

Wijzigingsplan  
Intratuin Bredeweg  
Gemeente Zuidplas





# Wijzigingsplan Intratuin Bredeweg

Gemeente Zuidplas

Rapportnummer:	211x03849.055266_1_3
Datum:	06 april 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. Droogh Intratuin Zoetermeer en Pijnacker
Projectteam BRO:	Ellen van den Oetelaar, Natasja de Vroom, Wanda Blommensteijn
Concept:	Eerste versie: 10 december 2009 Tweede versie: 18 december 2009
Voorontwerp:	februari 2010
Ontwerp:	maart 2010
Vaststelling:	
Trefwoorden:	
Bron foto kaft:	Erwin Vrensen (16)
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
<b>2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
<b>3. PLANOPZET</b>	<b>7</b>
<b>4. RUIMTELIJKE ASPECTEN</b>	<b>11</b>
<b>5. VERKEERSASPECTEN</b>	<b>15</b>
<b>6. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN</b>	<b>19</b>
6.1 Geluid	19
6.2 Bedrijven en milieuzonering	19
6.3 Bodem	21
6.4 Externe veiligheid	21
6.5 Waterparagraaf	24
6.6 Flora en Fauna	29
6.7 Luchtkwaliteit	30
6.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
6.9 Distributieplanologisch onderzoek	32
<b>7. FINANCIËL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
<b>8. JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN</b>	<b>37</b>
8.1 Geldend bestemmingsplan	37
8.2 Wijzigingsplan	37



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De directie van Intratuin Zoetermeer en Pijnacker is voornemens een Intratuin-vestiging te realiseren op de locatie gelegen aan het Zaaipad, te Zevenhuizen/Moerkapelle, thans gemeente Zuidplas.

Momenteel kenmerkt dit gebied zich door glastuinbouwbedrijven en dus sluit een Intratuin-vestiging qua bebouwing goed aan bij de reeds bestaande bebouwing. Immers, de bouwwijze is van gelijksoortige aard.

Bij de bouw zal veel aandacht besteed worden aan onder anderen milieutechnische,- en energie besparende aspecten. Dit bijvoorbeeld door gebruik te maken van de nieuwste techniek op het gebied van waterdoorlatende bestrating op het parkeerterrein, en een dak- en gevelconstructie op basis van de meest recente energiezuinige en duurzame technieken.

Daarnaast zal een groot deel van het parkeerterrein mede ten behoeve van P&R ingericht worden zodat er een dubbele gebruiksfunctie ontstaat. Dit deel van het terrein zal direct aansluitend zijn bij een bushalte voor de snelbus. Gerealiseerd wordt een bedrijf met een moderne uitstraling met ruim 100 arbeidsplaatsen, direct gelegen aan de ontsluiting van de Greenport, het glastuinbouwgebied dat de eerste schakel vormt van veel producten die via Intratuin haar weg vinden naar de consument. Het bedrijf zal dan ook qua ligging, uitstraling en waarde toonaangevend zijn, niet alleen voor de Zuidplas maar zelfs voor Nederland en daarbuiten.

Deze beoogde ontwikkelingen zijn niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'<sup>1</sup>, maar wel middels twee wijzigingsbevoegdheden die in het vigerende plan opgenomen zijn. In het onderhavige wijzigingsplan zijn deze twee wijzigingsbevoegdheden samengevat. In het onderstaande wordt kort op de vigerende juridisch-planologische situatie en de twee wijzigingsbevoegdheden ingegaan.

Op de locatie rust op grond van het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de nadere aanduiding 'glastuinbouw'. Op deze gronden rust daarnaast een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarmee onder bepaalde voorwaarden de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 4' gewijzigd kan worden ten behoeve van een tuincentrum behorend tot het type III of IV<sup>2</sup>, infrastruc-

---

<sup>1</sup> Op het moment van terinzagelegging van het onderhavige wijzigingsplan was bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' nog niet onherroepelijk.

<sup>2</sup> Een nadere begripsbepaling van deze typen tuincentra is opgenomen in paragraaf 2.3 'Vigerend bestemmingsplan'.

tuur en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing, waterhuishoudkundige voorzieningen en water.

Daarnaast hebben de noordelijke gronden van de ontwikkelingslocatie de bestemming 'Lintzone'. Op deze gronden rust eveneens een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro waarmee onder bepaalde voorwaarden de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2' gewijzigd kan worden ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijven (milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten), (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden alsmede watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen.

Door gebruik te maken van de hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheden uit het vigerend bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## **1.2 Leeswijzer**

Allereerst wordt ingegaan op het gebiedsprofiel van de locatie, alsmede de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. De hierop volgende hoofdstukken omvatten een motivering van het project, waarbij ruimtelijke, verkeerskundige, milieuhygiënische en economische aspecten aan de orde komen. Hoofdstuk 7 'Financieel-economische uitvoerbaarheid' bevat een conclusie omtrent de exploitatie van de ontwikkelingen. Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op de juridische planopzet.

## 2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

### 2.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het Zaaipad (toekomstige Rottelaan, ook wel Veilingweg genoemd) en Bredeweg te Zevenhuizen (gemeente Zuidplas). Het plangebied bevindt zich in de Zuidplaspolder, tussen de kernen Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de autosnelweg A12, met de op-/afrit Zevenhuizen/Waddinxveen waarop de Bredeweg direct aansluit, en de spoorlijn tussen Den Haag en Gouda.

De locatie is circa 5 hectare groot. In de huidige situatie staan er kassen in het gebied. Van de twee glastuinbouwbedrijven binnen het plangebied zal er 1 bedrijf verplaatsten naar een andere locatie. Van het andere bedrijf wordt de bedrijfsvoering geheel beëindigd.

Het gebied wordt aan de zuid-, noord- en westzijde omgeven door kassen. Aan de oostzijde ligt het lint van de Bredeweg. Hier staat een woning met ruime tuin (Bredeweg 88), deze woning grenst aan het plangebied. In de zuidelijke punt van het gebied (buiten het plangebied) staat een woning met schuur (Zaaipad 4), daar tegenover aan de zuidoostzijde van het Zaaipad staan ook woningen (Zaaipad 5, 7, 9 en 11) en een bedrijf aan Zaaipad 13.

### 2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied behoren tot het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009.

De projectlocatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen:

- 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de nadere aanduiding 'glastuinbouw'.
- 'Lintzone'.

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor een glastuinbouwgebied met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt.

De voor 'Lintzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van bestaande (bedrijfs-)woningen, bestaande (glastuinbouw)bedrijven c.q. het uitoefenen van bestaande bedrijfsactiviteiten, bestaande woon-werk combinaties en behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (lint- en/of laanstructuur).

#### ***Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro***

Op het grootste gedeelte van de gronden binnen het plangebied rust een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarmee de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 4' onder bepaalde voorwaarden gewijzigd kan worden ten behoeve van een tuincentrum behorend tot het type III of IV, infrastructuur en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing, waterhuishoudkundige voorzieningen en water. Onder een tuincentrum behorend tot het type III en IV wordt het volgende verstaan:

##### *Type III*

Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het traditionele tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen "binnentuin" en "buitenkamer" is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op verkoop van alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

##### *Type IV*

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om een zeer grootschalige detailhandelsvestiging met een regionaal tot landelijk verzorgingsgebied met ruimte voor vestiging in thema/leisure voorzieningen voor huis, tuin en buitenleven, met verkoop van producten in combinatie met het gebruik van de producten als vermaak.

Op de noordelijke gronden binnen het plangebied rust een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro waarmee de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2' onder bepaalde voorwaarden gewijzigd kan worden ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijven (milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten), (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden alsmede watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen.

### 3. PLANOPZET

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een aantal zaken mogelijk gemaakt, te weten de realisatie van een vestiging van Intratuin en de vestiging van twee panden waarin bedrijfsmatige e/of maatschappelijke activiteiten mogelijk zijn. Hierna zullen beide ontwikkelingen worden beschreven.

#### Intratuin

Het programma voor de Intratuin is als volgt:

Bruto vloer oppervlakte (b.v.o.) tuincentrum (exclusief luifels) goot-hoogte 6 – 9 meter	13.800 m <sup>2</sup>
Bruto vloer oppervlakte verdiepingsvloer	2.950 m <sup>2</sup>
Bruto vloer oppervlakte magazijn (hoogte 11 meter)	2.950 m <sup>2</sup>
Wateropslag in natuurlijk gegraven sloot voor opvang regenwater	2.250 m <sup>2</sup>
Parkeerruimte	15.000 m <sup>2</sup>
Buiten opslagruimte van bestrating en tuinhout (niet voor publiek toegankelijk)	1.500 m <sup>2</sup>

Totaal benodigd oppervlak 38.450 m<sup>2</sup> (3,845 ha)

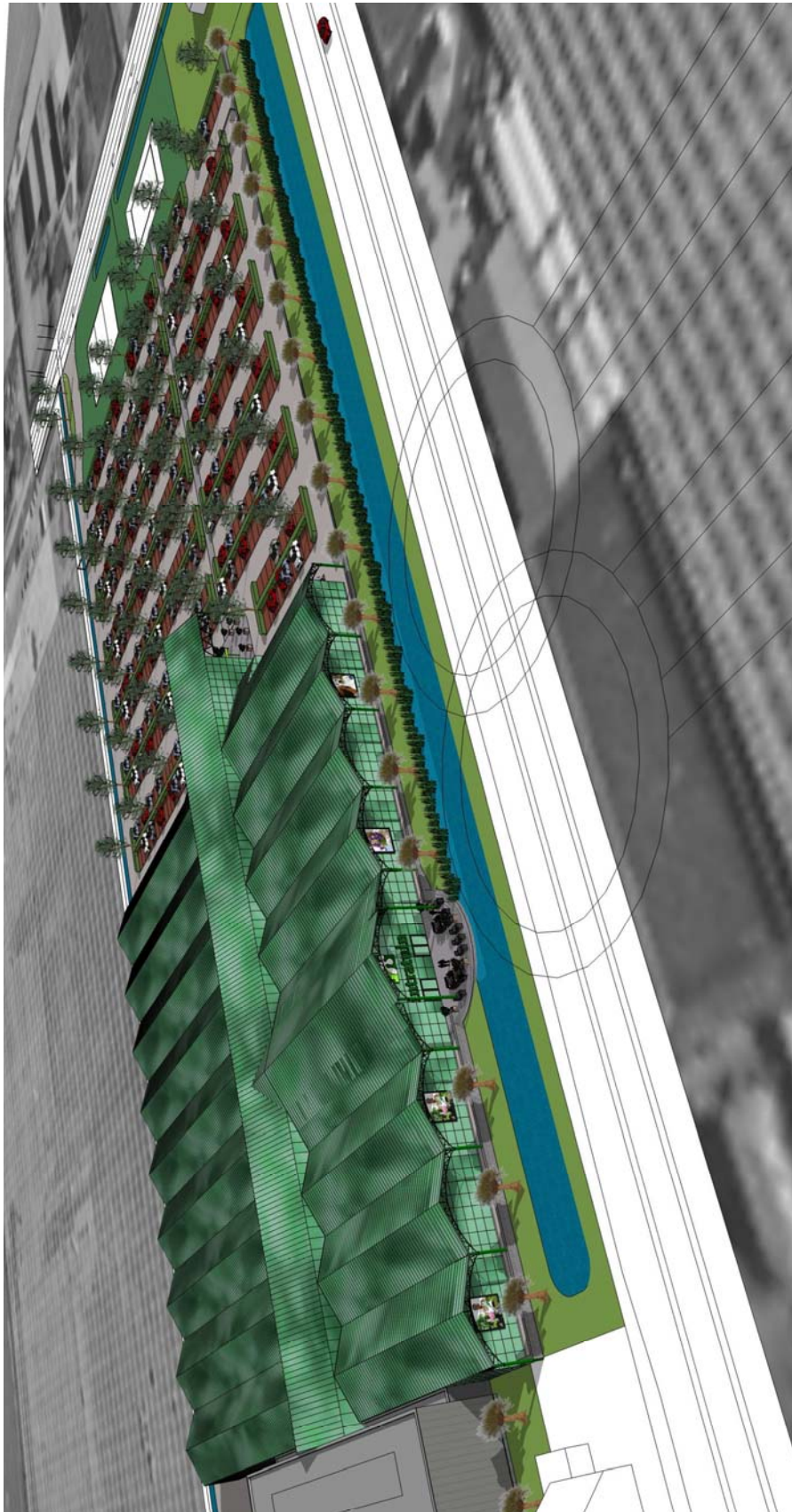
#### Waarvan:

Verkoopruimte verwarmd, inclusief verdiepingsvloer	8.312 m <sup>2</sup>
Verkoopruimte koud	1.627 m <sup>2</sup>
Totaal verkoopruimte permanent	9.939 m <sup>2</sup>
Verkoopruimte semi-permanent (open sky-gedeelte)	4.987 m <sup>2</sup>

(NB: alle genoemde maten zijn exclusief aan-, afvoerwegen, beplanting, sloten, e.d.).

De oppervlakte van het perceel ten behoeve van de Intratuin is circa 4,7 ha groot. Het magazijn, met een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup>, is in de zuidelijke punt van het perceel gelegen. Het laden en lossen vindt aan de noord/westzijde van het plangebied plaats, ten noorden van dit magazijn. Eveneens aan de noordzijde bevindt zich de expeditie en de laadkuil. De toegangsweg tot het magazijn bevindt zich aan de noordwestelijke zijde van het perceel.

Het pand voor de verkoop bevindt zich ten noorden van het magazijn, centraal op het perceel. Dit gedeelte van het pand sluit qua uitstraling aan bij zijn omgeving, het pand wordt gevormd door kassen. Deze kassen hebben een oppervlakte van circa 1,4 ha.



*Sfeerimpressie toekomstige situatie*

Het pand bestaat grotendeels uit één laag, op een klein gedeelte (circa 3.000 m<sup>2</sup>) bevindt zich een tweede bouwlaag waar verkoop plaats zal vinden en de kantine voor het personeel, de facilitaire ruimte en technische ruimte gesitueerd zijn. Op de begane grond is naast de verkoopruimte ook een zogenaamd tuincafé gesitueerd. Het pand heeft grotendeels een bouwhoogte van circa 13 meter, het magazijn heeft een bouwhoogte van 11 meter. De entree van het pand bevindt zich in de noord-oostgevel.

Ten noorden van het pand is de parkeervoorziening gesitueerd. Er worden circa 560 parkeerplaatsen in het noordoostelijke deel van het plangebied voorzien. In hoofdstuk 5 is een onderbouwing voor het aantal parkeerplaatsen opgenomen.

Bomenrijen worden tussen parkeerplaatsen aangelegd, deze verdelen het terrein in gelijke 'ruimten'. Een looppad, gemarkeerd met een bijzonder bestratingsmateriaal, loopt door de parkeervakken heen en biedt een 'vrije doorgang' voor voetgangers naar de hoofdentree. De ontsluiting van het perceel bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het terrein en vindt zodoende plaats via de Bredeweg. Ten behoeve van deze ontsluiting zal een nieuw linksafvak worden aangebracht op de Bredeweg. In de bermstrook van de Bredeweg worden 2x 3 vlaggenmasten gerealiseerd ter markering van de entree van Intratuin Bredeweg.

Aan de zuidoostelijke zijde van het perceel bevindt zich een waterbassin. Dit wordt uitgevoerd alsof het oppervlaktewater betreft, maar met een verhoogd waterpeil, dus als een brede sloot met oeverbeplanting. Ten noorden daarvan is ter hoogte van de parkeervoorziening een talud gesitueerd. Aan de gehele zuidoostelijke zijde van het perceel wordt een bomenrij aangelegd.

In de hiernavolgende hoofdstukken zal nader worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten en de verkeersaspecten van het plan.

#### *Toekomstige ontwikkelingen omgeving plangebied*

Ten zuiden van het plangebied zullen in het kader van de Zuidplasontwikkelingen grote veranderingen plaatsvinden. Evenwijdig aan de zuidoostzijde van het Zaaipad komt de Rottelaan (ook wel Veilingweg genoemd) te liggen. De Rottelaan vormt een onderdeel van de toekomstige parallelstructuur langs de A12 en dient onder andere ter ontsluiting van Moerkapelle en Zevenhuizen en voor de afwikkeling van vrachtverkeer tussen glastuinbouw en de veiling in Bleiswijk. In het huidige planstadium is nog niet geheel duidelijk welke vorm de toekomstige aansluiting van de N219 op de A12 krijgt.

Gevolg van de onzekerheid over de exacte uitvoering van de toekomstige parallelstructuur is dat er een strook van circa 20 meter van het plangebied niet bebouwd kan worden. Deze strook is juist wel belangrijk voor de representativiteit van het perceel. Dit gebied dient een rustige, landelijke uitstraling te krijgen (een vaart: rechtlijnig waterelement met gras, riet en inheemse bomen) aansluitend op de eco-

logische zone aan de overzijde van Rottelaan. Het gevraagde waterbassin zou hier goed ingepast kunnen worden mits het dieper dan maaiveld komt te liggen. De toekomstige gevel zou een lange rechte wand moeten vormen georiënteerd op de Rottelaan.



### **Twee percelen aan Bredeweg**

Aan de Bredeweg, ten noordoosten van het perceel van de Intratuin, zullen twee percelen ontwikkeld worden. Het moment van de bouwwerkzaamheden op deze percelen is daarbij niet noodzakelijkerwijs gelijktijdig met de realisatie van het tuincentrum. Op deze percelen is het middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat er bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) en/of maatschappelijke activiteiten plaats kunnen vinden.

De percelen zijn beide circa 2.000 m<sup>2</sup> groot. De panden die worden gerealiseerd, zullen een oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup> hebben.

De ontsluiting van deze panden is via het parkeerterrein omdat een directe ontsluiting aan de Bredeweg verkeerstechnisch niet mogelijk is. De oriëntatie van het gebouw(-en) is echter wel op de Bredeweg.

## 4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

#### *Lint Bredeweg*

Het lint is van cultuurhistorische waarde, het vormt als het ware het 'geheugen' van de Zuidplas waarachter de grootschalige veranderingen plaats zullen vinden. Het lint zelf dient haar landelijke, kleinschalige uitstraling te behouden. Nieuwbouw (kleinschalige bedrijven) is mogelijk mits het voldoet aan het 'Beeldkwaliteitplan Lanen en Linten'. In het Beeldkwaliteitplan<sup>3</sup> staat dat variatie in kavels en kavelinvulling het uitgangspunt vormt van de regels en randvoorwaarden die worden gesteld aan de lintkavels, met een optimale vrijheid voor toekomstige initiatiefnemers. De volgende beeldkwaliteitseisen worden aan bedrijfsgebouwen gesteld. Deze eisen worden alleen gesteld aan de twee percelen aan het lint, de Intratuin is geen onderdeel van dit lint, deze bebouwing ligt daar achter.

- van het bouwperceel op de lintkavels mag 30% worden bebouwd;
- gebouwen moeten worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn. Deze ligt bij Zuidplaslintkavels standaard op 15 meter uit de as van de aanliggende weg;
- ten behoeve van het behoud van doorzichten en de lintkarakteristiek van solitaire bebouwing in het groen wordt een zone op de lintkavels bebouwingsvrij gehouden. Wanneer nieuwe bebouwing wordt ingepast naast bestaande lintbebouwing, en bij nieuwe lintbebouwing onderling, dient een bebouwingsafstand van 10 meter aangehouden te worden;
- de ontsluiting van deze panden is via het parkeerterrein omdat een directe ontsluiting aan de Bredeweg verkeerstechnisch niet mogelijk is. De oriëntatie van het gebouw(-en) dient echter wel op de Bredeweg te zijn;
- parkeren dient op de kavels plaats te vinden. Dit zal altijd achter de voorgevelrooilijn plaatsvinden;
- er wordt gestreefd naar variatie in massaopbouw, dakoplossing, kleur- en materiaaltoepassingen. Elk bedrijfspand is uniek;
- expressieloze, gesloten bedrijfshallen moeten worden voorkomen. Vanaf buitenaf moet zichtbaar zijn wat er binnen gebeurt, waardoor een interessante binnen-buiten relatie ontstaat die het gebouw leesbaar maakt voor zijn omgeving. Dit vraagt in ieder om gevelopeningen aan de zijde van het gebouw die grenst aan de openbare ruimte;
- de bedrijfsgebouwen hebben een bescheiden vormgeving, passend bij de landelijke uitstraling van de linten;
- bedrijfsgebouwen mogen niet de uitstraling hebben van ongedifferentieerde volumes. Bij grote bouwmassa's – met een gevelbreedte van meer dan 15 meter

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitplan Linten, Lanen en Ringvaartkavels Zuidplaspolder. Gemeente Zuidplas, conceptversie 2 februari 2010.

- dient een gevelgeleding of segmentering te worden aangebracht. Dit geldt ook voor het dakvlak;
- bedrijfsgebouwen zullen naar alle waarschijnlijkheid gestandaardiseerd, flexibel en efficiënt worden gebouwd. Hierbij hoort het industriële materiaalgebruik van plaatmaterialen. In ieder geval de plint van de gebouwen (de onderste borstwering) dient te bestaan uit duurzamer materiaal (steensoorten);
- opslag moet aan het zicht vanaf de openbare weg worden onttrokken, en dient altijd achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden;
- reclame-uitingen zijn ingetogen en harmonieus geïntegreerd in de gevel, zodanig dat zij ondergeschikt zijn aangebracht in het totale gevelbeeld. Solitaire reclame-uitingen op het terrein zijn niet toegestaan.

#### *Aanzicht vanuit omgeving*

Vanaf de Bentwoudlaan/ Rottelaan en de nieuwe (verlegde) afslag N219/A12 is de locatie prominent in beeld. De context bestaat uit kassen. De uitstraling van Intratuin zou hier op aan moeten sluiten.

Het toekomstig gebouw moet zich met haar langste zijde aan de Bentwoudlaan/Rottelaan tonen met een representatieve gevel; een voorzijde. Zicht op het achterliggende parkeerterrein en op buiten- en binnenmagazijnen is hier niet toegestaan. Voor het deel van het parkeerterrein dat niet door het hoofdgebouw aan het oog onttrokken wordt (gezien vanaf de Rottelaan) dient een oplossing te worden gezocht. Dit is onlosmakelijk onderdeel van het ontwerp. De oplossing zou zo onopvallend mogelijk moeten worden ingepast. Gedacht wordt aan een landschappelijke oplossing (verlengen van het talud) die aansluit op de waterbergingszone.

Het woongebouw Zaaipad 4 wordt gehandhaafd. Achterliggende bebouwing zal voldoende afstand moeten houden tot dit gebouw. Gedacht wordt aan minstens 15 meter tot aan de achtergevel van het gebouw. Dit zou of moeten worden ingericht als tuin (behorend bij de woning) of moeten worden ingericht met enkele eerste grootte bomen. Dit alles om een juiste verhouding te krijgen tussen het kleine woongebouw en de hoge bebouwing erachter.

Ook vanaf de Bredeweg mag het parkeerterrein beperkt zichtbaar zijn. Randvoorwaarde voor de bedrijfsbebouwing van Intratuin is daarom dat de percelen of het perceel aan de Bredeweg meeontwikkeld wordt.

#### *Bouwhoogtes*

De hoogte moet aansluiten bij de kassen in de omgeving. De maximale (nok-)hoogte van het bedrijfsgebouw is 13 meter.

### *Inrichting buitenruimte*

Er zijn twee representatieve delen van de buitenruimte die grenzen aan de openbare ruimte: de entree aan de Bredeweg en de strook tussen de Rottelaan en het bedrijfsgebouw. De gevel aan de Rottelaan wordt voorzien van zonwerend glas. Het lint, het Plantagekwadrant en de ecologische zone krijgen allen een eenvoudige landelijke inrichting. Hier zouden deze gebieden op aan moeten sluiten. Het voorstel is om het benodigde waterbassin hier te realiseren en uit te voeren alsof het oppervlakte water betreft, dus als een brede sloot met oeverbeplanting. Deze dienen aldus beiden (zoals ook hierboven beschreven) zo eenvoudig en rustig mogelijk te worden ingericht (gras, water, bomen). Hier passen zeker geen opvallende (en tuinachtige) beplanting, opvallende inrichtingselementen en reclame-uitingen. In het onderstaande zijn randvoorwaarden geformuleerd omtrent reclame-uitingen.

Voor het gebied (o.a. het parkeerterrein) dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte zijn geen aanvullende eisen. Dit kan naar eigen wens van Intratuin worden ingericht.

De aansluiting Bredeweg-parkeerterrein dient zo eenvoudig mogelijk uitgevoerd te worden, met een grote terughoudendheid in reclame-uitingen, hekwerken ed. Een eenvoudige inrichting (gras met bomen) verdient de voorkeur voor de ruimte naast de ontsluitingsweg.

### **Architectonische randvoorwaarden**

- De materiaalkeuze is duurzaam en refererend aan kassen (vergelijkbaar met Intratuin Barneveld). Geen bedrijfshallen uitstraling.
- De voorgevel aan de Rottelaan is transparant waardoor het interieur zichtbaar is. De representatieve gevel(-s) aan de Rottelaan kennen een ritmering om het grote volume te geleiden.

### **Randvoorwaarden reclame-uitingen**

- Terughoudend aan openbare ruimte en in de lintzone, op parkeerterrein 'vrij spel'. De uitingen mogen niet leiden tot afleiding en verwarring bij weggebruikers.
- De enige uitzondering wat betreft reclame, zijn reclame-uitingen van het eigen bedrijf ter markering van de entree. Ook hier wordt terughoudendheid gepleit maar enige zichtbaarheid is logisch. Reclame-uitingen mogen niet in de bermzone van de Bredeweg worden geplaatst maar daarachter (daar waar het perceel begint). In deze bermstrook worden derhalve 2x 3 vlaggenmasten gerealiseerd ter markering van de entree van Intratuin Bredeweg. Deze vlaggenmasten zijn specifiek aangegeven op de plankaart, waardoor de locatie vastligt.
- In de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt een reclamezuil gesitueerd. Ook deze is specifiek aangegeven op de plankaart. Door deze locatie worden de weggebruikers niet afgeleid.



## 5. VERKEERSASPECTEN

### **Randvoorwaarden auto ontsluiting**

De beoogde kavel voor de Intratuin kan alleen vanaf de Bredeweg worden ontsloten voor autoverkeer. De toekomstige Rottelaan en Bentwoudlaan zijn gebiedsontsluitingswegen waarop geen rechtstreeks ontsluiting van percelen plaats kan vinden (dus geen particuliere in- en uitritten). Rechtstreeks aansluiten op de rotondes is niet mogelijk vanwege het toekomstige verkeersaanbod en de gewenste kwaliteit van doorstroming van het verkeer op deze rotondes.

De in- en uitrit van de kavel dient op een zo groot mogelijke afstand van de rotonde op de Bredeweg te liggen (minimaal circa 100 tot 150 meter) en er dient een opstelstrook voor linksafslaand verkeer (vanaf de rotonde) gerealiseerd te worden. Dit om te voorkomen dat verkeer vanaf de rotonde dat linksaf de kavel op wil rijden, het rechtdoorgaande verkeer op de Bredeweg blokkeert en terugslag op de rotonde veroorzaakt. De ontsluiting van de twee te realiseren panden aan de Bredeweg is via het parkeerterrein van de Intratuin omdat een directe ontsluiting aan de Bredeweg verkeerstechnisch niet mogelijk is.

Voor de ontsluiting dienen de volgende aanpassingen aan Bredeweg plaats te vinden:

- opstelgelegenheid voor linkafslaand verkeer dat het parkeerterrein op wil rijden;
- kortsluitende verbindingen naar de fietspaden en fietsroutes.

Wanneer het tuincentrum wordt gerealiseerd vooruitlopend op de toekomstige verkeerssituatie, dienen deze aanpassingen (in aangepaste vorm) ook in de huidige situatie plaats te vinden.

### **Randvoorwaarden parkeren**

Voor het tuincentra in het algemeen wordt een gemiddelde parkeernorm aangehouden van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). (bron: CROW-publicatie 182). Vanwege de specifieke ligging van deze locatie (ver buiten de woonkernen) moet worden uitgegaan van een hogere parkeernorm; er wordt uitgegaan van 2,5 tot 3,0 parkeerplaatsen/100 m<sup>2</sup> bvo. Bij een tuincentrum met een omvang van circa 16.750 m<sup>2</sup> bvo komt de parkeerbehoefte op 420 tot 505 parkeerplaatsen.

Voor deze locatie wordt gedacht aan een combinatie met de carpoolparkeerplaats die nu bij de huidige aansluiting A12-Waddinxveen ligt. De carpoolparkeerplaats heeft op dit moment een parkeercapaciteit van circa 50 parkeerplaatsen.

Het verschil in onder- en bovengrens voor de parkeerbehoefte van het tuincentrum (circa 85 parkeerplaatsen) biedt voldoende mogelijkheden voor deze combinatie van functies.

De pieken in het bezoek aan het tuincentrum vallen naar verwachting niet of nauwelijks samen met de pieken in het gebruik van de carpoolplaats. Voor de carpoolplaats kan worden uitgegaan van een bezetting van 30 tot 50% in de daluren (avond en weekend) die samenvallen met pieken in het bezoek aan het tuincentrum.

Voor het tuincentrum in combinatie met de carpoolplaats komt de parkeerbehoefte op 530 parkeerplaatsen. Er worden circa 560 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee aldus voldaan wordt aan de parkeernorm.

Voor de twee bedrijven aan de Bredeweg geldt in principe parkeren op eigen terrein, waarbij de parkeernormen (afhankelijk van het type bedrijf) in acht zullen worden genomen. Er is voldoende fysieke ruimte op het terrein om te voorzien in de parkeerbehoefte. Tevens is er nog een overstort mogelijk op het parkeerterrein van Intratuin, omdat er op dit terrein meer dan genoeg ruimte is om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het tuincentrum.

#### **Randvoorwaarden bereikbaarheid overig verkeer**

De locatie ligt op korte afstand van (toekomstige) busroutes over de Bredeweg en de Noordelijke Dwarsweg-Plasweg. Voor bezoekers van het tuincentrum is het wenselijk dat dit ook bereikbaar is per openbaar vervoer. Bereikbaarheid per openbaar vervoer is voor deze locatie vooral van belang voor de werknemers van het tuincentrum en voor de carpoolparkeerplaats. De huidige carpoolparkeerplaats is voorzien van bushaltes voor de langsrijdende buslijnen en heeft hierdoor ook een P+R-functie (bijvoorbeeld voor het meerijden met collega's bij woon-werkverplaatsingen). Zeker wanneer de carpoolplaats op het parkeerterrein wordt gesitueerd, dienen de bushaltes zo dicht mogelijk bij deze locatie gesitueerd worden.

Concreet betekent dit dat er langs de Bredeweg rekening gehouden moet worden met bushaltes (met halteplaats naast de rijbaan), globaal tussen de in- en uitrit van de locatie en de toekomstige rotonde.

De locatie dient goed bereikbaar te zijn per fiets en bromfiets. Langs de Bredeweg en over de Noordelijke Dwarsweg - Plasweg liggen bestaande fietsroutes. Langs de Rottelaan- Bentwoudlaan wordt ook een fietsroute gepland (over parallelweg c.q. Zaaipad). Deze fietsroutes garanderen een goede bereikbaarheid voor fietsers en bromfietzers.

### **Conclusie verkeersaspecten**

Aan bovenstaande randvoorwaarden voor wat betreft auto ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid overig verkeer wordt voldaan. Het aantal parkeerplaatsen dat in het bouwplan is opgenomen (circa 560 parkeerplaatsen) is hoger dan de parkeerbehoefte (530 parkeerplaatsen). Daarmee is de voorgestane ontwikkeling verkeerskundig gezien passend in zijn omgeving en zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkelingen.



## 6. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

### 6.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het tuincentrum en de twee bedrijfspanden aan de Bredeweg zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Een akoestisch onderzoek naar (weg)verkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

### 6.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de milieuzonering in bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven<sup>4</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

In onderhavig geval is de impact die het tuincentrum binnen het plangebied zal hebben op de woningen in de omgeving van belang. Daarnaast wordt in het wijzigingsplan mogelijk gemaakt dat er zich bedrijfsactiviteiten en/of maatschappelijke activiteiten ontwikkelen op de twee aangrenzende percelen aan de Bredeweg. Ook de impact van deze activiteiten op omliggende woningen is van belang.

#### *Tuincentrum / Intratuin*

Op basis van de door VNG opgestelde lijst kan het tuincentrum gelijk worden gesteld met 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (SBI-code 5246/9). Daarmee valt het bedrijf onder de categorie 2 en moet in principe een afstand van 30 meter in acht worden genomen ten opzichte van woningen in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (bedrijfs)woningen aanwezig. Dit betreft de woningen aan Zaaipad, 4, 5, 6, 7, 9 en 11 en de bedrijfswoning aan Bredeweg 88. De panden zijn, behalve de woning aan de Bredeweg, allen gesitueerd aan de zuidoostzijde van het plangebied. De woning aan Bredeweg 88 bevindt zich

---

<sup>4</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

ten noordoosten van het plangebied. Daarbij bevinden de woningen aan Zaaipad 4 en Bredeweg 88 zich aangrenzend aan het plangebied, de percelen van de overige woningen zijn op een afstand van circa 15 meter van het plangebied gesitueerd.

Het geluid van de Intratuin (dat de bepalende factor voor de indicatieve afstand in de VNG-lijst is) wordt voornamelijk veroorzaakt door verkeer (werknemers en bezoekers), laden en lossen en aanwezige installaties.

De locatie voor laden en lossen bevindt zich aan de noordwestelijke zijde van het plangebied op een zo groot mogelijk afstand van de woningen (circa 90 meter). Deze afstand is veel groter dan de voorgestane 30 meter. De installaties zijn voornamelijk inpandig gesitueerd. De zuidoostgevel van het pand betreft een dichte wand waardoor het geluidsniveau aan deze zijde tot een minimum beperkt is. De woning aan de Bredeweg is op een afstand van circa 100 meter van het pand gesitueerd waardoor het geluidsniveau vanuit de bebouwing te verwaarlozen zal zijn.

De aan te houden afstand wordt voornamelijk veroorzaakt door het verkeer. De woningen aan het Zaaipad bevinden zich allen op een afstand van meer dan 30 meter van de parkeervoorziening van de Intratuin. Deze woningen vormen dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Het perceel van de woning aan Bredeweg 88 grenst aan het perceel van de Intratuin. De afstand tussen de achtergevel van de woning en de perceelsgrens van de Intratuin bedraagt circa 20 meter. De toegang tot het perceel van Intratuin bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het perceel. De afstand van deze ontsluiting tot de woning is daarmee zo groot mogelijk. De entree tot het pand bevindt zich centraal op het perceel. De bezoekers zullen dan ook het minst gebruik maken van de parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning aan Bredeweg 88. Aangezien deze parkeerplaatsen alleen op de drukste momenten gebruikt zullen worden is het aanvaardbaar af te wijken van de indicatieve afstand van 30 meter (vanuit de richtlijn van de VNG). Deze afstand is een richtlijn waarvan om voornoemde redenen van afgeweken kan worden. Een afstand van 20 meter tussen perceel van de Intratuin en de achtergevel van de woning is aanvaardbaar.

#### ***Twee percelen aan Bredeweg***

Ten aanzien van het wijzigingsplan is in bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' opgenomen dat er zich maximaal categorie 2 bedrijven mogen vestigen. Dit betekent dat ook voor deze gronden een afstand van 30 meter in acht genomen dient te worden ten opzichte van woningen. Geluid is de bepalende factor voor de indicatieve afstand in de VNG-lijst.

De percelen aan het Zaaipad bevinden zich op een afstand van meer dan 30 meter van de twee te ontwikkelen percelen aan de Bredeweg. Voor wat betreft deze percelen zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

Het perceel aan de Bredeweg 88 is aangrenzend aan één van de percelen gesitueerd. De afstand tussen de bebouwing op beide percelen is echter wel meer dan 30 meter waardoor er wat dat betreft geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

### 6.3 Bodem

In het kader van de procedure ten behoeve van het wijzigingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden<sup>5</sup>. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

#### **Conclusie**

De boven- en ondergrond van de gehele onderzoeklocatie (Zaaipad 2 en 2a) is maximaal licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Aanvullend onderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen is niet noodzakelijk.

Het grondwater ter plaatse van de substraatruimte aan het Zaaipad 2a is matig verontreinigd met koper. Conform de Wet Bodembescherming is aanvullend onderzoek naar de omvang van deze verontreiniging noodzakelijk. In de overige grondwatermonsters van beide locaties zijn matige verontreinigingen met nikkel aangetroffen welke te wijten zijn aan lokale achtergrondwaarden en/of activiteiten. Aanvullend onderzoek naar nikkel is conform het provinciaal beleid niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er, met uitzondering van het verhoogde kopergehalte in het grondwater ter plaatse van de substraatruimte aan het Zaaipad 2a, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van een tuincentrum.

Direct na het verwijderen van de inrichting zal aanvullend onderzoek verricht worden naar de (mogelijke) ernst en omvang van de koperverontreiniging in het grondwater ter plaatse van de substraatruimte. Indien blijkt dat sanering noodzakelijk is, zal er een saneringsplan opgesteld worden en zal de sanering uitgevoerd worden voordat de bouwwerkzaamheden starten.

### 6.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtin-

---

<sup>5</sup> Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan het Zaaipad 2 en 2a te Zevenhuizen (DRZE100254). VanderHelm Milieubeheer B.V., 12 en 31 maart 2010.

gen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>6</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>7</sup>.

#### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

---

<sup>6</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

<sup>7</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **Conclusie**

Het tuincentrum en de twee panden voor bedrijfsmatige en/of maatschappelijke activiteiten zijn (beperkt) kwetsbare objecten en zijn zodoende getoetst aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Risicovolle bedrijven*

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland<sup>8</sup> zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

Er bevindt zich een transportroute van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het betreft de autosnelweg A12. De plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute is 0 meter. Wat dat betreft zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 290 meter van de A12. Aangezien dit meer dan 200 meter is, is berekening en een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. De A12 zorgt niet voor belemmeringen bij de voorgestane ontwikkeling.

### *Buisleidingen*

Ten zuiden van het plangebied is een hoofdtransportleiding (HTL) gelegen met een diameter van 36 inch, een bedrijfsdruk van 66 bar. Er is geen plaatsgebonden risicocontour langs de aardgasleiding. Het plaatsgebonden risico levert dus geen beperkingen op voor het plangebied. Daarnaast is door Gasunie aangegeven dat op grond van toetsing aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM (AmvB Buisleidingen) geconcludeerd kan worden dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van deze leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied is eveneens een brandstofleiding gelegen. Het betreft een 12 inch leiding met een bedrijfsdruk van 80 bar, waardoor brandbare vloeistoffen van de K1 categorie worden vervoerd.

De zonering van de brandstofleiding is (volgens de circulaire 'Brandbare vloeistoffen' uit 1991) als volgt opgebouwd:

- een zakelijke rechtstrook van 5 meter waarin geen bebouwing is toegestaan;
- een minimale afstand van 16 meter tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van een gebouw (bebouwingsafstand);
- een toetsingsafstand van 35 meter waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.

---

<sup>8</sup> Provincie Zuid-Holland, risicokaart.

Binnen de toetsingsafstand moet de aard van het gebied (de gebiedsklasse) worden bepaald. Buiten de toetsingsafstand mag de invloed van de leiding op de omgeving in principe verwaarloosbaar worden geacht. Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 35 meter waardoor de invloed van de leiding verwaarloosbaar is.

Middels een brief van het Ministerie van VROM van augustus 2008 is een interimbeleid voorgesteld voor leidingen met brandbare vloeistoffen, zolang het besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) nog niet van kracht is. Het RIVM heeft plaatsgebonden risicoberekeningen uitgevoerd voor leidingen met brandbare vloeistoffen. Voor de betreffende leiding ligt de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  op 15 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de buisleiding circa 375 meter is, levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op. Door het RIVM is verder aangegeven dat er geen sprake is van groepsrisico bij dichtheden tot 255 personen per hectare buiten de plaatsgebonden risicocontour. In onderhavig geval is sprake van een dichtheid kleiner dan 255 personen per hectare waardoor er geen sprake is van een groepsrisico.

#### *Conclusie*

Er zijn voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

## **6.5 Waterparagraaf**

In februari 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is nadelige effecten op de waterhuishouding (alle wateraspecten) zoveel mogelijk te voorkomen. Hierbij moet rekening gehouden worden met het advies van de waterbeheerder. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is in een vroegtijdig stadium betrokken. Het bestemmingsplanadvies dat door het Hoogheemraadschap is opgesteld vormt de basis voor het in te richten watersysteem. Door het voeren van overleg, het informeren en betrekken van de waterbeheerder in de planvorming wordt op de juiste wijze invulling gegeven aan het watertoetsproces.

#### **Beleid en regelgeving**

##### *Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie en kwelgebieden). De betekenis voor stedelijk waterbeheer is nog onduidelijk. De KRW zal waarschijnlijk leiden tot het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen.

### *Waterbeleid 21e eeuw*

Waterbeleid voor de 21e eeuw is bestuurlijk vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hierin zijn de volgende principes afgesproken:

- vasthouden van water en tijdelijk bergen en dan pas afvoeren;
- ruimte voor water;
- benutten van de kansen voor meervoudig ruimtegebruik.

Ook zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) afspraken gemaakt over normen ten aanzien van wateroverlast. Deze geven aan hoe vaak wateroverlast mag optreden. Deze frequentie is afhankelijk van het grondgebruik.

### *Vierde Nota Waterhuishouding*

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het document is in 1998 vastgesteld en beslaat de periode 1998 - 2006. In de nota wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in de bodem bevorderd. Als ambitie wordt gestreefd naar 60 % afkoppelen op nieuwbouwlocaties en in bestaande bebouwing 20 %. Daarnaast zal er ruimtelijke reserveering van gebieden voor waterberging plaats moeten vinden om wateroverlast te voorkomen. Mogelijkheden voor de fysieke structuur van waternatuursystemen liggen in de aanleg van natuurvriendelijke oevers, het vergroten van trek- en paaimogelijkheden van vis, een natuurlijker peilbeheer en het stimuleren van de groei van waterplanten.

### *Provinciaal waterhuishoudingsplan*

Het provinciaal waterhuishoudingsplan van de Provincie Zuid-Holland is opgenomen in het Beleidsplan Milieu en Water. Een van de thema's is water en milieu in het landelijk gebied. De provincie wil het waterbergend vermogen in het landelijk gebied vergroten. Ter bevordering van de afstemming tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening zullen waterkansenkaarten opgesteld worden. Verder zal de provincie duurzame land- en tuinbouw bevorderen.

## **Huidige waterhuishoudkundige situatie**

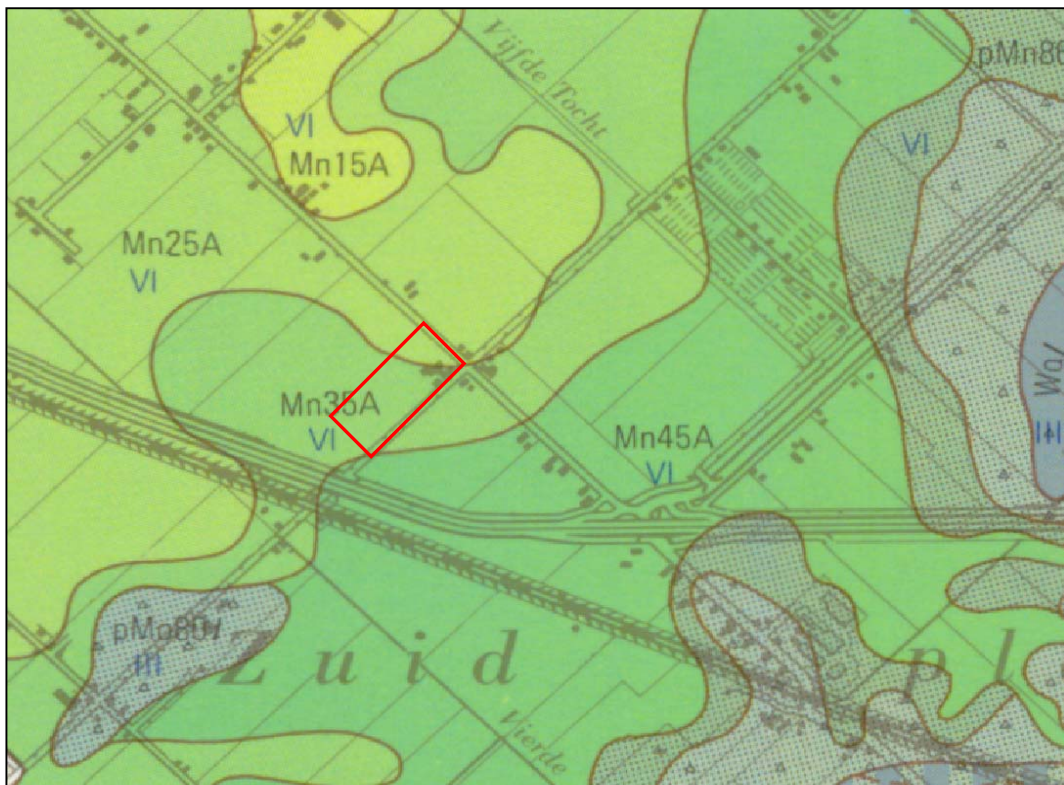
### *Algemeen*

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zuidplas. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig voorzien van glasopstanden.

### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied bestaat uit poldervaaggronden (Mn35A). Dit zijn zee-kleigronden zonder minerale eerdlaag, of duidelijke aanwezigheid van horizonten. Ter plaatse van het plangebied geldt een tamelijk grote drooglegging (afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel). Er geldt ter plaatse van het plangebied dan

ook grondwatertrap VI. Bij een dergelijke grondwatertrap geldt een gemiddeld hoogste grondwaterstand die ligt tussen 0,4 en 0,8 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand die is gelegen op meer dan 1,2 m-mv.



Uitsnede bodemkaart van Nederland met globale ligging plangebied

### *Oppervlaktewater*

Het plangebied is gelegen in een landbouwpolder. Het oppervlaktewatersysteem (stelsel van watergangen) is van groot belang voor de ontwatering van een dergelijke poldergebied. In het plangebied en directe omgeving is een aantal watergangen gelegen. Deze watergangen zijn weergegeven op de onderstaande figuur. De donkerblauw weergegeven watergangen zijn hoofdwatgangen, de lichtblauw aangegeven watergangen zijn overige watergangen. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan een overige watergang. De watergang aan de noordoostzijde is eveneens een overige watergang. De watergang die grenst aan de zuidoostzijde is een hoofdwatgang. Tussen het plangebied en de watergang is echter een ontsluitingsweg gelegen.

### *Vuilwater- en hemelwaterafvoer*

Voor wat betreft de vuilwaterafvoer (DWA) zijn de huidige opstallen in het plangebied aangesloten op de gemeentelijke riolering. Afvloeiend hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd via de riolering, maar deels opgevangen voor hergebruik en deels afgevoerd naar oppervlaktewater.



Ligging watergangen nabij plangebied (donkerblauw= hoofdwatergang; lichtblauw = overige watergang)

### **Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wegnemen van bebouwde oppervlakken ten gunste van de realisatie van een Intratuin. In de beoogde situatie zal het verhard oppervlak kleiner zijn dan in de uitgangssituatie. Hieronder worden puntsgewijs de voor het bestemmingsplan relevante wateraspecten benoemd, zoals deze door Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn aangegeven.

- Het oppervlak dat uiteindelijk wordt verhard is kleiner dan in de huidige situatie. Dit is positief voor de waterberging in het gebied. In overleg met het Hoogheemraadschap is bepaald dat er geen aanvullende eisen voor waterberging zijn te verwachten. Voor de parkeerplaats heeft waterdoorlatende verharding de voorkeur. De waterdoorlatende bestrating wordt zo veel als mogelijk in de parkeervakken toegepast;
- In het gebied geldt geen wateropgave, het is uit dat oogpunt niet nodig om extra (compenserende) waterberging te realiseren;
- In de planopzet is de aanleg van een waterbassin opgenomen. Aanleg van een bassin op maaiveldniveau is wat Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard betreft akkoord. Het waterschap geeft aan dat het wel van belang is om goed te kijken naar de overstort die normaliter op een bassin wordt aangebracht. Het heeft de voorkeur een overstort vóór het bassin te installeren. Deze techniek wordt in de glastuinbouw vaak toegepast om emissies uit het bassin te voorkomen. Deze techniek kan bij de voorgestane ontwikkeling ook worden toegepast. Indien voor een ander type overstort wordt gekozen is het belangrijk de verbindingen met het oppervlaktewatersysteem goed in kaart te brengen. De overstort komt op het bassin (de sloot). Het bassin wordt gebruikt om regenwater op te vangen en om een natuurlijke afscheiding te maken in plaats van hekken. Er wordt ook water onttrokken aan het bassin voor gietwater voor de planten, maar dit kan niet teruglopen naar het bassin omdat dit intern in een silo opgeslagen wordt in het magazijn en weer hergebruikt als gietwater, zodat er geen emissie ontstaat;
- Voor de realisatie van een bassin op maaiveldniveau raadt het Hoogheemraadschap aan om de bodemstabiliteit te onderzoeken. Het waterschap verwacht bij beperkte diepte van het bassin geen grote problemen, maar het is belangrijk om daar zeker van te zijn. Er wordt onderzoek gedaan naar de bodemstabiliteit;
- De precieze locatie van hoofdwatertgangen en overig water rondom de Intratuin is in grote lijnen bekend. Voor hoofdwatertgangen geldt een onderhoudstrook van 5 meter (vanaf de insteek), voor overig water een onderhoudstrook van 1 meter (ook vanaf de insteek). In de nabijheid van het plangebied liggen enkele hoofdwatertgangen, echter de watertgang en bijbehorende onderhoudsstroken liggen volledig buiten het plangebied. Voor de onderhoudstrook van de watertgang in het noordwestelijk deel van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, waarmee zeker wordt gesteld dat een goed beheer en onderhoud mogelijk is en in de toekomst mogelijk blijft;
- Bij de aanleg van de watertgangen rondom Intratuin heeft het de voorkeur van het Hoogheemraadschap deze natuurvriendelijk in te richten. De te graven brede sloot aan de zuidoostzijde krijgt een zogenaamde plasberm (2 meter breed) aan de tuincentrum zijde die we inrichten met moerasbeplanting om het een en ander zo natuurvriendelijk mogelijk te maken;

- Vanzelfsprekend worden alle afvalstromen van het bedrijf (huishoudelijk en bedrijfsafvalwater) op de riolering geloosd. Hiervoor kan worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

### **Conclusie**

In de waterparagraaf is beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het watersysteem. Met het oog op een duurzaam watersysteem kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden. Als gevolg van de ontwikkeling vindt, mede door een afname van verharde oppervlakken, geen 'afwenteling' plaats naar de omgeving.

Bestaande watergangen in het plangebied zijn middels een bestemming water positief bestemd. De onderhoudstrook van deze watergangen is door middel van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' planologisch beschermd.

## **6.6 Flora en Fauna**

### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermden natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

### *Resultaten gebiedsbescherming*

Binnen het plangebied of haar directe omgeving zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De dichtstbijzijnde gebieden zijn De Wilck en Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Deze veenweidegebieden liggen op ca. 8 km afstand van de Zuidplas. Directe effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden als gevolg van vernietiging, verstoring, verdroging en versnippering zijn vanwege de grote afstand niet te verwachten. Het is daarom hiervoor niet noodzakelijk dat vervolgstappen zoals een passende beoordeling of verslechteringstoets dienen te worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. In het wijzigingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

### *Resultaten soortenbescherming*

Het plangebied bestaat uit een vrijwel volledig met kassen bebouwd perceel. Het terrein is daarmee geheel ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Er is geen opgaande vegetatie in het plangebied aanwezig. In het gebied zijn geen verblijfplaatsen van beschermde dieren (inclusief vogelnesten) aangetroffen. Het plangebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen.

### **Conclusie**

Er zijn geen ecologische beperkingen voor de onderhavige ontwikkeling.

## **6.7 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt niet onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Daarom dient door berekening aangetoond te worden of een toetsing van de luchtkwaliteit wel of niet nodig is. Er is door Tauw een onderzoek uitgevoerd om het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in kaart te brengen<sup>9</sup>. Daarbij zijn de uitgangspunten gehanteerd zoals opgenomen in de separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

### **Conclusie**

De effecten op luchtkwaliteit van de ontwikkeling van een Intratuin zijn bepaald door middel van een berekening. Uit de berekeningen blijkt dat het plan 0,3 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en 0,1 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Deze bijdragen zijn kleiner dan de wettelijk gestelde 1,2 µg/m<sup>3</sup> zodat kan worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarom is de ontwikkeling zonder meer inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit volgens de Wet luchtkwaliteit.

## **6.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is. Nabij het plangebied bevindt zich geen terrein van archeologische waarde.

In het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' rust op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op basis van de provinciale archeologische verwachtingenkaart. Deze dubbelbestemming betekent dat er een middelhoge tot hoge archeologische verwachting van toepassing is en daadwerkelijk veldonderzoek ter plaatse nog moet plaatsvinden alvorens tot bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden kan worden overgegaan.

Aangezien er momenteel nog kassen aanwezig zijn op het perceel, is het niet mogelijk om in dit stadium archeologisch onderzoek te verrichten. Daarom wordt de voornoemde dubbelbestemming in het wijzigingsplan gehandhaafd. Na de sloop van de kassen zal een archeologisch onderzoek verricht worden. Indien uit dat onderzoek blijkt dat door de ontwikkeling geen archeologische waarden aangetast worden, zal een aanlegvergunning aangevraagd worden.

---

<sup>9</sup> Notitie luchtkwaliteitonderzoek Intratuin Bredeweg, gemeente Zuidplas (kenmerk N001-47161575PUsz-V02-NL). Tauw, 30 maart 2010.

## 6.9 Distributieplanologisch onderzoek

Er is een distributieplanologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd<sup>10</sup> waarin de haalbaarheid en de effecten van het initiatief onderzocht zijn. Daarbij is uitgegaan van een Intratuin-tuincentrum met een omvang van in totaal 12.500 m<sup>2</sup> met hiernaast nog 2.500 m<sup>2</sup> magazijn.

Door het relatief beperkte aanbod, de groei van de lokale en regionale bevolking en uitgaande van een grotere aantrekkingskracht door versterking van het aanbod, is er veel distributieve ruimte aan te geven voor de vestiging van een modern tuincentrum. De effecten op het bestaande aanbod zullen op basis van deze kwantitatieve benadering niet of nauwelijks negatief zijn, vooral omdat het bloemen- en planten- of dibevo-speciaalzaken dan wel echte 'groencentra' zijn.

In het dpo wordt aangegeven dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de aanbodstructuur in de omliggende plaatsen (Gouda, Moordrecht, etc.). In Nieuwerkerk aan den IJssel heeft Hornbach een bestaand tuincentrum overgenomen en ook na de verbouwing zal er bij de bouwmarkt een relatief groot tuincentrum terug komen. De marktomstandigheden voor deze zaak zijn zo goed, dat de komst van een Intratuin tussen Zevenhuizen en Moerkapelle geen bedreiging vormt voor het voortbestaan van Hornbach. Wel krijgen de bewoners van het gebied meer keuze.

De vestiging van een nieuw, modern tuincentrum in Zevenhuizen-Moerkapelle heeft een positief effect op de consumentenverzorging in deze regio die sterk zal gaan verstedelijken. Er wordt een nieuw type winkelaanbod toegevoegd, aanvullend op het bestaande aanbod. Daardoor nemen de keuzemogelijkheden voor de consument aanzienlijk toe. Mede door de ligging van de voorgenomen locatie zal het tuincentrum een regionale functie vervullen.

De goede bereikbaarheid zorgt er voor dat het voorzieningenniveau in de branche plant en dier voor zowel de regionale als lokale consument zal verbeteren. Door de komst van een extra modern tuincentrum (naast Hornbach) zullen de concurrentieverhoudingen in het gebied wel veranderen en er is daardoor, ondanks de gesignaleerde marktruimte, wel een kleine kans dat enig bestaand aanbod verdwijnt. Van een aantasting of duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur zal echter geen sprake zijn omdat er ook nieuw aanbod bij komt en de verwevenheid van de woongebieden in de regio alleen nog maar toeneemt. De consument zal altijd voldoende keuzemogelijkheden overhouden.

---

<sup>10</sup> Zevenhuizen-Moerkapelle/Waddinxveen, dpo vestiging Intratuin (203x00367.042382\_6). BRO, 7 oktober 2008.

In de Stuurgroep Regionaal Economisch Overleg Midden Holland is op 30 oktober 2008, op basis van het distributieplanologisch onderzoek, positief geadviseerd omtrent het voornemen tot vestiging van een tuincentrum nabij de op-/afrit Zevenhuizen/Waddinxveen op de A12.

Het dpo van BRO uit 2008 is gebaseerd op inschattingen van de omvang van het beoogde tuincentrum; er waren toen nog geen definitieve tekeningen, te meer daar de exacte (omvang van de locatie) toen nog niet bekend was. De uiteindelijke totale omvang van het tuincentrum wordt groter dan toen is aangehouden, maar de als rekenbasis gebruikte permanente, overdekte verkooppriimte is nu slechts ca. 10% groter (9.939 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo) t.o.v. ca. 9.000 m<sup>2</sup> wvo. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit inclusief 1.627 m<sup>2</sup> koude kas is, terwijl de rekenbasis uitgang van overdekte én verwarmde ruimte (gebaseerd op toen door Locatus verstrekte definitie van winkelverkoopoppervlakte). Het semi-permanente deel (open sky-gedeelte) is wel ruimer dan in het DPO werd aangenomen, maar hier is toen niet mee gerekend.

Uitgangspunt was toen wel dat een deel van de verkooppriimte buitenruimte zou worden, zoals gebruikelijk bij moderne Intratuin-vestigingen (Zie kenmerken in tabel 4.1 van het dpo, blz 19). In overleg met de gemeente is naderhand besloten geen buitenverkoopruimte te realiseren, maar hier een semipermanente voorziening voor te treffen (open sky-gedeelte). In feite heeft hiermee de buitenruimte waar in het dpo van 2008 van uitgegaan is, een andere vorm gekregen.

In het dpo van 2008 is bij het inschatten van de effecten op de regionale detailhandelstructuur in de branche rekening gehouden met de omzet van een modern Intratuin-tuincentrum in z'n geheel, dus de omzet die door de onderneming in totaliteit naar verwachting gerealiseerd wordt. Deze totale omzet is aan de hand van een landelijk kengetal (omzet per m<sup>2</sup> wvo) omgerekend naar de permanent overdekte verkooppriimte.

Berekeningen in dpo's zijn bedoeld om effecten van een detailhandelsinitiatief op de relevante detailhandelsstructuur te kunnen inschatten. Uit de jurisprudentie is daarbij naar voren gekomen dat het essentiële punt is of er sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur of niet. Het gaat er hierbij om of de keuzemogelijkheden voor de consument langdurig en ernstig aangetast worden. In dit verband dient meegenomen te worden dat een nieuwe aanbieder extra keuzemogelijkheden voor de consument met zich meebrengt. Zeker bij een modern, groot tuincentrum is dit het geval.

Het nieuwe tuincentrum in Zuidplas zal volgens de meest recente plannen een andere vorm krijgen (vrijwel alles overdekt), maar de verkooppriimte zal in totaliteit slechts beperkt groter worden ten opzichte van de aannames die aan de basis liggen

van het dpo uit 2008. De effecten zullen daarom niet wezenlijk anders zijn dan in het dpo van 2008 is aangegeven. Die effecten zijn, daar waar ze in dit rapport zijn doorberekend, overigens in geld uitgedrukt, en niet in de winkelverkoopoppervlakte. Tevens zijn hierbij ook meer kwalitatieve aspecten meegenomen, zoals de keuzemogelijkheden voor de consument.

De aangegeven 9.939 m<sup>2</sup> wvo valt binnen de marge die in de berekening van de marktruimte in het dpo (2015) is aangegeven (8.550-10.000 m<sup>2</sup> wvo). Hierbij moet opgemerkt worden dat voor de berekening een vergelijkbare vloerproductiviteit voor tuincentra van € 830,- is aangehouden. Meer recente cijfers van het HBD geven een lagere gemiddelde vloerproductiviteit aan (ca. € 760,-). Ook zijn de bestedingen in 2008 en 2009 nog iets toegenomen. Hier staat echter tegenover dat de verwachte bevolkingsgroei mogelijk minder snel gaat. Per saldo mag verwacht worden dat de aangegeven distributieve ruimte nog ongeveer op hetzelfde niveau ligt.

Ten aanzien van de berekening van de distributieve ruimte dient vermeld te worden dat de uitkomst indicatief is, en niet gebruikt mag worden als de "haalbare werkelijkheid". De berekening dient met name om effecten op de detailhandelsstructuur aan te geven, iets dat in het dpo ook is gebeurd. Met name de vraag of door de vestiging van een nieuwe aanbieder de keuzemogelijkheden voor de consumenten in het gebied negatief beïnvloed worden, is hierbij van belang. Dit zal in het onderhavige geval naar verwachting niet aan de orde zijn, zoals in het dpo wordt beargumenteerd. Dit met name omdat ook bestaande aanbieders van de verwachte bevolkingsgroei kunnen profiteren en er in de huidige situatie veel koopkracht afvloeit naar grotere, verder weggelegen tuincentra of kwekerijen. Deze koopkracht zal bij versterking van het aanbod door de vestiging van Intratuin op de beoogde locatie in de eigen regio blijven.

Tenslotte zij opgemerkt dat een grotere verkoopprijsruimte niet per definitie ook evenredig meer omzet betekent. Vaak wordt de extra ruimte aangewend voor meer service voor de consument (bredere paden, grotere ontvangsthal, meer elementen onder dak).

## 7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad van Zuidplas verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2, sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan zijn bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

### **Financiële haalbaarheid**

In het kader van het opstellen van de anterieure overeenkomst is door de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Uit het onderzoek is verder gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.



## 8. JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN

### 8.1 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Zuidplas Noord' van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, vastgesteld d.d. 16 juni 2009. De gronden binnen het wijzigingsgebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Lintzone'.

### 8.2 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is opgesteld op basis van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 50, lid 14 en artikel 50, lid 16 bestemmingsplan 'Zuidplas Noord', het moederplan.

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich bij het opstellen van wijzigingsplan 'Intratuin Bredeweg' aan deze regels gehouden.

De regels uit het moederplan worden voor zover relevant, van toepassing verklaard. De bestemming 'Lintzone' is inhoudelijk nieuw ten opzichte van het moederplan. Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Lintzone' (artikel 15) bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' in combinatie met de regels zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 50, lid 14) bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Daarnaast is aangesloten bij de omschrijving van het tuincentrum, zoals opgesteld door de branchevereniging.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Tuinbranche Nederland, Structuurnota Tuincentra, juni 2007. Uitgevoerd door DHV B.V. Ruimte en mobiliteit.



**Regels**

