

Alphen aan den Rijn

“Bestemmingsplan Tuincentrum de Bosrand”

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Tuincentrum de Bosrand”



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaan denrijn.nl

www.alphenaan denrijn.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 HISTORIE.....	7
2.1.1 <i>Alphen aan den Rijn</i>	7
2.1.2 <i>Ontstaansgeschiedenis omliggend landschap</i>	8
2.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.3 BESTAANDE FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
2.4 TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.4.1 <i>Aanleiding</i>	10
2.4.2 <i>Planbeschrijving</i>	11
2.4.3 <i>Activiteiten</i>	13
2.4.4 <i>Verkeer en parkeren</i>	14
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	17
3.1 RIJKSBELEID	17
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	17
3.1.2 <i>Conclusie ten aanzien van rijksbeleid</i>	17
3.2 PROVINCIAAL BELEID	18
3.2.1 <i>Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'</i>	18
3.2.2 <i>Verordening Ruimte</i>	20
3.3 REGIONAAL BELEID	23
3.3.1 <i>Waterbeheerplan 2010-2015</i>	23
3.3.2 <i>Keur en Beleidsregels 2009</i>	23
3.3.3 <i>Toetsing Regionaal beleid</i>	24
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	24
3.4.1 <i>Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008</i>	24
3.4.2 <i>Nota Externe Veiligheid 2011</i>	25
3.4.3 <i>Duurzaamheidsagenda 2011-2014</i>	26
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	27
4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
4.1.1 <i>Algemeen</i>	27
4.1.2 <i>Onderzoeksresultaten milieuzonering</i>	27
4.1.3 <i>Conclusie</i>	28
4.2 GELUID.....	28
4.3 LUCHTKWALITEITSITUATIE.....	28
4.3.1 <i>Beoordelingskader</i>	28
4.3.2 <i>Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit</i>	29
4.4 BODEMKWALITEIT.....	30
4.4.1 <i>Inleiding</i>	30
4.4.2 <i>Bodemonderzoek</i>	30
4.5 EXTERNE VEILIGHEID.....	30
4.5.1 <i>Bedrijven</i>	31
4.5.2 <i>Vervoer</i>	32
4.5.3 <i>Kabels en leidingen</i>	33
4.6 WATER.....	35
4.6.1 <i>Vigerend beleid</i>	35
4.7 ECOLOGIE	38
4.7.1 <i>Natuurbeschermingswet</i>	38
4.7.2 <i>Flora en Faunawet</i>	39
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40

4.8.1	Archeologie.....	40
4.8.2	Cultuurhistorie	41
4.9	DUURZAAMHEID	42
4.9.1	Algemeen	42
4.10	LANDSCHAP	42
4.11	VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING.....	43
4.11.1	Kader.....	43
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	44
5.1	INLEIDENDE REGELS.....	44
5.2	BESTEMMINGEN	44
5.3	ALGEMENE REGELS.....	48
5.4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	49
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
7.1	INLEIDING	51
7.2	VOOROVERLEG	51
7.3	INSPRAAK	51
7.4	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN	52	
BIJLAGE 1:	DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK	53
BIJLAGE 2:	REO-ADVIES.....	54
BIJLAGE 3:	KWANTITATIEVE RISICOANALYSE GASTRANSPORTLEIDING A-515 TUINCENTRUM DE	
BOSRAND	55	
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	56
BIJLAGE 5:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Tuincentrum De Bosrand is gevestigd aan de Prinsen Schouw 1 te Alphen aan den Rijn en maakt onderdeel uit van een grotere organisatie met daarnaast nog een drietal vestigingen in Wassenaar, Woerden en Rijsbergen. De formule van de Bosrand bestaat bij alle vestigingen uit een combinatie van kwekerij, tuincentrum en groothandel. In de voorbije jaren hebben alle vestigingen een gestage groei doorgemaakt, waarbij ook de vestiging in Alphen aan den Rijn is uitgebreid in zowel assortiment als in oppervlak.

Na de laatste uitbreiding is duidelijk geworden dat een deel van de kassen deels boven een tracé van een hoogspanningsleiding en waterleiding is gebouwd. De netbeheerders van deze nutsvoorzieningen hebben aangegeven dat dit ongewenst is en willen dat de bebouwing boven de leidingtracés worden ontmanteld. Aangezien het tuincentrum niet zomaar vloeroppervlak kan missen, is in het voortraject bekeken welke compensatiemogelijkheden er zijn voor de herbouw van het winkeloppervlak. Tegelijkertijd ontwikkelde zich de behoefte het vloeroppervlak van de winkel te vergroten, de voorgevel te voorzien van een representatieve uitstraling en te voorzien van meer parkeerplaatsen op eigen terrein.

De optelsom van die behoeften heeft ertoe geleid dat er een ontwikkelingsvoorstel is opgesteld voor de realisatie van een grotendeels nieuw tuincentrum op een thans onbebouwd perceel ten westen van het huidige tuincentrum. Daarnaast wordt op de locatie van het huidige tuincentrum de bebouwing verkleind door bovengenoemde redenen.

Geconstateerd wordt dat het gewenste plan strijdig is met het ter plekke geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van planologische kaders ten behoeve van de hiervoor beschreven ontwikkelingen.

Opgemerkt wordt dat in deze plantoelichting diverse keren nog gesproken wordt over de gemeente Rijnwoude. Hoewel de gemeente Rijnwoude inmiddels is samengevoegd met Alphen aan den Rijn en Boskoop, wordt over het algemeen nog gesproken over de gemeente Rijnwoude. Dit mede gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan destijds binnen de gemeente Rijnwoude ter inzage is gelegd en het beleid van de gemeente Rijnwoude van toepassing is/was.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bewuste plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Alphen aan den Rijn, op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. Het perceel is kadstraal bekend als gemeente Rijnwoude, sectie G, nummers 0311 en 0444. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een perceel grasland met ten noorden daarvan de spoorlijn. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een watergang van het Hoogheemraadschap van Rijnland, de N11 en open polderlandschap met de karakteristieke rechte lijnige structuur. Het zuiden van het plangebied wordt globaal begrensd door de Leidsche Schouw, die aansluit op de N11. De ligging van het plangebied wordt hierna weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het tuincentrum de Bosrand in Alphen aan den Rijn (Bron: Kadaster)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 presenteert een planbeschrijving van het gebied. Deze planbeschrijving gaat in op de ruimtelijke- en functionele structuur van het gebied in het verleden, het heden en de toekomst. Dit wordt gevolgd door een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor de planontwikkeling in hoofdstuk 3. Hierbij wordt ingegaan op al het relevante beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, het regionale beleid en de gemeente Alphen aan den Rijn (voorheen Rijnwoude). De gemeentelijke beleidsdocumenten komen hier beknopt aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling. Hoofdstuk 6 bevat de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening behandeld en de resultaten van de gehouden inspraak.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie

2.1.1 Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn is ontstaan uit de samenvoeging van Alphen aan de hoge zijde van de Oude Rijn en Oudshoorn en Aarlanderveen aan de lage zijde van de Oude Rijn. De historische ontwikkeling van Alphen aan den Rijn heeft zich van oudsher gericht op de Oude Rijn, waar langs beide oevers de eerste nederzettingen zijn ontstaan. Het water- en wegverkeer op en langs de Oude Rijn is de eerste aanzet geweest tot het ontstaan.

Rond 1300 werd een dijk langs de Oude Rijn opgeworpen om het overtollige water uit het noorden tegen te houden. Zodoende was er sprake van een hoge en een Lage Zijde. De kern van Alphen, aan de westkant van de Oude Rijn, lag bij de Alphense Brug. Ten zuiden daarvan lag het Hof van Alphen. De Alphense brug bezorgde het verkeer oponthoud. Voor de ontwikkeling van de dorpen was dit gunstig. Met name Alphen ontwikkelde zich tot pleisterplaats, dat een versterking van het centrum betekende. Om de stroming rondom de Alphense Brug te verminderen, werd in 1659 het omloopkanaal aangelegd, door de armen van de Molenvliet te verbreden. In de 19^e eeuw verminderde het belang van de Oude Rijn als vaarweg, omdat ook andere vaarroutes werden opengesteld.

Na de Eerste Wereldoorlog nam het aantal bedrijven sterk toe. De behoefte aan meer woningen leidde kort na 1920 tot een uitbreiding rond het Burgemeester Visserpark. Ook meer zuidelijk, tussen de kern en het station kwam een tweede woonbuurt. In 1938 kwam een uitbreidingsplan gereed. Daarin waren langs de Oude Rijn meer uitbreidingswijken en nieuwe ontsluitingswegen gepland. Voor de Tweede Wereldoorlog was een groot deel van de woonbebouwing tussen de Aarkade en de Jongkindt Coninckstraat gerealiseerd.

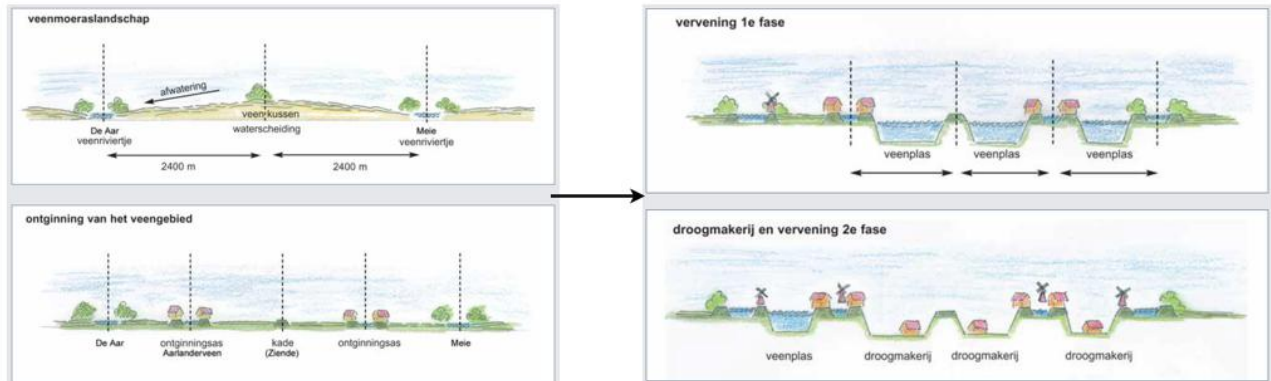
Vanaf de zestiger jaren groeide Alphen aan den Rijn weer sterk. Ten oosten en ten westen van het centrum verschenen nieuwe buurten, met de eerste flats van Alphen (Ruisdaelstraat, Vogelbuurt). Voor het toenemende autoverkeer werd in 1955 de Julianabrug in gebruik genomen. Daarbij werd voor het oost-west autoverkeer forse doorbraken in het bestaande stedelijke gebied gemaakt. De Oranje Nassausingel en de Prins Bernhardlaan werden aangelegd. De meest recente wijken zijn het Groene Dorp (jaren '70) en Beerendrecht (jaren '80). Deze wijken liggen op relatief grote afstand van het centrum. Het landschap rondom Alphen aan den Rijn wordt gekenmerkt als een polderlandschap. Aangezien het plangebied grenst aan het polderlandschap en de kenmerken hiervan nog duidelijk zichtbaar zijn in de omgeving, wordt hierna ingegaan op het polderlandschap. Op de onderstaande historische kaarten is overigens de verdichting vanaf de jaren '50 en '60 goed te zien.



Figuur 2.1: Historische kaarten uit 1881, 1950 en 1992 (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis omliggend landschap

Er zijn drie ontwikkelingen te onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis van het cultuurlandschap in de veengebieden waar ook het plangebied aan grenst. Dit betreft (1) de ontginning van veengebieden, (2) de poldervorming en (3) de vervening en droogmaking. Deze ontwikkelingen vonden na elkaar plaats.



Figuur 2.2: Ontstaansgeschiedenis veengebied (Bron: welstandsnota Alphen aan den Rijn)

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

De ontwikkelingen zoals in de vorige subparagraaf beschreven, zijn nog steeds waarneembaar in het landschap. In de huidige situatie grenst het plangebied aan een open polderlandschap met agrarische bedrijven, kassen, gras- en bouwland. Het overgrote deel van het buitengebied van de gemeente kenmerkt zich als droogmakerij. Droogmakerijen zijn verveende tot plas gevormde en vervolgens drooggemalen gronden. Bepalend voor het buitengebied is het nadrukkelijk aanwezige slotenpatroon en het open landschap. De contouren van het landschap zoals kavelrichtingen, agrarisch grondgebruik en bebouwingslijnen zijn in hoofdlijnen nog hetzelfde en bepalen de ruimtelijke structuur.

2.3 Bestaande functionele structuur

Het bewuste plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Alphen aan den Rijn. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het bedrijventerrein Molenwetering. Dit is een vrij jong bedrijventerrein met een goede beeldkwaliteit en modern vormgegeven bebouwing. Molenwetering ligt ingesloten tussen verschillende infrastructuurle voorzieningen: de spoorlijn aan de noordzijde, de N11 en de Leidse Schouw in het westen, en een ecologische zone aan de zuidkant. Het eerste deel van het bedrijventerrein is uitgegeven rond 1980. Dit is het meest oostelijke deel, het dichtst bij het station. Tien jaar later volgde het deel dat zich uitstrekt tot aan de Leidse Schouw. Ten oosten van het plangebied is een waterzuiveringsinstallatie gevestigd en een aantal autodealers in een modern, eigentijds pand.



Figuur 2.3: Het plangebied in de omgeving en nader ingezoomd (Bron: Bing maps)

Wanneer we verder inzoomen op het plangebied, zien we de bebouwing van tuincentrum de Bosrand. Het bedrijfsprofiel wordt overigens in de volgende subparagraaf beschreven. Het huidige bedrijfsperceel betreft een diep perceel, met de bebouwing centraal op het perceel. Aan de zuidzijde van het perceel is een parkeerterrein aanwezig. De gronden waar de nieuwe bebouwing gerealiseerd gaat worden, zijn thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Een aantal vogelvluchtbeelden van de huidige en uit te breiden locatie worden hieronder weergegeven.



Figuur 2.4: Het plangebied in vogelvlucht (Bron: Bing maps)

De straatbeelden op onderstaand figuur geven een goede impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Te zien (van links naar recht en van boven naar onder) zijn straatbeelden vanaf de N11, de Prinsen Schouw en het tankstation.



Figuur 2.5: Straatbeelden plangebied (Bron: Google maps)

De Bosrand is opgericht in 1980 door C. de Groot en K. van Haaster. Zij kochten hun eerste stukje grond in Wassenaar langs de Rijksweg, grenzend aan een stuk bos. Vandaar dat voor de naam 'De Bosrand' werd gekozen. De eerste kas werd gebouwd en vanaf dat moment bestond 'De Bosrand' alleen uit een kwekerij. Het bedrijf begon al snel te groeien; er werd niet alleen gekweekt, maar er kwam ook een groothandel en daarnaast werd er ook aan particulieren verkocht. Er werd personeel aangenomen en aangrenzende stukken grond werden erbij gekocht. Dit bood de mogelijkheid om naast de kwekerij en de groothandel een tuincentrum te beginnen. Door de groei van zowel het tuincentrum als de groothandel bleef er te weinig ruimte over voor het kweken. In Leidschendam werden daarom twee kwekerijen gekocht om voldoende handel te kunnen kweken. Niet lang daarna werd 'De Bosrand' uitgebreid met een bedrijf in Rijsbergen. Weer een aantal jaar later werd "Groenrijk Alphen aan den Rijn" overgenomen, wat nu bekend staat als 'Tuincentrum De Bosrand Alphen aan den Rijn'. De formule kwekerij, tuincentrum en groothandel is een succes gebleken. Bij 'De Bosrand' zijn momenteel circa 246 werknemers werkzaam.

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Aanleiding

2.4.1.1 Nutsvoorzieningen

Zoals reeds in de inleiding is aangehaald, is na de laatste uitbreiding duidelijk geworden dat een deel van de kassen van tuincentrum de Bosrand deels boven een tracé van een hoogspanningsleiding en waterleiding zijn gebouwd. De netbeheerders van deze nutsvoorzieningen hebben aangegeven dat dit ongewenst is en willen dat de bebouwing boven de leidingtracés worden ontmanteld. Aangezien het tuincentrum niet zomaar vloeroppervlak kan missen, is bekeken welke compensatiemogelijkheden er zijn voor de herbouw van het winkeloppervlak.

2.4.1.2 Markontwikkelingen en vraag

De tuincentrumbranche maakt een sterke dynamiek door. Dit manifesteert zich in onder meer schaalvergroting, ketenvorming en assortimentsverbreding, shop in shop formules en afhaalbalie's voor winkelformules in combinatie met een internetwinkel. Nieuwe productgroepen doen hun intrede en zijn niet meer weg te denken in de bedrijfsvoering. De gemiddelde bedrijfsomvang van tuincentra is eveneens gegroeid, zowel in omzet als in (overdekte) vloeroppervlakte. De expansie van vestigingen, schaalvergroting en concentratie van ketens en formules hebben de markt overzichtelijk gemaakt. Tuincentra ontwikkelen zich – door hun markt – en bedrijfsrealiteit gedwongen tot detailhandelscentra met een breed assortiment huis- en tuingerelateerde artikelen, alsmede diervoeders en dierverzorgingsproducten. Bovendien is het noodzakelijk ook in de behoeften van bezoekers op gerelateerde interessegebieden te voorzien, waardoor binnen het concept ook beperkte horecafuncties, workshop avonden, demonstraties voor gezelschappen en exposities kunnen worden georganiseerd. Het gaat dus al lange tijd niet meer om het verkopen van planten en bloemen alleen, maar een zeer gevarieerd pakket dat aansluit op lifestyle en stylingtrends. Bovengenoemde ontwikkelingen en vraag vanuit de markt, gelden ook voor tuincentrum de Bosrand. Uit een marktanalyse en distributie planologisch onderzoek is gebleken dat er voldoende vraag is naar het product dat tuincentrum de Bosrand wil aanbieden. Dit vraagt om aanpassingen in de bedrijfsvoering, het assortimentenpakket, ondersteunende functies, openingstijden en bebouwing.

2.4.1.3 Resumerend

De optelsom van die behoeften heeft ertoe geleid dat er een ontwikkelingsvoorstel is opgesteld voor de realisatie van een grotendeels nieuw tuincentrum op een thans onbebouwd perceel ten westen van het huidige tuincentrum. Daarnaast wordt op de locatie van het huidige tuincentrum de bebouwing verkleind om bovengenoemde redenen.

2.4.2 Planbeschrijving

Het gewenste plan voorziet in de sloop van een aanzienlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ter hoogte van de huidige ingang (ten noorden van het parkeerterrein) en aan de noordzijde van de huidige bebouwing. Ten westen van het huidige bedrijfsperceel, op een thans onbebouwd stuk grasland, wordt de nieuwe bebouwing gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is een vergelijking tussen de oude en nieuwe situatie goed te zien.

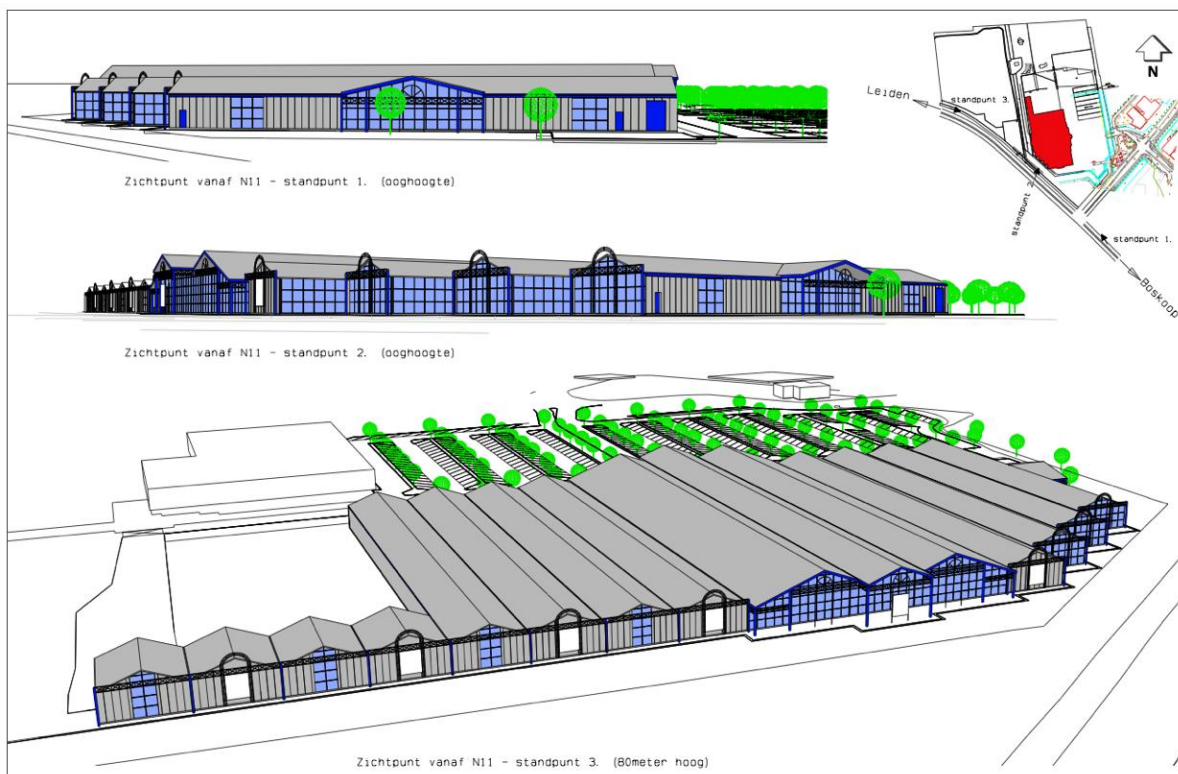


Figuur 2.6: Bovenaanzicht indeling perceel (Bron: C.& J. Bosman B.V.)

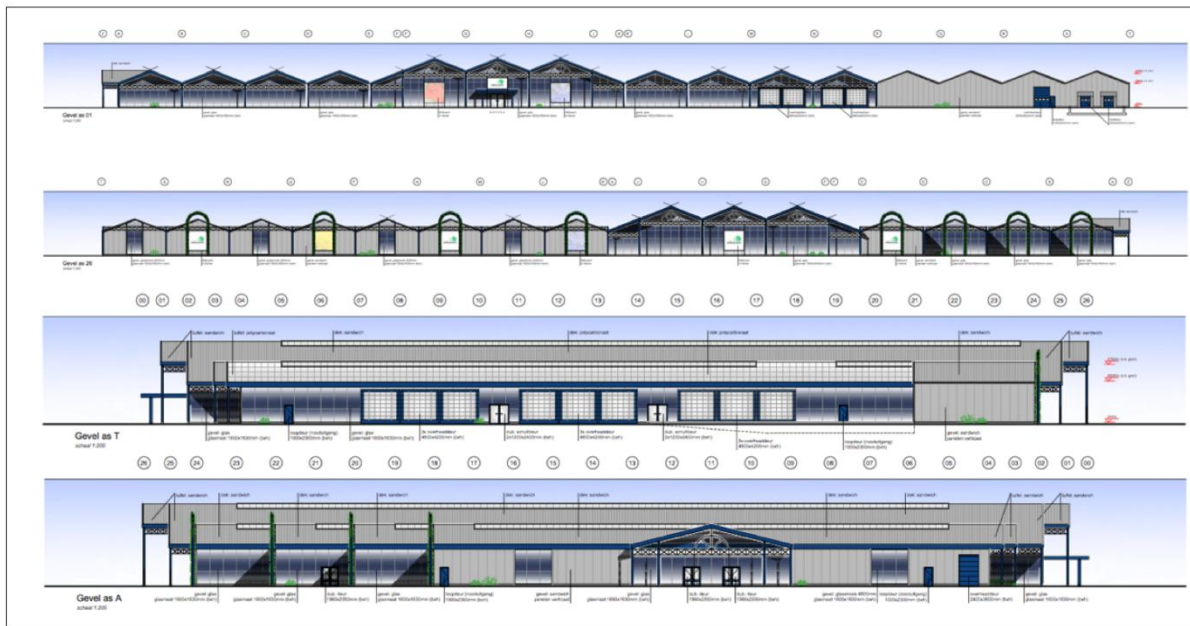
De projectering van de nieuwe bebouwing is in feite volgend uit de ligging van de in de aanleiding beschreven nutsvoorzieningen. Op onderstaand figuur is de ligging van deze nutsvoorzieningen goed te zien (geel = buisleiding gasunie, rood = hoogspanning, blauw = waterleiding Vitens). Tevens zijn op onderstaand figuur een aantal 3-d tekeningen te zien van de toekomstige vormgeving van de nieuwe bebouwing.



Figuur 2.7: 3-D tekeningen toekomstige bebouwing (Bron: C. & J. Bosman B.V.)



Figuur 2.8: 3-D tekeningen toekomstige bebouwing (Bron: DeSign)



Figuur 2.9: Gevelaanzichten toekomstige bebouwing (Bron: C.& J. Bosman B.V.)

De indeling en vormgeving van het toekomstige perceel en bebouwing is dusdanig vormgegeven dat vanuit de entree naar Alphen aan den Rijn een duidelijke poortfunctie ontstaat tussen de kantoorbebouwing aan de oostzijde van de Leidse Schouw en het nieuwe Tuincentrum De Bosrand. Door de ligging van het perceel op een zichtlocatie (vanaf de N11) is aandacht besteed aan de vormgeving en beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing. Door gebruik te maken van veel glas heeft het geheel een transparante en moderne, eigentijdse uitstraling. Door gebruik te maken van hoogteaccenten wordt het tuincentrum goed ingepast en vormt de nieuwe bebouwing vanuit het westen gezien en naar het oosten kijkend, vanaf de N11 gezien (naar het noorden kijkend) een duidelijk front aan de (snel)weg. Tevens wordt bij het inrichten van het parkeerterrein en overige groeninrichting gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting.

2.4.3 Activiteiten

Zoals reeds is beschreven in paragraaf 3.1.2 is het noodzakelijk tijdig in te spelen op de marktontwikkelingen. Een tuincentrum neemt in toenemende mate een leisure-achtige karakter aan. Een bezoek aan een tuincentrum wordt steeds meer als 'uitje' gezien. De Bosrand moet daar op in spelen om te kunnen voldoen aan de steeds veranderende vraag van de kritische consument. Om de trends uit de markt te kunnen volgen is uitbreiding van het productassortiment, openingstijden, shop in shop formules en voorzieningen die meer inspelen op 'de beleving' voor de Bosrand noodzakelijk. Daarnaast kunnen winkels uitsluitend overleven als er een goede combinatie is met de sterk opgekomen internetwinkels. De winkel vormt het verlengstuk van internetwinkels en andersom. De formule van de nieuwe Bosrand is erop gericht de bezoeker naar de winkel te krijgen door een breed aanbod en full-service pakket waarmee de bezoeker ook steeds weer terugkeert.

Binnen het nieuwe concept van de Bosrand is ruimte voor de volgende activiteiten:

- verkoop / handel (zowel detailhandel als groothandel en 'shop in shop' formules) in
 - een breed assortiment huis- en tuingerelateerde artikelen, waaronder bloemen, planten, bomen, struiken, zaaigoed/bollen/knollen, glaswerk/potten/manden/vaten, bodemverbeteringsproducten, mest- en grondstoffen, gewasbestrijdingsmiddelen, bestratings- & verhardingsmaterialen, (tuin)meubilair,

gereedschap/werktuigen, decoratie- stoffering & woninginrichting artikelen, in-/outdoor lifestyle en (woon)accessoires, land- & tuinbouwartikelen, boeken/tijdschriften/vakbladen, hout/zand/grind/stenen, tuinhuisjes/blokhutten/schuurtjes, werk- & vrijetijdsleding/schoeisel, hottubbs/bubbelbaden/zwembaden en verzorgingsproducten, vijvers, vijverbenodigdheden, buitenkeukens/kookgerei/tuinhaarden/barbecue's, (buiten)speelgoed/speeltoestellen, beelden/ornamenten, food in beperkte omvang/streekproducten/biologische producten/producten gerelateerd aan koken en de keuken, sierhekwerk/toegangspoorten, schuttingen / erfafscheidingsproducten, verlichting en alles wat daarmee verband houdt en/of zijdelings te maken heeft.

- kleine huisdieren, diervoeders en diervverzorgings- en dierhobbyproducten.
- Verzorgen van demonstraties / workshop / thema-avonden / exposities rondom bovenstaande producten;
- Uitbaten van beperkte horeca gelegenheid met kleine keukens tbv bereiding en verkoop koude en warme gerechten, koffie thee, frisdrank, licht alcoholische dranken, rookwaren, snacks, ijs en snoep op binnen- en buitenterras, tevens gebruikt voor thema-avonden, incidenteel ondersteund met (live-) muziek;
- Afhaalbalies voor op internet bestelde producten/goederen van diverse (internet)winkels thuisschoporganisaties en/of pakketdiensten.

2.4.4 Verkeer en parkeren

2.4.4.1 Verkeer

De aansluiting op de Leidse Schouw wordt op een dusdanige wijze ingepast dat tegemoet wordt gekomen aan de verkeersveiligheid. Per saldo zal een verbetering optreden van de verkeersveiligheid.

In de oorspronkelijke situatie is sprake van een oversteek van auto's over een fietspad. In de nieuwe situatie zal een scheiding tussen fietspad en uitrit ontstaan die zowel een verbetering oplevert voor de doorstroming als de verkeersveiligheid. Er wordt gestreefd naar een situatie met een goede zichtrelatie en voldoende ruimte voor in- en uitvoegstroken.

Ook voor fietsers wordt in de nieuwe situatie gestreefd naar een optimale verkeersveiligheid. Dit wordt onder andere verklaard door het behoud van een vrijliggend fietspad. Daar waar de fietspaden kruisen met de aansluitingen op de Leidse Schouw, wordt de verkeerssituatie optimaal ingericht zodat de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

Aanleg van:

1. een fietspad tot aan parkeerplaats / nieuwe entree tuincentrum, aantakken op bestaande fietspad langs Leidse Schouw met een breedte van 3,50 m;
2. een naast het fietspad gelegen voetpad met een breedte van 1,50 m
3. een aparte (extra) strook voor rechts afslaand vrachtverkeer (gezien vanaf tuincentrum richting de kruising), inclusief een detectielus
4. overwegen van een parkeerverbod van vrachtwagens in de route van het toekomstige fietspad c.q. voetpad

Daarnaast wordt de verkeersregelininstallatie (verkeerslichten) opnieuw geprogrammeerd waarbij rekening wordt gehouden met de openingstijden van Tuincentrum de Bosrand. De verkeerslichten zullen langer 'op groen' staan om bezoekers van het tuincentrum goed te ontsluiten.

2.4.4.2 Calamiteitenroute

Er moeten voorzieningen zijn getroffen die maken dat de hulpdiensten tijdig worden gealarmeerd, snel ter plaatse zijn en beschikken over voldoende mogelijkheden om de calamiteit te kunnen bestrijden. Hiervoor zijn zowel de bereikbaarheid als de bestrijdbaarheid belangrijke elementen. Overigens wordt opgemerkt dat binnen het bouwplan aandacht is voor de realisatie van bluswatervoorziening(en) met opstelplaatsen.

Voor een goede bereikbaarheid van hulpdiensten is, naast de bestaande toegangsweg vanaf de Leidse Schouw, het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aangemerkt als extra route. Deze route is in samenspraak met de Brandweer Hollands-Midden, Tuincentrum De Bosrand en Hoogheemraadschap van Rijnland overeengekomen. De route loopt via het terrein van de rioolwaterzuivering (AWZI Kerk en Zanen) aan de Leidsche Schouw 4. Tevens wordt een ontsluiting gecreëerd die loopt vanaf de Leidse Schouw, ten zuiden van het LPG-tankstation naar het plangebied. Hiermee is de bereikbaarheid en de vluchtwegmogelijkheden voor het Tuincentrum De Bosrand voldoende.

Op grond van de Bestuursovereenkomst HOV-NET Zuid-Holland-Noord zal de spoorwegovergang aan de Leidsche Schouw ongelijkvloers gemaakt worden. De oplevering van deze ongelijkvloerse overgang (tunnelbak) is voorzien in 2018. Deze zal ook consequenties hebben voor de ontsluiting van de AWZI Kerk en Zanen. Van de zijde van de brandweer en de Veiligheidsregio is gesteld dat de calamiteitenontsluiting van het spoor gehandhaafd dient te blijven, ook indien er een tunnelbak is/wordt gerealiseerd. Deze ontsluiting dient meegenomen te worden in het ontwerp van de tunnelbak.

2.4.4.3 Parkeren

Het aspect parkeren kan beoordeeld worden aan de hand van de 'Parkeernota', vastgesteld op 16 april 2009. In de 'Parkeernota' wordt vertaald hoe de gemeente om wil gaan met het parkeren in met name de woongebieden. Tevens zijn alle parkeernormen opnieuw vastgesteld en worden deze normen gebruikt als toetskader bij nieuwbouw en functiewijzigingen. De nieuwe parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en zijn vertaald naar de Rijnwoudse situatie.

Voor het bepalen van de benodigde parkeernorm is gebruik gemaakt van de cijfers van het CBS en de richtlijnen van de CROW. Het betreft hier CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering). Deze richtlijnen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen.

Voor in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is Tabel 2: parkeernormen voor overige functies van toepassing. Ook voor deze normen is de stedelijkheidszone en stedelijkheidsgraad bepalend voor de hoogte van de norm. De in onderstaande tabel 2 genoemde normen zijn een gemiddelde in de bandbreedte van deze parkeerkencijfers.

Functie	Parkeernorm ¹⁰
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,8 per 100 m2 bvo ¹¹
Grootschalige detailhandel ¹²	7,5 per 100 m2 bvo
(Week)markt	3,8 per 100 m2 bvo
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3,2 per 100 m2 bvo
Kantoren (kantoren met baliefunctie)	2,1 per 100 m2 bvo
Arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,8 per 100 m2 bvo
Arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium werkplaats, transportbedrijf)	2,6 per 100 m2 bvo
Arbeidsextensieve/ bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	1,7 per 100 m2 bvo

In dit geval is sprake van grootschalige detailhandel: Winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en welke bij voorkeur zijn gelegen zijn op perifere locaties (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens, sanitair en woninginrichting). Voor 'Grootschalige detailhandel' geldt een parkeernormering van 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Geconstateerd wordt dat op reguliere winkeldagen het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoet. Enkel op piekdagen is er een tekort aan parkeerplaatsen. Dit tekort wordt dan opgevangen op parkeerplaatsen op het nabijgelegen bedrijventerrein. Het minimaal aantal parkeerplaatsen is vastgelegd in de regels en middels een aanduiding 'parkeerterrein' gefixeerd op de verbeelding. Er is tevens ruimte voor 25 oplaadpunten voor elektrische voertuigen (auto's, fietsen, scooters etcetera), waarvan een ieder gebruik van kan maken.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuidvleugel/ Zuid-Holland zijn:

- Het verbeteren van Den Haag internationale stad, de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland- Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van de woningbouwopgave, het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer en het Bereikbaarheidspakket Zuidvleugel, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het opstellen van de Rijksstructuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de Mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Rijnmond-Drechtsteden, Kust, Rivieren en Zuidwestelijke Delta van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang van en naar de Mainport Rotterdam;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen). Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes).

3.1.2 Conclusie ten aanzien van rijksbeleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen. Er is sprake van de versterking van een stedelijke functie, waarmee de ruimtelijk-economische structuur versterkt wordt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

3.2.1.1 Algemeen

In de 'Visie op Zuid-Holland', vastgesteld op 2 juli 2010, is het provinciale ruimtelijk beleid weergegeven. De visie bestaat uit de provinciale structuurvisie, de verordening ruimte en een uitvoeringsagenda.

In de visie wordt gesteld dat in een provincie met 3,5 miljoen mensen en belangrijke economische clusters de ruimte schaars is. Zuid-Holland is een intensief gebruikt gebied met een strategische ligging op het kruispunt van internationale verbindingen. De lage ligging van Zuid-Holland en de ligging aan zee hebben invloed op de mogelijkheden om de beschikbare ruimte te benutten. Een gevarieerd landschap van delta, kust, rivieren en veenweiden in directe nabijheid van steden vormt een uniek decor. Dit biedt de provincie kansen om haar internationale concurrentiepositie uit te bouwen. De mens is daarin de bepalende factor. Zuid-Holland wil de inwoners nu en in de toekomst een goede en veilige woon-, werk- en leefomgeving bieden. Leefbaarheid, vitaliteit en diversiteit staan centraal om de dynamiek, creativiteit en innovatiekracht van de mensen in Zuid-Holland verder te laten bloeien.

De kern van 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie vervangt het interim-beleid voor de provinciale ruimtelijke ordening. Het interim-beleid was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de streekplannen Zuid-Holland - Zuid (2000), -West (2003), -Oost (2003) en Rijnmond (2005), alle herzieningen en uitwerkingen daarvan, de Nota Regels voor Ruimte (2006) evenals de structuurvisie Noordse Buurt -Nieuwkoop (2009) die integraal in deze structuurvisie is overgenomen. De structuurvisie implementeert de beleidslijnen uit de Voorloper Groene Hart. Ook de verstedelijkingsafspraken over de Zuidvleugel zijn nu in het ruimtelijk beleid verankerd. Het grootste deel van het interim-beleid komt overeen met het provinciaal belang zoals geformuleerd in de structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie.

3.2.1.2 Uitgangspunten en opgaven

Voor een goede ruimtelijke ordening is een integrale benadering nodig om een afweging tussen functies en belangen te kunnen maken. Deze integrale benadering ligt in het verlengde van het interim ruimtelijk beleid, maar speelt ook in op actualiteit en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. De provinciale belangen zijn geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- Stad en land verbonden

De eerste twee hoofdpogaven plaatsen de provincie in de context van globalisering, klimaatverandering en energieschaarste. Zij zijn overkoepelend en richtinggevend voor de andere drie hoofdpogaven, die zich richten op de specifieke ruimtelijke structuur van Zuid-Holland.

3.2.1.3 Visie 2020

De visie tot 2020 wordt bepaald door het al bestaande ruimtelijk beleid met de langetermijn ambities te verweven. De laatste drie hoofdpogingen van de vijf hoofdpogingen zoals genoemd in de vorige subparagraaf geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland. Hierin staan het evenwicht en de samenhang tussen het stedelijk netwerk, de Zuidvleugelgroenstructuur en het landelijk gebied centraal. Ook de langetermijnambities voor de eerste twee hoofdpogingen werken door in de visie voor 2020. De vijf hoofdpogingen zijn uitgewerkt in veertien provinciale belangen¹. Deze belangen zijn voor de provincie Zuid-Holland leidend in het ruimtelijk beleid tot 2020.

3.2.1.3.1 Stedelijke netwerken

Zuid-Holland wil in het bestaande stedelijk gebied de verstedelijkingsopgave accommoderen en de interne samenhang verbeteren. Zo kan een aantrekkelijk en afwisselend stedelijk netwerk ontstaan dat kan inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Inzet is om deze afspraken in Zuidvleugelverband uit te werken. Binnen dit stedelijk netwerk vindt concentratie van stedelijke activiteiten op knooppunten van de verschillende netwerken plaats. De nadruk ligt op differentiatie in typen woon-, werk- en voorzieningenmilieus. Versterking van het stedelijk netwerk gaat uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. Het provinciaal belang richt zich op de ambities:

- Bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid).
- Stedelijke detailhandelstructuur versterken.
- Culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

3.2.1.3.2 Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters

Bij het provinciaal belang 'optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters' horen de ambities:

- Evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen.
- Kwaliteit van met name bedrijventerreinen die langs (drukke) infrastructuur van weg, rail en water en in overgangsgebieden tussen stad en open landschap liggen.
- Intensiever en efficiënter ruimtegebruik (toepassen SER-ladder voor bedrijventerreinen).
- Evenwichtige afstemming tussen vraag naar en aanbod van ruimte voor HMC-bedrijven.
- Evenwichtige afstemming tussen vraag naar en aanbod van watergebonden bedrijvigheid.
- Ondergronds ruimtegebruik.

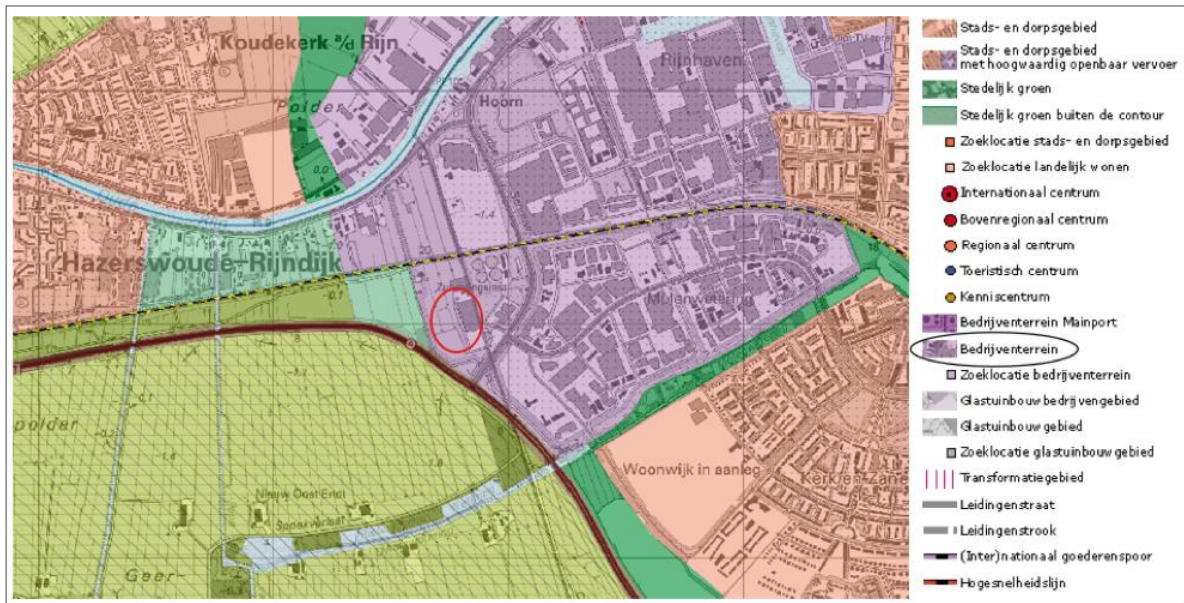
In Zuid-Holland moet voldoende aanbod van bedrijventerreinen binnen het stedelijk netwerk beschikbaar zijn. Het aanbod is afgestemd op de behoefte en dient ter versterking van de internationale concurrentiepositie van Zuid-Holland.

Bedrijventerreinen

Voor een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu is de beschikbaarheid van een op de vraag afgestemd areaal bedrijventerreinen een belangrijke randvoorwaarde. Behoud van (binnenstedelijke) bedrijvigheid staat voorop, al dan niet gelegen op bedrijventerreinen. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen. Pas in laatste instantie komt uitbreiden op eventuele nieuwe locaties aan de orde. Streefwaarde bij herstructurering is een ruimtewinst van 10 procent. Afspraken over nieuw aan te leggen bedrijventerreinen zijn gemaakt met betrokken partijen. Deze afspraken zijn in een convenant tussen Rijk, IPO en VNG vastgelegd.

¹ De provinciale belangen zijn gebaseerd op de Nota Provinciaal Belang (PS 12 november 2008)

Op basis van de functiekaart Structuurvisie Zuid-Holland is onderhavig plangebied te typeren als 'bedrijventerrein'. Dit is hieronder te zien.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in 'Visie Zuid-Holland' (Bron: provincie Zuid Holland)

3.2.1.4 Toetsing aan Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit goed aan bij de provinciale ambitie om een divers en samenhangend stedelijk netwerk te realiseren. Zoals hiervoor valt te lezen gaat versterking van het stedelijk netwerk uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. Onderhavig plangebied is te typeren als een gebied dat wordt aangemerkt als 'Bedrijventerrein' en op grond van de structuurvisie en het bestemmingsplan als 'bestaand bebouwd gebied'. Voor deze gebieden geldt dat behoud van (binnenstedelijke) bedrijvigheid voorop staat, al dan niet gelegen op bedrijventerreinen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit daar goed bij aan.

3.2.2 Verordening Ruimte

3.2.2.1 Algemeen

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Visie op Zuid Holland uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waar van een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

3.2.2.2 Bebouwingscontouren

Artikel 2 Contouren:

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren

zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Hieronder is een uitsnede te zien van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte. Hierop is goed te zien dat het plangebied binnen de bebouwingscontouren is gelegen.



Figuur 3.2: Uitsnede Verordening Ruimte, kaart bebouwingscontour (Bron: Provincie Zuid-Holland)

3.2.2.3 Verordening Ruimte (actualisering 2011)

De provinciale structuurvisie moet actueel zijn om aangesloten te blijven op ontwikkelingen bij gemeenten, regio's en de provincie zelf. Daarom actualiseert het provinciaal bestuur jaarlijks de structuurvisie, inclusief de Verordening Ruimte. Provinciale Staten hebben de Actualisering 2011 op 29 februari 2012 vastgesteld. Artikel 9 van de Verordening Ruimte gaat in op 'Detailhandel':

Artikel 9 Detailhandel

Lid 1 geen detailhandel buiten de centra

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Lid 2 uitzondering

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bestemmingsplannen die de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

- perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 3, a. mits de gronden op kaart 7 zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;
- perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 3, b. onder a, b, c en d, buiten de op kaart 7 aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel, mits het gaat het om de vestiging van een individueel bedrijf en geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en voorzover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.
- nieuwe regionale winkelcentra op de locaties die c. zijn aangeduid op kaart 7;

- d) kleinschalige detailhandel tot een bruto d. vloeroppervlak van 200 m², zoals buurt- en gemakswinkels;
- e) de verkoop van consumentenartikelen bij sport-, e. culturele, medische, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen (zoals stadions en ijsbanen), mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen;
- f) de aflevering van door consumenten bestelde f. producten op een bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd (zoals PC-configuraties op bestelling) of
- g) uitbreiding van bestaande detailhandel, g. eenmalig met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging.

Lid 3 categorieën perifere detailhandel

Onder perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a en b, wordt het volgende verstaan:

- a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b) detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c) tuincentra;
- d) bouwmarkten.
- e) grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stof-fering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

Lid 4 nevenassortimenten

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn bestemd voor perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a en b, stellen regels aan de nevenassortimenten. De oppervlakte van deze winkelvoorzieningen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
- c) uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur én
- d) advies is nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

onder lid 1 aangegeven, dat geen detailhandel buiten de centra is toegestaan. In lid 2.b (uitzonderingen), staat aangegeven dat het bepaalde onder lid 1 niet van toepassing is op bestemmingsplannen die een vergroting van een aanwezige activiteit 'perifere detailhandel – tuincentra (lid 3.c)' mogelijk maken onder de voorwaarden die zijn neergelegd in lid 4 en lid 6. Door exploitant moet aangetoond / onderzocht worden dat hij hier aan voldoet. Dit middels een distributieplanologisch onderzoek, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur én een bijbehorend advies van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Lid 6 ontwikkelingen groter dan 1000 m² met perifere detailhandel

Bestemmingsplannen die ontwikkelingen van perifere detailhandel mogelijk maken, zoals bedoeld in lid 2 onder a en b en lid 3 onder b, c, d en e dienen bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² (bruto vloeroppervlak) vergezeld te gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

3.2.2.4 Toetsing aan Verordening Ruimte (actualisering 2011)

Door middel van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) is onderzocht of een uitbreiding van het tuincentrum de Bosrand in Alphen aan den Rijn tot een duurzame ontwrichting leidt van de detailhandelstructuur in economische zin. De conclusie van dit onderzoek luidt dat een uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand zal naar verwachting ten koste gaan van omzet van

verschillende tuincentra in de regio. Er is geen sprake van een duurzame ontvricting van de detailhandelsstructuur. Er is een positief REO-advies afgegeven op grond van de volgende argumenten:

- er uit regionaal ruimtelijke overwegingen geen bezwaren zijn,
- uit economische overwegingen de conclusie van het DPO volgen dat geen sprake is van een ontvricting van de detailhandelsstructuur. *(Weliswaar is sprake van een forse uitbreiding van het aantal m², maar gelet op de Europese Dienstenrichtlijn is toetsing daarvan niet of nauwelijks toegestaan.)*

Hiermee is het plan in overeenstemming met de Verordening Ruimte (actualisering 2011). Het DPO is bijgevoegd in bijlage 1. Het REO-advies is bijgevoegd in bijlage 2.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden.

Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net.

3.3.2 Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren.

Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

3.3.3 Toetsing Regionaal beleid

Op het gebied van waterbeheer moet dit plan voldoen aan het beleid van Hoogheemraadschap Rijnland. Voor het project is een watercompensatieplan opgesteld welke uitvoerig is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Er is ten behoeve van de waterhuishouding ruimte beschikbaar voor twee waterpartijen. In het overige deel wordt ten behoeve van de ontwatering een drainage aangelegd. Het te dempen wateroppervlak wordt gecompenseerd door de waterpartijen. Tevens wordt hemelwater afgekoppeld geïnfiltreerd c.q. in de waterpartijen gebracht. Het Hoogheemraadschap is akkoord met het ontwerp en de aangedragen oplossingen/maatregelen. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsdocumenten. Hieronder worden de belangrijkste en meest relevante beleidsdocumenten behandeld.

3.4.1 Samengestelde structuurvisie gemeente Rijnwoude 2008

3.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 11 december 2008 de Samengestelde Structuurvisie Gemeente Rijnwoude 2008 vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om voor het hele gemeentelijke grondgebied een structuurvisie te hebben. In de Samengestelde Structuurvisie Gemeente Rijnwoude 2008 zijn de eerder vastgestelde 'Structuurvisie Rijnwoude 2020, Van droom naar daad' en de 'Transformatievisie Oude Rijnzone 2007' opgenomen. Deze onderdelen zijn dus niet nieuw. Wel nieuw is de 'Uitvoeringsparagraaf 2008', welke als Deel IV is opgenomen in de nieuw vastgestelde Structuurvisie.

3.4.1.2 Hoofduitgangspunten en hoofdkeuzen

Het hoofduitgangspunt voor de Structuurvisie Rijnwoude is dat nieuwe ontwikkelingen aan moeten sluiten bij, of moeten zorgen voor een versterking van de identiteit en het profiel van Rijnwoude. Deze identiteit wordt op hoofdlijnen bepaald door de unieke kwaliteiten van de gemeente. Door deze als inspiratie te gebruiken wordt bijgedragen aan erkenning en een verdere versterking van de positie van Rijnwoude in de regio. Tegelijkertijd wordt hierdoor ook bijgedragen aan het tot stand brengen van de Deltametropool als een 'compleet stedelijk netwerk', waarin de regio's elkaar aanvullen. Rijnwoude heeft een aantal unieke kwaliteiten. Door deze (ruimtelijke) kwaliteiten en de beleving van de mens ervan als hoofduitgangspunt te hanteren in plaats van een kwantitatief ontwikkelingsprogramma, wordt bijgedragen aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Rijnwoude. De ruimtelijke mogelijkheden bepalen hierbij het ontwikkelingsprogramma.

3.4.1.3 Werken

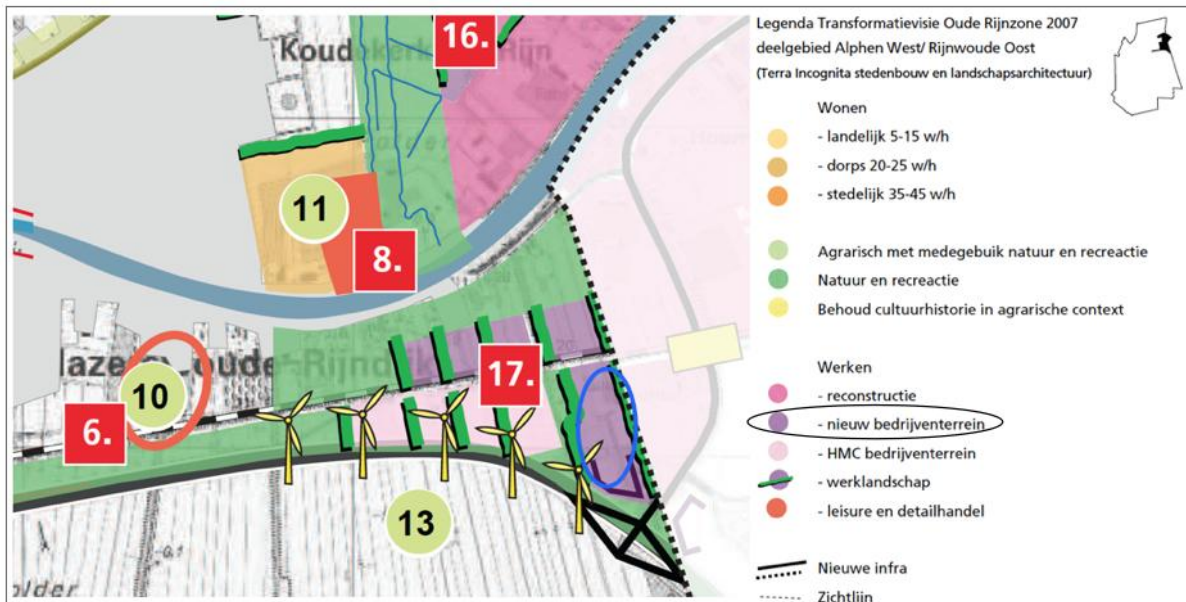
Door onder andere haar ligging aan de Oude Rijn, de N11, de realisatie van een halte aan de Rijn Gouwe Lijn en de ligging in de Deltametropool, heeft Rijnwoude een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid en kantoren. In de Rijnstreek als geheel zijn vooral de sectoren handel, logistiek en de boom/sierteelt sterk vertegenwoordigd. De economische groei is in de regio de afgelopen jaren wat achtergebleven, waarvan als één van de oorzaken wordt genoemd een gebrek aan uitgeefbaar bedrijventerrein.

De Oude Rijnzone is door de regio Rijnstreek aangewezen als zoeklocatie voor regionaal bedrijventerrein. De regio heeft geen taak en/of ambitie voor de opvang van bedrijven buiten de regio. De Oude Rijnzone is in eerste instantie bedoeld voor de opvang van bedrijven die planologisch, milieutechnisch of landschappelijk niet juist zitten op hun huidige locatie of geen uitbreidingsruimte meer hebben.

In 2001 is in opdracht van de Kamer van Koophandel Rijnland een analyse gemaakt van de vraag naar en aanbod van bedrijventerrein in de Alphen regio (waaronder naast Rijnwoude ook Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Bodegraven, Boskoop, Liemeer, Ter Aar, Jacobswoude, Alkemade). De totale behoefte tot 2010 is in dit onderzoek voor de gehele regio geraamd op 90 hectare, waarvan ca. 13 hectare in Rijnwoude en Boskoop. De gemeente onderkent de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en wil zoveel mogelijk naar oplossingen zoeken om hieraan invulling te geven, zowel door inbreiding en herstructurering op bestaande bedrijventerreinen als door uitbreiding van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Nader onderzoek moet inzicht geven in de intensiveringmogelijkheden op bestaande terreinen en de verplaatsingsbehoefte van de gevestigde bedrijven.

De ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid mag niet ten koste gaan van de identiteit van Rijnwoude als 'dorp tussen steden'. Mogelijkheden voor grootschalige bedrijvigheid zijn daarom alleen aanwezig aan de zijden van Leiden en Alphen a/d/ Rijn, gescheiden van de overwegende woongebieden van Rijnwoude door middel van een groene buffer.

De samengestelde structuurvisie is vertaald naar een overzichtelijk kaartbeeld. Deze wordt hieronder weergegeven. Te zien is dat het gebied waar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling plaatsvindt, is aangeduid als een gebied bestemd voor bedrijvigheid.



Figuur 3.3: Uitsnede kaartbeeld Samengestelde Structuurvisie (Bron: gemeente Rijnwoude)

3.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Buitengebied

In voorliggend geval is sprake van de versterking van bedrijvigheid ter plaatse. Het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, is aangewezen als gebied voor bedrijvigheid. De gemeente Rijnwoude onderkent de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en wil zoveel mogelijk naar oplossingen zoeken om hieraan invulling te geven, zowel door inbreiding en herstructurering op bestaande bedrijventerreinen als door uitbreiding van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Voorliggend initiatief sluit hier uitstekend op aan en is in overeenstemming met hetgeen in de samengestelde structuurvisie is verwoord.

3.4.2 Nota Externe Veiligheid 2011

In deze nota wordt verwoord hoe de gemeente met de risico's die voortvloeien uit externe veiligheid wenst om te gaan. De nota geeft ondermeer aan hoe de procedure voor de verantwoording van risico's en de afweging daarvan plaatsvindt. In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico van de nieuwe woonwijk.

Daaruit blijkt dat na de aanleg van de woonwijk de mate van gevaarzetting onder de oriënterende waarde blijft.

3.4.3 Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Rijnwoude van 2011-2014 is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 'Samenwerken en Verbinden', die door de raad op 15 december 2011 is vastgesteld. Deze vervangt het Milieubeleidsplan 2003-2010. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook het klimaat en energietoepassing.

In algemene zin kan worden gesteld dat voorliggend plan van de Bosrand voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda. De toetsing van de meer specifieke milieuaspecten uit het gemeentelijk beleid is beschreven in hoofdstuk 4. Resumerend kan gesteld worden dat het voornemen van De Bosrand prima aansluit op het gemeentelijk milieubeleid.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk:

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.1.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het toetsen aan milieuzonering gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. In voorliggend geval is sprake van de uitbreiding van een tuincentrum. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Het tuincentrum en de uitbreiding daarvan wordt op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' onderscheiden als 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 2. Op grond van de ligging in omgevingstype 'rustige woonwijk', dient een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden. Ten noorden van de uitbreiding is een woning gelegen. De uitbreiding vindt ruim plaats op meer dan 30 meter afstand van dit 'gevoelige object'.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie c.q. uitbreiding hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het bedrijf zelf is geen milieugevoelig object. Derhalve leveren omliggende bedrijven geen belemmeringen op voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten ten gevolge van industrielawaai, railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï. Het tuincentrum en de daarop aanwezige voorzieningen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Dit brengt met zich mee dat de Wgh niet van toepassing is en derhalve akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Bovendien verandert de geluidemissie door activiteiten van de Bosrand nauwelijks. Gezien vorenstaande en het feit dat aan de richtafstanden tot de meest nabijgelegen gevoelige objecten in het kader van milieuzonering ruimschoots wordt voldaan, is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Resumerend kan gesteld worden dat het plan in het kader van het aspect geluid aanvaardbaar is.

4.3 Luchtkwaliteitsituatie

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft voor dit aspect een continuering van een reeds bestaande situatie. Het bestaande tuincentrum heeft ook een zekere verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Door de voorziene nieuwbouw neemt het aantal klanten toe. Deze toename is echter niet als onevenredig te bestempelen. Bovendien blijft de parkeergelegenheid en ontsluiting tot de openbare weg geografisch gezien, op nagenoeg dezelfde plek gesitueerd. Er worden wel wat meer parkeerplaatsen aangelegd, vooral bedoeld om de incidentele pieken op te vangen. Daardoor zal het nieuwbouwplan geen significante bijdrage geven aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Een project met een dergelijk omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit zal dan ook geen belemmering vormen voor de voorziene ontwikkeling.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

4.4.2 Bodemonderzoek

De locatie maakt deel uit van het gebied "Prinsenschouw", waarvoor in maart 2009 in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan een historisch onderzoek is uitgevoerd door Royal Haskoning. Verder zijn van het terrein geen bodemonderzoeken bekend. Bodemonderzoeken ter plaatse van de naastgelegen kwekerij hebben uitgewezen dat de bodem en het grondwater niet tot maximaal licht verontreinigd zijn.

Vanwege de onverdachte aard van het terrein is een verkennend bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij een omgevingsvergunning met een bouwaanvraag wordt wel een verkennend bodemonderzoek verlangd.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi)
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999)
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het

object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Het groepsrisico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

Aan hand van de Risicokaart Nederland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In onderstaand figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied in Alphen aan den Rijn en omgeving weergegeven.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart Prinsen Schouw 1 en omgeving (Bron: Risicokaart)

4.5.1 Bedrijven

Tankstation

Plaatsgebonden risico

Binnen de 10^{-6} / jr contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Ten zuidoosten van het plangebied is een tankstation BP Kerk en Zanen gevestigd. De vergunde jaardoorzet LPG (m^3) per jaar is $1000 m^3$. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risico van 110 meter ter plaatse van het vulpunt, een plaatsgebonden risico van 25 meter ter plaatse van het LPG reservoir en een plaatsgebonden risico van 15 meter ter plaatse van de LPG-afleverinstallatie.

Groepsrisico

Voor de inrichting met bovengenoemde installaties geldt een groepsrisicocontour. Voor het vulpunt geldt een groepsrisicocontour van 150 meter, voor het LPG reservoir ook 150 meter en voor de LPG-afleverinstallatie geldt geen groepsrisicocontour. De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats buiten de groepsrisicocontour.

Tijdelijke opslag & verkoop consumentenvuurwerk.

De Bosrand heeft thans geen periodiek verkooppunt voor consumentenvuurwerk. De Bosrand heeft ook geen concrete plannen om op korte termijn te starten met de verkoop van consumentenvuurwerk.

4.5.2 Vervoer

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is wordt de circulaire ingetrokken.

Transportroutes van gevaarlijke stoffen (N11)

De N11 geldt als een transportroute van gevaarlijke stoffen. In ‘Basisnet Weg’, het toekomstig beleid voor gevaarlijke wegtransporten, worden richtwaarden genoemd voor alle Rijkswegen in Nederland. In de circulaire Risiconormering Gevaarlijke Stoffen wordt naar het Basisnet verwezen. Op de N11 is sprake van circa 1.500 transporten in de categorie GF3 (brandbare gassen). Dit is in het kader van externe veiligheid de meest relevante categorie, gezien het worst-case scenario van een BLEVE als gevolg van het transport van bijvoorbeeld LPG.

Nabij het voorgenomen tuincentrum is een bestaande lokale afrit (Leidse Schouw) van de N11 aanwezig die voorlopig zal blijven bestaan. Over de Leidse Schouw worden voornamelijk gevaarlijke stoffen vervoerd die deel uitmaken van bestemmingsverkeer (o.a. bevoorrading LPG tankstation). Het aantal transporten bedraagt bij benadering daarom maximaal 50 verkeersbewegingen per jaar (alleen in de stofcategorie GF3). De dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare objecten (bestaand en geprojecteerd) bevinden zich op een afstand van meer dan 250 meter.

Het basisnet wijst uit dat het transport van gevaarlijke stoffen geen $PR 10^{-6}$ contour genereert buiten de N11.

Het groepsrisico bedraagt 0,004 maal de oriëntatiewaarde. Dit is een zeer lage waarde en is te verklaren door de geringe bebouwingsdichtheid rondom de N11 en het beperkte transport van gevaarlijke stoffen.

In het rapport “nulmeting externe veiligheid” van de naburige gemeente Alphen aan den Rijn wordt voor de N11 de 1%- letaliteitsgrens (invloedsgebied) vastgesteld op 200 meter. Deze 200 meter is het afwegingsgebied voor het groepsrisico zoals genoemd in de cRNVGS. Buiten deze 200 meter worden in principe geen beperkingen opgelegd aan het ruimtegebruik vanuit externe veiligheid en is de toename aan het groepsrisico als gevolg van ontwikkelingen beperkt.

Krachtens het concept Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV) moet in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht worden geschonken aan de mogelijkheden voor voorbereiding van de bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op deze transportroute. Het concept BTEV geeft aan dat buiten de 200 meter geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Binnen 200 meter van de wegrand van N11 zijn in het nieuwbouwplan van de Bosrand zijn geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen aanwezig. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk krachtens het BTEV.

Spoorlijn Leiden – Alphen aan de Rijn

De RijnGouwLijn gaat van Leiden, via Alphen aan den Rijn naar Gouda en ligt op circa # meter van het plangebied. Bij ProRail Capaciteitsmanagement is navraag gedaan over vervoer van gevaarlijke stoffen over dit traject. In het verleden heeft er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsgevonden over dit traject.

In de beleidsvrije marktprognoses is weergegeven welk vervoer in de toekomst verwacht wordt. Uit deze bronnen blijkt dat er over het traject van de RijnGouweLijn geen vervoer van gevaarlijke stoffen verwacht wordt. Het aspect externe veiligheid voor vervoer over spoor, vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingen.

4.5.3 Kabels en leidingen

Buisleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn buisleidingen van de Nederlandse Gasunie N.V. gelegen (N-515-KR-037 en N-515-KR-038). Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen van het tuincentrum zijn door DNV GL eerder reeds enkele risicoberekeningen uitgevoerd en gerapporteerd². Het vorige rapport dateert van januari 2014. De wijziging ten opzichte van dat vorige rapport is de gebruikte bevolkingsdata: in het huidige rapport zijn bevolkingsgegevens van het bestemmingsplan Molenwetering gebruikt, die eerder niet gebruikt waren. Het huidige rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515 Tuincentrum De Bosrand' (d.d. 4 maart 2014) is bijgevoegd in bijlage 3.

Tussen Gasunie en de betrokken overheidsinstanties is overleg gaande over de reductiefactoren en leidingparameters waarmee de risicoberekeningen aan deze leiding worden uitgevoerd. De risicoberekeningen in het huidige rapport zijn gebaseerd op de op het moment van schrijven geldende consensus.

De A-515 is over een gedeelte van het traject aangelegd in een zogenaamde 'half-halfligging'. Dit houdt in dat de bovenkant van de leiding hoger ligt dan het omringende maaiveld, en is afgedekt met een kleilaag (terp).

Deze half-halfligging van de A-515 doet zich voor over een aantal kilometer in de nabijheid van tuincentrum De Bosrand. Vanwege deze bijzondere ligging schat Gasunie in dat bij een leidingbreuk een horizontale uitstroom van het gas niet kan worden uitgesloten. Het van overheidswege voor het maken van kwantitatieve risicoanalyses (QRA's) van aardgasleidingen voorgeschreven programma CAROLA is naar de mening van Gasunie niet geschikt voor deze situatie omdat CAROLA alleen kan rekenen met de effecten van een verticale uitstroom van aardgas. De mogelijkheid van horizontale uitstroom van aardgas heeft tot gevolg dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico hoger is dan in een vergelijkbare situatie waar alleen verticale uitstroom mogelijk is.

De risicoberekeningen in het rapport zijn twee keer uitgevoerd: een keer met CAROLA en een keer, met instemming van Gasunie en van de betrokken overheidsinstanties, met PIPESAFE. In tegenstelling tot CAROLA is het met PIPESAFE wel mogelijk om de risico's te berekenen die ontstaan bij een calamiteit aan een leiding waarbij het gas horizontaal uitstroomt. Het CAROLA rekenpakket is afgeleid van het niet- openbare pakket PIPESAFE maar heeft niet dezelfde volledige functionaliteit. Het RIVM heeft bij de invoering van CAROLA aangetoond dat risicoberekeningen met CAROLA en PIPESAFE aan ondergrondse aardgasleidingen vergelijkbaar zijn.

² Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515, M.H. Plieger, DNV KEMA. Kenmerk: 74102362 - GCS 13.R.53751, 23 mei 2013.

Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515 Tuincentrum De Bosrand, M.H. Plieger, DNV GL. Kenmerk 74101519- GCS 12.R.53245, 5 november 2013.

Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515 Tuincentrum De Bosrand, R.P. Coster, DNV GL. Kenmerk 74105267 - GCS 14.R.54092, 24 januari 2014.

Risicoanalyse uitbreiding Tuincentrum De Bosrand, Onderzoek vanwege de uitbreiding nabij buisleiding W-517-01, de N11 en een LPG-tankstation, Prevent Adviesgroep B.V., 10 augustus 2012.

Plaatsgebonden risico

Uit de plaatsgebonden risicoberekeningen blijkt dat het tuincentrum in de toekomstige situatie niet binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van gastransportleiding A-515 ligt. Deze uitkomst volgt zowel uit de berekening met CAROLA als met PIPESAFE. Hierdoor voldoet het tuincentrum aan de door de Nederlandse overheid in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen gestelde grens- /richtwaarde dat het, als (beperkt) kwetsbaar object, zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van gastransportleiding A-515 bevindt.

Groepsrisico

Het groepsrisico van het beschouwde gedeelte van de leiding A-515, voor de situatie na uitbreiding van het tuincentrum en voor de bestaande situatie, is vergeleken met de oriëntatiewaarde voor buisleidingen, zijnde $F \cdot N^2 < 10^{-2}$ per km per jaar waarbij F de frequentie is van een ongeval met N of meer slachtoffers. Het groepsrisico is zowel met CAROLA als met PIPESAFE berekend. De verhouding tussen de oriëntatiewaarde en de FN-curve wordt gekenmerkt door de overschrijdingsfactor, die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd (overschrijdingsfactor < 1) dan wel wordt overschreden (overschrijdingsfactor > 1). De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bevindt zich in beide situaties beneden de oriëntatiewaarde, waarmee de leiding voldoet aan de richtwaarde zoals gesteld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Dit blijkt zowel uit de berekening met CAROLA als met PIPESAFE.

Het met CAROLA berekende groepsrisico voor de toekomstige situatie en de huidige situatie wordt weergegeven in Tabel 4.1.

	Toekomstige situatie	Huidige situatie
Aantal slachtoffers (N) [aantal]	384	261
Frequentie (F) [per jaar]	$4,81 \cdot 10^{-8}$	$6,06 \cdot 10^{-8}$
Overschrijdingsfactor	0,71	0,41

Tabel 4.1: Resultaten groepsrisicoberekening CAROLA

Het met PIPESAFE berekende groepsrisico voor de toekomstige situatie en de huidige situatie wordt weergegeven in Tabel 4.2.

	Toekomstige situatie	Huidige situatie
Aantal slachtoffers (N) [aantal]	353	260
Frequentie (F) [per jaar]	$7,61 \cdot 10^{-8}$	$8,51 \cdot 10^{-8}$
Overschrijdingsfactor	0,95	0,57

Tabel 4.2: Resultaten groepsrisicoberekening PIPESAFE

De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bevindt zich in beide situaties beneden de oriëntatiewaarde, waarmee de leiding voldoet aan de richtwaarde zoals gesteld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Overig

Naast de hiervoor benoemde leidingen, bevinden zich binnen het plangebied ook nog een ondergrondse waterleiding en hoogspanningsleiding. Zoals reeds in de inleiding is aangehaald, is na de laatste uitbreiding duidelijk geworden dat een deel van de kassen van tuincentrum de

Bosrand deels boven een tracé van een hoogspanningsleiding en waterleiding zijn gebouwd. De netbeheerders van deze nutsvoorzieningen hebben aangegeven dat dit ongewenst is en willen dat de bebouwing boven de leidingtracés worden ontmanteld. Aangezien het tuincentrum niet zomaar vloeroppervlak kan missen, is bekeken welke compensatiemogelijkheden er zijn voor de herbouw van het winkeloppervlak. De nieuwe bebouwing is dusdanig geprojecteerd dat de bebouwing geen belemmering vormt voor de ligging van voorgenoemde nutsvoorzieningen.

4.6 Water

4.6.1 Vigerend beleid

4.6.1.1 Europees en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld die in 2009 definitief worden goedgekeurd en vastgesteld door "Den Haag" en "Brussel". In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

4.6.1.2 Beleid waterschap Rijnland

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem en het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor

gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

4.6.1.3 Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren.

Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

4.6.1.4 Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater
- d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiverings- inrichting getransporteerd
- e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

4.6.1.5 Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven "end-of-pipe"-maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen
- het toepassen berm- of bodempassage

- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke "end-of-pipe" aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

4.6.1.6 Waterparagraaf

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

4.6.1.5 Watertoets

Voor het project is een watercompensatieplan opgesteld welke uitvoerig is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Er is ten behoeve van de waterhuishouding ruimte beschikbaar voor twee waterpartijen. In het overige deel wordt ten behoeve van de ontwatering een drainage aangelegd. Het te dempen wateroppervlak wordt gecompenseerd door de waterpartijen:

Toename verharding : 20.800 m²

Compensatie toename: 3.120 m²

Te dempen watergang: 2.351 m²

Te graven watergang: 2.351 m²

Tevens wordt hemelwater afgekoppeld geïnfiltreerd c.q. in de waterpartijen gebracht. Het Hoogheemraadschap is akkoord met het ontwerp en de aangedragen oplossingen/maatregelen. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In verband met deze voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Naar aanleiding van een flora- en faunaonderzoek moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Om een inschatting te maken van mogelijk voorliggende beschermde soorten is door Miecon B.V. een verkennend onderzoek uitgevoerd in de vorm van deze quickscan. Het veldbezoek voor deze quickscan is uitgevoerd op woensdag 28 maart uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd in bijlage 4.

4.7.1 Natuurbeschermingswet

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

4.7.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Toetsing

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn en heeft geen directe verbindingen met nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 4400 meter (De Wilck, gebiedsnummer 102, Vogelrichtlijngebied, nog niet definitief aangewezen).

Er is beoordeeld voor welke habitattypen of soorten het Natura 2000-gebied een bijzondere waarde heeft en wat de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zijn. Aan de hand van vergelijkende onderzoeken, literatuur en deskundigen is een uitspraak gedaan of het optreden van significant negatieve effecten al dan niet met zekerheid kan worden uitgesloten. Uit deze toetsing volgt of de mogelijke effecten al dan niet significant negatief zijn (waarbij 'significant' in dit geval betekent dat één of meer van de instandhoudingdoelen geschaad of belemmerd wordt).

effecten

De plannen van De Bosrand zien op voorgezet bestaand gebruik op een locatie aan de rand van de bebouwde kom. Bij beoordeling van de effecten is aansluiting gezocht bij de 'Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998' en de daarbij behorende 'effectenindicator' van het (voormalig) Ministerie van LNV. Veel verstoringsfactoren zijn alleen schadelijk indien zij binnen het N2000-gebied zelf plaatsvinden en de habitats of soorten direct aantasten.

De Bosrand is niet gelegen in het Natura 2000-gebied zelf, waardoor storingsfactoren zoals oppervlakteverlies, optische verstoring en versnippering geen rol spelen. Ook vindt er geen verandering van het grond- en oppervlaktewater plaats. Emissie van sterk geurende stoffen is eveneens uitgesloten. Op voorhand kunnen derhalve een groot aantal storingsfactoren worden uitgesloten, omdat zij met zekerheid niet zullen optreden als gevolg van activiteiten of plannen binnen het bestemmingsplangebied. Van de genoemde indicatoren is alleen geluid en in mindere mate stikstofdepositie, relevant voor de beoordeling.

Er kan worden gesteld dat het bestaand gebruik en de voorgenomen veranderingen ten aanzien van het aspect geluid niet leiden tot (significant) negatieve effecten ten aanzien van de

instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied, immers is de afstand tot het gebied te groot om waarneembare effecten te kunnen hebben. Bovendien geldt dat de drukke rijksweg N11, het geluid afkomstig van de Bosrand volledig overstemd.

Gezien de ligging van de Natura 2000 gebieden de Wilck en de Nieuwkoopse plassen polder ten opzichte van de Bosrand is geen significant negatief effect te verwachten als gevolg van directe emissie van stikstof afkomstig van de Bosrand. Voor de Wilck geldt dat deze niet stikstofgevoelig is. De Nieuwkoopse plassen zijn wel stikstofgevoelig maar de invloed van de Bosrand op de stikstofemissie in de Nieuwkoopse plassen is verwaarloosbaar. Bovendien zal de stikstofemissie van de Bosrand ten opzichte van de vigerende situatie afnemen, als gevolg van;

- vermindering van uitstoot fossiele brandstoffen als gevolg van betere isolatie en nieuwe schonere installaties.
- geen exorbitante toename van vervoersbewegingen

De verwachting is dat de emissie van stikstof zal afnemen door 'vergroening' van het wagenpark en installaties. Daarnaast wordt verwacht dat de stikstofbelasting op de Nieuwkoopse plassen verder wordt teruggedrongen door de maatregelen uit de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), welke naar verwachting in 2014 in werking treedt.

4.7.1.2 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Toetsing

Het plangebied ligt vlak bij de EHS. De rand van het plangebied wordt gevormd door een natuurvriendelijke oever (zie onder). De ruimtelijke ontwikkelingen vinden buiten de EHS plaats. De initiatiefnemer heeft bovendien het voornemen om door middel van de inrichting van het retentiebekken een hogere natuurwaarde te creëren dan nu aanwezig is. De sloten die rondom het plangebied liggen, worden niet aangetast. Negatieve effecten op de EHS treden niet op.

4.7.2 Flora en Faunawet

Iedere ingreep die uitgevoerd wordt kan een effect teweeg brengen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in effecten die alleen op korte termijn een effect hebben en effecten die gedurende een langere tijd een effect hebben.

Korte termijn effecten op de beschermde soort(en)

Om de uitbreiding mogelijk te maken worden een deel van de bestaande bebouwing verwijderd. Aangezien beschermde soorten geen gebruik maken van de aanwezige bebouwing zijn geen negatieve effecten te verwachten. Ter voorbereiding van de nieuwbouw worden graafwerkzaamheden verricht. Hierbij wordt een retentiebekken aangelegd en worden sloten gedempt. Het aanbrengen van een zandlaag is mogelijk ook noodzakelijk. Door alle graafwerkzaamheden ontstaat een aantrekkelijk leefgebied voor de rugstreeppad (*Bufo calamita*). Deze pioniersoort is in 2007 op een afstand van ongeveer 600 m aangetroffen en komt mogelijk ook dichterbij in de buurt voor. Om kolonisatie te voorkomen is het noodzakelijk om ondiepe plassen te voorkomen en alle materialen op te ruimen. Het plaatsen van een amfibiewerend scherm rondom het plangebied biedt de meeste zekerheid tegen kolonisatie door deze beschermde soort. Bij het dempen van de sloten worden de aanwezige vis- en amfibiesoorten naar het nieuw te graven retentiebekken geleid. Door een zorgvuldige planning treedt hierdoor geen verlies van habitat op en zijn de effecten op de aanwezige soorten te verwaarlozen.

Lange termijn effecten op de staat van instandhouding van de soort(en)

Bij de uitbreiding van het tuincentrum gaat een weiland verloren. De natuurwaarde van dit weiland is beperkt door het intensieve gebruik en de hoge verstoringsgraad van de nabijgelegen N11 en het al aanwezige tuincentrum. Door mestinjectie is het weiland niet erg geschikt als weidevogelgebied. Door de aanleg van een retentiebekken met een natuurlijke inrichting, het stoppen van de bemesting en de gedeeltelijke afscherming van de N11 door de bebouwing zijn de effecten op de lange termijn positief te noemen.

Mitigatie

Bij het dempen van de sloten moet zorg worden gedragen voor de aanwezige vissen. Wanneer het retentiebekken is aangelegd en van dezelfde kwaliteit als de aanwezige sloten is of beter, dan kunnen de aanwezige vissen hierheen worden begeleid. Deze mitigerende maatregelen voorkomt dat negatieve effecten optreden en voorkomen aantasting van de ecologische functionaliteit van het plangebied.

Compensatie

Omdat de vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten niet verdwijnen als voldoende mitigerende maatregelen worden genomen, is er geen sprake van een compensatieplicht op het gebied van Flora en Fauna. Bovendien is er geen sprake van aantasting van EHS of Natura 2000-gebieden. Ook op dit vlak ontbreekt dus de noodzaak om te compenseren. Bij het gehele project is dus geen sprake van een noodzaak tot compensatie.

Conclusies

De ontwikkelingen hebben geen invloed op Natura 2000-gebieden of op de EHS. Het plangebied kan in gebruik zijn door beschermde soorten. Door zorgvuldig te werken en rekening te houden met de mogelijk voorkomende soorten zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten te voorkomen. Het is hierbij vooral van belang om het retentiebekken aan te leggen voordat de sloten worden gedempt en voordat de sloten worden gedempt, alle aanwezige vissen en amfibieën naar het nieuwe retentiebekken te begeleiden.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

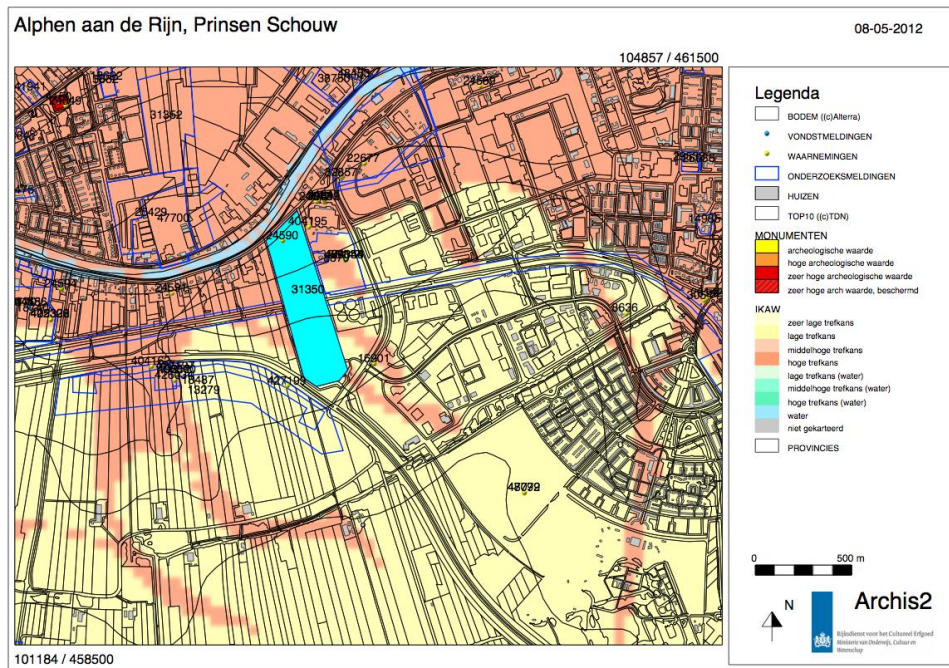
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Archeologische waarde

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling van een bedrijventerrein en de hieraan voorafgaande bestemmingsplanwijziging op de locatie Prinsenschouw te Hazerswoude–Rijndijk (gemeente Rijnwoude) is begin 2009 door ArcheoMedia BV, in opdracht van Royal Haskoning BV, Adviesgroep Stad en Landschap (Atelier West), Divisie R.O., een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieronder is het onderzoeksgebied te zien. Het archeologisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4.



Figuur 4.2: Onderzoeksgebied archeologie (Bron: Archis2)

Voor de resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek wordt verwezen naar de bijlage waarin het archeologisch onderzoek is opgenomen in de plantoelichting. Voor het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Booronderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen tot een beperkte diepte. Daardoor blijft het mogelijk dat lokaal archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, die tijdens het onderzoek niet naar voren komen. Bovendien laten bepaalde archeologische resten, zoals vuursteenvindplaatsen, grafvelden, water- en/of beerputten, verkavelingspatronen of andere bijzondere toevalsvondsten, zich met behulp van grondboringen lastig ontdekken. Daarom is de kans aanwezig dat (vondstarme) archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige bodemingrepen aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de bevoegde overheid.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toetsing

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland kent het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.9 Duurzaamheid

4.9.1 Algemeen

Rijnwoude heeft net als de andere deelnemende gemeenten van de Omgevingsdienst West Holland het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) vastgesteld (oktober 2008). Dit beleidskader vormt in de hele regio het uitgangspunt voor duurzaamheid; in ieder ruimtelijk plan > 1 ha en > 10 woningen/ha per hectare. Het beleidskader is een hulpmiddel om de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen te verhogen. Het gaat niet alleen in op typische milieuaspecten als energie en duurzaam bouwen, maar ook op sociale duurzaamheid (bijvoorbeeld levensloopbestendig wonen) en economische duurzaamheid (bijvoorbeeld minder herstructureren in de toekomst betekent kostenbesparing voor de gemeente).

Door middel van een aanpak verdeeld in de drie fasen van een ontwikkelingsproject (voorbereiding, ontwikkeling en realisatie) en een regionale ambitietabel, kan een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling tot stand komen. Het beleidskader geeft aan welke vragen in welke fase aan de orde moeten komen om een hoog kwaliteitsniveau van een plan te waarborgen.

Toetsing

Aan energiebesparing en CO₂-reductie wordt veel aandacht besteed door het toepassen van energiezuinige bouwmaterialen en het op ecologisch en duurzame wijze verwarmen en koelen zonder gas als energiebron en CO₂-uitstoot. De Bosrand investeert zelf in groene energie ten behoeve van haar eigen energievoorziening. Tevens worden circa 25 oplaadpunten voor elektrische voertuigen aangelegd, waarvan een ieder gebruik van kan maken. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente Rijnwoude.

4.10 Landschap

In de huidige situatie grenst het plangebied aan een open polderlandschap met agrarische bedrijven, kassen, gras- en bouwland. Bepalend voor het buitengebied is het nadrukkelijk aanwezige slotenpatroon en het open landschap. De contouren van het landschap zoals kavelrichtingen, agrarisch grondgebruik en bebouwingslijnen zijn in hoofdlijnen nog dezelfde en bepalen de ruimtelijke structuur. Ten behoeve van de gewenste uitbreiding worden een aantal (ondergeschikte) sloten gedempt. De hoofdwatgang noord-zuid blijft evenwel gehandhaafd. Voor het project is een watercompensatieplan opgesteld welke uitvoerig is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Het te dempen wateroppervlak wordt gecompenseerd door de waterpartijen. Tevens wordt hemelwater afgekoppeld geïnfiltreerd c.q. in de waterpartijen gebracht. Het Hoogheemraadschap is akkoord met het ontwerp en de aangedragen oplossingen/maatregelen. Tot slot wordt de groenrinrichting van het terrein ingericht met streekeigen beplanting.

Het slagenlandschap wordt als gevolg van het uitvoeren van de plannen van De Bosrand niet aangetast. Er is derhalve geen strijd met de Verordening Ruimte.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de uitbreiding van tuincentrum de Bosrand te Alphen aan den Rijn. Deze ruimtelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Omdat een dergelijk project niet wordt genoemd in de D-lijst, worden de nadelige gevolgen voor het milieu niet beoordeeld volgens de systematiek van het besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling op het perceel Prinsen Schouw 1 te Alphen aan den Rijn in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.11.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleidende regels

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische 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 verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Een dubbelbestemming ten aanzien van archeologie is ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

‘Detailhandel – Tuincentrum’ (Artikel 3)

Functie

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als ‘Detailhandel – Tuincentrum’. Gronden met de bestemming “Detailhandel – Tuincentrum” zijn bestemd voor:

- verkoop / handel (zowel detailhandel als ‘shop in shop’ formules) in een breed assortiment huis- en tuingerelateerde artikelen, waaronder bloemen, planten, bomen, struiken, zaaigoed/bollen/knollen, glaswerk/potten/manden/ vaten, bodemverbeteringsproducten, mest- en grondstoffen, gewasbestrijdingsmiddelen, bestratings- & verhardingsmaterialen, (tuin)meubilair, gereedschap/werktuigen, decoratie- stoffering & woninginrichting artikelen, in-/outdoor lifestyle en (woon)accessoires, land- & tuinbouwartikelen, boeken/tijdschriften/vakbladen, hout/zand/grind/stenen, tuinhuisjes/blokhutten/schuurtjes, werk- &

vrijetijdskleding/schoeisel, hottubbs/bubbelbaden/zwembaden en verzorgingsproducten, vijvers, vijverbenodigdheden, buitenkeukens/kookgerei/tuinhaarden/barbecue's, (buiten)speelgoed/speeltoestellen, beelden/ornamenten, food in beperkte omvang/streekproducten/biologische producten/producten gerelateerd aan koken en de keuken, sierhekwerk/toegangspoorten, schuttingen/erfafscheidingsproducten, verlichting en alles wat daarmee verband houdt en/of zijdelings te maken heeft. (e.e.a. nader toegelicht in de 'Assortimentenlijst', die als bijlage bij de regels is gevoegd).

- kleine huisdieren, diervoeders en diervverzorgings- en dierhobbyproducten.
- Verzorgen van demonstraties / workshop / thema-avonden / exposities rondom bovenstaande producten;
- Uitbaten van beperkte horeca gelegenheid met kleine keuken tbv bereiding en verkoop koude en warme gerechten, koffie thee, frisdrank, licht alcoholische dranken, rookwaren, snacks, ijs en snoep op binnen- en buitenterras, tevens gebruikt voor thema-avonden, incidenteel ondersteund met (live-) muziek. (horeca in categorie 1; e.e.a. nader toegelicht in de "Horecalijst", bijlage bij de regels);
- Afhaalbalies voor op internet bestelde producten/goederen van diverse (internet)winkels thuisschoporganisaties en/of pakketdiensten.

Het wonen in een bedrijfswoning is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken (bij bedrijfswoningen). De gebouwen moeten worden opgericht binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte ten aanzien van gebouwen is vastgelegd middels een aanduiding op de verbeelding. Per te onderscheiden bouwwerk, geen gebouw zijnde is de bouwhoogte gelimiteerd. Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning zijn middels een aanduiding vastgelegd op de verbeelding. De maximale inhoud van de bedrijfswoning is gelimiteerd in de regels. Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning is een sublid opgenomen, waarin de maximale goot- en bouwhoogte en oppervlakte zijn gelimiteerd.

Middels een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om de oppervlakte van de bebouwing eenmalig met 15% te vergroten. Een afwegingskader is bepalend voor eventuele medewerking aan de afwijkingsbevoegdheid.

'Groen' (Artikel 4)

Functie

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen. Het gebruik van de tot 'Groen' bestemde gronden als waterlopen en waterberging wordt uitgesloten in de specifieke gebruiksregels.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter bedraagt.

'Verkeer - Verblijfsgebied' (Artikel 5)

Functie

Deze bestemming is opgenomen vanwege de beoogde calamiteitenroute. De bestemming richt zich op verkeersvoorzieningen, waaronder calamiteitenroutes, rijbanen, gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair; een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen,

parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen nader genoemde gebouwen worden gebouwd, welke zijn gerelateerd aan de bestemming. De bouwhoogte is gelimiteerd tot 3 meter. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, de maatvoering is vastgelegd in de regels.

‘Water’ (Artikel 6)

Functie

Deze bestemming is bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, alsmede voor oever- en onderhoudsstroken en groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen, duikers en/of andere waterbouwkundige werken.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming “Water” mogen geen gebouwen worden gebouwd. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

‘Leiding – Gas’ (Artikel 7)

Functie

Deze dubbelbestemming is zijn gericht op de bescherming van de gasleiding die binnen het plangebied gelegen is. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming op.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen bij recht geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheden

Middels een afwijking is het mogelijk om toch binnen ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen te bouwen. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding niet in het geding komt.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen deze dubbelbestemming is ook een vergunningenstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit vergunningenstelsel is binnen de bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige (hoofd)leiding.

‘Leiding – Hoogspanning’ (Artikel 8)

Functie

Deze dubbelbestemming is zijn gericht op de bescherming van de ondergrondse hoogspanningsleiding die binnen het plangebied gelegen is. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming op.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen bij recht geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheden

Middels een afwijking is het mogelijk om toch binnen ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen te bouwen. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding niet in het geding komt.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen deze dubbelbestemming is ook een vergunningenstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit vergunningenstelsel is binnen de bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige (hoofd)leiding.

‘Leiding – Riool’ (Artikel 9)

Functie

Deze dubbelbestemming is zijn gericht op de bescherming van de rioolleidingen die binnen het plangebied gelegen zijn. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming op.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leidingen niet worden geschaad en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken kabel-/leidingbeheerder(s).

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen deze dubbelbestemming is ook een vergunningenstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit vergunningenstelsel is binnen de bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige (hoofd)leiding.

‘Leiding – Water’ (Artikel 10)

Functie

Deze dubbelbestemming is zijn gericht op de bescherming van de ondergrondse waterleidingen die binnen het plangebied gelegen zijn. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming op.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd indien middels een archeologisch onderzoek is aangetoond dat bouwen . Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheden

Middels een afwijking is het mogelijk om toch binnen ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen te bouwen. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding niet in het geding komt.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen deze dubbelbestemming is ook een vergunningenstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit vergunningenstelsel is binnen de bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige (hoofd)leiding.

‘Waarde – Archeologie (Artikel 11)***Functie***

De bestemming “Waarde – Archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Bebouwingsmogelijkheden

Bij recht mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen. Met een archeologisch onderzoek dient aangetoond te worden dat archeologische waarden niet worden aangetast.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen deze dubbelbestemmingen is ook een vergunningenstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit vergunningenstelsel is binnen de bestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden.

5.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 13)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze bevatten regels ten aanzien van het overschrijden van bouwgrenzen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 14)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 15)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Dit artikel bevat diverse gebiedsaanduidingen in verband met de milieuaspecten geur (RWZI), externe veiligheid (nabijgelegen tankstation), geluid (nabijgelegen gezoneerd bedrijventerrein) en wijzigingsbevoegdheid.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 16)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 17)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Het college kan in nader benoemde gevallen gebruik maken van wijzigingsbevoegdheden om wijzigingen in het plan aan te brengen.

Algemene procedureregels (Artikel 18)

In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven ten aanzien van het stellen van een nadere eis.

5.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijnwoude. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en hoogheemraadschap en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Ook eventuele inspraakreacties zullen in dit hoofdstuk behandeld worden.

7.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.

7.3 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 31 oktober 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan - met overige relevante stukken - was gedurende deze periode analoog in te zien in het gemeentehuis van Rijnwoude (Hazerswoude-Rijndijk) en was ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.rijnwoude.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een vijftal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. De ingediende zienswijzen kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht als ontvankelijk worden beschouwd. De vijf zienswijzen zijn allen binnen de zes wekentermijn van ter inzagelegging ingediend en hebben op de zaak betrekking. Alleen zienswijze 5 is juist geadresseerd. De overige zienswijzen zijn/worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad.

Zienswijze 1 is een instemming met het plan, waarvan kennis is/wordt genomen.

Zienswijze 2 is ongegrond. Geacht wordt dat de belangen van reclamant niet onevenredig worden geschaad door het plan.

Zienswijzen 3 (Veiligheidsregio Hollands-Midden), 4 (Hoogheemraadschap van Rijnland) en 5 (N.V. Nederlandse Gasunie) zijn gedeeltelijk gegrond verklaard.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2: REO-ADVIES

BIJLAGE 3: KWANTITATIEVE RISICOANALYSE GASTRANSPORTLEIDING A-515 TUINCENTRUM DE BOSRAND

BIJLAGE 4: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 5: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl