingsplan) zou dit geen probleem hoeven te zijn.	
3.	Weinig marktruimte - beperk tuincentrum Voor het verzorgingsgebied van het initiatief wordt volgens rapport 'Ladder uitbreiding Tuincentrum Van der Spek UPDATE' van Stec Groep (december	Voor beantwoording zie bijlage 1.

2020) uitgegaan van niet alleen eigen gemeente en Waddinxveen, maar van een brede regio (zie pagina 11 en 12). <i>Het verzorgingsgebied is te fors berekend</i> Kijkend naar het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (KSO) komt het overgrote deel van de bestedingen in de branche Tuinartikelen en Planten' in de gemeente Zuidplas uit Gouda, Capelle aan den IJssel en Rotterdam. Totaal 71% van de bestedingen. Met Lansingerland en Waddinxveen komt daar 10% bestedingen bij. Slechts 4% bestedingen 'Tuinartikelen en planten' komt uit Zoetermeer en Alphen aan den Rijn. Gelet op het aanwezige omvangrijke aanbod tuincentra in Zoetermeer en Alphen aan den Rijn (zie o.a. tabel 6), is dit goed verklaarbaar. Wanneer de cijfers van KSO (figuur 3) worden vergeleken met Klantherkomstcijfers (tabel 2) van de initiatiefnemer constateren wij aanzienlijke afwijkingen. De stellingname in de Ladder dat de spreiding van klanten bij de initiatiefnemer grotendeels overeenkomt met de koopstroomgegevens voor de gemeente Zuidplas is onjuist In de Ladder wordt desondanks geconcludeerd dat de gegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 een goed beeld geven voor het te hanteren verzorgingsgebied. Gemeenten waar sprake is van een goede mate van toevloeiing op basis van het Koopstromenonderzoek worden beschouwd als verzorgingsgebied in de Ladderonderbouwing. Deze "goede mate van toevloeiing" wordt echter niet gedefinieerd, waardoor gemeenten van waaruit slechts een beperkt percentage van de bestedingen in de gemeente Zuidplas vandaan komt volledig tot het verzorgingsgebied van het aanbod in Zuidplas worden gerekend. Zeker voor de hierboven aangegeven gemeenten Alphen aan de Rijn en Zoetermeer met het aldaar gevestigde aanbod achten wij dit zeer onwaarschijnlijk. Met het betrekken van alle inwoners van deze beide gemeenten in het verzorgingsgebied wordt naar onze mening een fors vertekend beeld gecreëerd. Het gaat immers om in totaal 237.631 inwoners / consumenten in 2020 en 246.530 inwoners in 2030, zijnde 28 a 28,5% van het aantal inwoners in het totale afgebakende verzorgingsgebied. Dit is verre van realistisch!	
--	--

	Het gevestigd aanbod is te laag berekend en invloed online bestedingen op fysieke tuincentra Tevens geeft Goudappel in 'Second opinion laddertoets uitbreiding Van der Spek Zevenhuizen' (1 juni 2021) aan dat te weinig gevestigd aanbod is berekend, namelijk (pagina 10); • Intratuin, Zevenhuizen: 14.600 wvo in plaats van 8.312 wvo. • <i>De Bosrand, Hazerswoude-Rijndijk: 11.000 wvo in plaats van 7.850 m2 wvo."</i> Plus legt Goudappel uit dat (pagina 11): <i>"Als gevolg van de toenemende mate van online bestedingen en de branchevervaging zal de winkelomzet per inwoner in fysieke tuincentra afnemen."</i> Bij elkaar opgeteld - een onrealistisch verzorgingsgebied, te laag berekend gevestigd aanbod en de ontwikkeling van toenemend online besteding per inwoner ten koste van fysieke tuincentra - impliceert dit dat het initiatief uitstijgt boven hetgeen mogelijk is aan marktruimte met negatieve omzetontwikkelingen tot gevolg. <i>Houd rekening met bestaande winkelgebieden: beperk tuincentrum</i> Bestaande winkelgebieden in het verzorgingsgebied 'de brede regio' - dus ook gemeente Zuidplas - hebben eveneens te maken met de ontwikkeling toenemend online bestedingen per inwoner. De verwachte gevolgen van gedacht initiatief zouden hier niet bij mogen komen ter voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In verband met het risico op en de gevolgen van negatieve omzetontwikkelingen en in het belang van de detailhandelsstructuur ligt beperken van het initiatief tot tuincentrum type 1 voor de hand zoals gedefinieerd in 'Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013 - 2018)'.	
4.	Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden. Het vigerend omgevingsbeleid van Provincie Zuid-Holland (in werking per 1 augustus 2020) stelt over perifere detailhandel: <i>"... uitbreiding van de perifere, solitaire en verspreide detailhandel zeer terughoudend benaderd. Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt</i>	Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland In de toelichting van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de volgende tekst opgenomen: <i>Regionale afstemming en regionale visies</i> <i>Een stedelijke ontwikkeling heeft vaak bovenlokale effecten. Voor een goede onderlinge afstemming is derhalve regionaal overleg nodig op de schaal waarop de effecten zich voordoen. Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal</i>

<i>alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in centra. ”</i> <i>“Tuincentra en bouwmarkten kunnen op bedrijventerreinen gehuisvest worden. Bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 1000 m2 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. Hiervoor gelden vrijwel dezelfde voorwaarden voor onderzoek en advies als bij nieuwe detailhandel in centra. ”</i> <i>“Vanwege de mogelijke bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, beoordeelt de provincie de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen. ”</i> De provincie is dus zeer terughoudend in uitbreiding tuincentra en de ontwikkeling mag de woon- en leefklimaat en ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig aantasten ter voorkoming van onaanvaardbare leegstand Als gevolg van voorliggend initiatief worden negatieve omzeteffecten in de brede regio verwacht. En indien detailhandel, groothandel en nevenassortiment worden toegestaan/niet afgegrensd dan heeft het initiatief in het bijzonder haar weerslag in bestaande winkelgebieden in gemeente Zuidplas en omliggende gemeenten in het gedachte verzorgingsgebied. Welnu, momenteel werkt Regio Midden-Holland haar regionaal detailhandelsbeleid uit. Bij uitstek is dit het kader waarop basis dit initiatief getoetst moet worden. Regio Midden-Holland wordt gevormd door gemeenten: • Bodegraven-Reeuwijk (Bodegraven, de Meije, Nieuwerbrug, Driebruggen, Hogebrug, Reeuwijk-Dorp, Reeuwijk-Brug, Sluipwijk, Tempel, Waarder); • Gouda;	<i>verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale visie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.</i> Hierin staat duidelijk dat de provincie verwacht dat dit in ieder geval voor de functies wonen en kantoren een gezamenlijke regionale visie wordt opgesteld, niet voor de functie tuincentrum. Bovendien heeft er voor de uitbreiding van het tuincentrum Van der Spek uitgebreid regionaal overleg plaatsgevonden met de gemeenten Bodegraven – Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen, Alphen a/d Rijn, Lansingerland, Capelle a/d IJssel, Zoetermeer, Rotterdam en Krimpen a/d IJssel (zie bijlage 2). Met deze afstemming hebben we voldaan aan de wens van de provincie om de uitbreiding van het tuincentrum regionaal af te stemmen. Dit is ook in paragraaf 3.3.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Er is daarmee geen sprake van strijd met artikel 3.1.6 Bro en/of met de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland. De provincie is akkoord gegaan met de uitbreiding van het tuincentrum. In hun zienswijze vragen ze alleen om voor de supermarkt een maatbestemming op te nemen. De detailhandel wordt begrenst door een maatbestemming. De groothandel is begrenst in m2, zo ook het nevenassortiment. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er geen negatieve omzeteffecten te verwachten zijn in het verzorgingsgebied. Er ontbreekt geen regionaal detailhandelsbeleid. Op 25 mei 2021 is dit regionale detailhandels beleid vastgesteld door het college en door de deelnemende gemeenten ook in mei 2021. In de regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland staat op blz 29 en 30 het volgende: Tuincentra en bouwmarkten: <i>In de regio houden we vast aan zo goed mogelijk gespreide tuincentra en bouwmarkten over het gebied, maar zien ook de ontwikkeling van schaalvergroting in deze branche en de behoefte hieraan bij</i>
---	---

• Krimpenerwaard (Ammerstol, Bergambacht, Berkenwoude; Krimpen aan de Lek, Lekkerkerk; Gouderak, Ouderkerk a/d IJssel; Schoonhoven; Haastrecht, Stolwijk, Vlist); • Waddinxveen; • Zuidplas (Moordrecht, Nieuwerkerk a/d IJssel, Moerkapelle, Oud Verlaet, Zevenhuizen) Het getuigt van goed politiek bestuur wanneer gemeente Zuidplas voor beoordeling van het initiatief eerst de actualisatie van regionaal detailhandelsbeleid afwacht, in het belang van de bestaande detailhandelsstructuur in en om gemeente Zuidplas én ter voorkoming van onaanvaardbare leegstand.	<i>consumenten. In dat verband is er met een gepaste afweging te bezien of ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt per casus een zorgvuldige regionale afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium van eventuele planontwikkeling.</i> Regionale afstemming: <i>Met de komst van de Provinciale adviescommissie detailhandel is de verplichte gemeentelijke regionale advisering voor de grotere winkeluitbreidingen komen te vervallen. Wel wordt door de adviescommissie naar afstemming met de omliggende gemeenten gevraagd. Voor de zorgvuldige bewaking van de regionale detailhandelsstructuur spreken de gemeenten een aanvullende regionale afstemmingsprocedure af. Ruimte voor eventuele grote detailhandels ontwikkelingen en uitbreidingen kunnen een grote impact hebben op de gevestigde detailhandel in de regio. Ontwikkelingen van enige omvang zijn in dit verband in een vroeg stadium in de regio te bespreken en van een regionaal advies te voorzien. Dit advies is dan te voegen bij de adviesaanvraag aan de Provinciale adviescommissie detailhandel.</i> <i>Regionale afstemming en advisering vindt in ieder geval plaats in de volgende situaties:</i> • Ruimte voor detailhandels ontwikkelingen, nieuwe locaties voor PDV-vestiging of XL-formules in nieuwe bestemmingsplannen. • Bij uitbreidingsplannen van detailhandel groter dan 2000m² buiten de bestaande centra en groter dan 1000m² binnen de bestaande centra. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden (zie bijlage2). Hiermee hebben we voldaan aan wat de regionale detailhandelsstructuurvisie verlangt bij de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Gezien het bovenstaande is er daarmee ook geen strijdigheid met de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Midden Holland.
CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De functie-aanduiding detailhandel wordt versmald naar supermarkt.	
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R10 – Middenstand Vereniging Zevenhuizen (MVZ)		Corsanummer E21.002347 en I21.001933	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Wij onderschrijven de zienswijze van Lokaal Retailbelang, en benadrukken naar aanleiding van het gepresenteerde initiatief de volgende zorgen rondom het belang van het ruimtelijk-economisch functioneren van u onze centrum- en winkelgebieden: - Onduidelijkheid rondom het gepresenteerde concept in combinatie met overtreden regels; - Weinig marktruimte – beperk tuincentrum. - Het ontbreken van regionaal detailhandelsbeleid waaraan dit initiatief getoetst moet worden.		Zie beantwoording R9. De uitbreiding van tuincentrum Van der Spek is passend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit het Stec groep rapport blijkt dat er voldoende marktruimte is in het verzorgingsgebied. Hiermee is de uitbreiding ruimtelijk voldoende onderbouwd.	
2.	Mede namens onze vereniging heeft Lokaal Retailbelang haar zienswijze ingediend. Hierbij verzoeken wij u: - Concentreer detailhandel zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden, voorkom zoveel mogelijk dat branches en assortiment - voorbehouden aan bestaande winkelgebieden – buiten de detailhandelsstructuur vestigen; - Zorg dat er geen nieuwe vierkante winkelmeters reguliere detailhandel buiten de structuur worden toegevoegd; - Er mag niet licht gedacht worden over de risico's van negatieve omzetteffecten. Voorkom onaanvaardbare leegstand. Maak eerst het regionaal detailhandelsbeleid af, zodat de beoordeling van het initiatief hierop gebaseerd kan worden.		Zie beantwoording R2 onder 2.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R9.				
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie beantwoording R2 onder 2.				

--

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R11 – gemeente Waddinxveen	Corsanummer E21.002344 en I21.001918	1-6-2021	2-6-2021

VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE																																																																																												
1.	<i>Het verkeersmodel actualiseren.</i> In het verkeersmodel wat in de toelichting ontwerpbestemmingsplan is gebruikt voor de berekeningen zijn nog niet de 8.000 woningen van het vijfde dorp meegenomen. Wanneer dit wordt toegevoegd verwachten wij dat zichtbaar wordt dat de uitbreiding van het tuincentrum Van der Spek aansluit op de kruispunten met de meeste verkeershinder. De verwachte verkeershinder door de 8.000 woningen in het vijfde dorp is al dusdanig dat er maatregelen getroffen gaan worden door de gemeente Zuid plas om de negatieve effecten te verminderen. Daarom is het volgens ons niet verstandig om een uitbreiding toe te staan die aansluit op deze kritische route.			Het klopt dat binnen het gehanteerde scenario van het Regionaal Verkeersmodel Midden Holland (RVMH 2.3 scenario Laag) is uitgegaan van de realisatie van 4.000 woningen in het Vijfde Dorp. Dit wordt gezien als realistisch scenario, ook gelet op de planhorizon van het model (2030). Hoewel de gemeenteraad onlangs besloten heeft om 8.000 woningen te realiseren in het Vijfde Dorp, zal dit aantal woningen niet binnen deze planhorizon gerealiseerd zijn. Voorbij deze planhorizon kan de infrastructuur er mogelijk anders uit zien en is het voor de voorliggende situatie niet reëel en redelijk om uit te gaan van een hoger aantal woningen dan hetgeen ook werkelijk gerealiseerd kan worden.																																																																																												
2.	<i>Oe berekening herzien van de verwachtte verkeerstoename.</i> De toename van het verkeer is gebaseerd op aannames en kleinschalig onderzoek. Er is uitgegaan van een onderzoek naar betalende klanten op 1 dag. Daarbij zijn de niet betalende bezoekers niet geteld, maar als schatting meegenomen. Dit geeft volgens ons geen representatief beeld van de toekomstige situatie. Om wel een representatief beeld te krijgen van de toekomstige situatie is het verstandig om een berekening te maken op basis van aantal m2 per functie.			Op basis van onderstaande tabel blijkt dat, indien gerekend wordt met het aantal m2, het aantal verkeersbewegingen (met maximaal 2.200 motorvoertuigen die aan het tuincentrum toegerekend kunnen worden) lager uitvalt dan waar in het rapport vanuit wordt gegaan. <table><tr><th colspan="8">Berekening verkeersgeneratie</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th>Omschrijving</th><th>Functie o.b.v. CROW 381</th><th>omvang</th><th>e.h.</th><th colspan="4">kencijfer</th><th>aantal mvt</th><th></th><th></th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>Minimaal</th><th>Maximaal</th><th>Gemiddeld</th><th>e.h.</th><th></th><th>minimaal</th><th>maximaal:</th></tr><tr><td></td><td>tuincentrum</td><td>12250</td><td>m2 b.v.o.</td><td>15,1</td><td>18</td><td>16,55</td><td>100 m2 b.v.o.</td><td>2.027</td><td>1.850</td><td>2.205</td></tr><tr><td>Versmarkt</td><td>Full service supermarkt</td><td>440</td><td>m2 b.v.o.</td><td>92,3</td><td>133,9</td><td>113,1</td><td>100 m2 b.v.o.</td><td>498</td><td>406</td><td>589</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>woning</td><td>Koop, huis, vrijstaand</td><td>2</td><td>st</td><td>7,8</td><td>8,6</td><td>8,2</td><td>per woning</td><td>16</td><td>0</td><td>17</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>totaal:</td><td>2.541</td><td>2.256</td><td>2.811</td></tr></table> De conclusie die in het rapport wordt getrokken dat het aantal van 3.000 motorvoertuigen die aan het tuincentrum gebonden zijn aan de hoge kant is, is wat ons betreft daarmee een correcte. Tekst rapport: Bij een verdubbeling van het aantal bezoekers neemt het aantal aan het tuincentrum gebonden autoritten toe naar 3.000 op zaterdagen en naar 1.500 op werkdagen. In tabel 3.2 is een overzicht gegeven van de totale verkeersgeneratie van het plangebied in de plansituatie.						Berekening verkeersgeneratie										Omschrijving	Functie o.b.v. CROW 381	omvang	e.h.	kencijfer				aantal mvt							Minimaal	Maximaal	Gemiddeld	e.h.		minimaal	maximaal:		tuincentrum	12250	m2 b.v.o.	15,1	18	16,55	100 m2 b.v.o.	2.027	1.850	2.205	Versmarkt	Full service supermarkt	440	m2 b.v.o.	92,3	133,9	113,1	100 m2 b.v.o.	498	406	589												woning	Koop, huis, vrijstaand	2	st	7,8	8,6	8,2	per woning	16	0	17								totaal:	2.541	2.256	2.811
Berekening verkeersgeneratie																																																																																																
Omschrijving	Functie o.b.v. CROW 381	omvang	e.h.	kencijfer				aantal mvt																																																																																								
				Minimaal	Maximaal	Gemiddeld	e.h.		minimaal	maximaal:																																																																																						
	tuincentrum	12250	m2 b.v.o.	15,1	18	16,55	100 m2 b.v.o.	2.027	1.850	2.205																																																																																						
Versmarkt	Full service supermarkt	440	m2 b.v.o.	92,3	133,9	113,1	100 m2 b.v.o.	498	406	589																																																																																						
woning	Koop, huis, vrijstaand	2	st	7,8	8,6	8,2	per woning	16	0	17																																																																																						
							totaal:	2.541	2.256	2.811																																																																																						

	Bestemming	Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie
		Gemiddelde werkdag [autoritten/etmaal]	Zaterdag [autoritten/etmaal]
	Tuincentrum	1.500	3.000
	Versmarkt	220	440
	3 woningen	25	25
	Totaal	1.745	3.465
Tabel 3.2: Verkeersgeneratie plangebied in de plansituatie			
CONCLUSIE			
3. Deze reactie leidt wel/niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			
4. Deze reactie leidt wel/niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

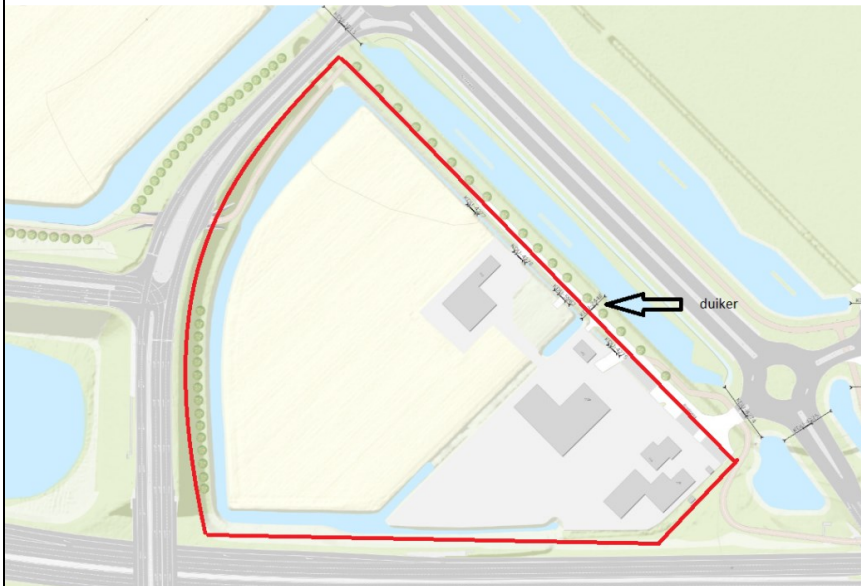
Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R12 – Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	Corsanummer E21.002343 en I21.001919	1-6-2021	2-6-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Detailhandel De bestemming ‘Gemengd’ (artikel 4.1 van de planregels) met daarbinnen de aanduiding ‘detailhandel’ in artikel 4.1 lid onder c juncto artikel 1.31 van de planregels, is onzes inziens te ruim omdat deze detailhandel in ‘brede zin’ toestaat terwijl daar feitelijk alleen een vers-supermarkt zit. Een nieuw bestemmingsplan dient geconformeerd te worden aan de geldende verordening. In dit geval in het bijzonder aan artikel 6.13 lid 1 van de verordening. Dit artikel ziet er op dat nieuwe detailhandel <i>(als bedoeld in artikel 6.8 lid 1,</i>	Wij zullen een maatbestemming opnemen voor de supermarkt.	

	<i>verordening detailhandel</i>) zich binnen de kernen van steden en dorpen vestigt met als doel de leefbaarheid van deze kernen in stand te houden. Het nu geldende bestemmingsplan (Het nieuwe Midden, uit 2011) bevat weliswaar een ruime detailhandelsbestemming, echter deze is nooit ten volle gerealiseerd zodat detailhandel in de brede zin van artikel 1.31 van de planregels (grotendeels) niet als bestaande activiteit kan worden beschouwd maar als nieuwe ontwikkeling moet worden gezien vanuit de verordening. Alleen het feitelijk gebruik als vers/supermarkt is als 'bestaand' aan te merken en is niet strijdig met de verordening. Wij vragen u, gelet op het voorgaande, een maatbestemming op te nemen voor een vers- of een supermarkt.	
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt een maatbestemming opgenomen voor de supermarkt.		

2.2 (Voor)Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard		31-5-2021	31-5-2021
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De waterstaatkundige belangen zijn in het plan voldoende belicht. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan. Waterkwantiteit: De afwatering van het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt, gaat via een duiker met een inwendig diameter van 0,60 meter (zie afbeelding). De werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling, waaronder het dempen van oppervlaktewater en het aanbrengen van verhardoppervlakte hebben een negatief effect op de afvoercapaciteit. De watergang langs de Bredeweg en de hierin gelegen duikerverbindingen moeten op de nieuwe situatie worden berekend. Als	Dit wordt meegenomen in de uitvoering van het plan.	

uit de berekening blijkt dat de afvoercapaciteit niet voldoet, moet er maatregelen worden getroffen om de afvoer te verbeteren.



Waterkwaliteit:

- De ontwikkeling biedt kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Ik verzoek u met het hoogheemraadschap te overleggen wat de mogelijkheden voor een natuurvriendelijke inrichting zijn. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Watersystemen.
- U dient in te gaan op de materiaalkeuze. Vanwege de invloed op de waterkwaliteit is het niet wenselijk uitloogbare materialen te gebruiken.

Onderhoud en riolering:

- Bij het plan moet een rioleringsplan worden opgesteld. In het rioleringsplan wordt toegelicht welk type riolering wordt toegepast en wat de effecten van de ontwikkeling op de riolering zijn. Ik vraag u in de waterparagraaf kort in te gaan op de rioleringsaspecten. Bij het opstellen

	van het rioleringsplan kunt u overleggen met de afdeling Afvalwaterketen van het hoogheemraadschap. Ik verzoek u het hoogheemraadschap op de hoogte te houden en te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan. Als u vragen heeft, kunt u mij benaderen via de contactgegevens bovenaan deze pagina.	
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Tennet			1-5-2020	1-5-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Geen opmerkingen.		Wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R3 – Qirion				15-4-2020		1-5-2020	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1	Geen opmerkingen.			Wordt voor kennisgeving aangenomen.			
CONCLUSIE							
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.							

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Dunea		16-4-2020	1-5-2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Geen opmerkingen.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	

CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R5 – GGD Hollands Midden				15-4-2020		1-5-2020	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1	Geen opmerkingen.			Wordt voor kennisgeving aangenomen.			
CONCLUSIE							
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.							

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Regels

Artikel 1.55 Verkoopvloeroppervlakte verwijderen.

Aan artikel 1 toevoegen:

Artikel 1.57 Winkelvloeroppervlakte

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimten achter toonbanken en kassa's;

Artikel 3.1.a: het woord 'verkoopoppervlakte' vervangen door 'winkelvloeroppervlakte'.

Artikel 3.1.c : het woord 'verkoopoppervlakte' vervangen door 'winkelvloeroppervlakte'.

Aan artikel 3.3.4. toevoegen:

c. Het gebruik van nieuwe gebouwen dient binnen anderhalf jaar na realisatie te worden gestaakt, tenzij de bestaande verkoopkas van het tuincentrum is gesloopt.

Aan artikel 3 toevoegen:

Artikel 3.3.6 Openingstijdenc

Het tuincentrum, inclusief ondergeschikte functies horeca en indoorspeeltuin, is alleen geopend voor publiek op maandag tot en met zaterdag.

Artikel 4.1.a : het woord 'als' vervangen door 'in'.

Artikel 4.1 sub c wijzigen in:

ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', uitsluitend een supermarkt met maximaal 440 m² bruto vloeroppervlakte;

Artikel 5.1.j wijzigen in:

opslag van tuinmaterialen en kwekerij, met een maximum buitenverkoopoppervlak van 2.250 m²;

Toelichting

Algemeen

Statuswijziging t.b.v. vaststelling van het plan.

Paragraaf 3.2

Toevoeging conclusies van de memo van Stec Groep n.a.v. second opinion Goudappel Coffeng.

Verduidelijking van het plan als stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied.

Paragraaf 3.3.2

Aanpassing tekst naar aanleiding van conclusies memo Stec Groep n.a.v. second opinion Goudappel Coffeng.

Paragraaf 3.3.2.1

Aanpassing tekst naar aanleiding van conclusies memo Stec Groep n.a.v. second opinion Goudappel Coffeng.

Paragraaf 4.9.2

Aanpassing i.v.m. actualisatie stikstofonderzoek n.a.v. zienswijze.

Paragraaf 6.3.2

Beschrijving zienswijzenprocedure en toevoeging verwijzing naar zienswijzennota.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 3 - Landschappelijke inpassing (gewijzigd)

Bijlage 11 – Stikstofonderzoek (gewijzigd)

Bijlage 18 – Memo Stec Groep (nieuw)

Bijlage 19 – Zienswijzennota (nieuw)

4. BIJLAGEN

Bijlage 1: Memo reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek

Bijlage 2: Regionale afstemming vergroting tuincentrum

Bijlage 3: Memo stikstof

Memo 'reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek'

Aan : Gemeente Zuidplas & Tuincentrum Van der Spek
 Van : Stec Groep
 Datum : 25 juni 2021
 Onderwerp : Memo 'reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek'

Stec Groep heeft in december 2020 de rapportage 'Ladder uitbreiding Tuincentrum Van der Spek Update' opgeleverd. Altera Vastgoed N.V. en Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek hebben een second opinion op dit rapport laten opstellen door bureau Goudappel (juni 2021).

U heeft Stec Groep gevraagd op diverse aspecten uit dit second opinion te reageren. In onderstaande tabel vatten we dit samen.

Pagina	Conclusie second opinion	Reactie Stec Groep
9	"Stec Groep stelt zich op het standpunt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Dit betwijfelen wij. Het betreft namelijk een uitbreiding van het tuincentrum op een locatie die in de huidige situatie een weiland is en daarmee niet direct in een stedelijk gebied is gevestigd."	Stec Groep constateert in haar Laddertoets dat het plangebied "steeds meer onderdeel is van bestaand stedelijk gebied" (p. 6). Onverlet of er sprake is van bestaand stedelijk gebied (BSG) of niet, heeft Stec Groep in het kader van goede ruimtelijke ordening getoetst of de uitbreiding wel of niet elders in BSG kan landen. In hoofdstuk 4.5 volgt dat het initiatief van uitbreiding van het tuincentrum niet elders binnen BSG kan landen.
9	"Derhalve hanteren wij dezelfde uitgangspunten als Stec Groep qua inwoners, verzorgingsgebied, bestedingen, koopkrachtbinding, koopkrachttoevoeling en norm vloerproductiviteit in de huidige situatie."	Stec Groep is content dat de uitgangspunten die worden gehanteerd in het distributieplanologisch onderzoek worden onderschreven.
10	"Opvallend is dat de gehanteerde omvang in vierkante meters winkelvloeroppervlak (wvo), dus exclusief buitenruimten, van tuincentra in het verzorgingsgebied afwijken: - Intratuin, Zevenhuizen: 14.600 m² wvo in plaats van 8.312 m² wvo - De Bosrand, Hazerswoude-Rijndijk: 11.000 m² wvo in plaats van 7.850 m² wvo."	- De door Stec Groep gehanteerde oppervlaktetallen van Intratuin Zevenhuizen en De Bosrand Hazerswoude-Rijndijk zijn conform de metingen van Locatus. De aanbodcijfers van Locatus worden landelijk breed gebruikt op het gebied van retail. Ze zijn algemeen erkend en geaccepteerd als onderlegger van kengetallen die worden gebruikt in distributieplanologisch onderzoek, zoals ook in dit onderzoek. Denk onder andere aan omzetkengetallen, gemiddelde vloerproductiviteit en bestedingen per inwoner. Stec Groep hanteert in dit onderzoek de Locatus-branche 'Tuincentrum'. Conform de definitie van Locatus worden alleen inpandige ruimten (verwarmbare, toegankelijke en zichtbare delen), die niet aan weersinvloeden onderhevig zijn, meegerekend tot het aanbod. - Stec Groep acht grote waarde aan het hanteren van correcte onderzoeksgegevens. Gelet op het grote verschil in wvo tussen de gegevens van Locatus (opgevraagd september 2020) en het second opinion heeft Stec Groep aan bureau Locatus gevraagd om beide tuincentra op locatie opnieuw te meten. Deze meting heeft plaatsgevonden op 22 juni 2021. Hieruit blijkt dat Intratuin Zevenhuizen 15.694 m² wvo groot is, waarvan 13.492 m² op de begane grond en 2.202 m² op de eerste verdieping. Tuincentrum De Bosrand is ingemeten op 13.418 m². De meting ligt daarbij hoger dan de in de second opinion gehanteerde oppervlaktetallen. In totaliteit betekent dit

		een toename van 12.950 m² wvo totaalaanbod in het verzorgingsgebied ten opzichte van de gehanteerde cijfers door Stec Groep. • Stec Groep heeft het distributieplanologisch onderzoek aangepast met de actuele oppervlaktematen van beide tuincentra. Overige uitgangspunten zijn, conform de richtlijnen, gehandhaafd. Hieruit blijkt dat de kwantitatieve marktruimte uitkomt op 1.470 tot 7.768 m² wvo. Van der Spek beoogd haar tuincentrum met 6.000 m² wvo uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Dit past binnen de geconstateerde marktruimte. We concluderen dat er voldoende kwantitatieve marktruimte is voor het initiatief. • Aanvullend merken we op dat uit omzetgegevens van tuincentrum Van er Spek blijkt dat het tuincentrum met haar huidige omvang (968 m² wvo) een omzet¹ per m² behaald (in 2019, pre-corona) die ruim 10 keer hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (€563). Op basis van de landelijke norm past deze huidige omzet bij een tuincentrum van 7.500 tot 10.000 m² wvo. Van der Spek wil de uitbreiding benutten om de bestaande omzet beter te verdelen over de winkelvloer en knelpunten aan te pakken zoals parkeren, beperkte uitstallingsmogelijkheden en logistieke knelpunten. De toename van het winkelvloeroppervlak gaat niet één-op-één gepaard met een omzetstijging en daarmee omzeteffecten op aanbieders in het verzorgingsgebied. • Voor de volledigheid merken we op dat voor de afweging van het initiatief de kwantitatieve marktruimte niet doorslaggevend is. Wel geeft dit een indicatie van het functioneren van de markt. De marktsituatie in het verzorgingsgebied is gemiddeld genomen gezond, zo blijkt het distributieplanologisch onderzoek. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet gekeken worden naar de ruimtelijke effecten van de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Stec Groep toont in de Ladder onderbouwing (hoofdstuk 4.4) aan dat onaanvaardbare ruimtelijke effecten niet aan de orde zijn
10	“Hieruit blijkt dat de gemeente Zuidplas momenteel al een zeer fors aandeel vierkante meters tuincentrum per inwoner heeft.”	• Stec Groep merkt op dat de tuincentra in Zuidplas een sterk regionale reikwijdte hebben. Het gehanteerde verzorgingsgebied laat dit zien. Een vergelijking van tuincentrumeters op gemeenteniveau gaat dan ook niet op. Stec Groep heeft op pagina 15 aangetoond dat het tuincentrumaanbod per 1.000 inwoners op regionaal niveau fors onder het landelijk gemiddelde ligt. Landelijk ligt dit op 90 m² wvo per 1.000 inwoners, tegenover 81 m² wvo (-10%) in het verzorgingsgebied na correctie van oppervlaktematen van twee tuincentra (zie bovenstaand).
11	“Gebaseerd op (...) beschrijft Stec Groep dat er ruim voldoende marktruimte is voor de uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek. In de berekening is echter met twee wezenlijke ontwikkelingen geen/onvoldoende rekening gehouden: • Groei online bestedingen • Toenemende mate van branchevervaging”	• Goudappel laat met verschillende voorbeelden uit koopstromenonderzoek zien dat het marktaandeel van online bestedingen in de tuinartikelenbranche toeneemt. Ook Stec Groep ziet een groei in online bestedingen. Tegelijkertijd constateert Stec Groep dat ook fysieke winkelbestedingen in tuincentra toenemen. Kortom: een toename van de online omzet leidt niet één-op-één tot een afname van de fysieke omzet. Zo blijkt uit de notitie omzetkengetallen 2019 (juli 2020) dat de fysieke winkel omzet per hoofd in de periode 2015-2019 groeit van €59 naar €74. In alle jaren was sprake van groei of een gelijk bestedingsniveau. Stec Groep heeft er voor gekozen om

¹ Exclusief de omzet die gegenereerd wordt in de verswinkel.

		deze bestedingsgroei niet door te trekken de komende periode (pagina 19), daarmee te kiezen voor een 'veilige inschatting' en te compenseren voor een verdere groei van online bestedingen. • Stec Groep merkt daarbij aanvullend op dat de tuincentrumbranche beperkt gevoelig is voor online bestedingen. Het beperkte aandeel (3,4% in de Randstad) van online bestedingen in de tuinartikelenbranche laat dit zien. Bomen, planten en bloemen worden bij voorkeur fysiek gekocht, omdat klanten de voorkeur hebben deze levende producten 'in het echt' te zien. Bovendien is advies van experts in het tuincentrum voor klanten een belangrijk onderdeel van het verkoopproces. • Goudappel stelt dat branchevervaging elders (door bijvoorbeeld supermarkten, bouwmarkten, verkoop bij de boer) leidt tot omzetsdaling bij tuincentra. Ook Stec Groep ziet dat diverse marktpartijen tuinartikelen aanbieden en er concurrentie plaatsvindt. Stec Groep ziet echter niet dat dit leidt tot substantiële omzetsdaling, om twee redenen. Ten eerste constateren we dat branchevervaging al vele jaren plaatsvindt. Ook tien jaar geleden was het al mogelijk een bos bloemen te kopen bij de supermarkt. Branchevervaging heeft tot dusverre niet geleid tot omzetsdaling bij tuincentra. De gemiddelde besteding nam immers, ondanks branchevervaging, in de periode 2015-2019 toe. We verwachten niet dat branchevervaging buiten tuincentra de komende jaren wél leidt tot omzetsdaling van tuincentra. Ten tweede is het tuinassortiment bij tuincentra vele malen uitgebreider en gediversifieerder. Ter vergelijking: in een tuincentrum worden producten aangekocht voor de aanleg van een complete tuin inclusief meubels en decoratie, terwijl in de supermarkt om de hoek een bos bloemen of plant wordt gekocht als cadeau. Het aankoopprofiel verschilt en impact van deze aankopen op tuincentra is minimaal. We zien branchevervaging bij winkels in centrumgebieden juist als een kans om mee te profiteren van een groeiende markt. • Goudappel hanteert een afname van 10% van fysieke winkelbestedingen in tuincentra per inwoner als gevolg van de groei in online besteding en branchevervaging. Stec Groep kan niet herleiden hoe is bepaald dat een afname van 10% een accurate bestedingscorrectie is en ziet daarvoor geen onderbouwing. Stec Groep taxeert dan ook dat de bestedingscorrectie onjuist is en stelt dat er onvoldoende aanleiding is om een extra bestedingscorrectie te hanteren.
12	"Daarnaast wordt de marktruimte berekend op basis van een combinatie van bestedingen per inwoner en omzet per m². De laatst beschikbare cijfers dateren uit 2019 en zijn in 2020 gepubliceerd. Omdat de norm omzet per m² voor tuincentra erg laag is, betekent dat hier rekenkundig landelijk veel marktruimte beschikbaar is."	• Stec Groep voert distributieplanologisch onderzoek uit volgens de landelijke uitgangspunten die worden gesteld zoals beschreven in de notitie Omzetkengetallen 2019. Daarbij dient zowel de bestedingen per inwoner als omzet per m² te worden meegewogen. Het feit dat de norm omzet per m² lager ligt dan andere branches, is daarbij niet relevant. • De lagere norm omzet per m² is goed verklaarbaar doordat tuincentra doorgaans beschikken over grotere metrages dan winkels in centrumgebieden. Zo heeft een tuincentrum meer voorraad dan dat er in de schappen, waar winkels in centrumgebieden vaak hun magazijn op afstand hebben in een groot distributiecentrum. Ook is sprake van meer volumineuze goederen, waardoor de besteding per m² lager is. Tot slot zijn tuincentra meestal gelegen op perifere en solitaire locaties. Daardoor liggen grond- en huurprijzen

		per m ² fors lager. Dit vertaalt zich in een lagere benodigde omzet per m ² .
13	“Zoals Stec Groep ook in de rapportage stelt, zijn met name effecten te verwachten voor aanbieders in planten/bloemen en dierbenodigdheden. Veel van deze aanbieders zijn in centrumgebieden te vinden en zullen in de omliggende kernen een negatief omzeteffect kunnen verwachten. Juist deze centra zijn kwetsbaar en staan al onder druk. De realisatie van 500 m² dierproducten betekent een fors grotere omvang dan de huidige vestigingen in de omliggende centra van de gemeenten Zuidplas en Waddinxveen.”	• Stec Groep is in hoofdstuk 4.4 uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke effecten van de uitbreiding van Van der Spek op de bestaande winkelstructuur. Daarbij is specifiek ingegaan op de categorie bloemen- en dierenwinkels, omdat deze winkels doorgaans in centrumgebieden gevestigd zijn. Conclusie is dat onaanvaardbare ruimtelijke effecten niet aan de orde zijn, gelet op het beperkte aandeel van deze winkels in de omliggende centrumgebieden. • Daarnaast wordt specifiek opgemerkt dat, gelet op het brede verzorgingsgebied, ook sprake is van grote spreiding van klanten over een groot aantal gemeenten. Hiervan is al sprake in de huidige situatie. De omzeteffecten verspreiden zich dan ook over een groot aantal aanbieders, waardoor het omzeteffect op één enkele aanbieder beperkt is. De kans op een ruimtelijk effect cq. leegstand is beperkt.
14	“Gelet op de (relatieve) omvang en potentiële capaciteit van de beoogde horecagelegenheid kan een ontwrichtend effect verwacht worden op de bestaande horecastructuur in de omliggende kernwinkelgebieden waardoor enerzijds leegstand kan optreden en anderzijds de kans op herinvulling van leegstaande panden met (dag)horeca aanmerkelijk kleiner wordt.”	• Stec Groep stelt dat geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten zijn van de toevoeging van horeca bij tuincentrum Van der Spek (pagina 24). Stec Groep constateert dat de horecavestiging enkel toegankelijk is als het tuincentrum open is en bedoeld is om bezoekers van het tuincentrum meer comfort en beleving te bieden. De beoogde horeca richt zich dan ook hoofdzakelijk op bezoekers zelf. Daarbij constateren we dat bezoekers van Van der Spek uit een breed verzorgingsgebied komen, en eventuele omzeteffecten dan ook landen bij een groot aantal aanbieders. In de directe gemeenten Zuidplas en Waddinxveen ligt de fastservice-horeca bovendien op een gemiddeld laag niveau van 3,2 vestigingen per 10.000 inwoners. In referentiegemeenten (6,3), provinciaal (7,4) en landelijk (7,4) ligt dit fors hoger. • Stec Groep is van mening dat horeca, waar kansrijk en mogelijk, van grote meerwaarde is voor centrumgebieden en daarmee een kans voor invulling van leegstaande winkelpanden. We constateren echter dat de beoogde horeca-vestiging bij Van der Spek als concept afwijkend is van de bestaande horeca in centrumgebieden en daardoor beperkt concurrerend is. Ook in de centrumgebieden blijft er behoefte aan (dag)horeca voor publiek dat tijdens het winkelen wil lunchen, koffie drinken of op het terras wil zitten.
15	“Inzicht in de mate van aanwezigheid van marktruimte voor de indoor speeltuin is door Stec Groep niet inzichtelijk gemaakt”	• De indoor speeltuin is onderdeel van het tuincentrum en het totaalconcept, richt zich op vermaak van kinderen van winkelende ouders en is daarmee een ondersteunende functie. Het is zoals in de second opinion wordt gesteld geen “attractie op zich”. De indoor speeltuin is enkel bereikbaar voor bezoekers van het tuincentrum (bezoekers moeten door het tuincentrum om bij de indoor speeltuin te komen) en enkel geopend tijdens openingstijden van het tuincentrum. Dit betekent onder andere dat de indoor tuin op zondag niet te bereiken is (tuincentrum Van der Spek is zondags gesloten). De indoor speeltuin richt zich niet op publiek dat primair voor de speelactiviteit de indoor speelactiviteit bezoekt, zoals in de second opinion aangedragen spelers als Monkey Town en Ballorig. Van concurrentie is dan ook geen sprake. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.
16	“Stec Groep is in de analyse volledig aan de aanwezigheid van de verssupermarkt en groothandel	• In de visie van Stec Groep dienen supermarkten waar mogelijk geconcentreerd te worden in centrumgebieden vanwege de trekkingsfunctie van supermarkten en

	voorbijgegaan. Terwijl dit een belangrijk onderdeel vormt van het totaalconcept.”	positieve uitstralingseffecten naar omliggende voorzieningen. In de situatie bij Van der Spek is sprake van instandhouding van een bestaande vers-supermarkt binnen hetzelfde bouwvlak. Bovendien worden gebruiksmogelijkheden niet verruimd. Een toetsing ten aanzien van de Ladder is dan ook niet relevant.
16	“Aan de effecten van dit totaalconcept is door Stec Groep in zijn geheel voorbijgegaan. Dit is ten onrechte, omdat juist het complementaire aanbod aan functies concurreert met kernwinkelgebieden in de omgeving. Met het totaalconcept, krijgt de locatie een vergelijkbaar bezoekdoel als de kernwinkelgebieden in de omgeving waar men zowel dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen kan doen, zowel binnen als buiten kan ontspannen en een warme maaltijd en koude drank genuttigd kan worden.”	• Stec Groep kan zich niet vinden in de stelling dat het concept bij Van der Spek vanwege het complementaire aanbod aan functies concurreert met kernwinkelgebieden in de omgeving. We merken daarbij op dat de bezoekdoelen verschillen. Waar bezoekdoel van tuincentra doorgaans doelgericht is (voor een specifiek product, goed bereikbaar per auto vanwege volumineuze artikelen), ligt het primaat bij kernwinkelgebieden bij recreatief winkelen (vergelijkend winkelen, meerdere winkels bezoeken, winkelen voor ontspanning zonder aankoopdoel) of boodschappen doen (in kleinere kernwinkelgebieden of wijk/buurtcentra). Boven is de branching bij tuincentra (hoofdzakelijk ‘plant & dier’) sterk verschillend ten opzichte van kernwinkelgebieden (alle branches, waaronder mode, speelgoed, elektronica, levensmiddelen, et cetera). Kortom: tuincentra vervullen niet de functie die kernwinkelgebieden bieden voor de consument. • Wel ziet Stec Groep dat binnen het totaalconcept zoals beoogd bij Van der Spek aanvullende service en beleving wordt aangeboden aan de consument. Denk bijvoorbeeld aan de indoorspeelgelegenheid waarbij kinderen tijdens het winkelen kunnen spelen of de horeca waarbij wordt ingezet op verlenging van de bezoekduur van consumenten. Echter is dit totaalconcept hoofdzakelijk voorbehouden aan bezoekers van Van der Spek zelf. Kernwinkelgebieden blijven, gelet op de diversiteit van winkels en branches, horeca en terrassen en leisurevoorzieningen (zoals een bioscoop of speelmogelijkheden) onderscheidend en aantrekkelijk.
17	“Noemenswaardig is verder dat door het toestaan van de toevoeging van grootschalige leisure, horeca, supermarkt en/of een groot tuincentrum in de periferie mogelijk precedentwerking gecreëerd wordt voor toekomstig vergelijkbare ontwikkelingen.”	• Stec Groep merkt op dat er geen sprake is van toevoeging van grootschalige leisure. De beoogde speelgelegenheid heeft een beperkte omvang. Voor een grootschalige speelgelegenheid wordt doorgaans minimaal 2.000 m² aangehouden². Daarbij merkt Stec Groep op dat grootschalige leisure slechts zeer beperkt voorkomt in centrumgebieden door de beperkte fysieke mogelijkheden daarvoor. • Stec Groep merkt op dat er geen sprake is van toevoeging van een supermarkt, omdat de huidige verssupermarkt al op locatie aanwezig is en gebruiksmogelijkheden niet toenemen. Er zijn bovendien strikte bepalingen in de provinciale omgevingsverordening opgenomen voor supermarkten waarbij nieuwvestiging of uitbreiding van supermarktmeters buiten centrumgebieden wordt ontmoedigd. • Stec Groep merkt tot slot op dat grote tuincentra doorgaans in de periferie / op solitaire locaties gevestigd zijn³. Dit is de bestaande situatie. Redenen hiervoor zijn de oorsprong van de bedrijven (zoals een kwekerij), benodigde uitstallings- en buitenruimte, omvang van percelen, ruim parkeren, bereikbaarheid en lagere huisvestingslasten. Van precedentwerking is dan ook geen sprake.

² Zie ook: ‘Spronsen & Partners: De Indoor Speelparadijzen in beeld (2015)’

³ Zo zijn in het verzorgingsgebied alle tuincentra op solitaire locaties gevestigd.

Regionale afstemming vergroting tuincentrum v/d Spek

Datum : 8-04-2020 (aangevuld op 15-10-2020)

Context

Het tuincentrum Van der Spek, Bredeweg 116 te Zevenhuizen, heeft een principeverzoek ingediend voor grootschalige uitbreiding. Deze uitbreiding bestaat uit een vergroting van 968 m² naar 10.000 m² winkelvloeroppervlak, waarvan zelfstandige horeca van 1500 m² en 500 m² indoorspeeltuin.

Er is een strategische verkenning in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld door de STEC Groep. Uit deze verkenning blijkt dat er in het verzorgingsgebied voor tuincentra marktruimte is voor 10.000 tot 15.000 m² vvo. Er lijkt daarmee voldoende marktruimte (kwantitatief) te zijn voor de uitbreiding van het bestaande tuincentrum Van der Spek. Ook wordt er voor een zelfstandige horecavestiging geconcludeerd dat hier voldoende marktruimte is voor een extra fastservice-formule.

De gemeente is voornemens positief hierop te besluiten, omdat:

1. Het initiatief past in het gemeentelijk beleid.
2. Het initiatief leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Er volgens het onderzoek van STEC Groep voldoende marktruimte is.

De provincie ziet dit initiatief als een nieuwe vestiging. Dit betekent dat er volgens de Omgevingsverordening een advies ingewonnen moet worden bij de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van het advies van de Adviescommissie. Voordat er advies gevraagd wordt aan de adviescommissie dient er eerst regionaal afgestemd te worden. Dit wordt in ieder geval geëist door de adviescommissie.

Hieronder de reacties van de gemeente uit de regio Midden-Holland en voor een deel uit de regio Holland-Rijnland en Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Reactie gemeente Bodegraven - Reeuwijk

Ambtelijk hebben wij kennis genomen van het verzoek tot uitbreiding van dit tuincentrum en het toegestuurde dpo bekeken. In zijn algemeenheid vinden wij dat we binnen de regio terughoudend moeten zijn met dergelijke grootschalige uitbreidingen. Hierover ontbreken momenteel afspraken in regionaal verband. Zoals wellicht bekend zijn we bezig met de actualisatie van de Regionale detailhandelsvisie Midden-Holland. Daarin wordt de vraag, hoe om te gaan met regionale afstemming over dergelijke ontwikkelingen, meegenomen. Daarin willen we tevens de wens van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland meenemen om regionale afstemming op een zo vroeg mogelijk moment in het proces te laten plaatsvinden en niet in het stadium waarin al veel stappen in het dossier zijn gezet.

Inhoudelijk werkt het dpo de nodige vragen op. Met name wat betreft de geconstateerde marktruimte en effecten van het ontstaan van een grootschalig cluster van garden- en homeretail op een centrale plek in de regio. Een dergelijk cluster ontstaat met de ontwikkeling van het tuincentrum op korte afstand van de reeds aanwezige Intratuin. Naast het directe effect van een dergelijk geclusterd aanbod dreigt mogelijk op termijn een effect op de reguliere detailhandel vanwege de branchevervaging die in deze detailhandelsconcepten nagenoeg altijd lijkt plaats te vinden. Alhoewel de directe effecten van deze uitbreiding zeer waarschijnlijk beperkt zijn voor onze gemeente, kan instemming met dit verzoek wel een precedent scheppen binnen de regio. Daar ligt dan ook ons grootste zorgpunt. Binnen het dpo is ons inziens wel erg ruimhartig toegeschreven naar de wens van het betreffende tuincentrum. Een paar opmerkingen die ons opvielen:

- Wat is het criterium voor een tuincentrum? Welkoop (Bodegraven) wordt bijvoorbeeld niet genoemd. Ook Welkoop in Zevenhuizen en Haastrecht worden niet genoemd. Daarnaast zijn er vele kwekers in Boskoop e.o. die ook aan particulieren verkopen. Deze worden ook niet genoemd.

- Rotterdam-Noord is meegerekend als verzorgingsgebied, maar veel woningen binnen dit deel beschikken niet over een tuin. De vraag is in hoeverre je dat als volledige consumentenvraag in de marktruimte zou moeten laten meewegen.
- Met ontstaan van het tuincluster aan de Bredeweg wordt de marktruimte in de regio op een centrale plek ingevuld. Het uitgangspunt in de vigerende Regionale detailhandelsstructuurvisie Midden-Holland is spreiding van tuincentra over de regio. Een afweging t.o.v. dit uitgangspunt vinden wij niet terug.
- We vinden geen melding van afspraken met de ontwikkelaar om branchevervaging te beperken. Wel de melding dat de bestaande verswinkel in het nieuwe concept wordt ingepast.

Gezien bovenstaande spreken wij ons ambtelijk niet verder uit over de desbetreffende ontwikkelingen. Wel zullen we voorstellen de casus verder mee te nemen in de ontwikkeling van de regionale detailhandelsvisie.

Reactie gemeente Gouda

Gemeente Gouda sluit zich m.b.t. deze ontwikkeling aan bij de reactie uit de gemeente Bodegraven-Reeuwijk met de extra opmerking dat wij eraan hechten dat de indoor speelvoorziening geen zelfstandige economische activiteit betreft maar een ondergeschikte activiteit behorend bij het tuincentrum.

Conform beantwoording initiatiefnemer:

De indoorspeeltuin is als extra service en beleving voor de kinderen van de bezoekers van het tuincentrum.

Als (groot-) ouders willen winkelen in het tuincentrum, kunnen de kinderen zichzelf vermaken. (vergelijkbaar met MC Donald's)

Dus niet zelfstandig te bezoeken, geen aparte ingang voor de indoorspeeltuin, geen intree oid.

Reactie gemeente Krimpenerwaard

Aangezien het een uitbreiding betreft en geen nieuwe vestiging en er voldoende marktruimte is, hebben wij vanuit Krimpenerwaard geen bezwaar.

Reactie gemeente Waddinxveen

Wij sluiten ons graag aan bij de reactie van Bodegraven. Daarnaast zien wij wel dat de directe effecten voor de gemeente Waddinxveen groter zullen zijn dan voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Zo passen horeca (een pannenkoekenrestaurant) en woonaccessoires prima in de kernen van Midden Holland i.h.a. en in Waddinxveen in het bijzonder. Waarbij bedacht moet worden dat er in verschillende kernen nog sprake is van een zekere (in omvang verschillende) leegstand. En al het zo wordt bekeken is er wel degelijk sprake van concurrentie. Daarnaast kan het ook concurrentie zijn voor de perifere detailhandelslocaties om de regio.

Voor wat betreft de rapportage van STEC wordt door Bodegraven-Reeuwijk al opgemerkt dat het wel heel erg ruimhartig is toegeschreven naar de wens van het betreffende tuincentrum. Daarnaast nog enkele opvallende dingen:

- Er is niet gekeken wat de komst van de uitbreiding bij vd Spek betekent voor het verminderen van leegstand in de kernen. Juist in de kernen is meer detailhandel / horeca belangrijk om de levendigheid van de kernen te versterken of te behouden.
- Beoogde pannenkoekenrestaurant richt zich vooral op bezoekers van Van der Spek, maar is ook open buiten openingstijden van het tuincentrum geopend. Het gaat dan toch om zelfstandige horeca (los van tuincentrum) en de vraag is of dat gewenst is op die locatie.
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan ook op een andere wijze worden bereikt zonder uitbreiding. De huidige panden en buitenruimte kan fors worden verbeterd.

- In dit plan gaan we er ook vanuit dat de indoorspeeltuin een ondergeschikte activiteit is voor bezoekers van het tuincentrum en dat het niet buiten de openingstijden van het tuincentrum open is. Dus dat het geen zelfstandige economische activiteit is.

Onze verkeerstechnische zorgen heb ik de vorige keer al aangegeven, maar die benadruk ik nogmaals, omdat het nu al erg druk is bij de rotonde bij de Bredeweg en dat door dit plan alleen maar zal toenemen. Wij willen graag een onderzoek naar verkeerstromen. De vervoersstromen moeten in beeld gebracht worden, met aandacht voor de bereikbaarheid en druk op de weg. Het komt namelijk aan de Bredeweg en daar is het in het weekend op dit moment al erg druk. Kan de capaciteit van de weg dit aan? Daarbij ook graag rekening houden met het vullen van Glasparel. Nog niet alle bedrijven zijn daar opgericht en het plan moet nog steeds uitvoerbaar zijn als Glasparel 100% ingericht is.

We zien op het gebied van bereikbaarheid en verkeer namelijk met dit plan een behoorlijke weerslag op onze gemeente.

Reactie gemeente Alphen a/d Rijn

Eerste reactie:

Het valt me in Tabel 1 pag 5 op dat ca 1/3 deel van de nieuwe oppervlakte wordt ingeruimd voor tuinplanten/kamerplanten/potten (toename van ca 2000 m² wvo t.o.v. oude situatie schat ik in). Juist hierop zijn ook de huidige kleinere verkooppunten voor planten/bloemen en kwekers in het Boskoopse e.o. gericht. Tabel 3 pag 12 geeft ook aan dat bijna de helft van de omzet in tuincentra hieruit komt.

Ik vind wel dat tabel 5 geen realistisch beeld geeft van de situatie omdat deze alleen rekening houdt met de aanwezige (grote) tuincentra en niet met de kleinere verkooppunten van kwekers in de regio.

Voor de inwoners van Boskoop zal tuincentrum Van der Spek vooral een nieuwe concurrent worden van de Bosrand. Dat is op zich de marktwerking.

Kaartje Figuur 6 klopt niet voor de vestigingsplaats Groencentrum Sonneveld. Deze ligt tegen de bebouwde kom van Boskoop aan en dus dichterbij locatie Van der Spek (kleinere rijafstand).

Tenslotte mis ik een paragraaf over de toekomst van tuincentra in de nieuwe 1,5 meter samenleving (vanwege de Corona maatregelen). Heeft grootschaligheid nog wel de toekomst? Zijn ze door het maximeren van het aantal bezoekers vanwege 1,5 meter afstand houden nog wel rendabel te maken? Of zijn voor de benodigde omzet nog wel zoveel fysieke bezoekers nodig of wordt een groter deel door meer internet aankopen gerealiseerd?

Aanvulling op eerste reactie.

1. Toename nieuwe oppervlakte in combinatie met huidige situatie in tabel 5:
Zonder als overheid de reguliere marktwerking te willen beïnvloeden, concurrentie is op zich prima, wil ik aangeven dat de grote uitbreiding van tuinplanten/kamerplanten/potten (toename van ca 2000 m² wvo) in de dagelijkse praktijk behoorlijk effect zal kunnen hebben op het koopgedrag van consumenten in de regio (m.n. ook in Boskoop) omdat ze daardoor meer keuzes zullen hebben. Koopstromen kunnen hierdoor veranderen. Om ook dit effect goed zichtbaar te kunnen maken is het overzicht van tuincentra in tabel 5 volgens Locatus niet voldoende om daarmee de volledige marktruimte voor de nieuwe vestiging/uitbreiding te kunnen bepalen. Veel (kleine) bedrijven die actief zijn met verkoop van tuinplanten/kamerplanten/potten en aanverwante tuinartikelen vallen niet onder de Locatus definitie van tuincentra en zijn nu dus 'onzichtbaar' in de door STEC berekende marktruimte. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn geef ik voor deze categorie hieronder een beknopt overzicht (via Google Places; met kenmerk Garden centre):

Tuinplantenzaken	Waardering google	aanduiding google	Aantal reviews google	Adres
de Plantenmarkt Boskoop	4.5	point_of_interest,store,establishment	75	Roemer 16 A
Plantentuin Esveld	4.4	point_of_interest,store,establishment	251	Rijneveld 72, Boskoop
The Silk Company - Exclusieve Interieurbeplanting	5	florist,point_of_interest,store,establishment	12	Westzijdeweg 17, Hazerswoude-Dorp
A.J. le Clercq B.V.	4.3	florist,point_of_interest,store,establishment	6	Oostkanaalweg 2-A, Aarlanderveen
Kwekerij Marcel de Jong	4.7	florist,point_of_interest,store,establishment	17	Rijneveld 1A, 2771 XX Boskoop

Tuingereedschap				
Tuingereedschapscentrum van Breda	4.6	point_of_interest,store,establishment	19	Kaagjesland 47

Tuinmaterialen				
Roggeveen en Vermeulen	4.3	point_of_interest,store,establishment	61	Laag Boskoop 98
Verloop Vijverspecialzaak	4.6	point_of_interest,store,establishment	44	Engelandlaan 23, 2391 PM Hazerswoude-Dorp

Bovenstaande lijst is niet uitputtend, aangezien kwekerijen die ook aan fysieke verkoop doen niet altijd even goed vindbaar zijn op het internet.

De overweging hierbij is dat, uitgaande van dat volgens STEC de bestedingen per inwoner in tuincentra in onze regio hoger is dan gemiddeld in NL, deze hogere bestedingen in de huidige praktijk juist plaatsvinden bij de genoemde kleine bedrijven/kwekers in o.a. Boskoop. Mijn advies is dus om bovenstaande argumenten ter verduidelijking in het rapport van STEC op te nemen.

2. Tuincentra in de toekomst

Concreet gaat het hierbij om inzichtelijk te maken hoe de grote tuincentra er in de nieuwe 1,5 meter samenleving van de toekomst uit zullen zien. Grote tuincentra kunnen rendabel worden door voor hun omzet grote mensenmassa's aan te trekken. Door de coronamaatregelen zal het gebruik van de fysieke ruimte door grote mensenmassa's voor langere periode echter worden beperkt. Gebruik van internet zal daardoor ook toenemen. Dat kan betekenen dat de gewenste nieuwe vestiging en de gewenste grote uitbreiding in m2 WVO ter discussie staat. Minder bezoekers, meer internet verkoop, minder opslag ter plaatste en een relatief kleine etalagefunctie van de tuincentra zullen lokaal ook minder verkeer en parkeren gaan opleveren. Een gewone situatie met alleen een heel grote verkoopvloeroppervlak maar met weinig bezoekers zal ook een (te) lage vloerproductiviteit kunnen opleveren die bedrijfseconomisch dus op andere wijze gecompenseerd moet worden door bestedingen vanuit elders te trekken en het assortiment aan te passen (zie opmerking 1). Wat is in dit geval de visie op de grote tuincentra in de toekomst?

Mijn advies is om hierover door STEC inzicht te geven in een aparte paragraaf.

Reactie gemeente Lansingerland

Wij hebben geen bezwaren tegen de uitbreiding van het tuincentrum.

Reactie gemeente Capelle a/d IJssel

Wij hebben geen (ambtelijke) inhoudelijke opmerkingen en bezwaren op deze planontwikkeling

Reactie gemeente Zoetermeer

Wij hebben geen bezwaren tegen de uitbreiding van het tuincentrum.

Reactie gemeente Rotterdam

Hartelijk dank voor het toesturen van de geactualiseerde ladder-onderbouwing, waaraan ook recent herkomstonderzoek is toegevoegd. Deze onderbouwing beantwoordt wat mij betreft aan onze eerder gestelde vragen. Goed dat de wijken in Rotterdam-Zuid niet zijn meegenomen vanwege de natuurlijke barrière van de Nieuwe Maas en de overige wijken in Rotterdam-Noord (naast Prins Alexander, Kralingen-Crooswijk en Hillegeersberg-Schiebroek) niet vanwege de stedelijke structuur en afstand tot het tuincentrum. Een geografisch beperkter primair verzorgingsgebied geeft echter nog altijd voldoende aanknopingspunten om het winkeloppervlak te rechtvaardigen. Er is aannemelijk gemaakt dat het initiatief beantwoordt aan een regionale behoefte.

Reactie gemeente Krimpen a/d IJssel

Ik heb het intern besproken en wij zien geen bezwaren in de uitbreiding van het tuincentrum. Het heeft naar verwachting beperkte invloed op de kleinschalige verkoop van tuingerelateerde producten in Krimpen.

Reactie initiatiefnemer op de vragen

De initiatiefnemer heeft n.a.v. de vragen een aanvullende beantwoording gestuurd. Deze beantwoording is als volgt:

- *De indoorspeeltuin is onderdeel van de beleving van het tuincentrum en dus een ondergeschikte activiteit. Er is geen aparte toegang en entree tot de indoorspeeltuin.*
 - *Ook de horeca is ondergeschikt aan het tuincentrum en niet functioneert niet als zelfstandige horeca.*
 - *In de vragen lijkt het of men denkt dat de verswinkel geïntegreerd wordt in het tuincentrum. Dit is niet het geval de verswinkel wordt niet verplaatst noch uitgebreid.*
 - *ten aanzien van de branchevervaging hier wordt in de memo ook op ingegaan. Het assortiment wat gevoerd wordt zal niet anders zijn dan te doen gebruikelijke in een tuincentrum.*
- In het te maken bestemmingsplan zal hiervoor aansluiting gezocht worden wat gebruikelijk in bij andere tuincentra van ongeveer dezelfde omvang in de gemeente Zuidplas*

Hierop is door de gemeente Waddinxveen het volgende opgemerkt:

Ten eerste over de horeca. In de eerste notitie stond duidelijk dat het om zelfstandige horeca ging. In de onderstaande beantwoording gaat het niet om zelfstandige horeca. Dat is tegenstrijdig. Hoe zit het precies? Klopt het dat de horeca langere openingstijden heeft dan het tuincentrum?

Voor de rest vinden wij de beantwoording over de effecten op de leegstand en dat van der Spek vooral een andere indeling zal maken voor een efficiëntere bedrijfsvoering en dat het niet zal leiden tot een toename van omzet is zwak. Dat is een aanname, maar daar kunnen we natuurlijk niet zeker vanuit gaan.

Daarnaast maken we ons wel zorgen over de effecten van de uitbreiding op de winkels en mogelijke leegstand in Waddinxveen. Dat het effect zal hebben wordt ook aangegeven in de beantwoording.

De initiatiefnemer zijn reactie hierop is:

Zijn de vragen vanuit de omgeving aangaande leegstand nog beter te duiden?

Er wordt namelijk niet gezegd dat de vergroting van het tuincentrum niet zal leiden tot een toename van de omzet. Dit zou ook een beetje vreemd zijn. Er is gesteld dat de huidige omzet veel hoger is dan wat te doen gebruikelijk is bij een gemiddeld tuincentrum. Dit komt doordat het verkoopwaar behoorlijk “ingedikt” op gesteld staat.

Vanwege het beter kunnen presenteren is o.a. meer ruimte nodig. De omzet zal hierdoor meer in lijn komen met het landelijk gemiddelde van een tuincentrum.

Verder verwijs ik je graag naar de bijlage. Dit is de uitslag van een postcode onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de helft van de klanten op meer dan 10km afstand van het tuincentrum wonen. Er zijn dus wel veel bezoekers echter komt maar de helft uit de omliggende gemeenten.

Daarnaast speelt ook gewoon weg de vraag vanuit de markt. Uit de marktanalyse blijkt ook dat er marktruimte is om een tuincentrum te realiseren. Het zou toch zonde zijn als we deze markt ruimte niet zouden benutten. Deze marktruimte geeft ook werkgelegenheid en zorgt voor een economische drager.

Ik begrijp goed dat leegstand een probleem kan zijn, echter zal het wel of niet uitbreiden van v/d Spek hier geen zware rol in spelen. Het koopgedrag van de consument is meer bepalend hierin. Steeds meer wordt er online gekocht. Daarbij komt dat de vastgoedprijzen van de winkels te hoog zijn. Schaalvergroting is de trend, kleine zelfstandigen zijn er bijna niet meer. Daarnaast speelt ook nog de kwaliteit van het winkelbestand en de winkelpanden.

Voor v/d Spek geldt tevens dat hij echt niet iedere winkel in de weg zit. Het aanbod in de bestaande winkels is zeer divers en ook niet te vergelijken met een tuincentrum daarnaast is al in de memo ingegaan op de branche vervaging die v/d Spek waarneemt bij de grotere supermarkten en discounters.

De keuze om de horeca onder deel te laten zijn van het tuincentrum is een bewuste keuze. In eerdere plannen was er sprake van een min of meer zelfstandige horeca. Dit is losgelaten om twee redenen.

1. v/d Spek ziet zich niet echt als horeca uitbater. 2. Vanwege vragen uit de regio en het niet in het vaarwater willen zitten van de bestaande horeca in de kernen is de insteek gewijzigd.

Verder geven we mee dat binnenkort een tuincentrum in Gouda stopt. Zie:

<https://www.goudsepost.nl/reader/68737#p=4> het blijkt dat kleine tuincentra het op de langere termijn niet overleven. Om te kunnen overleven is schaalvergroting nodig.

Nogmaals even de vraag om de vragen die nu vanuit de regio gesteld zijn iets te specificeren zodat we hier gericht antwoord op kunnen geven.

Reactie op opmerkingen gemeente Alphen a/d Rijn

In de rapportage van Stec Groep worden aanbodcijfers van Locatus gehanteerd. Deze cijfers worden landelijk breed gebruikt op het gebied van retail. De aanbodcijfers van Locatus zijn ook algemeen erkend en geaccepteerd als onderlegger van kengetallen die worden gebruikt in distributieplanologisch onderzoek. Denk onder andere aan omzetkengetallen, gemiddelde vloerproductiviteit en bestedingen per inwoner. Stec Groep hanteert in dit onderzoek de Locatus-branche ‘Tuincentrum’. De definitie van deze branche luidt als volgt: “Verkoop van algemeen assortiment aan tuinartikelen, bloemen, planten, boomkwekerijgewassen, zaden en tuinbenodigdheden, evt in combinatie met zelfkweek, waarbij het omzet aandeel van zelf gekweekte producten minder dan 50% van de omzet moet uitmaken.” Conform de definitie van Locatus worden alleen inpanidige ruimten (verwarmbare, toegankelijke en zichtbare delen), die niet aan weersinvloeden onderhevig zijn, meegerekend tot het aanbod. Bovendien moeten panden adresseerbaar zijn. De Locatus-branche ‘Tuincentrum’ is onderdeel van de hoofdbranche ‘Plant & Dier’.



MEMO

Project: **Nieuwbouw tuincentrum | memo zienswijze**
Projectnummer: **2775**
Adres: **Bredeweg 114-116, 2671KB, Zevenhuizen**
Datum: **28-06-2021**
Opstellers: **Jaco de Jong | Verstoep bouwadvies en architectuur**

Aanleiding:

Verstoep heeft op 19-10-2020 ten behoeve van de uitbreiding van tuincentrum v/d Spek een memo opgesteld waarin ingegaan wordt op de stikstofdepositie die het project. Het ontwerp bestemmingsplan voor dit project heeft onlangs ter inzage gelegen. Namens Pensioenfonds Metaal en Techniek (PMT) en Altera Vastgoed N.V. heeft SIX advocaten een zienswijze ingediend. In deze memo zullen we een reactie geven op de punten die ingaan op het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek.

Nieuwe jurisprudentie:

Six advocaten geeft aan dat er nadat het onderzoek is uitgevoerd nieuwe jurisprudentie is geweest die van belang zijn voor dit project. Terecht dat hier aandacht voor wordt gevraagd. Op 20 januari 2021 heeft de RvSt geoordeeld dat het rekenmodel Aeries onvolledig is omdat er voor het wegverkeer uitgegaan wordt van een maximale rekenafstand van 5 kilometer. De berekening is op dit vlak aangepast. Er is op een afstand van ca. 4,9 kilometer vanaf het punt waar het verkeer wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld een extra rekenpunt toegevoegd. Op dit rekenpunt is er geen extra toename aan stikstofdepositie. Voor de berekening verwijzen we naar de bijlage.

Toename aan verkeer:

Six advocaten vraagt zich af of de opgenomen toename aan verkeer wel in verhouding staat tot de uitbreiding van het tuincentrum. In de memo van 19-10-2020 is uitgegaan van de verkeersgeneratie zoals deze is beschreven in de mobiliteitsscan die burobd heeft uitgevoerd. (RPT20241101-04 d.d 16-06-2021) Deze berekening is tot stand gekomen aan de hand van uitgangspunten van de bestaande situatie, daarbij is ook een worst case benadering toegepast. De getallen uit het verkeersonderzoek zijn hoger dan de CROW norm waar doorgaans mee wordt gerekend. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de gebruikte gegevens niet realistisch zijn.

Intern salderen:

Aangaande het bestaand gebruik als landbouwgrond het volgende. Het perceel is gelegen aan de Bredeweg te Zevenhuizen. Van oorsprong is dit een agrarisch gebied (zie ook bijlage 2) welke in de loop van de tijd een verandering heeft ondergaan. Het gebruik als landbouwgrond is op deze locatie is er onafgebroken geweest. De vorige eigenaren hebben op deze locatie altijd een akkerbouwbedrijf gehad. Ook na de verkoop van het perceel aan v/d Spek is dit gebruik voortgezet. Afgesproken is dat het bestaand gebruik mag worden voortgezet totdat de bestemming van het perceel is gewijzigd. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan ook als agrarisch bestemd. Het gehele perceel zal straks worden gebruikt/ingericht ten behoeve van het tuincentrum. Van agrarisch gebruik zal geen sprake meer zijn. Ook wordt er geen agrarische bestemming meer opgenomen.



BOUWADVIES



ARCHITECTUUR



ONTWIKKELING

Dit alles zal gestalte krijgen op basis van intern salderen. Intern salderen is naar aanleiding van een uitspraak van de RvSt van 20-01-2021 vergunningvrij. Door ook de agrarische bestemming te verwijderen is er de zekerheid dat er geen mestaanwending meer zal plaatsvinden.

Conclusie:

De zienswijze gaf aanleiding om de uitgevoerde Aeries berekening aan te passen. De conclusie van de memo van 19-10-2020 wijzigt naar aanleiding van de aangepaste berekening niet.

- bijlage 1. Aeries berekening met extra toetsingspunt op 5 km.
- bijlage 2. Ontwerpprincipes landschap