

# Memo

datum: 1 april 2015

contactpersoon: Buro SRO | Jeroen van Nuland SR140091

betreft: Onderbouwing 'Ladder voor duurzame verstedelijking' ten behoeve van de realisatie van een tuincentrum aan het Hazenpad 1 te Roelofarendsveen

---

## Aanleiding

Het perceel aan het Hazenpad 1 te Roelofarendsveen maakt onderdeel uit van het glastuinbouwgebied Geestweg - Floraweg. Sinds geruime tijd wordt het perceel echter niet meer gebruikt ten behoeve van glastuinbouw omdat het door de beperkte omvang en de insluiting door water niet meer geschikt is voor een modern en duurzaam glastuinbouwbedrijf. De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om het bewuste perceel aan te wenden voor het oprichten van een tuincentrum. In de directe omgeving van Roelofarendsveen is thans namelijk een beperkt aantal tuincentra voorhanden.

Initiatiefnemer zal de beoogde ontwikkeling in drie fasen realiseren. Fase 1 betreft de realisatie van een kleinschalig tuincentrum, fase 2 en 3 betreffen de uitbreidingen. In afwachting van de definitieve bestemming zullen fase 2 en 3 tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van een pluktuin en kweekactiviteiten van bloemen. Omdat het vigerende bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' vollegrondsteelt toelaat, is dit reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Initiatiefnemer verwacht niet dat hij binnen een tijdsperiode van 10 jaar fase 3 zal ontwikkelen. Gelet op dit gegeven en de reeds bestaande mogelijkheden voor vollegrondsteelt is besloten de gronden die betrekking hebben op fase 3 buiten het voorliggende bestemmingplan te houden.

Voor de behandeling van het REO advies wordt door de regio om een losse onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking gevraagd voorafgaand aan de beoordeling van het bestemmingsplan. Onderstaande memo voorziet in deze onderbouwing.

## Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, heeft de rijksoverheid de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte (2014) een vergelijkbare ladder opgenomen. In de Verordening wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken in moeten gaan op de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. (voldoende ruimtelijke kwaliteit) van toepassing is, en
  - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 ha.

### **Planspecifiek**

Gelet op de overeenkomsten van beide ladders wordt de beantwoording gecombineerd.

#### **Trede 1**

Om de actuele behoefte in kaart te brengen is heeft Adviesburo Kardol een kwalitatieve en kwantitatieve toetsing uitgevoerd (zie bijlage: versie ev4, februari 2015). Doel van deze toetsing is het vaststellen van de lokale en regionale behoefte en mogelijkheden voor onderhavige ontwikkeling. Uit de resultaten van de kwalitatieve en kwantitatieve toetsing zijn drie belangrijke conclusies naar voren gekomen:

1. Er is sprake van een distributieve onderverzorging in de tuincentra-branche in de directe omgeving;
2. Het aantal vierkante meters dat wordt toegevoegd in de tuincentrumbranche is relatief gering;
3. Het bijzondere winkelconcept dat hier wordt ontwikkeld: een 'groencentrum' met een natuurlijk en ecologisch karakter.

Ad 1) Distributief zijn er dan ook geen belemmeringen voor de toevoeging van een nieuw kleinschalig tuincentrum aan Hazenpad in Roelofarendsveen. In de tuincentrumbranche in de regio Holland Rijnland is anno 2015 circa 62.105 m<sup>2</sup> w.v.o. aanwezig, terwijl de feitelijke distributieve ruimte anno 2015 circa 69.750 m<sup>2</sup> w.v.o. bedraagt.

Ad 2) Er zullen als gevolg van deze toevoeging geen waarneembare marktverschuivingen optreden, zeker gezien het feit dat met circa 510 m<sup>2</sup> w.v.o. (fase 1: binnen- en buitenruimte) slechts 1 % aan het aanbod van tuincentra in de regio Holland Rijnland wordt toegevoegd. In fase 2, na verwachting pas na circa 5 jaar, komt daar dan 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o. bij. Belangrijk hierbij te vermelden is dat dit nieuwe tuincentrum de functie van tuincentrum Van der Meer in Oude Wetering (met ongeveer een gelijke oppervlakte aan m<sup>2</sup> w.v.o.) op termijn zal vervangen.

Ad 3) Tot slot is in het winkelinitiatief zelf nadrukkelijk gekozen voor een innovatief concept waarbij productie en verkoop in elkaars nabijheid komen te liggen. Er wordt ingezet op het aanbieden van lokale producten. Hierbij wordt direct aangehaakt op enerzijds de specifieke

ligging in het glastuinbouwgebied en anderzijds op de huidige trends van het kopen van streekproducten en het willen beleven van een bepaald winkelconcept.

Op alle bovengenoemde vlakken liggen er veel mogelijkheden voor het nieuwe groencentrum. Uiteindelijk zijn de winkelstructuur en de consument gebaat bij innovatie. Een winkelstructuur is zich constant aan het vernieuwen om in te spelen op de veranderende wensen van de consument. Het kleine en gespecialiseerde groencentrum zal een uitstekende aanvulling zijn voor de grootschalige aanbodstructuur in de tuincentrumsector in de regio Holland Rijnland.

Afgelopen jaren nemen vormen van stadslandbouw in populariteit toe. Hoewel veelvuldig in vorm bieden al deze vormen van landbouw eindgebruikers inzicht en waar mogelijk een actieve rol in het productieproces. Daarmee wordt voorzien in de groeiende behoefte aan eerlijke en transparante producten. Met de pluktuin haakt het initiatief goed aan op deze actuele groene trend in de maatschappij (local for local<sup>1</sup>). De manier waarop het beoogde tuincentrum omgaat met deze actualiteit is, zeker vergeleken met tuincentra in de directe omgeving, uniek en onderscheidend. Door deze pluktuinen wordt een nieuwe, thans in de directe omgeving onderbelichte, doelgroep bediend. Gelet op de groeiende vraag en het aanboren van nieuwe doelgroepen wordt de uitbreidingsvraag (circa 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o. in fase 2, exclusief ruimte voor parkeren, infrastructuur en expeditie) voldoende aanwezig geacht.

## **Trede 2**

Omdat in het bestaand stads- en dorpsgebied geen passende locatie van deze omvang beschikbaar is (fase 1 en 2 betreft circa 6.095 m<sup>2</sup> bvo inclusief parkeerplaatsen) en de bestaande bedrijventerreinen ook al volgebouwd zijn, is gekozen voor voorliggend plangebied. Het plangebied betreft een restkavel in een glastuinbouwgebied. Deze locatie is door de provincie aangewezen als stedelijke randzone tussen het Veenderveld en het glastuinbouwgebied. Daarnaast heeft de gemeente, vanuit de wens van provincie en gemeente om te komen tot een economisch sterk glastuinbouwgebied, de mogelijkheid gegeven om restkavels te benutten voor aan glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid. Voorliggend initiatief voorziet gezien het unieke winkelconcept in dergelijke bedrijvigheid en versterkt daarmee het bestaande glastuinbouwgebied. Op de beoogde locatie aan het Hazenpad staan bovendien al diverse opstallen die (her)gebruikt zullen gaan worden voor het tuincentrum.

Verder is de bereikbaarheid van het plangebied goed. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 453 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal is zodanig kleinschalig dat dit niet tot knelpunten op het onderliggende wegennet zal leiden. De huidige verkeersintensiteiten op de Geestweg bedraagt 200 (peiljaar 2013). Gelet op de kenmerken van de weg en het snelheidsregime bestaat de capaciteit van de Geestweg uit circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De verhoging van het bestaande aantal bewegingen is mogelijk. Een aanzienlijk deel van de extra verkeersbewegingen zullen via het Veenderveld worden afgewikkeld, het overige gedeelte via de Floraweg. De initiatiefnemer stuurt middels borden en bewegwijzering nadrukkelijk op een afwikkeling via het Veenderveld.

---

<sup>1</sup> Ter plaatse worden producten uit de directe omgeving verkocht (local for local). Het direct bij elkaar brengen van verkoop en productie biedt, in een tijd waarin het lokale sentiment groeit, kansen voor zowel het tuincentrum als de tuinder. Bijkomend voordeel is dat hiermee de identiteit van Roelofarendsveen als tuindersgebied wordt versterkt. Eveneens ontstaat de mogelijkheid om de kennis over en waardering voor de tuinbouw bij de regionale consumenten te vergroten. Dit verkleint de afstand tussen het groene platteland en de stad.