

Tuincentrum van der Spek

Bestemmingsplan



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Tuincentrum van der Spek

Bestemmingsplan

Projectnummer: wil/R201825/1901u

Status: vastgesteld

Vaststellingsdatum: 19-4-2022

Versiedatum: 2-5-2022

Auteur: M. Kollaard

<handtekening>

Geaccordeerd: J. Wildschut

<handtekening>

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Geldende planologische regelingen	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Beoogde situatie	8
2.3.	Ruimtelijke kwaliteit	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.3.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	24
4.	Milieu en sectorale aspecten	28
4.1.	Besluit milieueffectrapportage	28
4.2.	Geluid	28
4.3.	Geur	30
4.4.	Bodem	30
4.5.	Luchtkwaliteit	30
4.6.	Mobiliteit	32
4.7.	Water	34
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9.	Ecologie	38
4.10.	Externe veiligheid	39
5.	Juridische toelichting	45
5.1.	Algemeen	45
5.2.	Planregeling	45
6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2.	Handhaving	47
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.	Bijlagen	49

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Onderhavige toelichting heeft betrekking op Tuincentrum Van der Spek is gevestigd aan de Bredeweg 114 – 116 in Zevenhuizen (de parallelweg van de N453).

Van der Spek is een lokale onderneming die al meer dan 50 jaar een vaste grootheid vormt in de gemeente. Van oorsprong was Van der Spek een fruitteeltbedrijf. In 1968 is begonnen met verkoop van fruit uit eigen boomgaard, waarna in 1971 vergunning is verkregen voor de detailhandelsverkoop van andere producten.

De groei van de omliggende infrastructuur betekende tegelijkertijd dat het bedrijf teeltareaal moest inleveren en een andere inkomstenbron moest vinden. Vanaf einde jaren '70 van de vorige eeuw is het tuincentrum opgestart met de verkoop van bloemen en planten. Van der Spek is een familiebedrijf dat voorziet in een duidelijke behoefte.

Door de jaren heen is ook de omgeving ingrijpend veranderd. Van der Spek wordt inmiddels aan alle zijden omsloten door stedelijke functies. Van der Spek dient mee te groeien met de bevolkingsgroei in de omgeving en met de marktontwikkeling, waarbij sprake is van schaalvergroting in de sector en kleinere tuincentra de deuren moeten sluiten.

In het licht van deze marktontwikkeling is Van der Spek voornemens om het tuincentrum uit te breiden. De uitbreiding zal Van der Spek in staat stellen om concurrerend te blijven in de markt. Het is in lijn daarmee de bedoeling om bij het tuincentrum een ondergeschikte horecagelegenheid en speelvoorzieningen te creëren.

De beoogde uitbreiding vindt plaats op het naastgelegen perceel Bredeweg 110.

Het bestaande aantal bedrijfswoningen wordt daarbij gehandhaafd. 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.

Als onderdeel van de beoogde uitbreiding wordt uit de aard der zaak voorzien in het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Verder is het de bedoeling om met het oog op de verkeersveiligheid langs de (parallelweg van de) Bredeweg een vrijliggend fietspad aan te leggen. Hierdoor zal het fietsverkeer niet langer kruisen met het verkeer dat van en naar het tuincentrum rijdt.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Zevenhuizen, gemeente Zuidplas, in de provincie Zuid-Holland. Het tuincentrum bevindt zich langs de A12 ter hoogte van afslag 9 Zevenhuizen alsook ter hoogte van de kruisingen van de N453 met de N456 en de N219. Het perceel wordt volledig omsloten door de A12, N219 en de N453/Bredeweg.

Het plangebied wordt vrijwel volledig omringd door bedrijvigheid, met name in de logistieke sector (Logistiekpark A12/Glaspapel, Doelwijk), met op enige afstand glastuinbouwbedrijven, andere agrarische bedrijven en woningen.

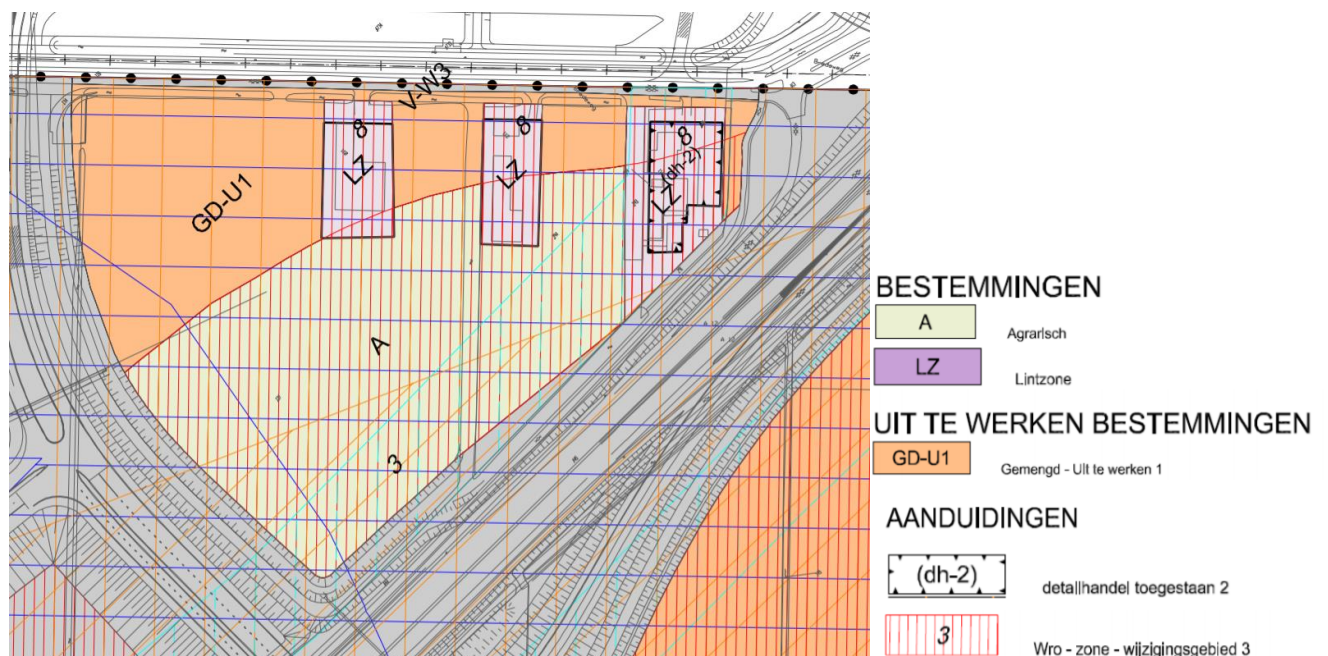


Figuur 1: Ligging van de beoogde uitbreiding ten opzichte van de A12. (Bron: Google Maps)

1.3. Geldende planologische regelingen

1.3.1. Het nieuwe Midden

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden' vastgesteld door de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle op 16 juni 2009. Conform het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Gemengd – Uit te werken 1', 'Agrarisch' en een gedeelte 'Lintzone'. Tevens zijn de gronden met bestemming Lintzone en Agrarisch aangeduid als 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3'.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Het Nieuwe Midden'. (kaart is niet noordgericht - bron: Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle 2009)

Agrarisch

De gronden met de aanduiding 'Agrarisch' zijn bestemd voor het uitoefenen van agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan reeds aanwezig waren. Op de gronden is geen bouwvlak ingetekend, zodat de bouwmogelijkheden beperkt zijn.

Lintzone

De gronden met de aanduiding 'Lintzone' zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van bedrijven c.q. het uitoefenen van bestaande bedrijfsactiviteiten, ingedeeld in milieucategorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten horend bij het bestemmingsplan. Gelet op de aanduiding 'detailhandel toegestaan 2' mag een detailhandelsbedrijf worden uitgeoefend van maximaal 440 m² bvo (artikel 6.1 onder e van het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden).

Gemengd - Uit te werken 1

De voor 'Gemengd - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van o.a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan.

Bovendien mogen de gronden o.a. gebruikt worden als toegangs- en ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Voor deze gronden geldt een uitwerkingsverplichting. In verband daarmee moet onder andere een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden waarmee kan worden aangetoond dat rekening is gehouden met architectonische vormgeving en inrichtingsprincipes die recht doen aan de structuur van lintbebouwing. De uitwerkingsverplichting was voornamelijk bedoeld voor realisatie van de inmiddels aanwezige infrastructurele werken rond de A12 en de Bredeweg.

Beoordeling

Het geldende bestemmingsplan staat de ontwikkeling die wordt voorzien met onderhavig bestemmingsplan niet toe. De bedrijfsbestemming alsook de bestemming van de aanwezige groothandel en winkel zal met dit plan worden gecontinueerd.

1.3.2. Omgevingsvergunning verkoopkas

Verder geldt voor de locatie een omgevingsvergunning van 16 juni 2014, welke betrekking heeft op de realisatie van een nieuwe verkoopkas bij het tuincentrum.

Beoordeling

Bedoelde kas is gerealiseerd, maar zal als uitvloeisel van de vergroting van het tuincentrum worden gesloopt op de huidige locatie.

1.3.3. Parapluherziening Archeologie

Daarnaast geldt er het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie". De parapluherziening is vastgesteld op 6 maart 2018. Blijkens de parapluherziening is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' voor het gehele plangebied.

In paragraaf 4.8.2 Archeologie zal dit aspect behandeld worden.

1.3.4. Parapluherziening parkeren

Tot slot geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeren", vastgesteld op 24 april 2018.

In paragraaf 4.6 zal hierop verder worden ingegaan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven en is een planbeschrijving opgenomen van de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 is het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat diverse milieuaspecten als bodem, water en geluid en de sectorale aspecten waaronder mobiliteit, water en archeologie. In hoofdstuk 5 bevat de juridische plantoelichting en hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op het westelijke perceel een tuincentrum, een groothandel in versproducten en een reguliere detailhandel gevestigd. Er zijn hier verder twee bedrijfswoningen aanwezig. Op het oostelijke perceel is sprake van een voormalig agrarisch bedrijfscomplex met een eigen bedrijfswoning. Dit bedrijf is reeds enige tijd beëindigd omdat het vanwege de infrastructurele ontwikkelingen is afgesloten van areaal.

De percelen worden ontsloten via een parallelweg van de Bredeweg naar de rotonde N453 – N456 op de rotonde van de Bredeweg.

Aan de noordoostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de parallelweg van de Bredeweg. Aan de noordwestelijke zijde ligt de N219 met de op- en afritten naar de rijksweg A12. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de rijksweg A12.



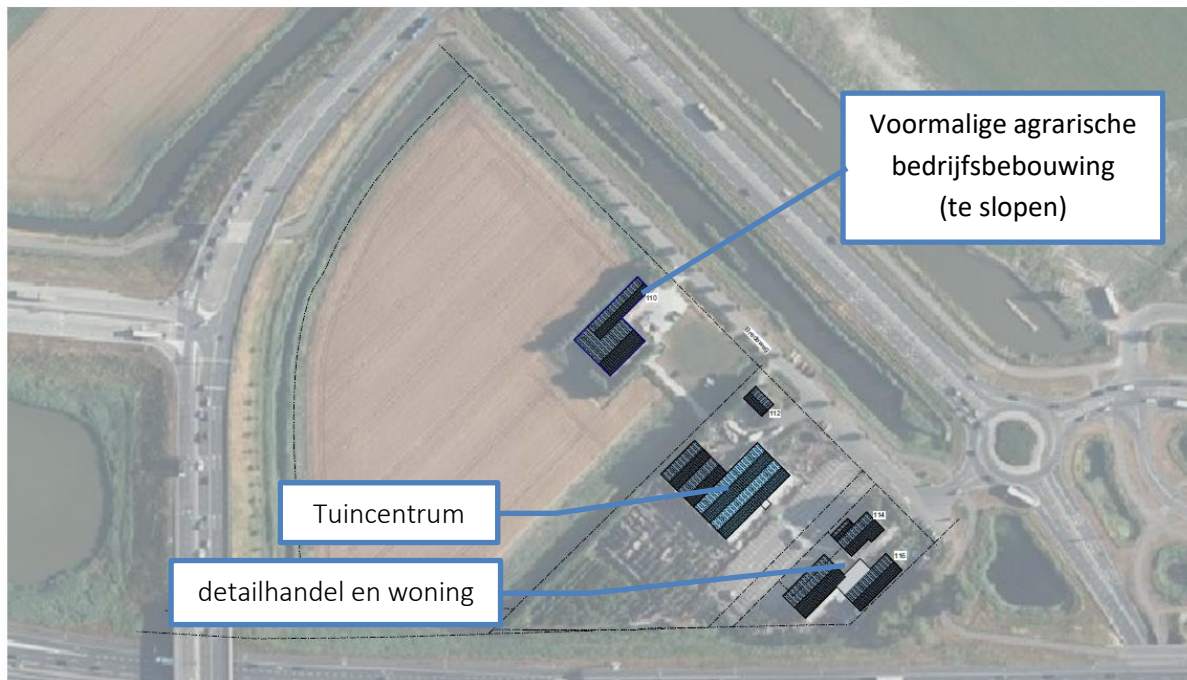
Figuur 3: situatie, plangebied indicatief rood omlijnd (bron: OpenstreetMap – bewerkt)

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal het tuincentrum worden uitgebreid en wordt horeca toegevoegd. Het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag 7.000 m² bedragen. Voor horeca is voorzien in terras en verkoopvloeroppervlak van 1.000 m² en voor de binnenspeeltuin is voorzien in een b.v.o. van 500 m². Deze flankerende voorzieningen zullen bijdragen aan de beleving van het tuincentrum.

Met deze oppervlakten zijn de ruimtelijk relevante functies gemaximeerd. Het totale toegelaten bebouwde oppervlak (bestemmingsvlak) zal circa 10.000 m² bedragen. Dit betekent dat er dus maximaal 1.500 m² ruimte over zal zijn voor functie-ondersteunde ruimten zoals magazijn, bedrijfsgebonden kantoor, sanitair, kassar ruimten, technische ruimten en dergelijke.

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.



Figuur 4: bestaande situatie aan de Bredeweg 110-114 (Bron: Verstoep 2019)

Op het buitenterrein van het nieuwe tuincentrum zal het huidige parkeerterrein worden verplaatst en vergroot om te voorzien in de parkeerbehoefte na de uitbreiding. Bij het tuincentrum zal verder een buitenspeeltuin gerealiseerd worden.

Om een veilige verkeerssituatie te creëren wordt het bestaande fietspad, dat nu uitmondt op de parallelweg Bredeweg, als zelfstandig fietspad doorgetrokken tot aan de rotonde. Hiermee kunnen fietsers veiliger langs de in- en uitrit van het parkeerterrein. De parallelweg Bredeweg zal worden verbeterd en iets worden verlengd¹.

In de huidige situatie zijn drie bedrijfswoningen aanwezig, welke in onderhavig bestemmingsplan zullen worden behouden, waarbij er één bedrijfswoning zal worden verplaatst.

2.3. Ruimtelijke kwaliteit

Het tuincentrum is ooit begonnen als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering (fruitteelt). Inmiddels vormt het tuincentrum de hoofdactiviteit. Ook de agrarische omgeving van het tuincentrum is inmiddels getransformeerd naar (logistiek) bedrijfsterrein. De historische agrarische elementen worden evenwel als uitgangspunt genomen bij de vormgeving van het tuincentrum en de inrichting van het omliggende groen².

Bij de inrichting van het nieuwe tuincentrum wordt gestreefd naar een groene uitstraling. Voor de nieuwe bebouwing is gekozen voor een architectuur die aansluit bij de glastuinbouwbedrijven in de omgeving. De gevels zullen bestaan uit een combinatie van glas en hout³.

¹ Zie bijlage 1 voor een overzicht hiervan.

² Poldergast, *Landschappelijke inpassing Tuincentrum van der Spek*, 18 november 2020, bijlage 2a en Verstoep, ontwerpprincipes, bijlage 2b

³ SRO, *Beeldkwaliteitsplan Bredeweg 110-114, Zevenhuizen*, kenmerk: 89.102.01, 10 maart 2021, bijlage 3

Voor een optimale inpassing in het landschap is voorzien in een inpassingsplan⁴.

Aan de wegzijde zal de openbare weg en het particuliere parkeerterrein gescheiden worden door een bomenreeks. Het parkeerterrein zelf zal zo veel mogelijk ingedeeld worden met halfverharding in de vorm van groene parkeerplaatsen. Dit zorgt voor een goede doorlatendheid van hemelwater en een beperking van hittestress in warme perioden.

In de voor de landschappelijke inpassing relevante bestemmingen is een hiërarchie aangebracht, waarbij het volgens de wateropgave te realiseren extra oppervlaktewater (zie paragraaf 4.7.1) als zodanig is bestemd. Voor water bestemde gronden mogen daarbij niet worden getransformeerd naar land. Daarentegen mogen de groen- en verkeersbestemmingen wel worden aangewend om extra oppervlaktewater te realiseren, indien dat nodig is voor een goede inpassing. Op dezelfde wijze mogen in de verkeersbestemmingen ook groenvoorzieningen worden gerealiseerd, maar zijn functies zoals parkeren en doorgaande wegen niet toegelaten in de groenbestemming.

⁴ Verstoep, *Landschappelijke inpassing Van der Spek*, 30 juni 2021, bijlage 6

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Voor het voorliggende plan zijn geen van de in het Barro geregelde onderwerpen van toepassing. Hierbij wordt vermeld dat de locatie niet is gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Nederland, noch maakt de locatie deel uit van een rijks erfgoed.

3.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder gaat uit van een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een tuincentrum en het realiseren van ondergeschikte horeca buiten bestaand stedelijk gebied. In de directe omgeving van het tuincentrum is sprake (geweest) van woningbouwontwikkelingen waardoor de vraag naar tuinartikelen aanzienlijk toegenomen is en ook nog toeneemt. Het huidige tuincentrum is te klein geworden om de vraag vanuit de markt te kunnen accommoderen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak voor het tuincentrum en de ondergeschikte horeca. In de bestaande situatie beschikt het tuincentrum over een winkelvloeroppervlak⁵ van 968 m² en het is de bedoeling dit uit te breiden tot een winkelvloeroppervlak van circa 5.500 m². Het winkelvloeroppervlak zal dus toenemen tot circa 6.500 m².

Met het oog op de beoogde ontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden door de Stec Groep⁶. Uit de rapportage van de Stec Groep blijkt van een landelijke trend waarbij de bestedingen bij tuincentra weliswaar toenemen, maar tegelijkertijd een proces van schaalvergroting gaande is. Het is noodzakelijk voor Van der Spek om mee te gaan in deze ontwikkeling. De Stec Groep wijst daarnaast op de lokale woningbouwontwikkelingen, waardoor de markt voor Van der Spek ook groter is geworden. Daarbij blijkt dat het beschikbare winkeloppervlak aan tuincentra in het verzorgingsgebied circa 26% lager ligt dan het landelijke gemiddelde per 1.000 inwoners. De Stec Groep geeft aan dat er in het verzorgingsgebied ruim voldoende aanvullende marktruimte beschikbaar is. De Stec Groep concludeert daarnaast dat er voldoende marktruimte is voor de beoogde horeca.

In het kader van ingediende zienswijzen is door Goudappel een second opinion opgesteld, naar aanleiding waarvan bepaalde aspecten uit de rapportage van de Stec Groep opnieuw kritisch zijn beschouwd. Een en ander is vastgelegd in een nadere notitie van de Stec Groep⁷. Door een derde deskundige, BRO, wordt destellingname van de Stec Groep onderschreven⁸.

Beoordeling

Op basis van de rapportage, inclusief de nadere notitie, kan worden geconcludeerd dat er voldoende behoefte bestaat aan de uitbreiding van het tuincentrum van Van der Spek.

⁵ Het winkelvloeroppervlak is dat deel van het bedrijfsvloeroppervlak dat gebruikt wordt voor het winkelend publiek. Stec Groep rekent magazijn, sanitair en kassa's niet tot het verkoopvloeroppervlak. In de begripsbepalingen is voorzien in een dienovereenkomstige begripsbepaling.

⁶ Stec Groep, *Ladder uitbreiding Tuincentrum Van der Spek*, 18.318, december 2020, bijlage 4

⁷ Stec Groep, *Memo 'reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek'*, 23 juni 2021, bijlage 17

⁸ BRO, *Third opinion uitbreiding tuincentrum Zuidplas*, 22 februari 2022, kenmerk: P05032, Bijlage 20

De locatie van Van der Spek behoort niet tot het stedelijk gebied, maar Van der Spek wordt aan alle zijden omringd door stedelijke functies. Ten zuiden, aan de overzijde van de rijksweg A12, is sprake van een bedrijfsterrein voor logistieke bedrijvigheid. Verder is hier sprake van de nodige woonbestemmingen. Ten noorden van Van der Spek, aan de overzijde van de Bredeweg, is eveneens sprake van logistieke bedrijvigheid. Ten westen, aan de overzijde van de aansluiting op de rijksweg, is sprake van diverse bedrijvigheid en woningen. Volgens het provinciale Programma ruimte is Van der Spek gedeeltelijk gelegen in een verdichtings- en intensiveringszone.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling die plaats zal vinden op een locatie die daar goed geschikt voor is, waarbij mede van belang is dat de uitbreidingsbehoefte van Van der Spek bezwaarlijk op een andere locatie gestalte kan krijgen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2.

3.3. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

De provincie wil haar beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker maken voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Daarom heeft de provincie de Omgevingsvisie opgesteld, laatstelijk herzien op 1 juni 2020.

3.3.1. Omgevingsvisie

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurnvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming van energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

Gebiedsgericht: De provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.

Uitgaan van passend schaalniveau: De provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met

partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.

Ruimte voor differentiatie: Waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

In de visie worden daarbij de volgende richtinggevende ambities geformuleerd:

- *Naar een klimaatbestendige delta*

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig inrichten. Dit houdt in dat ook extreme weersomstandigheden niet mogen leiden tot onnodige schade. Dit dient onder meer te worden bereikt door meer ruimte te creëren voor water, het voorkomen van hittestress, het tegengaan van bodemdaling in veengebieden en het optimaal benutten van voorhanden zoetwater.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het geldende beleid op het vlak van watercompensatie. Hemelwater wordt ook ingezet voor het bewateren van de planten. In het ontwerp van de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met het voorkomen van hittestress.

- *Naar een nieuwe economie: the next level*

De economie van de provincie Zuid-Holland wordt met name gedragen door Rotterdam als het grootste haven-industriële complex van Europa en het Westland als grootste glastuinbouwcluster van de wereld. De provincie geeft aan dat de industriële sectoren zich bevinden aan het einde van een levenscyclus. De provincie wenst een transformatie naar een digitale en schone economie: Van een fossiele economie naar een circulaire economie.

Beoordeling

Het tuincentrum neemt zo veel mogelijk producten af van lokale kwekers. Verpakkingsmaterialen worden zo veel mogelijk gekozen op basis van herbruikbaarheid en optimale recyclingmogelijkheden.

- *Naar een levendige meerkernige metropool*

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en tegelijkertijd dient de bestaande woningvoorraad te worden verduurzaamd. De woningbouwopgave dient evenwel gestalte te krijgen in combinatie met de verbetering bereikbaarheid, woonkwaliteit en leefklimaat. Het leef- en vestigingsklimaat kan ook versterkt worden door stad en land goed te verbinden, waarbij het aan steden grenzende landelijk gebied kan dienen als proeftuin voor nieuwe oplossingen op terreinen als klimaat, energie en voedsel.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling wordt mede ingegeven door de groei van het aantal inwoners in de directe omgeving. Het tuincentrum draagt bij aan het voorzieningenniveau dat een element vormt in de beoogde woonkwaliteit en het leefklimaat.

- *Energievernieuwing*

Vanwege de aanwezige bedrijvigheid is Zuid-Holland een van de meest energie intensieve regio's van Europa. De provincie streeft naar een energietransitie waarbij energie uit

hernieuwbare bronnen wordt gewonnen en energie optimaal wordt benut, zoals door toepassing van restwarmte van industriële bedrijvigheid in woningen en de glastuinbouw. De provincie biedt hierbij ruimte aan lokale initiatieven, maar zal in principe niet zelf het voortouw nemen.

Beoordeling

In de omgeving is geen restwarmte voorhanden. De warmtevraag van het tuincentrum is ook relatief beperkt. Vanwege de benodigde lichttoetreding op de planten is het niet mogelijk om het volledige tuincentrum te beleggen met zonnepanelen. Verder wordt voorzien in het benodigde aantal laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen. Desalniettemin zal waar mogelijk sprake zijn van toepassing van zonnepanelen als dak of op het dak. De ontwikkeling heeft verder geen betrekking op het realiseren van energievoorzieningen die de behoefte van het tuincentrum overschrijden.

- *Best bereikbare provincie*

Er is sprake van de nodige druk op de infrastructuur, zowel wat betreft goederenverkeer als woon-werk verplaatsingen. Een verbetering van de bereikbaarheid is evenwel nodig met het oog op het behoud van de concurrentiepositie. Tegelijkertijd dient de mobiliteitssector schoner te worden om de nationale doelstellingen voor klimaat en luchtkwaliteit te halen. De provincie zet ook in op de versterking van het openbaar vervoer, vervoer over het water en gebruik van de fiets.

Beoordeling

De locatie is vanwege de ligging aan een knooppunt van provinciale wegen en de rijksweg goed bereikbaar. Het tuincentrum zal ook over een bezorgservice beschikken, waardoor klanten niet gedwongen zijn om hun inkopen zelf met de auto te vervoeren, maar bijvoorbeeld kunnen kiezen om met de fiets naar het tuincentrum te komen.

- *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Het landschap en de biodiversiteit staan onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en de klimaatverandering. Ook de beschikbare ruimte staat onder druk door de behoefte aan meer woningen en ruimte voor bedrijvigheid. Behoud van een aantrekkelijk landelijk gebied vormt ook een belangrijke factor voor bewoners, bedrijven en toeristen. Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl. De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Aantrekkelijke landschappen reiken tot in de stad en het stedelijk gebied reikt tot in de landschappen. De provincie streeft naar een zachte overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied (kernrandzone).

Beoordeling

Het plan voorziet in de nodige realisatie van groen en water. Verwezen wordt naar de landschappelijke inpassing⁹.

- *Verbeteren omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt

⁹ Zie bijlage 6.

verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om zowel ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) als milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Naast diverse aandachtspunten die voor de gehele provincie van toepassing zijn zoals het beheer van recreatievoorzieningen en behoud en versterking van de biodiversiteit, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het werken aan duurzame energie in de vorm van windmolens en zonne-energie, zijn er nog enkele uitgangspunten opgenomen in de omgevingsvisie welke specifiek van toepassing zijn voor de regio waarin de planlocatie gelegen is. Enkele relevante uitgangspunten zijn:

- *Behoud en versterken landschappen*

De provincie wil de verschillende functies in de groene ruimte beter verweven en een betere relatie creëren tussen stad en land, zodat de gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde van de verschillende landschappen kan worden behouden en worden versterkt. Door de kwaliteit van de groene ruimte te versterken, sluit de ruimte aan op de vraag van bewoners en gebruikers en kan het landschap een bijdrage leveren aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Een integrale benadering en gebiedsgerichte aanpak komt zowel de economische vitaliteit als de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Beoordeling

Ter plaatse is sprake van landschap dat wordt beheerst door de aanwezige hoofdinfrastructuur en logistieke bedrijvigheid. Er is geen sprake van landschappelijke kwaliteiten.

- *Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied*

Niet alle vraag naar wonen en werken kan worden ingepast binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In het landelijk gebied kunnen (in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten) stedelijke ontwikkelingen die niet inpasbaar zijn binnen bestaand stads- en dorpsgebied of kleinschalige ontwikkelingen betreffen. Tevens wordt de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast.

Beoordeling

De locatie van het tuincentrum is buiten bestaand stads- en dorpsgebied, aangezien een tuincentrum is niet geschikt om in stads- en dorpscentra te vestigen.

3.3.2. Omgevingsverordening

De visie zelf is alleen bindend voor de provincie. Daarnaast is met de visie ook een provinciale Omgevingsverordening opgesteld, waarvan de inhoud bindend is voor lagere overheden en waarin de provinciale ruimtelijke belangen zijn vastgelegd op grond waarvan de provincie een reactieve aanwijzing kan geven. Gelijktijdig met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland herzien. De volgende artikelen uit deze Verordening zijn relevant.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

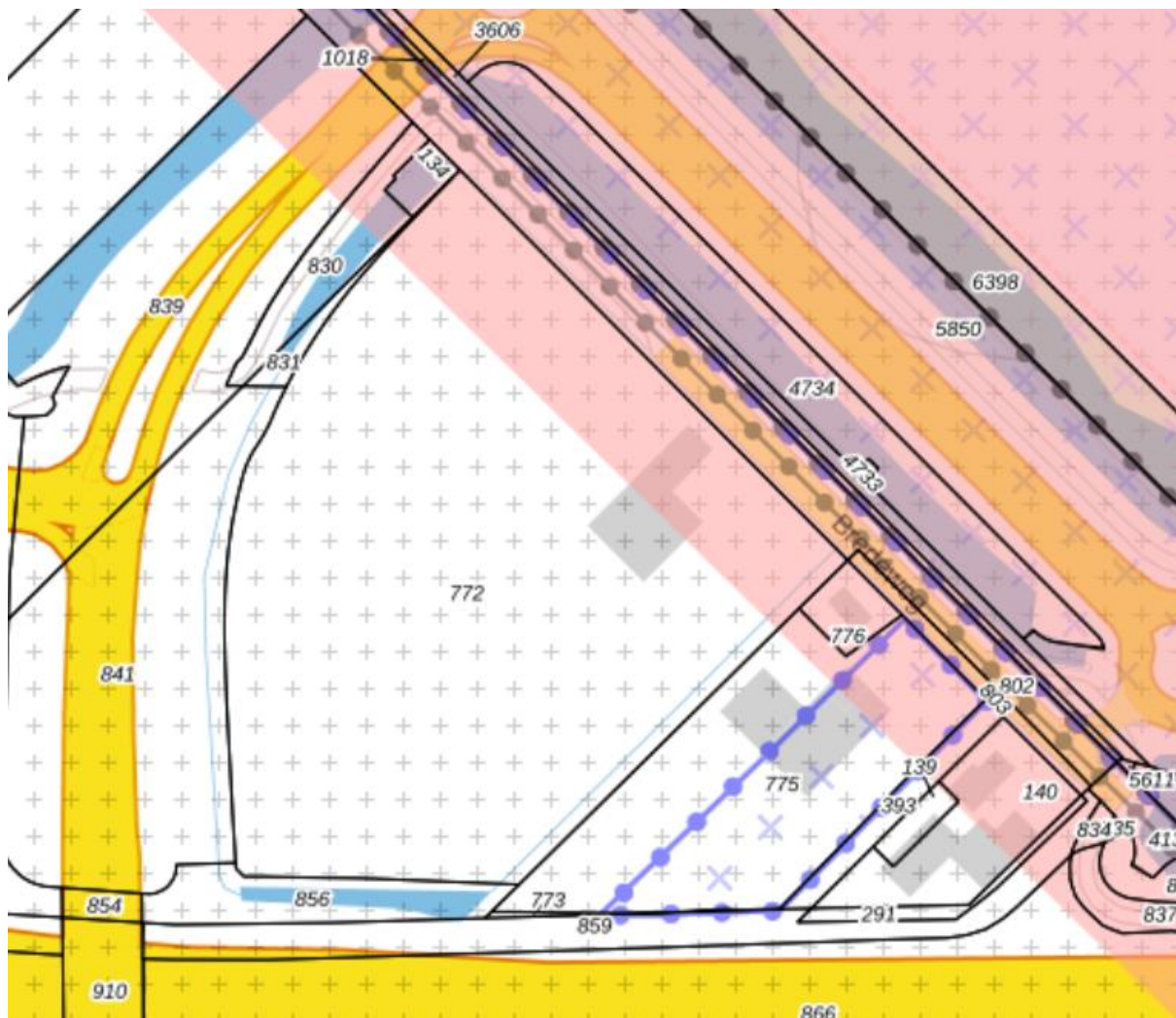
Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient het bestemmingsplan te voldoen aan de volgende eisen:

- De ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegelicht en behandeld.
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Beoordeling

Het bovenstaande artikel heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling in het algemeen. De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds aan de orde geweest in paragraaf 3.2. In het Programma ruimte is de

noordelijke rand van het plangebied gelegen in de zone “transformeren, herstructureren en verdichten” (zie figuur 5), waarbij relevant is dat de saldo toename op thans nog voor agrarische doeleinden bestemde gronden een oppervlak heeft van rond 2 hectare (het totale oppervlak van detailhandel en parkeerterrein - na uitbreiding). De flankerende functies qua horeca en binnenspeeltuin zullen qua beeldkwaliteit worden ingepast bij het tuincentrum.



Figuur 5: Uitsnede Programma ruimte (bron: Provincie Zuid Holland).

Artikel 6.13 Detailhandel

Dit artikel stelt een aantal regels voor nieuwe detailhandel, waarmee in de verordening ook uitbreiding van bestaande detailhandel wordt bedoeld.

Nieuwe reguliere detailhandel dient volgens dit artikel in of bij een bestaande winkelconcentratie in bestaande centra, centraal gelegen locaties of nieuwe wijken te worden vormgegeven in overeenstemming met het Programma ruimte en de Omgevingsverordening. Detailhandel in goederen die qua aard of omvang te groot zijn kan niet ontwikkeld worden in centra. Hieronder valt een tuincentrum.

Bij het toelaten van nieuwe detailhandel dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Voor zover de nieuwe detailhandel een oppervlak kent van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, dient daarbij advies te

worden gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Het provinciale beleid stelt ook beperkingen aan het nevenassortiment van een PDV-locatie.

Beoordeling

Het beoogde plan betreft uitbreiding van een tuincentrum. Dit betreft geen detailhandel welke thuishoort in centra, woonwijken of andere centraal gelegen locaties.

De uitbreiding heeft hoegenaamd geen invloed op het woon- en leefklimaat van derden, verwezen wordt naar paragraaf 4.2 en verder.

Er is sprake van voldoende marktruimte in het verzorgingsgebied. Relevant hierbij is ook dat op basis van het marktonderzoek wordt gewezen op de trend van schaalvergroting in de sector. Een bedrijf als Van der Spek dient met de markt mee te bewegen om competitief te blijven. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder paragraaf 3.1.2.

Verder is van belang dat geen sprake is van de vestiging van een nieuw tuincentrum, maar van de uitbreiding van een tuincentrum dat sinds jaar en dag op deze locatie aanwezig is en dat ook een vaste grootheid vormt in Zevenhuizen en de omgeving. De locatie is goed geschikt voor een tuincentrum. De aanwezige ontsluiting is goed en deze zal nog worden verbeterd met het oog op de verkeersveiligheid van de fietsverbinding.

Op dit vlak blijkt uit het Programma ruimte dat toevoeging van detailhandel dient plaats te vinden op de juiste plek, in beginsel in de centra zodat er synergievoordelen behaald kunnen worden door geclusterd aanbod om deze gebieden en de kernen te versterken.

Verplaatsing van Van der Spek om de benodigde uitbreiding van het bedrijf vorm te geven zou neerkomen op een vorm van kapitaalvernietiging, waarbij ter plaatse een terrein zal achterblijven dat voor tal van opvolgfuncties ongeschikt is vanwege de specifieke ingesloten ligging in (hoofd)infrastructuur. Een verplaatsing van Van der Spek richting een woonkern in de omgeving zou betekenen dat voor het huidige verzorgingsgebied van Van der Spek met de daarin aanwezige marktruimte niet of slechts gedeeltelijk invulling zal kunnen worden gegeven, terwijl het vanuit economisch, verkeerstechnisch oogpunt en vanuit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik minder optimaal is om Van der Spek te verplaatsen naar een locatie waar marktruimte reeds voldoende is ingevuld, terwijl gelijktijdig rijafstanden voor mensen uit het huidige verzorgingsgebied worden vergroot.

Hierbij is verder van belang dat in het verzorgingsgebied geen in aanmerking komende PDV-locaties beschikbaar zijn¹⁰. Meer in algemene zin is er evenmin ruimte op PDV-locaties in aangrenzende gemeenten, deels ook vanwege de volstrekt andere branchering. Bedrijfsterreinen, gelegen aangrenzend aan woonkernen in de omgeving hebben evenmin ruimte beschikbaar¹¹. Verplaatsing van Van der Spek vanaf de huidige locatie naar een locatie nabij een kleinere woonkern zoals Moerkapelle, Waddinxveen, Moordrecht, Bleiswijk of Zevenhuizen is niet reëel en zou daarbij hoe dan ook geen meerwaarde bieden in relatie tot het provinciale ruimtelijke beleid. Per slot van rekening wordt de huidige locatie van Van der Spek al omsloten door bedrijfsbestemmingen.

¹⁰ Zie het meest recente overzicht van PDV-locaties in het Omgevingsprogramma Zuid Holland – Koers 2020 (ontwerp): Goudse Poort in Gouda/Zuidplas, Euromarkt in Alphen aan den Rijn, Woonhart in Zoetermeer. Deze locaties zijn ongeschikt qua branchering en/of hebben geen ruimte beschikbaar.

¹¹ Als bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied die ongeschikt zijn en/of geen ruimte bieden, kunnen worden genoemd: Gouwepark, Goudse Poort in Gouda, De Schans in Alphen aan den Rijn, Prisma in Lansingerland, Dwarstocht en Hoornhage in Zoetermeer, Doelwijk, Kouwehoek en Zoutman in Reeuwijk, Nesselande in Rotterdam.

Qua situering vormt Van der Spek daarbij overigens allerm minst een uitzondering, aangezien tuincentra vanwege ruimtevraag en aard/karakter ten opzichte van andere PDV-branches het minste bedrijfsoppervlak hebben in stedelijk gebied of op bedrijfsterrein en juist het meeste bedrijfsoppervlak van tuincentra buiten PDV-locaties zijn gelegen¹².

De door de provinciale verordening vereiste beperking van het nevenassortiment is in de regels van het plan verankerd.

Gelet hierop is de ontwikkeling niet in strijd met artikel 6.13 Omgevingsverordening.

3.3.2.1. Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland

Door de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland is geadviseerd over het plan¹³. De adviescommissie heeft hierbij de volgende bevindingen en overwegingen:

1. De locatie Bredeweg is te beschouwen als een perifere snelweglocatie. De Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019) staat ontwikkeling van tuincentra op perifere locaties toe, mits deze voldoen aan de definitie: detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen. Door het veel bredere assortiment van het voorgelegde initiatief is de gedachte perifere locatie planologisch ongeschikt voor een type IV-tuincentrum, gezien de te verwachten negatieve effecten op de bestaande verzorgingsstructuur. Dit type zou gezien het brede assortiment met een accent op vermaak en beleving en op recreatief winkelen bij voorkeur op een PDV locatie in bestaand stedelijk gebied moeten worden gevestigd (zie ook Tabel 5 in het rapport van Stec). Doorontwikkeling van een type II tuincentrum met een daarbij passend assortiment en passende omvang ligt op een perifere locatie zoals de Bredeweg meer voor de hand. De branche zelf geeft dit ook aan in de Structuurnota Tuincentra 2.0.
2. 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.
3. 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 omzet-herkomstgegevens 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

¹² BRO, *Onderzoek aanpak PDV-locaties provincie Zuid-Holland*, 20 augustus 2018

¹³ Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, *Uitbreiding tuincentrum Bredeweg te Zevenhuizen*, 11 december 2020, bijlage 5

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). 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.

4. Het advies - Op basis van bovenstaande bevindingen en overwegingen komt de adviescommissie tot een negatief advies inzake de uitbreidingsplannen van het tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen.

Beoordeling

Het advies van de commissie is ter harte genomen. Naar aanleiding van het advies heeft de Stec Groep haar rapportage aangepast en nader onderbouwd¹⁴. Er is hierbij verder als volgt omgegaan met de punten die in het advies zijn genoemd.

Ad 1 – Assortiment en invloed op verzorgingsstructuur

De adviescommissie impliceert dat Van der Spek het assortiment van het tuincentrum zal verbreden en dat dit niet past in de Omgevingsverordening. Het gevoerde assortiment dient te worden ondergebracht op een PDV-locatie. De commissie verwacht met dit bredere assortiment negatieve effecten op de bestaande verzorgingsstructuur.

Dat vestiging van een tuincentrum met het door Van der Spek gevoerde assortiment enkel toelaatbaar is op een PDV-locatie is niet correct. Immers in artikel 6.13 van de provinciale verordening is vastgelegd dat tuincentra en bouwmarkten ook buiten een PDV-locatie worden toegelaten. In hetzelfde artikel bepaalt de provincie dat maximaal 20% van het assortiment bij een tuincentrum nevenassortiment mag zijn en dat dit nevenassortiment bovendien moet passen bij het hoofdassortiment. Hiermee wordt in de verordening zelf voorzien in een assortimentsbeperking voor tuincentra (die uiteraard niet zou gelden op een PDV-locatie, maar een groter/ander nevenassortiment is hier niet aan de orde).

De ondergeschikte functies horeca en indoorspeeltuin vallen niet onder de noemer nevenassortiment. Deze functies zijn vermaak en beleving in de context van het winkelen in het tuincentrum. Elke tuincentrum (type I t/m IV) heeft een vorm van horeca. Deze functies zijn gebruikelijk voor een tuincentrum en zijn niet strijdig met de Omgevingsverordening. Deze functies zullen immers ondergeschikt zijn aan het tuincentrum.

De Structuurnota Tuincentra 2.0 is een hulpmiddel voor het inpassen van tuincentra, maar vormt geen document met bindende voorschriften ten aanzien van de verplichte vestiging van een tuincentrum

¹⁴ Voor de goede orde wordt vermeld dat het rapport van de Stec Groep in bijlage 4 aangepast is en dus niet de versie van het rapport is waarover de commissie zijn advies heeft uitgebracht.

type IV op een PDV-locatie (een dergelijke uitleg zou immers ook betekenen dat de Structuurnota iets anders bepaalt dan de provinciale verordening, die immers zelf al een assortimentsbeperking oplegt).

Los hiervan is de werkelijkheid dat maar 5% van alle tuincentra op een PDV-locatie is gevestigd¹⁵. Meer dan 85% van alle tuincentra zit op een solitaire locatie volgens de Structuurnota. Vestiging van een tuincentrum op een PDV-locatie of op bedrijfsterrein is bedrijfseconomisch niet haalbaar: de grondprijs kan niet worden terugverdiend gelet op de relatief lage vloerproductiviteit en het relatief zware, volumineuze en laagwaardige assortiment van een tuincentrum.

Dat Van der Spek niet is gevestigd op een PDV-locatie cq. nabij een bestaande woonkern is correct, maar een dergelijke locatie is niet voorhanden in het verzorgingsgebied en de directe omgeving daarvan. Verplaatsing van Van der Spek om de benodigde uitbreiding op een dergelijke locatie gestalte te geven is niet mogelijk vanwege gebrek aan dergelijke locaties en stuit verder op tal van onoverkomelijkheden en verdere bezwaren. Op dit vlak wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de beoordeling bij paragraaf 3.3.2..

Het huidige tuincentrum is qua oppervlakte aan te merken als een tuincentrum type II. Qua omzet valt Van der Spek daarbij reeds onder een type III tuincentrum. Een doorgroei naar een type IV tuincentrum ligt daarmee voor de hand. Het is gelet op dit bestaande marktaandeel van Van der Spek ook niet plausibel dat deze doorgroei negatieve effecten laat ontstaan op de bestaande verzorgingsstructuur.

Van belang hierbij is, dat het huidige assortiment van Van der Spek door de uitbreiding niet wezenlijk zal veranderen (dit is namelijk reeds maximaal 20% passend nevenassortiment). Dat uitbreiding en toevoeging van de horeca en de kinderspeeltuin alsnog negatief effect zullen hebben, wordt niet onderbouwd door de commissie en volgt ook niet uit het onderzoek door de Stec Groep.

Uit de ladderonderbouwing van de Stec Groep blijkt dat er met de uitbreiding van het tuincentrum geen duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur ontstaat in de drie omliggende kernen (Zevenhuizen, Waddinxveen en Bleiswijk). Evenmin wordt er leegstand verwacht in de betreffende kernen. Dit gezien de ruime marktruimte en verwachte bestedingsgroei als gevolg van de bevolkingsontwikkeling.

Bij doorontwikkeling en groei van tuincentra, zoals geschetst door de adviescommissie, wordt geen aandacht gegeven aan de marktontwikkeling dat het middensegment tuincentra beperkt bestaansrecht heeft, gelet op consumentenvoorkeuren ten bate van enerzijds type IV tuincentra en anderzijds kleinschalige, specialistische tuincentra.

Ad 2 – Regionale afstemming

De commissie stelt dat er onvoldoende regionale afstemming is geweest. De commissie impliceert hierbij dat deze afstemming niet op individuele basis had mogen plaatsvinden, maar in algemeen overleg- en vergaderverband gestalte had moeten krijgen, resulterend in een door regionale gemeentebesturen vast te stellen detailhandelsvisie.

De opvatting van de commissie dat eerst detailhandelsbeleid dient te worden vastgesteld door de regio wordt niet gedeeld. Er is sprake van een individuele ontwikkeling en het is nodig noch doelmatig om ten aanzien daarvan inbedding in breed en algemeen intergemeentelijk detailhandelsbeleid als voorwaarde te hanteren.

¹⁵ Zie figuur 4 van paragraaf 4 Structuurnota tuincentra 2.0

Er heeft op individuele basis uitgebreid regionale afstemming plaatsgevonden met de volgende gemeenten:

- *Bodegraven – Reeuwijk*
- *Gouda*
- *Krimpenerwaard*
- *Waddinxveen*
- *Alphen a/d Rijn*
- *Lansingerland*
- *Capelle a/d IJssel*
- *Zoetermeer*
- *Rotterdam*
- *Krimpen a/d IJssel*

Van deze gemeenten heeft alleen de gemeente Waddinxveen stelling genomen tegen de beoogde uitbreiding van het tuincentrum en hierbij kanttekeningen geplaatst. De gemeenten Rotterdam en Alphen aan den Rijn hebben enkel kritische kanttekeningen geplaatst bij de laddertoets, zonder stelling te nemen tegen het plan. De opmerkingen van de betrokken gemeenten zijn ter harte genomen in de aangepaste ladderonderbouwing.

Gelet hierop is in voldoende mate sprake geweest van afstemming over dit specifieke plan.

Ad 3 Ladderonderbouwing Stec Groep

De commissie geeft aan dat de uitgangspunten van de ladderonderbouwing niet realistisch zijn. Dit betreft de afbakening van het verzorgingsgebied en de uniforme koopkrachtbinding. Verder betwijfelt de commissie dat het aanbod (distributieve ruimte) in het verzorgingsgebied in voldoende mate in beeld is gebracht. Tot slot is er volgens de commissie te veel distributieve ruimte toegekend aan de gemeente Zuidplas.

Op basis van deze input heeft de Stec Groep de ladderonderbouwing aangepast en aangevuld. Meer specifiek is door de Stec Groep ten aanzien van het advies van de commissie nog het volgende aangegeven.

Verzorgingsgebied

De bepaling van het verzorgingsgebied is afgewogen gemaakt op basis van koopstroomgegevens van non-food, de branche 'tuinartikelen en planten', de bereikbaarheidsgegevens van de locatie en klantherkomstgegevens van het tuincentrum in de huidige situatie. Het is niet correct dat het verzorgingsgebied in belangrijke mate zou zijn gebaseerd op omzet-herkomstgegevens in de non-foodsector.

Koopkrachtbinding

Voor de bepaling van de koopkrachtbinding heeft de Stec Groep specifieke koopstroomgegevens opgevraagd bij I&O Research (uitvoerder van het koopstromenonderzoek Randstad 2018) voor wat betreft de branche 'tuinartikelen en planten' binnen het verzorgingsgebied. Hieruit blijkt een feitelijke koopkrachtbinding van 79%. Kortom, 79% van de bestedingen van inwoners wordt feitelijk gedaan in de regio. Om een veilige inschatting te maken en daarnaast te corrigeren voor de koopkrachtbinding van/in de gemeente Rotterdam is de koopkrachtbinding afgewaardeerd naar 55-60%. Het is met andere woorden niet correct te stellen dat de laddertoets is gebaseerd op uniforme koopkrachtbinding (de aanname dat alle inwoners van het verzorgingsgebied in gelijke mate gericht zijn op het tuincentrumaanbod). De koopkrachtbinding is gebaseerd op objectief koopstromenonderzoek dat bestedingen in de branche 'tuinartikelen en planten' is vastgesteld. In dit onderzoek is al verdisconteerd dat inwoners in de verschillende delen in het verzorgingsgebied zich verschillend oriënteren op het

tuincentrumaanbod (de oriëntatie is sterker bij inwoners die dicht bij een tuincentrum wonen en minder bij inwoners op grotere afstand etc.).

Distributieve ruimte in het verzorgingsgebied

In de laddertoets is de distributieve ruimte in het verzorgingsgebied zoals te doen gebruikelijk bepaald aan de hand van de "Omzetkengetallen 2019" (Panteia 2020). De aanbodcijfers zijn op basis van Locatus bepaald, waarbij nadere actualisatie/controle heeft plaatsgevonden ten aanzien van actuele ontwikkelingen (zoals nieuwe planologische ontwikkelingen of kleinere tuincentra die hun deuren hebben gesloten waarvan de locatie zal worden herontwikkeld voor een andere functie). De aanbodcijfers van Locatus zijn ook algemeen erkend en worden breed gehanteerd als onderlegger van kengetallen in distributieplanologisch onderzoek. Dit betreft onder meer omzetkengetallen, gemiddelde vloerproductiviteit en bestedingen per inwoner. Naar aanleiding van de second opinion heeft Locatus zijn gegevens ook geactualiseerd.

De aanbodgegevens zijn uitgebreid beschouwd, niet alleen voor de branche 'tuincentrum' maar ook de gerelateerde branches 'plant/dier'. Een meer volledige beschouwing van het aanbod is niet mogelijk. In de optiek van Stec Groep zal het meenemen van andere non-foodbranches juist leiden tot perspectieffervaging en dus geen goed beeld kunnen geven van de markt in deze branche.

Distributieve ruimte en plancapaciteit

De Stec Groep herkent zich niet in de bevinding van de adviescommissie dat harde en zachte plannen niet zijn meegenomen. Immers in de laddertoets is aangegeven (pagina 21): "In bovenstaande marktruimteberekening is nog geen rekening gehouden met harde plancapaciteit voor tuincentra in het verzorgingsgebied. Zover bekend is op twee plekken in het verzorgingsgebied het planologisch mogelijk een tuincentrum te openen (tabel 7). In totaal gaat het om 5.133 m² harde onbenutte plancapaciteit. Ook dan blijft er voldoende marktruimte in het verzorgingsgebied voor de uitbreidingsplannen van Van der Spek."

De Stec Groep weerspreekt de stelling van de commissie dat distributieve ruimte zich zal verdelen over het gehele verzorgingsgebied. De reikwijdte van een tuincentrum is bovenlokaal tot regionaal, dit geldt in het bijzonder voor tuincentrum Van der Spek gelet op de uitstekende bereikbaarheid van deze locatie en de zichtbaarheid van het tuincentrum vanaf hoofdinfrastructuur. De afweging dient dan ook te worden gemaakt op basis van het geconstateerde consumentengedrag. Daarbij is een vergelijking met een aandeel van aantal inwoners in Zuidplas (5% van het verzorgingsgebied) ten opzichte van de berekende omzet voor tuincentra in Zuidplas niet passend. Tuincentra Intratuin en Van der Spek bedienen een regionaal verzorgingsgebied. Uit klantherkomstonderzoek van Van der Spek blijkt ook dat 80% van de klanten niet uit gemeente Zuidplas komt.

Conclusie

Het advies van de commissie is waar nodig ter harte genomen.

3.3.3. Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 (ontwerp)

Op 6 oktober 2020 is het ontwerp verschenen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020. In deze aanpassing van de omgevingsverordening wordt, voor zover relevant voor onderhavig plan, in artikel 6.50 voorgeschreven dat aandacht moet worden besteed aan de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierbij worden specifiek de aspecten wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte benoemd.

Beoordeling

Bij de uitbreiding van het tuincentrum wordt voorzien in afdoende compenserend oppervlaktewater. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7. Relevant hierbij is ook dat qua peilhoogte wordt aangesloten bij

het peil van de omgeving, waardoor sterke (af)stroming bij bijbehorende risico's wordt voorkomen. Het nieuwe te realiseren oppervlaktewater zal worden aangesloten aan het poldersysteem, waardoor het waterschap deze grotere oppervlaktewatervoorraad ook kan inzetten in perioden van droogte. De verkoopkas van het tuincentrum wordt daarbij zodanig ontworpen dat sterke opwarming van de ruimten in warme perioden zo energetisch optimaal kan worden tegengegaan. Het overstromingsrisico ter plaatse voldoet aan de normen die het waterschap hierbij in acht neemt. Gelet op de centrale ligging en het geringe hoogteverschil in de polder zal er in geval van een overstroming enige tijd zijn om te ontluchten. De aanwezige, deels verhoogd liggende infrastructuur kan hierbij worden gebruikt.

Verder is in het ontwerp opgenomen dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt op een grote buitenstedelijke bouwlocatie rekening moet houden met de aanwijzingen die gedeputeerde staten hiervoor kunnen geven in het Omgevingsprogramma. Volgens het Omgevingsprogramma dient toevoeging van detailhandel plaats te vinden op de juiste plek, indien mogelijk in centra zodat er synergievoordelen behaald kunnen worden door geclusterd aanbod om deze gebieden en de kernen te versterken. De provincie houdt in algemene zin rekening met een daling van de behoefte aan verkoopruimte, al kan afhankelijk van de branche en de lokale omstandigheden juist sprake zijn van een behoeftestijging. Vooral de branche 'in en om het huis', waar ook een tuincentrum in valt, laat hierbij een wisselen beeld zien.

Beoordeling

In het ontwerp omgevingsprogramma is verder aangegeven dat detailhandelfuncties dienen te worden geconcentreerd en gebundeld. Hier is sprake van op de onderhavige locatie, mede gelet op andere tuincentrumbestemmingen in de directe omgeving. Op basis van het Omgevingsprogramma wordt ook ingezet op verdergaande regionale afstemming. Dit is in overeenstemming met de afstemming die plaats heeft gevonden over onderhavig plan met de buurgemeenten. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2.1.

3.3.4. Overig

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder is opgenomen welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron. Op dit vlak wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 omschrijft de gewenste visie voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die gemeente Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente heeft als doel een gemeente te vormen met levendige dorpen en buurtschappen, waar genoeg ruimte is voor

bedrijvigheid. Daarnaast wil de gemeente aantrekkelijke recreatiemogelijkheden verbinden met de groene omgeving. Dit alles in lijn met goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.

In de Structuurvisie Zuidplas 2030 is het plangebied aangewezen als hoogwaardig bedrijvenlandschap (zie figuur 7). Een hoogwaardig bedrijvenlandschap biedt vestigingsruimte voor commerciële bedrijven, waaronder een tuincentrum. De gemeente wil Het Plantagekwadrant, waar het plangebied onder valt, ontwikkelen tot entree van de Zuidplaspolder. Dit wil de gemeente doen met aantrekkelijke architectuur.



Figuur 6: structuurvisiekaart Zuidplas 2030 (Bron: gemeente Zuidplas 2012)

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande tuincentrum in combinatie met een nieuwe ondergeschikte horecagelegenheid en binnenspeeltuin. De structuurvisie biedt ruimte voor commerciële bedrijvigheid op deze locatie en het tuincentrum kan hier goed worden ingepast. Het tuincentrum, de horeca en de binnenspeeltuin kunnen een bijdrage leveren aan de entree van de gemeente.

Het nieuwe tuincentrum zal worden uitgevoerd in een aantrekkelijke architectuur waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bebouwing in de omgeving. Verder biedt de uitbreiding van het tuincentrum extra werkgelegenheid en bedrijvigheid in de gemeente Zuidplas.

3.4.2. Woonvisie 2025

De 'Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst' is op 23 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie wordt een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025 gegeven en is richtinggevend van karakter. De woonvisie is tevens het programmatische toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. De woonvisie heeft primair betrekking op reguliere woningbouw en het inspelen op demografische en sociale ontwikkelingen.

Beoordeling

In de huidige situatie zijn er in het plangebied drie bedrijfswoningen aanwezig. Het behoud van bedrijfswoningen draagt bij aan het beleid van de woonvisie om diverse woningtypen te behouden. Daarnaast draagt het wonen bij het bedrijf aan de sociale veiligheid en controle. Als familiebedrijf is het tevens van belang dat bij het bedrijf kan worden gewoond.

3.4.3. Welstandsnota Zuidplas 2015

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2015 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota Zuidplas 2015 gaat uit van het principe 'welstandsvrij tenzij, zonder dat daarbij tekort gedaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuidplas. De regelgeving is verder vereenvoudigd. De Welstandsnota Zuidplas 2015 bevat nog maar twee regimes: een zwaar regime en welstandsvrij gebied.

Blijkens de kaart die bij de nota hoort, is het plangebied gelegen in welstandsvrij gebied (figuur 8).



Figuur 7: uitsnede kaart bij Welstandsnota 2015 (bron: gemeente Zuidplas, bewerkt)

Het beleid van de gemeente Zuidplas houdt daarnaast in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die afwijken van het geldende planologische regime in afwijking van de Welstandsnota voor die ontwikkelingen een op maat gesneden welstandsregime in het leven wordt geroepen. Dit welstandsregime wordt hetzij betrokken bij de beoordeling van de betrokken vergunning waarmee wordt afgeweken van een bestemmingsplan, dan wel vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat fungeert als aanvulling op de welstandsnota en daarnaast ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het nieuwe tuincentrum is een beeldkwaliteitsplan opgesteld¹⁶ waarin wordt uitgegaan van een tuincentrum met de uitstraling van de vele kassen die kenmerkend zijn voor het gebied. Vanwege de goed zichtbare ligging kan daarbij worden gekozen voor een combinatie met hout en staal.

¹⁶ Zie bijlage 3.

Met het oog op een goede landschappelijke inpassing heeft een landschapshistorisch onderzoek plaatsgevonden¹⁷. Tevens zijn de historische landschapsstructuren in beeld gebracht¹⁸, op basis waarvan het landschappelijke inpassingsplan is ontworpen¹⁹. De opzet van de landschappelijke inpassing is erop gericht om niet alleen extra oppervlaktewater te realiseren, maar ook te kiezen voor een groene inpassing die zo veel mogelijk het historische gebruik als boomgaard/kwekerij weerspiegelt.

¹⁷ Zie bijlage 2a.

¹⁸ Zie bijlage 2b.

¹⁹ Zie bijlage 6.

4. Milieu en sectorale aspecten

4.1. Besluit milieueffectrapportage

Voor onderhavige ontwikkeling is een milieueffectbeoordeling uitgevoerd²⁰. Op basis van deze beoordeling is besloten dat het niet noodzakelijk is om voor onderhavige ontwikkeling een milieueffectrapport op te stellen.

4.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, railverkeerslawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dat kader dient tevens de cumulatie van geluid uit verschillende bronnen te worden beoordeeld alsook geluid uit andere bron, zoals scheepvaartverkeerslawaaï. Voor de planlocatie is het aspect wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï aan de orde.

4.2.1. Wegverkeerslawaaï

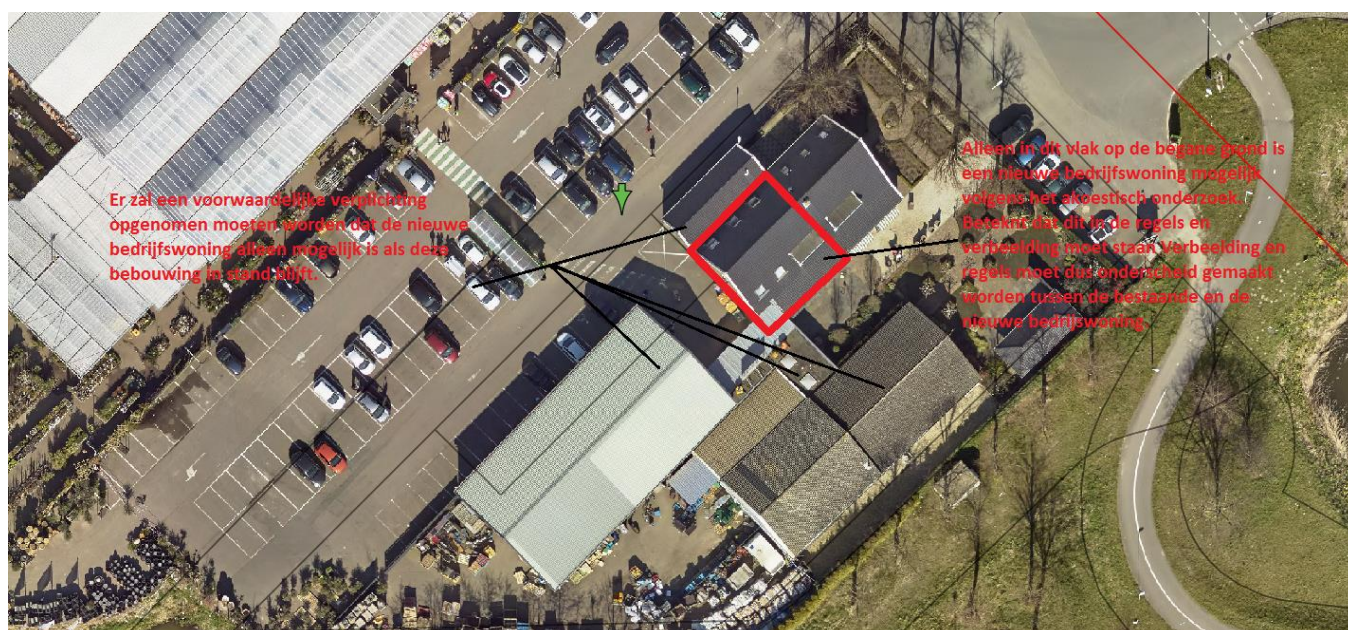
In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Deze zones zijn afhankelijk van het wegontwerp: 200 meter voor een weg met een of twee rijstroken en 300 meter voor een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

De bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd binnen de gevels van reeds voor bedrijfsbewoning bestemde gebouwen. In lijn daarmee is akoestisch onderzoek uitgevoerd²¹, waaruit blijkt dat de maximale geluidbelasting vanwege het wegverkeer 53 dB bedraagt, afkomstig van de Rijksweg A12. Om die reden is een hogere waardenbesluit voorbereid. Het besluit hogere waarden dient te worden genomen voorafgaand aan de vaststelling van dit plan.

Van belang hierbij is dat de bestaande bedrijfsgebouwen akoestische afscherming bieden indien bedoelde woning op de begane grond aanwezig is. Om die reden is voorzien in aanvullende bepalingen over de positionering van deze woning alsook dat bij sloop van deze gebouwen moet worden voorzien in het behoud van deze afscherming middels afscherming of met nieuwe gebouwen. In figuur 8 wordt hier een overzicht van gegeven.

²⁰ Adromi B.V., *Van der Spek, milieueffectbeoordeling*, 11 maart 2021, wil/R201825/2101, Bijlage 7

²¹ Sain milieuadvies, *Akoestisch Onderzoek Bredeweg 110 Zevenhuizen*, 2019-3144, 10 maart 2021, bijlage 9



Figuur 8: overzicht geluidmaatregelen wegverkeerslawaai verplaatsing bedrijfswoning (bron: ODMH)

4.2.2. Railverkeerslawaai

Het plangebied is tevens gelegen binnen de zone railverkeerslawaai van de spoorverbinding Gouda – Den Haag. Krachtens de Wet geluidhinder heeft spoor ter plaatse een zone breedte van 100 meter. Sinds 2012 gelden voor spoorwegen geluidproductieplafonds vastgesteld en opgenomen in het geluidregister spoor. Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

Uit genoemd akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanwege railverkeerslawaai niet wordt overschreden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.1.

4.2.3. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen moeten worden beoordeeld.

In de directe omgeving van het tuincentrum zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezig. De dichtstbijzijnde woning van derden bevindt zich op een afstand van circa 250 meter in noordwestelijke richting aan de Bredeweg 104 (overzijde kruising N219) en circa 150 meter in zuidelijke richting aan de Bredeweg 118a (overzijde rijksweg A12).

Een tuincentrum met bijbehorende voorzieningen wordt in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'²² aangemerkt als een milieucategorie 2 activiteit. De maatgevende afstand bedraagt 30 meter voor geluid.

Gelet hierop zal geen sprake zijn van een risico op relevante geluidhinder op omliggende geluidgevoelige functies. Voor de geluidgevoelige functies in de omgeving is bovendien het geluid van de rijkswegen en provinciale wegen bepalend.

²² VNG, *Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*, 16 april 2009

4.3. Geur

De uitbreiding van het tuincentrum en het toevoegen van de horecafunctie is niet relevant voor wat betreft het aspect geurhinder.

4.4. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem, gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, zich niet verzetten tegen het beoogde gebruik.

Voor de beoogde ontwikkeling zal er grondroering plaatsvinden. Om aan te tonen dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor het toekomstige gebruik, is er een bodemonderzoek uitgevoerd²³.

Uit de rapportage bodemonderzoek volgt dat lichte verontreinigingen zijn aangetroffen met DDD, cadmium, kwik, lood, zink, olie en PAK. Er is evenwel geen sprake van verontreinigingen die de beoogde ontwikkeling in de weg kunnen staan. De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik (tuincentrum).

4.5. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Met deze reden moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of gelijk blijft;
3. een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ en 0,75 µg/m³ PM_{2.5} jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)
5. Voor elementair koolstof (EC) geldt *geen* grenswaarde. Echter de aanwezigheid van elementair koolstof geeft wel een indicatie over de kwaliteit van de buitenlucht, waarbij in principe een waarde van minder dan 1,50 µg/m³ wordt aangehouden.

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ in werking. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het voorliggende plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is bijvoorbeeld

²³ B&L grondmanagement, Rapport verkennend milieukundig bodemonderzoek Bredeweg 110/112A te Zevenhuizen, B-19372 VBO Rv2, 29 september 2020, bijlage 9

meer dan 1.500 woningen of meer dan 100.000 m² kantooroppervlak²⁴. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Van een kantoor kan blijkens de CROW²⁵ rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van 7,9 tot 15,4 verkeersbewegingen per 100 m² b.v.o. Uitgaande van 100.000 m² b.v.o. komt dat overeen met 7.900 tot 15.400 verkeersbewegingen per etmaal.

Blijkens paragraaf 4.6.1 van deze toelichting wordt ten aanzien van onderhavige ontwikkeling rekening gehouden met een weekgemiddelde toename van circa 1.741 motorvoertuigen per etmaal. Dit is aanzienlijk minder dan kan worden verwacht van een kantoorontwikkeling welke als niet in betekenende mate wordt aangemerkt. Gelet daarop is hier eveneens sprake van een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Invloed van omgevingslucht op bouwplan

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven van de beschikbare rekenpunten rondom het plangebied. Dit komt neer op de rekenpunten aan de bovenzijde van de A12, aan de zuidkant van het plangebied.

Via de rekentool 2019 kunnen de jaren 2018, 2020 en 2030 in beeld worden gebracht. Andere jaren kunnen niet in beeld worden gebracht met de monitoringstool. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig. In de navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit op de locatie.

Tabel: Geprognosticeerde luchtkwaliteit op locatie

Monitoring NSL 2019			
Rekenjaar 2018	Stof	Berekening	Norm
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	1-1.25 µg/m ³	
Rekenjaar 2020			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde

²⁴ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 en 3A1 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

²⁵ CROW publicatie 381, *Toekomstbestendig parkeren*, december 2018.

	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2030			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	

Op basis van de waarden uit de tabel kan geconcludeerd worden dat op de planlocatie en in de nabijheid hiervan geen verhoogde concentraties van verontreinigde stoffen aanwezig zijn en ook in de toekomst niet te verwachten zijn.

4.6. Mobiliteit

4.6.1. Verkeer

De ontsluiting van de beoogde ontwikkeling zal net als in de huidige situatie aantakken op de rotonde op de Bredeweg. Vanuit hier kunnen de N219, N453 en de A12 bereikt worden. Op de Bredeweg geldt een snelheidslimiet van 50 km/uur.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2, zal een vrijliggend fietspad worden gerealiseerd zodat fietsverkeer en het verkeer van en naar de projectlocatie elkaar niet langer zullen kruisen ter plaatse van de in- en uitritten. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid. Fietsers en brommers kunnen de locatie bereiken via de parallelweg van de A12 en dit nieuwe fietspad²⁶.

Er is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd²⁷. Dit onderzoek is gebaseerd op een worst case situatie waarbij rekening is gehouden met een groter vloeroppervlak van de beoogde functies dan met dit bestemmingsplan zal worden toegelaten. Uit dit onderzoek blijkt dat gemiddeld sprake zal zijn van 1.745 verkeersbewegingen op werkdagen en 3.465 verkeersbewegingen op zaterdagen. Het weekgemiddelde bedraagt kortom 1.741 motorvoertuigen per etmaal, nu het tuincentrum gesloten is op zondagen.

Uit de analyse van de planeffecten voor de verkeersafwikkeling op de relevante kruispunten en wegen nabij de planlocatie volgt dat op het kruispunt (de rotonde) Bredeweg-Beijerincklaan het verkeer blijvend goed kan worden afgewikkeld. Zowel in het drukste uur op zaterdag als tijdens de avondspits op de werkdagen kan het kruispunt het verkeer op een acceptabele wijze verwerken. De bereikbaarheid en vrije doorstroming van het verkeer op dit kruispunt en de aansluitende wegen worden niet belemmerd.

Uit de analyse voor het kruispunt Bredeweg-N219-Otto Matseweg volgt dat de verkeersafwikkeling op de maatgevende zaterdagmiddag reeds tegen de acceptabele grenzen aanloopt. De relatieve verkeerstoename door het plan voor de uitbreiding van het tuincentrum is met 1,3 tot 2,5 procent beperkt. Uit de berekeningen voor de plansituatie volgt dat daarmee de grens voor een onbelemmerde afwikkeling wordt bereikt. Dit geeft de indicatie dat de verkeersafwikkeling op de rotonde op bepaalde (drukke) momenten in het gedrang kan komen.

²⁶ Zie bijlage 1.

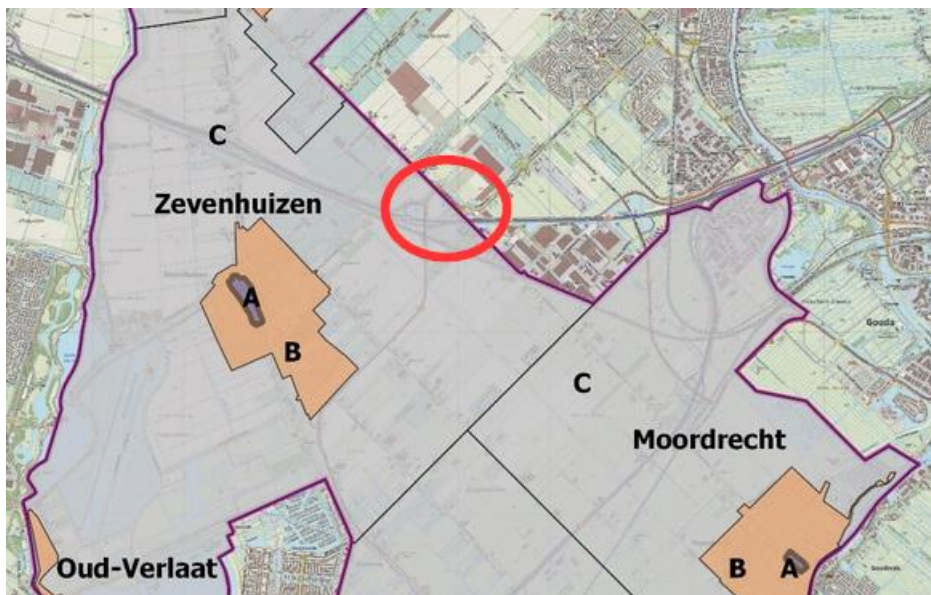
²⁷ Buro DB, *Uitbreiding tuincentrum Bredeweg 112 in Zevenhuizen*, RPT20241101-02, 18 juni 2020, bijlage 10

De verwachte verkeerstoename op dit kruispunt gedurende de periode van de avondspits op werkdagen leidt evenwel niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Hoewel de rotonde Bredeweg-N219-Otto Matseweg tijdens deze periode in de autonome situatie ook reeds hoog belast is met verkeer, leidt het plan niet tot de overschrijding van de kritische grenzen.

Zoals aangegeven wordt met dit plan een kleiner vloeroppervlak toegelaten dan waar het mobiliteitsonderzoek op is gebaseerd, waardoor de inpasbaarheid van de beoogde uitbreiding van het tuincentrum hoe dan ook niet zal leiden tot capaciteitstekorten op de relevante ontsluitende openbare infrastructuur.

4.6.2. Parkeren

In de Beleidsnota Parkeernormen 2019 (vastgesteld op 5 november 2019) zijn de parkeernormen per functie voor de gemeente Zuidplas vastgesteld, zowel voor autoparkeren als voor fietsparkeren. Gelet op de Beleidsnota is de locatie gelegen in zone C, waar rekening wordt gehouden met een grote afhankelijkheid van de auto voor het vervoer (zie figuur 9).



Figuur 9: uitsnede kaart beleidsnormen 2019 (bron: gemeente Zuidplas, bewerkt)

In de beleidsnota wordt voor tuincentrum een parkeernorm aangehouden van maximaal 3,1 parkeerplekken per 100 m² BVO en buitenruimte²⁸. Voor een horecagelegenheid in de vorm van een restaurant geldt een parkeernorm van maximaal 14 parkeerplekken per 100 m² b.v.o.. Voor de indoor speeltuin is een specifieke norm aangehouden van 3,1 parkeerplekken per 100 m² b.v.o.. Aangezien sprake is van ondergeschikte functies, is hier worst case geredeneerd.

Verwezen wordt naar de opgestelde parkeerbalans van het verkeerskundige bureau in bijlage 10. Hieruit blijkt dat er een behoefte is aan 417 autoparkeerplaatsen en 68 fietsparkeerplaatsen.

Er is meer dan voldoende ruimte om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te voorzien, zodat het bestemmingsplan realiseerbaar is.

²⁸ Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat voor de parkeernorm de buitenruimte wordt meegerekend, maar dat voor de behoefteberekening (paragraaf 3.2) wordt uitgegaan van het bruto bedrijfsvloeroppervlak.

Via de regels van het bestemmingsplan wordt verzekerd dat er voldoende parkeerruimte aanwezig zal zijn en zal blijven overeenkomstig de normen die zijn opgenomen in de parkeerbalans, dan wel de geldende gemeentelijke parkeernormen.

4.7. Water

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlaktewater te verbeteren en grondwatervoorraden veilig te stellen. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. Per 2016 gelden de 2^e generatie stroomgebiedsbeheerplannen. Naast maatregelen om emissies terug te dringen en de inrichting van wateren aan te passen voor de doelsoorten is ook het stand-still beginsel een belangrijk voortvloeisel uit de richtlijn; ontwikkelingen –en dus ook ruimtelijke ontwikkelingen– mogen niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit en ecologie.

Nationaal beleid

Het Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. In dit plan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen.
- Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is.
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties, ten behoeve van de economie en het verdienvermogen.
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water is niet vanzelfsprekend.

In 2014 zijn de zogenaamde Deltabeslissingen genomen. Voor het plangebied zijn vooral de Deltabeslissing Waterveiligheid en de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie van belang. De Waterveiligheid wordt voortaan gebaseerd op risicobenadering (kans op overlijden door een overstroming). Daarbij gaat het niet alleen meer om sterke dijken en kaden om overstroming te voorkomen, maar om het samenspel met het beperken van gevolgen van overstromingen via ruimtelijke inrichting en via rampenbestrijding. Ruimtelijke adaptatie heeft veel met de ruimtelijke inrichting klimaatbestendig en waterrobuustheid te maken. In september 2017 heeft de Deltacommissaris het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie gepresenteerd en gemeenten worden verplicht klimaatstresstests uit te voeren (ook gevolgen van hitte/droogte).

Regionaal beleid: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP, vastgesteld door het algemeen bestuur op 29 juni 2016), de Keur van het HHSK, de peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem.

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzame wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van bouwmaterialen welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit op het aspect uitloging.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het waterbeheerplan van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van afwaterend oppervlak. Het waterbeheerplan beschrijft hoe HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In het algemeen geldt verder dat voor aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Waterberging

Het waterbergingsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect is de versnelde afvoer van neerslag. Het beleid beschrijft op welke wijze het effect van ruimtelijke ontwikkelingen op de waterberging wordt bepaald en hoe ongewenste gevolgen van deze ontwikkelingen kunnen worden gecompenseerd.

HHSK maakt onderscheid in drie typen ruimtelijke ontwikkelingen: kleine (tot 500 m² verhardingstoename), middelgrote (> 500 m² verhardingstoename en bruto planoppervlak < 10 ha) en grote (> 10ha bruto planoppervlak). De compensatie eis wordt door HHSK berekend.

HHSK beschrijft in het beleid onder andere de volgende toetsingscriteria:

- Aanvullende waterberging ter compensatie van verhardingstoename dient voorafgaand
- aan het aanbrengen van de verharding te worden gerealiseerd;
- Waterberging moet algemeen en te allen tijde beschikbaar zijn;
- De voorkeursvolgorde voor realisatie van waterberging is:
 1. binnen het plangebied,
 2. binnen het peilgebied,
 3. benedenstrooms.

4.7.1. Plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling is een via www.dewatertoets.nl een watertoets uitgevoerd. Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap heeft op basis van de watertoets geconcludeerd dat de waterstaatkundige belangen van zodanig aard en omvang zijn dat een overleg gewenst is.

Op basis van deze conclusie is dit bestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. In deze paragraaf zal worden ingegaan op de waterhuishouding en de gevolgen van het bouwplan.

Met het oog op een zo minimaal mogelijke impact op het waterkwantiteitsbeheer en zuinig gebruik van grondstoffen worden bij het nieuwe tuincentrum de volgende maatregelen genomen:

- Bufferopvang van hemelwater t.b.v. inzet als beregeningswater,
- Parkeerterrein met infiltratievoorzieningen / halfverharding.

Ten gevolge van het bouwplan neemt het afwaterend oppervlak in het plangebied toe met circa 20.000 m². Dit betreft de nieuwe bebouwing, maar ook het benodigde parkeerterrein. Blijkens afstemming met het Hoogheemraadschap dient ter compensatie vijf procent van deze toename (dus 1.000 m²) middels oppervlaktewater te worden gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap stelt verder als eis dat deze compensatie plaatsvindt in hetzelfde peilgebied. Bij voorkeur wordt hierbij gekozen voor een locatie in het plangebied zelf.

Om te voldoen aan de benodigde watercompensatie wordt de bestaande sloot aan de westzijde van het plangebied uitgebreid en doorgetrokken langs de zuidzijde van het plangebied²⁹. Het nieuw te realiseren oppervlaktewater is in dit plan als zodanig bestemd en beslaat meer dan 1.000 m². Kortom wordt hiermee ruim voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

Via de regels van het bestemmingsplan wordt verzekerd dat bedoeld oppervlaktewater zal worden gerealiseerd.

Om daarnaast rekening te houden met piekneerslag en de afwatering in het plangebied, wordt de buitenruimte zo groen mogelijk ingericht. Om de verharding door het parkeerterrein zo veel mogelijk te beperken, is er gekozen voor halfverharding. De halfverharding is een waterdoorlatende bestrating met grote groeven gevuld met gras. Door de halfverharding wordt hemelwater niet direct afgevoerd naar het wateroppervlak, maar wordt het vastgehouden door de grond. Met deze maatregel wordt het watersysteem van het Hoogheemraadschap zo min mogelijk belast.

Gelet op het bovenstaande is er voldoende rekening gehouden met het watersysteem in het peilgebied van het beoogde plan.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Cultuurhistorie

Bij een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn in het plangebied.

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland kan worden opgemaakt dat voor het plangebied diverse aanduidingen in kaart zijn gebracht die van belang zijn in het kader van cultuurhistorische aspecten.

Op de kaart staat aangegeven dat het plangebied een droogmakerij is. Droogmakerijen zijn oorspronkelijk veenplassen, die tussen de 17^e en 20^e eeuw zijn drooggelegd. Echter heeft deze aanduiding op de cultuurhistorische waardenkaart geen belangrijke waarde en hoeft er dus geen rekening mee gehouden te worden.

4.8.2. Archeologie

Rijksbeleid

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Dit heeft ertoe geleid dat de zorg voor archeologisch erfgoed een prominente plaats heeft gekregen in het proces van ruimtelijke planvorming. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is het betrekken van archeologische belangen in een vroegtijdig stadium van de planvorming, behouden van archeologische waarden ter plaatse van een plan en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.

Een en ander is verder vastgelegd in de Erfgoedwet welke per 1 juli 2016 in werking is getreden.

²⁹ Zie bijlage 6.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid dient ter uitvoering van wettelijke taken ter bescherming en beheer van het bodemarchief. In de Erfgoedwet is bepaald dat de provincie Zuid-Holland eigenaar is van alle archeologische vondsten binnen de provincie.

Gemeentelijk beleid

In november 2010 heeft de gemeente de beleidsnota Archeologie vastgesteld. De beleidsnota bevat een het gemeentelijk archeologiebeleid waaronder het verwachtingsmodel, wetgeving en beleidsadviezen en een drie kaarten. Dit zijn de archeologische waarden-, verwachtingen- en beleidskaart.

De gemeente heeft de kaarten in de opgestelde nota 'Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas' geactualiseerd. De nota is ter aanvulling op de in 2010 vastgestelde beleidsnota. Deze nota vormt de basis van de Parapluherziening Archeologie, die voor de gehele gemeente is vastgesteld.

Via een omgevingsvergunning worden de verschillende verwachtingswaarden beschermd. Met de vergunningsplicht wordt ervoor gezorgd dat eerst inzicht ontstaat in de mogelijke archeologische waarde van de bodem, na afweging kan er alsnog vergunning afgegeven worden voor grondroering en graafwerkzaamheden.

Voor de verschillende, op basis van de verwachtingswaarde, te onderscheiden gebieden geldt een aanlegstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

Beoordeling

Op het plangebied geldt conform de Parapluherziening Archeologie de 'Waarde – Archeologie – 3'. Dit houdt in dat bij een bouwwerken groter dan 1.000 m² en ingrepen dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het bouwplan beslaat meer dan 1.000 m². De verstoringsdiepte zal evenwel veel minder zijn dan 3 meter. Enkel de heipalen zullen op grotere diepte dan 3 meter worden aangebracht. Het totale oppervlak van de heipalen zal evenwel veel minder dan 1.000 m² bedragen. Met Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft daarom overleg plaatsgevonden. ODMH heeft aangegeven dat heien alleen als een verstoring wordt gezien wanneer er een palenmatras gebruikt wordt. Dit is voor de beoogde ontwikkeling niet het geval.

Tevens is het plangebied in 2011 gedeeltelijk archeologisch onderzocht³⁰. Hierbij zijn geen relevante vondsten gedaan. Dat was overigens ook het geval bij de (vrij recente) aanleg/aanpassing van de omringende infrastructuur.

Voor het beoogde plan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' behouden blijven.

Er dient altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten bij eventuele werkzaamheden in het plangebied, ook buiten de zones waarvoor een verwachtingswaarde geldt.

³⁰ Zie: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1892.OvBredeweg114-Va01/b_NL.IMRO.1892.OvBredeweg114-Va01_Bijlage3A..6Concept2.pdf

Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Dit kan in de gegeven omstandigheden als afdoende restbescherming worden beschouwd.

4.9. Ecologie

4.9.1. Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen.

Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.9.2. Gebiedsbescherming

In Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht voor activiteiten die belastend kunnen zijn voor de natuur. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, of in of nabij een Natuurnetwerk Nederland gebied.

Het plangebied ligt wel in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied is 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en ligt op 9 km afstand van het plangebied.

Met het oog op stikstofdepositie ten gevolge van het plan, heeft er een stikstofdepositieonderzoek plaatsgevonden.³¹ Uit het onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden, als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied, (per saldo) niet zal toenemen. Naar aanleiding van zienswijzen en vanwege het verschijnen van een nieuwe versie van het Aerius rekenmodel heeft aanpassing en actualisatie plaatsgevonden van dit stikstofonderzoek³². De conclusies zijn ongewijzigd gebleven. Hiermee is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de beschermde gebieden cq. depositiegevoelige soorten.

4.9.3. Soortenbescherming

Eveneens staat de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

In verband met onderhavig plan is een ecologische quick-scan uitgevoerd³³. Uit dit onderzoek blijkt dat geen rekening behoeft te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, met uitzondering van mogelijk vleermuizen in een te slopen opstal. In lijn daarmee is nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd³⁴. De uitgevoerde onderzoeken zijn beoordeeld door de

³¹ Verstoep, *Nieuwbouw tuincentrum | Aerius berekening*, kenmerk: 2775, 28 juni 2021, Bijlage 11

³² Verstoep, *Nieuwbouw tuincentrum | Aerius berekening, aanvullende memo*, kenmerk: 2775, 20 januari 2022, Bijlage 21a en bijbehorende Aerius-berekening, bijlage 21b

³³ Bui-te-gewoon, *QUICKSCAN Wet Natuurbescherming Bredeweg 110-112, Zevenhuizen*, januari 2020, kenmerk 2020/2, bijlage 12

³⁴ Bui-te-gewoon, *Briefrapportage: Nader onderzoek Wet Natuurbescherming m.b.t. het onderdeel vleermuizen*:

Omgevingsdienst Midden Holland, op basis waarvan een nadere beoordeling van mogelijk aanwezige ecologische waarden heeft plaatsgevonden³⁵. De uitkomst van dit onderzoek en nader onderzoek³⁶ is dat er geen rekening behoeft te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen.

Wel is niet uitgesloten dat de slakkensoort platte schijfhoren voorkomt in de te dempen sloot. Op dit vlak is nader onderzoek voorzien in juni 2021. Indien aan de orde kan ontheffing worden verkregen waarbij compenserende maatregelen worden getroffen. Hiervoor is voldoende ruimte in het plangebied zelf, waarbij geldt dat het leefgebied voor de platte schijfhoren in principe zal worden vergroot door de aanleg van extra oppervlaktewater.

Voor het overige zal de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht worden genomen. Aspecten op het vlak van flora en fauna staan niet in de weg aan realisatie van het plan.

4.10. Externe veiligheid

4.10.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

(De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de

- locatie Bredeweg 110-112 e.o. Zevenhuizen, 13 september 2020, kenmerk BTG.RAPP.2020/46, bijlage 13

³⁵ Bui-te-gewoon, 20210128/RT-Memo beantwoording advies OMDH d.d. d.d.09 september 2020 met nr. 2020203679, bijlage 14

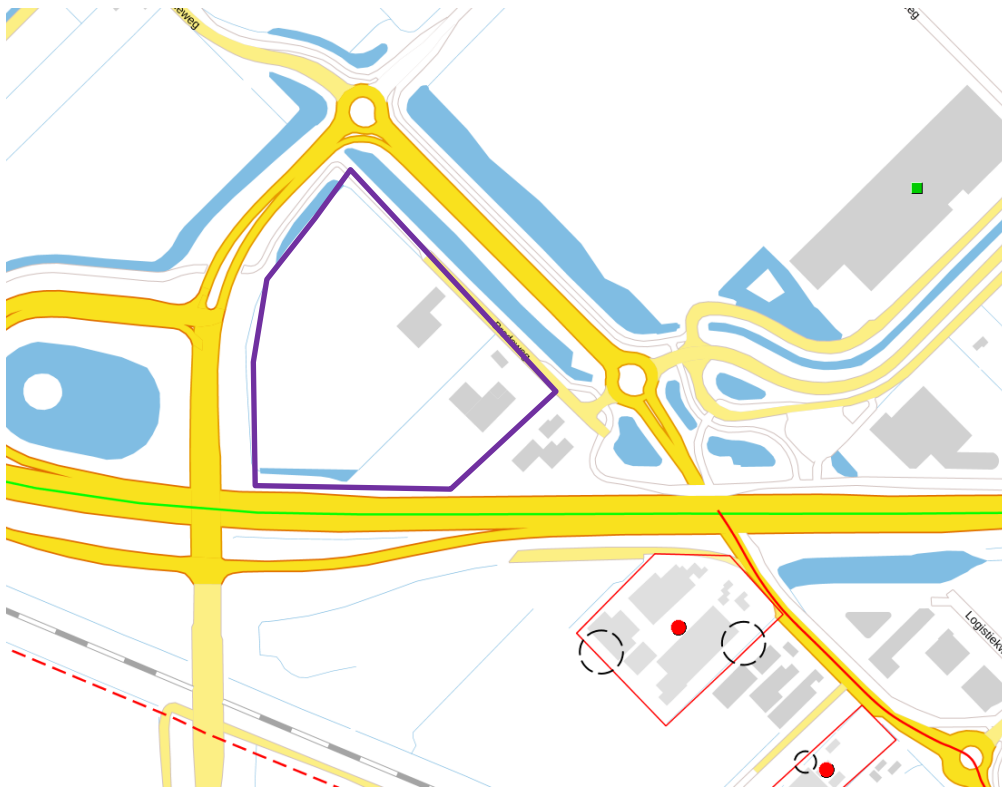
³⁶ Bui-te-gewoon, QUICKSCAN Wet Natuurbescherming Bredeweg 110-112, update 2021, 1 februari 2021, kenmerk 2021/12, bijlage 15

noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken welke kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

4.10.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Het beoogde plan betreft de uitbreiding van een tuincentrum en de toevoeging van een horecafunctie met indoor kinderspeeltuin. Deze ontwikkeling is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object in het kader van Externe Veiligheid. Het toekomstige bouwplan zelf heeft geen betrekking op een risicovolle inrichting of andere risicovolle functie. Voor het plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving en de effecten daarvan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal propaantanks gelegen (figuur 10). Deze tanks liggen aan de overzijde van de A12. De dichtstbijzijnde propaantank ligt op circa 230 meter afstand van het plangebied.



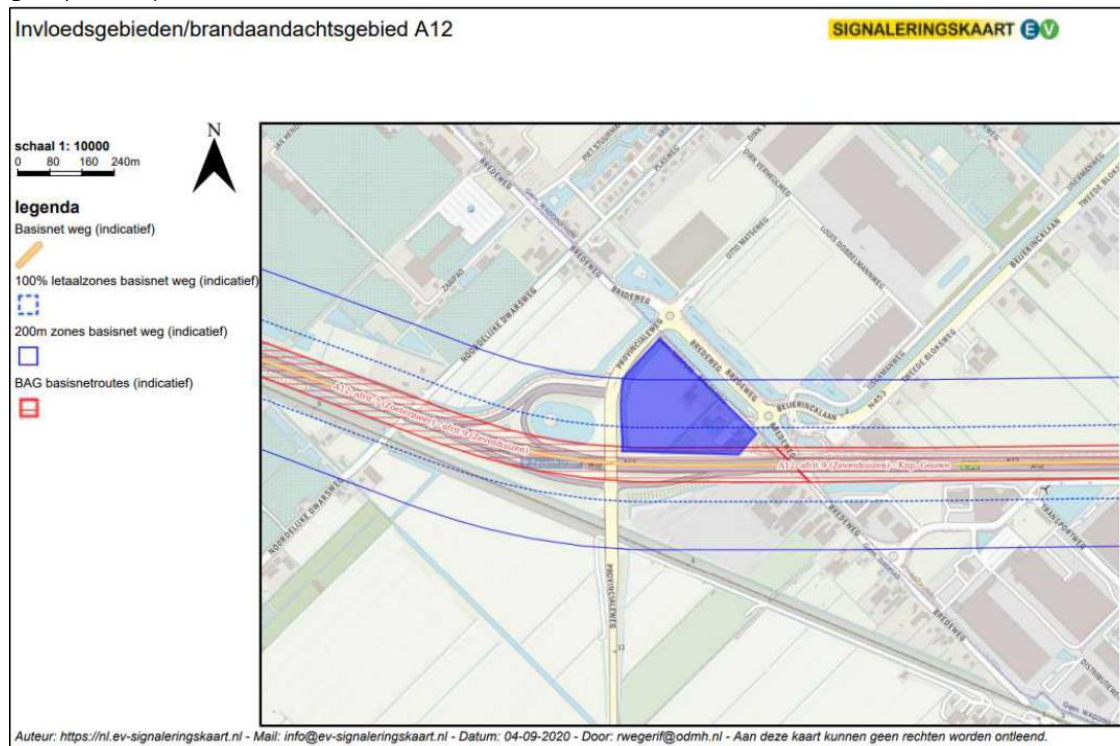
Figuur 10: ligging beoogde uitbreiding (paars omlijnd) ten opzichte van risico's in de omgeving (Bron: risicokaart.nl)

Beoordeling

Met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de in artikel 3.28 lid 1 van het activiteitenbesluit (Barim) opgenomen afstanden in acht genomen. De maximaal bepaalde externe veiligheidsafstand ten aanzien van propaanopslag is 25 meter. De percelen alwaar sprake is van propaanopslag zijn op een dermate ruime afstand van de locatie gelegen, dat de aanwezigheid van de propaantank geen belemmering vormt voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

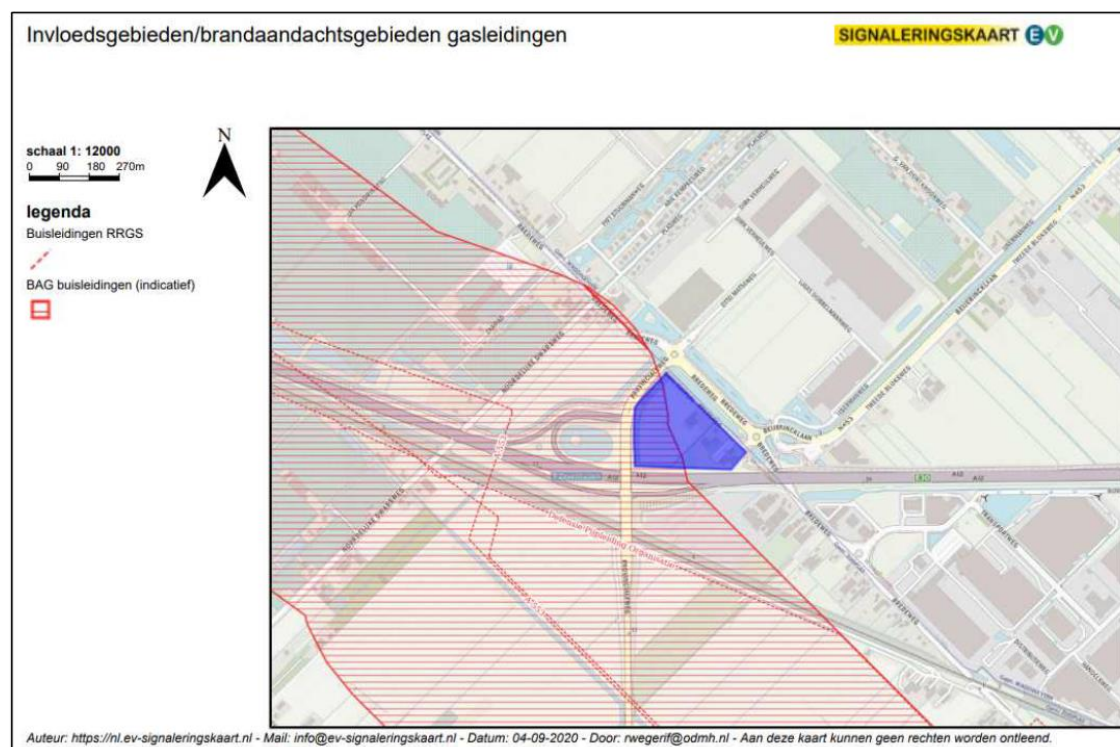
Het plangebied ligt tevens langs de A12, deze dient als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied is vrijwel geheel binnen 200 meter afstand van de A12 gelegen (zie figuur 11). In artikel 8 van het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt), is aangegeven dat bij plannen binnen 200

meter van een transportroute (A12) moet worden ingegaan op een aantal aspecten (verantwoording groepsrisico).



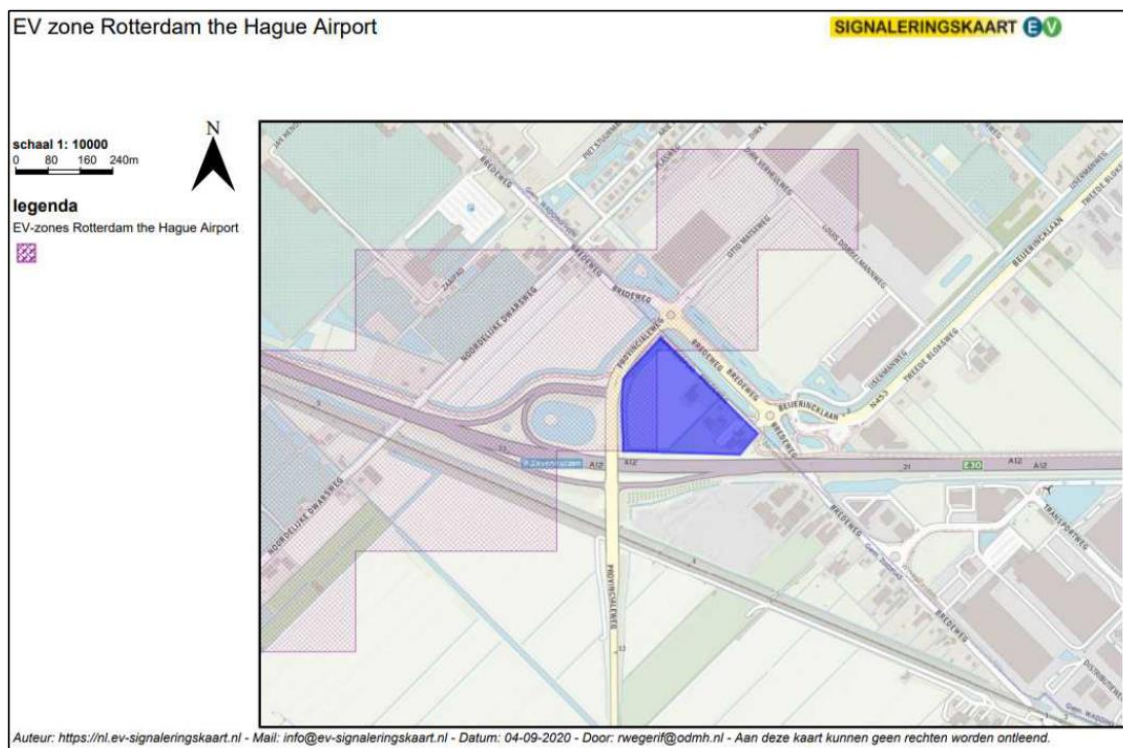
Figuur 11: ev-signaleringskaart – rijksweg A12 (bron: ODMH)

Het plangebied is eveneens gelegen binnen de invloedsgebieden van de hogedruk aardgasleidingen A-803 en A-553 (zie figuur 12). Dit dient eveneens te worden betrokken worden bij de verantwoording groepsrisico.



Figuur 12: ev-signaleringskaart – hogedruk gasleidingen (bron: ODMH)

Het plangebied is tot slot voor een deel gelegen binnen de EV zone van Rotterdam the Hague Airport (zie figuur 13). Op dat vlak dient te worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid zoals opgesteld door de provincie Zuid-Holland³⁷.



Figuur 13: ev-signaleringskaart – invloed Vliegveld Zestienhoven (bron: ODMH)

Gelet op dit beleid dient toetsing op de volgende aspecten plaats te vinden:

- 1- De aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de luchthaven;
- 2- Het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;
- 3- Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
- 4- De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- 5- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp als gevolg van het neerstorten van een vliegtuig op weg naar of afkomstig van de luchthaven, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten de luchthaven;
- 6- De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de luchthaven, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ongeval als boven beschreven voordoet, en
- 7- Voorafgaand aan de vaststelling van het besluit stelt het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio waarin het gebied ligt waarop dat besluit betrekking heeft, in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot

³⁷ Groepsrisicobeleid vanwege luchtvaart in de omgeving van Rotterdam The Hague Airport van de Provincie Zuid-Holland, d.d. 16 december 2014, kenmerk PZH-2014-485413763

voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de luchthaven.

Beoordeling groepsrisico

Zoals gebleken is uit het voorgaande onder 3.1.2 en 3.3.2 is sprake van een behoefte aan de uitbreiding van het bestaande tuincentrum. Verder is gebleken dat onderhavige locatie qua situering en ontsluiting bijzonder geschikt is om deze uitbreiding gestalte te geven. Het gestalte geven van die uitbreiding op een andere locatie zou neerkomen op kapitaalvernietiging en suboptimaal ruimtegebruik, dit ook omdat ter plaatse dan een perceel aanwezig zal blijven dat optimaal is ontsloten via openbare infrastructuur, maar niet dienovereenkomstig in gebruik zal zijn.

Het tuincentrum is gescheiden van de snelweg door oppervlaktewater, dat een buffer vormt bij eventuele calamiteiten en dat ook gebruikt kan worden als fallback blusvoorziening en/of om de gebouwen van het tuincentrum te koelen in geval van een brand.

In geval van een calamiteit aan een gasleiding biedt oppervlaktewater geval geen buffer. Het scenario bij gasleidingen is dat gasleiding kapot wordt getrokken en een volledige breuk ontstaat. Gezien de gasleidingen waar het hier om gaat veroorzaakt dat een 'fakkelfeitel' tot wel een paar honderd meter hoog. Het aanwezige oppervlaktewater kan dan eventueel worden gebruikt voor de koeling van de gebouwen

Vanwege het daarvoor gehanteerde veiligheids- en onderhoudsregime is de kans op calamiteiten met hogedruk gasleidingen zeer gering als het gaat om calamiteiten als gevolg van gebrek aan onderhoud en/of werkzaamheden welke aan de leiding worden uitgevoerd door de leidingbeheerder zelf. De kans is het grootste indien een leiding over het hoofd wordt gezien bij graafwerkzaamheden van derden. Het plangebied is op redelijk grote afstand van de hogedruk aardgasleidingen gelegen (meer dan 375 meter afstand) en daarmee in ieder geval ruim buiten de 100% letaalzone van de gasleidingen.

De mechanische ventilatie van het gebouw zal met één druk op de knop uitgeschakeld kunnen worden, zodat in geval van een incident in de omgeving geen giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Het tuincentrum zal daarbij niet aan de snelwegzijde worden opgericht, maar op enige afstand daarvan. Ook parkeren vindt niet aan de snelwegzijde plaats. Er zal hier sprake zijn van een buitenterrein van waar af een eventuele calamiteit snel zal kunnen worden opgemerkt. Aansluitend kan de bebouwing van het tuincentrum worden gebruikt om bescherming te zoeken tegen de calamiteit. Indien en voor zover de hulpdiensten ontruiming verkieslijk zouden achten, kan het terrein eenvoudig van de risicobronnen (rijksweg en gasleidingen) af worden ontruimd, waarbij de aanwezige fietsinfrastructuur eventueel als alternatieve vluchtroute ter beschikking zal staan. De bebouwing van het tuincentrum zal daarbij tevens enige buffer verschaffen tijdens het vluchten.

Het buitenterrein van het tuincentrum is goed bereikbaar voor de hulpdiensten en kan zo nodig worden gebruikt als uitvalsbasis om een calamiteit te bestrijden.

De bouwhoogte van het tuincentrum zal beperkt blijven, waardoor deze geen bijzonder aanvliegrisico zal vormen. Voor het overige kan weinig worden gedaan om een neerkomend vliegtuig te voorkomen of om de gevolgen daarvan te beperken.

Voor wat betreft de personendichtheid is het volgende relevant. De PGS1, deel 6 bevat geen specifieke gegevens ten aanzien van detailhandel in het algemeen of een tuincentrum in het bijzonder. In de huidige situatie is sprake van 145 parkeerplaatsen en 42 fietsparkeerplaatsen. Bij een gemiddelde autobezetting van 2,4 komt dit neer op maximaal 400 aanwezige personen, rekening houdend met maximaal 10 kinderen die op een fietskinderzitje worden vervoerd. In de nieuwe situatie zal sprake zijn

van 1.250 aanwezige personen, ook rekening houdend met maximaal 18 kinderen die op de fiets worden vervoerd. De maximale toename van het groepsrisico bedraagt kortom 850 personen.

Het gaat hierbij om de maximale situatie die optreedt op koopavonden en op zaterdag, kortom de momenten waarop in principe geen sprake meer zal zijn van gevaarlijke transporten of reguliere (graaf)werkzaamheden. Zoals blijkt uit het mobiliteitsonderzoek (zie paragraaf 4.6.1), bedraagt de bezettingsgraad op reguliere werkdagen overdag circa 50% van de maximale bezetting op koopavonden en zaterdag. De toename van het groepsrisico op die momenten zal dus 425 personen zijn.

Samenvattend is sprake van een toename van het groepsrisico. De maximale toename treedt echter op momenten dat bepalende risico's geringer zijn. De locatie is optimaal ontsloten. Hulpdiensten hebben geen probleem de locatie te bereiken, terwijl in geval van een calamiteit ook vluchten goed mogelijk is. De hulpdiensten beschikken over de optie om calamiteiten op bijvoorbeeld de rijksweg ook vanaf het buitenterrein van de locatie te bestrijden. De te realiseren bebouwing biedt beschutting en afscherming in geval van een calamiteit op de rijksweg en/of met de gasleidingen. Voertuigen van bezoekers worden zodanig gesitueerd dat deze bij een calamiteit nog kunnen worden gebruikt om te vluchten.

4.10.3. Advies Veiligheidsregio

Door de Veiligheidsregio is advies uitgebracht over het concept bestemmingsplan³⁸. Uit het advies blijkt, dat rekening wordt gehouden met een iets langere opkomsttijd, maar dat dit in principe aanvaardbaar wordt geacht. Verder wordt de aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid het beschikken over een goede secundaire bluswatervoorziening via oppervlaktewater. Hierin zal bij de verdere uitwerking van het plan worden voorzien. Immers het aanwezige oppervlaktewater is eenvoudig geschikt te maken als secundaire bluswatervoorziening. In overleg met de brandweer zullen de opstelplaatsen van de brandweerwagens worden bepaald. De ventilatie van gebouwen zal afschakelbaar worden gemaakt.

Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan het advies van de Veiligheidsregio.

4.10.4. Niet gesprongen explosieven

In 2014 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) voor het beheergebied van HHSK. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE.

Verder onderzoek naar NGE is naar onze mening niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn uiteraard passende maatregelen nodig.

³⁸ Veiligheidsregio Hollands Midden, *Advies concept bestemmingsplan uitbreiding Van der Spek*, D2021-03-002939, 31 maart 2021, bijlage 17

5. Juridische toelichting

5.1. Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van de bestemmingsplanherziening bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover er regels aan deze aanduidingen zijn gekoppeld. Soms heeft een aanduiding dus juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van de bestemmingsplanherziening.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken.

Toelichting

Deze toelichting heeft géén juridisch bindende werking, maar vervult een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

5.2. Planregeling

Detailhandel - Tuincentrum

In onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor het limiteren van de bouwmogelijkheden via het bestemmingsvlak van circa 10.000 m². Verder zijn de ruimtelijk relevante vloeroppervlakten gemaximeerd. Tot slot is de bouwhoogte op gebruikelijke wijze gelimiteerd.

Gemengd

Deze gemengde bestemming vormt waar aan de orde een voortzetting van de geldende lintzonebestemming (zie paragraaf 1.3.1). Zo is in deze bestemming de bestaande winkel zowel voor wat betreft positie als het maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlak bestemd overeenkomstig de al bestaande en bestemde situatie.

Nieuw is dat in deze gemengde bestemming voorzien wordt in een passende regeling voor de bestaande groothandel in versproducten. Daarnaast wordt in deze bestemming de verplaatste bedrijfswoning toegevoegd, met een specifieke regeling om zeker te stellen dat aan de geluidregelgeving wordt voldaan.

Verkeer

Voor het te verlengen / te realiseren fietspad is gekozen voor een verkeersbestemming welke voldoende basis biedt om deze infrastructuur aan te leggen.

Verkeer - verblijfsgebied

Het parkeerterrein bij het tuincentrum is voorzien van een eigen op de functie toegesneden verkeersbestemming die naast parkeerterrein ook specifieke aan de hoofdbestemmingen gekoppelde functies toelaat, zoals vlaggenmasten, een mogelijkheid voor ambulante handel en het beperkt uitstallen van producten nabij de entree. In deze bestemming is overigens uitdrukkelijk alle buitenopslag uitgesloten.

Groen

Ter afscherming van het tuincentrum is gekozen voor een groenbestemming. In deze groenbestemming is daarnaast, ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag toegelaten ten behoeve van het tuincentrum. Aangezien het tuincentrum ook volwassen bomen in zijn assortiment heeft, kan deze opslag ook worden beschouwd als een overgang tussen het tuincentrum en de omliggende groene afscherming. Voor dit deel van de groenbestemming is ook teelt van gewassen toegelaten. De combinatie van teelt en verkoop is een combinatie die van oudsher aanwezig is bij kwekerijen en tuincentra en sluit ook aan op het van oorsprong uitsluitend agrarische gebruik van deze gronden.

Water

Het aanwezige oppervlaktewater alsook het oppervlaktewater dat bij wijze van compensatie dient te worden aangelegd is als zodanig bestemd in dit plan. Op grond van de planregeling mag dit niet meer worden omgezet in land.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer van het plan heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met gemeente Zuidplas. De met de gemeente gemaakte afspraken geven voldoende zekerheid dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.1.1. Planschade

Een aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. De feitelijke situatie is daarbij niet van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Als er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu, het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de eigenaar gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Op deze wijze is verzekerd dat eventueel planologisch nadeel niet ten laste van de gemeente zal blijven.

6.2. Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet.

Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit

het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente.

Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het ontwerp bestemmingsplan in procedure is gebracht is er met de gemeente overleg geweest. Tevens is er vanuit de huidige klandizie genoeg vraag naar de realisatie van het bouwplan. Aangezien in de directe omgeving geen sprake is van omwonenden, wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid niet als belemmering gezien voor het initiatief. Verder is sprake geweest van overleg met diverse belangengroepen en organisaties, hetgeen heeft geleid tot diverse aanpassingen in het bestemmingsplan³⁹.

6.3.1. Inspraak en vooroverleg

Ten aanzien van het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met onder andere de provincie Zuid Holland en met buurgemeenten. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft over diverse aspecten van het plan advies uitgebracht. In het kader van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zal zo nodig sprake zijn van nader advies en/of overleg. Daarnaast zullen ook het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio Midden Holland bij het plan worden betrokken.

6.3.2. Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst alsmede in een huis-aan-huis-blad. Tevens dient de kennisgeving langs elektronische weg te geschieden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens tezamen met alle bijlagen zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant, 'Hart van Holland' en de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is daarbij ook op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl openbaar gemaakt. Een ieder heeft dan binnen deze zes weken de tijd een zienswijzen in te dienen.

Het ontwerp plan heeft van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend. Enkele zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van de ontwerpversie van dit plan. Op dit punt wordt verwezen naar de separaat opgestelde zienswijzennota⁴⁰.

6.3.3. Behandeling in de raad

Naar aanleiding van een eerdere behandeling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 7 september 2021 is een zogenaamde Third opinion opgesteld door BRO⁴¹. Vanwege tijdsverloop heeft tot slot actualisatie plaatsgevonden van het stikstofonderzoek⁴².

³⁹ Zie bijlage 16

⁴⁰ Zie bijlage 19.

⁴¹ Zie bijlage 20.

⁴² Zie bijlagen 21a en 21b.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Overzicht herinrichting fietspad
Bijlage 2a – Landschapshistorie
Bijlage 2b - Ontwerpprincipe
Bijlage 3 – Beeldkwaliteit
Bijlage 4 – Laddertoets
Bijlage 5 – Advies detailhandelscommissie Zuid Holland
Bijlage 6 – Landschappelijke inpassing
Bijlage 7 - Milieueffectbeoordeling
Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek
Bijlage 9 – Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10 – Mobiliteitsscan en parkeerbalans
Bijlage 11 – Rapportage Stikstof
Bijlage 12 – Quickscan – Flora en Fauna
Bijlage 13 – Beantwoording opmerkingen ODMH ecologie
Bijlage 14 – Nader ecologisch onderzoek vleermuizen
Bijlage 15 – Ecologische quick-scan, update 2021
Bijlage 16 – Verslag participatie
Bijlage 17 – Advies veiligheidsregio
Bijlage 18 – Memo reactie second opinion laddertoets
Bijlage 19 – Nota beantwoording van zienswijzen
Bijlage 20 – Third opinion laddertoets
Bijlage 21a – Aanvullende Memo stikstofdepositie
Bijlage 21b – Stikstofdepositiemodel Aeries (aanpassing en actualisatie)