

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TEN BEHOEVE VAN HET ONTHEFFINGSVERZOEK EX ARTIKEL 3.10 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING VOOR:

- De realisatie van een nieuwe bedrijfsloods ten behoeve van het bedrijf Drukkerij De Groot aan de Heuvel in Goudriaan, kadastraal bekend als Goudriaan, Sectie D nrs. 279 en 362 (ged.).



Aanvrager:
De Groot Beheer B.V.
De heer A.W. de Groot
Postbus 1
2977 ZG GOUDRIAAN

Datum: 1 maart 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Gebiedsprofiel
3. Beleid ten aanzien van het gebied
4. Plan
5. Ruimtelijke inpassing
 - Ruimtelijke gevolgen
 - Functionele gevolgen
 - Cultuurhistorie en Archeologie
 - Groen, natuur en landschap
 - Riolerings- en waterhuishouding
 - Luchtkwaliteit
 - Verkeer en Geluid
 - Parkeren
 - Planschade
6. Economische uitvoerbaarheid
7. Overleg
8. Motivering medewerking
9. Afwijking van het vigerend plan
10. Inspraak

Bijlagen

1. Inleiding

In februari 2007 is een aanvraag ingediend voor een ontheffing ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voor het realiseren van een nieuwe bedrijfsloods ten behoeve van Drukkerij De Groot aan De Heuvel in Goudriaan. In 2006 en 2007 is middels vrijstellingprocedures ex. Artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking verleend aan de bouw van een brug met overkapping resp. de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en parkeervoorziening.

De percelen, kadastraal bekend als Goudriaan, Sectie D, nrs. 279 en 362, worden in het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Agrarische doeleinden", met nadere aanduiding (zb). Het voorgenomen bouwplan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. In het inmiddels vastgestelde (maar nog niet onherroepelijk zijnde) bestemmingsplan Buitengebied (2009) is deze bestemming overgenomen. Om vestiging van het nieuwe bedrijfspand mogelijk te maken op dit perceel, zal de bestemming van het perceel moeten worden omgezet naar de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".

Op 19 juni 2007 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het gedane verzoek. Voordat er daadwerkelijk ontheffing wordt verleend, dient er een projectbesluit te worden genomen. Het projectbesluit dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De provincie Zuid-Holland heeft in de nota "Regels voor Ruimte" aangegeven waar een ruimtelijke onderbouwing aandacht aan moet besteden. Daarnaast is in artikel 5.1.3 van het Bro gesteld dat een projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hierbij gaat het om een duidelijke beschrijving van het gebied, een uiteenzetting waarom het wenselijk is dat van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken, de ruimtelijke effecten, de relatie met het overige beleid (gemeentelijk, provinciaal, het Rijk en de Europese richtlijnen) en aspecten als natuur en landschap, cultuurhistorie en veiligheid. Dit document vormt de voor de ontheffingsprocedure benodigde ruimtelijke onderbouwing.

2. Gebiedsprofiel

Het perceel wordt ontsloten op De Heuvel in Goudriaan. De Heuvel is gelegen in het buitengebied van Goudriaan, maar de percelen vallen binnen de stedelijke contour. Ten noorden van het perceel bevindt zich de Zuidzijde welke het dorpslint van Goudriaan vormt. De omliggende percelen ten zuidwesten en -oosten hebben een functie als weidegebied of akkerland.

Op de percelen is het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Het perceel kent de bestemming "Agrarische doeleinden". Dat houdt in dat de gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische productiebedrijven. Verder is de nadere aanduiding (zb) aan de bestemming toegevoegd. Dit betekent dat op deze gronden uitsluitend hulpgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 50 m². Het verzoek van Architectenburo Bikker is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 1: luchtfoto

3. Beleid ten aanzien van het projectgebied

Rijk

In de nota 'Ruimte' is het Groene Hart aangeduid als een begrensd nationaal landschap, de gemeente Graafstroom valt daarbinnen. Nationale landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang daarmee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaats vindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied moeten worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Door de bouw van de nieuwe bedrijfsloods komen deze kernwaarden van het nationale landschap niet in het geding. De goede ontsluiting van het perceel zal een positieve uitwerking hebben op de verkeersbewegingen in het lint.

Groene Hart

Het behoud, beheer en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen is een Nationaal Belang (nummer 14). Voor het Groene Hart is een beleidskader opgesteld in de 'Voorloper 2009-2020 Groene Hart'. De drie provincies (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) onderscheiden hierin een viertal kernkwaliteiten, welke passen binnen het Rijksbeleid: Landschappelijke diversiteit, (veen-)weidekarakter, openheid, rust & stilte. Het behoud van deze kernkwaliteiten staat voor de provincies voorop. De kernkwaliteiten vormen het vertrekpunt voor de inrichting en ontwikkeling van gebieden in het Groene Hart.

Openheid wordt vooral als zicht gedefinieerd. De mate van openheid in een gebied wordt bepaald door de maat en schaal van het betreffende gebied, door elementen in en door de randen van het gebied. Openheid is dus meer dan een groot en leeg weidegebied. Door toevoeging van meer grootschalige bebouwing, windmolens en bouselementen kan het gevoel van openheid snel worden aangetast. Openheid is een kwetsbare kernkwaliteit. De openheid van grote delen van het Groene Hart is een schaars goed in de volle Randstad. Inwoners van de Randstad hebben behoefte aan deze openheid als contrast tot de bebouwde rand er omheen. Het handhaven van de openheid in grote delen van het Groene Hart betekent tevens het respecteren van de cultuurhistorische waarde van de gebieden.

De kernkwaliteit rust en stilte is een belangrijke gevoelswaarde van het Groene Hart. Zij is ook nauw gerelateerd aan de kernkwaliteiten openheid en (veen-)weidekarakter. Mensen komen naar het gebied om te onthaasten. Het vormt een belangrijk contrast met het leven in de stad. Daarbij wordt de kwaliteit van de omgeving (de lage dynamiek en het oer-Hollandse landschap) gewaardeerd. Rust en stilte is evenals openheid, een kwetsbare kernkwaliteit en een schaars goed in de drukke Randstad. Het kent een grote waardering en is van belang voor een goed en gezond woon- en vestigingsklimaat.

Het ruimtelijk beleid voor 'werken' richt zich in het kort op:

- Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen heeft het primaat.
- Enig groeiperspectief voor bestaande bedrijven.
- Actief streven naar verplaatsen verspreid liggende bedrijven die niet passen in het landschap vanuit de kernkwaliteiten.
- Nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk regionaal bezien.
- Geen nieuwe kantoorlocaties ten opzicht van het huidige aanbod en de huidige plannen.

Het bedrijfsleven in het Groene Hart heeft de ruimte om zich te blijven ontwikkelen binnen het 'ja-mits' principe uit de Nota Ruimte: er is binnen de ruimtelijke begrenzingen van de streekplannen zeker tot 2015 ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

Het Groene Hart kent in en aan haar bebouwingskernen veel lokaal gevestigde bedrijven. Deze bedrijven zijn van belang voor de leefbaarheid van het Groene Hart zelf. Zij zijn vaak sponsors van lokale verenigingen en spelen ook op andere manieren een belangrijke rol in de samenleving. Deze lokaal gebonden bedrijvigheid moet zoveel mogelijk behouden blijven voor dorp of kern. Dit betekent dat de bedrijven ook enig groeiperspectief behouden. Als dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld door onstuimige groei, komt uplaatsing naar een bestaand of nieuw bedrijventerrein in beeld. In het Groene Hart liggen veel verspreide bedrijven, buiten bebouwingskernen. Daar waar deze bedrijven vanuit de kernkwaliteiten van het betreffende landschap niet gewenst zijn wordt actief gestreefd naar verplaatsing naar een bedrijventerrein in de regio. De benodigde instrumenten hiervoor worden door de provincies in hun afzonderlijk provinciale structuurvisies opgenomen.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen. Het is de bedoeling dat in 2015 alle wateren in de Europese Unie (EU) in een 'goede toestand' verkeren. Met 'goed' wordt zowel een goede chemische toestand (geen vervuilende stoffen) als een goede ecologische toestand (voldoende variatie aan planten en dieren die niet belemmerd worden door chemische verontreiniging) bedoeld. Indien goed onderbouwd is uitstel van het halen van deze doelen tot uiterlijk 2027 mogelijk. Nederland maakt gebruik (kabinetsstandpunt) van deze mogelijkheid.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 is het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' (NBW) ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Uitvoering van het akkoord moet ertoe leiden dat het watersysteem in 2015 op orde is. In het NBW zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en overlast. Daarnaast zijn procesafspraken gemaakt over het omgaan met watertekorten, verdroging, verzilting, water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie. Het NBW kent als uitgangspunten dat:

- waterbeleid moet worden gebaseerd op de stroomgebiedbenadering;
- de watertoets een verplicht onderdeel is van ruimtelijke ordeningsprocedures en de waterparagraaf een verplicht onderdeel van ruimtelijke plannen¹;
- de trits 'vasthouden- bergen- afvoeren' leidraad is bij de keuze van maatregelen om:
 - o gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
 - o neerslagwater zoveel mogelijk in het eigen gebied te bergen;
 - o alleen overtollig water (zo traag mogelijk) af te voeren.

In 2008 is een actualisatie van het NBW (NBW actueel) vastgesteld. In deze actualisatie wordt onder andere verduidelijkt wat de NBW-partners precies verstaan onder het 'op orde' brengen van het watersysteem in 2015. Daarnaast is aangegeven hoe we om zouden moeten gaan met nieuwe klimaatscenario en dat in 2012 nieuwe normenstudies uitgevoerd moeten worden. Ook is een NBW-doel voor de waterkwaliteit vastgelegd. Conform de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water moet in 2015 –met mogelijk uitstel tot uiterlijk 2027 – het watersysteem ecologisch en chemisch op orde zijn en daarna op orde worden gehouden. De KRW wordt als het ware in het NBW getrokken. Tenslotte geeft NBW actueel kaders (waaronder de planning) voor GGOR in Natura 2000-gebieden en gebieden van de TOP-lijst-verdroging.

Provincie en gemeente

In verband met de aanwezigheid van waardevolle en unieke landschappen heeft de provincie duidelijke grenzen getrokken tussen het stedelijke en landelijke gebied. Hiermee wordt beoogd de landschappelijke kwaliteit van het gebied te beschermen en te behouden. In het streekplangebied wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het aanwijzen van nieuwe stedelijke functies in het buitengebied. Het restrictieve verstedelijkingsbeleid houdt in dat nieuwe vormen van verstedelijking alleen gerealiseerd kunnen worden binnen de door bebouwingscontouren omgeven gebieden. Het intensiveren van het gebruik van het stedelijk gebied staat voorop. Het nieuwe bedrijfspand valt binnen de door de provincie afgegeven bebouwingscontouren.

Het ontlasten van het lint is een belangrijk positief aspect voor de gemeente. Hierdoor wordt de uitstraling van het lint verbeterd doordat zwaar verkeer niet meer gebruik zal maken van de weg langs het lint. Daarnaast staat het behoud van bedrijvigheid in de nabijheid van de kernen voorop. In de 'Structuurvisie Graafstroom' wordt hierop ingegaan. Hierin wordt gesproken over het belang van het behoud van de industrie voor de werkgelegenheid in de kernen. Het realiseren van het nieuwe bedrijfspand voor Drukkerij De Groot maakt het mogelijk de processen nader te optimaliseren.

4. Plan

Het plan van Drukkerij De Groot bestaat uit het realiseren van een nieuwe bedrijfshal. De gewenste bedrijfshal heeft een omvang van 3.600 m² en zal 16,8 meter hoog worden. De bedrijfshal sluit aan op de brug met overkapping die in het verleden is gerealiseerd. Het laden en lossen van goederen zal

¹ Op grond van het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening is de watertoets (het bestuurlijk vooroverleg met de waterschappen) niet meer verplicht maar facultatief gesteld als de gemeente dit wenselijk acht. Wel is een waterparagraaf nog altijd nodig. Ofschoon niet meer wettelijk verplicht blijft het Waterschap Rivierenland inzetten op de vroegtijdige inbreng van het waterbelang in de ruimtelijke planvorming. Overigens wil het Rijk in de planperiode het instrumentarium voor de watertoets verder uitwerken en juridisch versterken.

plaats gaan vinden aan de oostzijde van het gebouw (aan de kant van De Heuvel). Door het plan wordt de inrichting van het terrein, waaraan in 2007 medewerking is verleend, gewijzigd.



Figuur 2: impressie

Na het welstandsadvies is gekozen voor een dakvorm met meerdere kappen. Op die manier wordt een vriendelijker beeld gecreëerd op de overgang naar het buitengebied. Ondanks dat er sprake is van een aanzienlijke bouwmassa, past het ontwerp hierdoor beter in de omgeving.

Toekomstvisie Drukkerij De Groot

Drukkerij De Groot heeft een beleids- cq toekomstplan opgesteld ("Beleid en doelen 2008 – 2013") waarin zij hun visie geven over de komende 10 jaren. In de visie wordt inzicht gegeven in de huidige situatie van de verschillende bedrijfsonderdelen en de verwachtingen voor de komende jaren. Ook wordt een overzicht gegeven van het ruimtegebruik. Het ruimtegebruik is relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing. In de visie is de volgende tabel opgenomen:

Jaar	Aantal m² in gebruik
1997 - 1999	2.340
2000 - 2004	5.090
2005	6.120
2006 - 2009	7.000
2019	12.000

Tabel 1: Ruimtegebruik

Drukkerij De Groot heeft de afgelopen jaren een flinke groei doorgemaakt. Met de realisatie van onderliggend plan en de realisatie van het kantoorpand aan De Heuvel wordt een volgende groeistap gemaakt. Deze groeistap is evenwel de laatste uitbreidingsmogelijkheid op de huidige locatie. Bij een verdere groei wordt verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein noodzakelijk.

5. Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke gevolgen

De ruimtelijke gevolgen van dit project vormen een aantasting van het open polderlandschap door de bouw van de bedrijfsloods. Anderzijds zal deze ontwikkeling een positieve uitwerking hebben op het lint. Er vindt een verschuiving plaats van de transportactiviteiten naar de achterzijde van het perceel. Hierdoor zal er geen zwaar werkverkeer over de Zuidzijde naar Drukkerij De Groot rijden.

Functionele gevolgen

Het perceel zal de bestemming "Agrarische doeleinden" verliezen ten koste van "Bedrijfsdoeleinden". Dit verlies zal echter geen substantiële gevolgen hebben voor de agrarische activiteiten en mogelijkheden binnen het gebied. De ontwikkelingen van andere agrarische bedrijven in de directe omgeving worden niet beïnvloed. In de vrijstellingen uit 2006 en 2007 is feitelijk al medewerking verleend aan een ontwikkeling naar een bedrijfsbestemming.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het perceel ligt binnen een gebied met een 'zeer grote kans op archeologische waarden'. Om deze reden is advies gevraagd betreffende de noodzaak van een verkennend archeologisch onderzoek. Uit dit advies blijkt dat het nederzittingslint van Goudriaan en een reeks woonheuvels zonder uitzondering tussen de weg en de voorwetering hebben gelegen (en dus niet op de plek van de nieuwe bedrijfsloods, achter de wetering). Zo ligt er bijvoorbeeld een woonheuvel onder de entree van drukkerij De Groot alsook op het naastgelegen perceel Zuidzijde 130. Het bouwplan ligt echter achter (zuidelijk van) de voorwetering. Daar zijn geen archeologische sporen te verwachten, er liggen daar in de ondergrond ook geen stroomrugafzettingen. De Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland acht het daarom niet noodzakelijk dat er een verkennend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Groen, natuur en landschap

De flora- en faunawet richt zich op de instandhouding van soorten in het algemeen. Door het bouwrijp maken van het perceel en de bouw van het bedrijfspand, dient onderzoek te worden verricht naar de invloed hiervan op de flora en fauna. Op 2 oktober 2006 is onderzoek ingesteld naar de aanwezige flora en fauna door het Landschapsbeheer Zuid-Holland. De conclusie van het Landschapsbeheer is dat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd wanneer aan de voorwaarde wordt voldaan dat werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) zullen plaatsvinden. Verder worden een aantal compenserende en mitigerende maatregelen genoemd die meegenomen dienen te worden in het uiteindelijke plan. Hier gaat het om de aanleg van twee rijen knotwilgen langs de ontsluitingsweg en werken met zo min mogelijk verlichting waarbij gebruik kan worden gemaakt van tijd- of bewegingsschakelaars en lichtschermen. Op basis van het uitbreidingsplan is een kleine aanvulling gemaakt op de quickscan. De aanvulling richt zich het verbreden van de watergang en de aanleg van de natuurvriendelijke oever. Daarnaast is een plantadvies opgenomen voor de haag cq houtsingel. Op 28 januari 2008 is een update gemaakt van deze scan. Inhoudelijk zijn er nauwelijks aanpassingen gemaakt.

Bedrijven en milieu

Door de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid is een beoordeling gemaakt van de bedrijfssituatie en de gevolgen cq milieuhinder voor de omgeving. Binnen deze beoordeling is naar de vigerende milieuvergunning gekeken en er is een procedure ex. Artikel 8.19 van de Wet Milieubeheer gevolgd. De procedure maakt de nieuwe opslagloods ten zuiden van de Voorwetering mogelijk en leidt ertoe dat de uitbreiding wordt opgenomen in de vigerende milieuvergunning van het bedrijf. Uit de beoordeling is gebleken dat er ondanks de ontwikkeling sprake is van een acceptabel leefmilieu in de directe omgeving van de drukkerij. De procedure is inmiddels afgerond. Verdere uitbreiding van de geluidsruimte is niet mogelijk.

Riolering en waterhuishouding

Omdat de uitbreiding van verharding (bebouwing en bestrating) van het perceel in de nieuwe situatie groot zal zijn (8.500 m²), is advies benodigd van Waterschap Rivierenland. Het hemelwater van nieuwe gebouwen zal worden afgekoppeld en rechtstreeks worden geloosd op het oppervlaktewater in de omgeving. Bij de bouw zal daarom geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc, als deze in contact kunnen komen met het hemelwater.

Ten aanzien van de ruimtelijke consequenties van het bouwplan stelt het Waterschap Rivierenland eisen aan de compenserende waterberging. Per toename ha verharding dient 436 m³ gecompenseerd te worden in of grenzend aan het plangebied. Vanuit de vrijstellingen uit 2006 en 2007 is ook watercompensatie gerealiseerd. Dit te compenseren volume bedroeg 141 m³.

Op basis van het huidige plan kan de volgende berekening worden gemaakt:

- Nieuw te bouwen cq aan te leggen verharding: 8.500 m²
- Aftrek drempelwaarde: 1.500 m²
- $7.000 \times (436/10.000) = 305 \text{ m}^3$
- $305 - 141 = 164 \text{ m}^3$
- $164 \text{ m}^3 / 0,2 \text{ m}^1 = 820 \text{ m}^2$

In of grenzend aan het plangebied dient 820 m² nieuw water te worden gegraven. In overeenstemming met het Waterschap Rivierenland is bepaald dat de bestaande watergang aan de zuidkant van het perceel wordt verbreed met 5,2 m over een lengte van 160 m.

Aansluitend aan de nieuwe bedrijfshal zal een laad- en loskuil worden geplaatst. Het waterschap heeft apart beleid voor dergelijke voorzieningen. De voorkeur voor wat betreft afwatering gaat uit naar lozing op het oppervlaktewater in combinatie met 'first flush' op het riool, een lamellenafscheider of een verbeterd gescheiden stelsel. Er is bovendien een WVO vergunning nodig.

De wetering ten noorden (de Voorwetering) van de percelen is een A-watergang. Voor deze watergang geldt een wettelijke beschermingszone, zoals opgenomen in de Keur van het waterschap, van 5 meter breed. Het onderhoud van de watergang berust bij het Waterschap, het onderhoud van de taluds bij de perceelseigenaar. Aan de west-, oost-, en zuidzijde bevinden zich B-watergangen. Voor B-watergangen geldt op grond van de legger een obstakelvrije standaardbeschermingszone van 1 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Het onderhoud van deze watergangen, inclusief taluds, ligt bij de perceelseigenaren.

In het vooroverleg is met de waterbeheerder afgesproken dat in het bouwplan rekening wordt gehouden met het feit dat de brug een obstakel vormt in het kader van de beschermingszone. Hierdoor zal een vrije ruimte worden gegarandeerd, rondom het gebouw, van 5,0 meter.

Een keurontheffing is reeds verleend voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Uit informatie van de provincie blijkt dat de luchtkwaliteit in dit deel van de gemeente voldoet aan de geldende richtlijnen. Door de ontwikkeling van het nieuwe pand zal de luchtkwaliteit met betrekking tot de drempelwaarden niet worden overschreden. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Verkeer en Geluid

Door wijziging van de agrarische in een bedrijfsbestemming zal een verandering plaatsvinden in de verkeersintensiteit, maar vooral het gebruik op De Heuvel (wegbeheerder Waterschap). Er zal bovendien niet zozeer sprake zijn van een toename, maar meer van een verplaatsing van de verkeersintensiteit. Doordat de ontsluiting van het bedrijfsp perceel niet meer via de Zuidzijde loopt, zal het verkeer door het lint (woongebied) afnemen. De toename van het verkeer op De Heuvel (buitengebied) heeft geen gevolgen voor de overige functies in het omliggende gebied.

Parkeren

Op dit moment kan Drukkerij De Groot niet volledig voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. Door het bouwen van de nieuwe loods zal nog meer parkeercapaciteit benodigd zijn. Op basis van de CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering', laatste druk is een berekening gemaakt van de benodigde capaciteit.

- Stedelijkheidsgraad : Goudriaan <1000 inwoners valt in de klasse 'niet stedelijk'.
- Stedelijke zone: openbaar vervoer in Goudriaan is beperkt. Men is voornamelijk aangewezen op de auto. Daarom is de klasse 'rest bebouwde kom' aangehouden.

Bebouwing	Aantal / oppervlak	Norm min.	Parkeervraag
Bestaand			
• Productie	2.170 m ² bvo	0,025	54,25
• Kantoor	2.720 m ² bvo	0,017	46,24
• Expeditie	250 m ² bvo	0,008	2,00
• Opslag	2.200 m ² bvo	0,008	17,60
Uitbreiding			
• Productie	2.700 m ² bvo	0,025	67,50
• Kantoor	530 m ² bvo	0,017	7,01
• Expeditie	250 m ² bvo	0,008	2,00
• Opslag	500 m ² bvo	0,008	4,00
Benodigde capaciteit			203 (afgerond)

Tabel 2: Ruimtegebruik

Bij de drukkerij zijn nu 51 parkeerplaatsen aanwezig. In het uitbreidingsplan zijn 95 parkeerplaatsen opgenomen. Bij het logistiek centrum zijn 7 vakken in het plan opgenomen. Het totale parkeeraanbod komt hiermee op 153. De drukkerij heeft aangegeven dat er maximaal 125 personen tegelijkertijd aanwezig zijn in het pand. De capaciteit van 153 lijkt hiermee voldoende. Mocht na realisatie van de nieuwbouw blijken dat het aantal parkeervakken op eigen terrein onvoldoende is, dan dient de drukkerij het aantal parkeervakken op eigen terrein uit te breiden. De drukkerij heeft aangegeven dat er ruimte is om 50 extra parkeervakken te realiseren. Dit blijkt ook uit de tekeningen van Architectenbureau Bikker. In het ontwerpbesluit dient te worden vastgelegd dat De Groot Beheer BV ten minste 153 parkeerplaatsen realiseert, direct aansluitend aan de bouwwerkzaamheden.

Planschade

Bij wijzigingen in de planologische situatie kunnen verzoeken om planschade worden ingediend. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek wordt een analyse gemaakt tussen de 'oude' en de 'nieuwe' planologische situatie. Om inzicht te krijgen in mogelijke planschadeclaims is een risicoanalyse planschade opgesteld. Uit de analyse blijkt dat het risico, dat de omliggende percelen in aanmerking komen voor planschadevergoeding, nihil is. Met de indiener van het verzoek zal in ieder geval een verhaalsovereenkomst planschade worden afgesloten.

6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er wordt door de gemeente geen financiële bijdrage geleverd aan het project.

Er wordt geen exploitatieplan opgesteld voor het project.

7. Overleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het Ministerie van VROM, de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

In haar brief van 28 oktober 2009 heeft de provincie Zuid-Holland laten weten dat het provinciale beoordelingskader per 1 juli 2008 is vormgegeven in het Interim-beleid, bestaande uit streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Dit projectbesluit is conform dit beleid.

Het Waterschap Rivierenland (WSRL) heeft in haar brief van 16 november 2009 een reactie gegeven op de concept ruimtelijke onderbouwing. De opmerkingen zijn verwerkt in dit document.

8. Motivering medewerking

Drukkerij De Groot draagt bij aan de economische vitaliteit van de gemeente. Het is een belangrijke werkgever voor de gemeente. Het gemeentelijk beleid onderschrijft het belang van bedrijvigheid nabij de kernen. In de 'Structuurvisie Graafstroom' wordt hierop ingegaan. Het versterken van de positie van Drukkerij De Groot draagt bij aan de economische ontwikkeling van het bedrijf en versterkt daarmee de werkgelegenheid rondom Goudriaan.

De nieuwe loods valt binnen de bebouwingscontour. Deze contouren zijn door de provincie strak om de kernen getrokken. Binnen de contour zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Het is van belang dat de gemeente deze ruimte optimaal weet te benutten aangezien de ruimte binnen de contouren beperkt is. De realisatie van een nieuwe loods zal geen extra overlast veroorzaken. De bedrijfshal wordt juist achter het huidige bedrijf geplaatst met een ontsluiting op De Heuvel waardoor het verkeer niet langer gebruik hoeft te maken van het lint.

Bij het optimaal benutten van de ruimte is het ook van belang dat de kwaliteit van het lint en het open polderlandschap behouden blijft. De schetsplannen zijn voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie adviseerde in eerste instantie negatief over de schetstekeningen. Zij vonden dat met het plan op het eerste gezicht geen enkele rekening wordt gehouden met het beleid van de gemeente en de criteria uit de Welstandsnota. Op basis van deze opmerkingen is het plan aangepast en opnieuw voorgelegd aan welstand. De commissie is van oordeel dat de architect de opmerkingen van de commissie goed heeft verwerkt en acht het nieuwe ontwerp niet meer in strijd met redelijke eisen van welstand.

Uit bovenstaande komt naar voren dat medewerking aan de uitbreiding van Drukkerij De Groot kan bijdragen aan de economische vitaliteit van de gemeente en een versterking van de werkgelegenheid. Dit past ook binnen het gemeentelijk beleid waarin gewezen wordt op het belang van bedrijvigheid nabij de kernen.

De uitbreiding past binnen aspect 'behoud van enig groeiperspectief'. Deze ontwikkeling is echter de laatste uitbreiding die redelijkerwijs mogelijk is binnen het gestelde beleidskader. Dit houdt in dat eventuele verdere uitbreidingen van het bedrijf zijn uitgesloten. Bij gewenste groei dient daarom verplaatsing naar een (regionaal) bedrijventerrein te worden bewerkstelligd.

9. Afwijking van het vigerend plan

Van de nieuwe situatie zal ook een digitale verbeelding worden gemaakt. Deze verbeelding zal als opmaat dienen voor de opname in het bestemmingsplan. Het perceel aan De Heuvel zal de bestemming 'Bedrijf' krijgen, ten koste van de bestemming "Agrarische doeleinden. De bedrijfsbestemming krijgt geen nadere aanduiding. Het bouwvlak ten behoeve van het pand zal direct om de beoogde bedrijfsbebouwing heen worden gelegd. Met deze bestemming zal de bouw van de nieuwe bedrijfsloods mogelijk worden gemaakt.

10. Inspraak

Het nemen van een projectbesluit en het daarbij verlenen van een ontheffing is aan regels gebonden. Het projectbesluit dient te worden gepubliceerd in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad en op de internetsite. Daarnaast dienen de stukken digitaal beschikbaar te worden gesteld en (ten minste) worden toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het Ministerie van VROM. Het verzoek om ontheffing dient vervolgens samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp-projectbesluit ter inzage te worden gelegd. Gedurende zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen in te dienen. Na afloop van de termijn wordt met in acht name van eventuele zienswijzen een definitieve beslissing genomen over het wel of niet nemen van het projectbesluit.

Bijlagen

- Verzoek ontheffing aanvrager, februari 2007;
- Bouwplan Architectenbureau Bikker, november 2007, ingekomen 11 februari 2008;
- 'Overzicht huidige en toekomstige parkeerterreinen', Architectenbureau Bikker, 24 februari 2010;
- Nota van 4 juni 2007 aan het college van burgemeester en wethouders, besluit 19 juni 2007;
- Quickscan Flora- en Faunawet, Landschapsbeheer Zuid-Holland, 2 oktober 2006, met aanvulling d.d. 24 januari 2008;
- Relevante artikelen van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" en plankaart, 8 september 1998.



bijlage

ARCHITEKTENBURO

BNA
BNI

PROJECT:

De Groot Drukkerij BV
Zuidzijde 131
2977 XE Goudriaan

Gemeente Graafstroom		
Par.	Inschrijven:	Afd.
B	- 1 MAART 2007	VR077
S	Nr. 04-0452/622	Ambt.
	Cl nr.	RdG
Aant.		Dos.

ONDERWERP:

PLATTEGRONDEN

uitbreiding Drukkerij - bouwloods

ONTWERP

OPDRACHTGEVER:

De Groot Beheer BV
Postbus 1
2977 ZG Goudriaan

Auteursrechten zijn uitsluitend voorbehouden aan Architectenburo Bikker BV te Groot-Ammers. Deze tekening en overige informatie mogen niet verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden middels drukwerk, fotokopie, microfilm, digitale verzending of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

SCHAAL:

1: 200

FORMAAT:

1180x841mm

GETEKEND:

M.H.J. Voets / K. den Hartog

GETEKEND D.D.:

DECEMBER 2006

TEKENINGNUMMER:

902-O-02

GEWIJZIGD:

A : FEBRUARI 2007

B	Opn W	Raad
C	Beslissing: Gezien / Akkoord	
D	:	
E	:	

architect BNA ▲ interieurarchitect BNI

adres: Kerkstraat 22

2964 BV

Groot - Ammers ▲ telefoon: 0184 - 661238

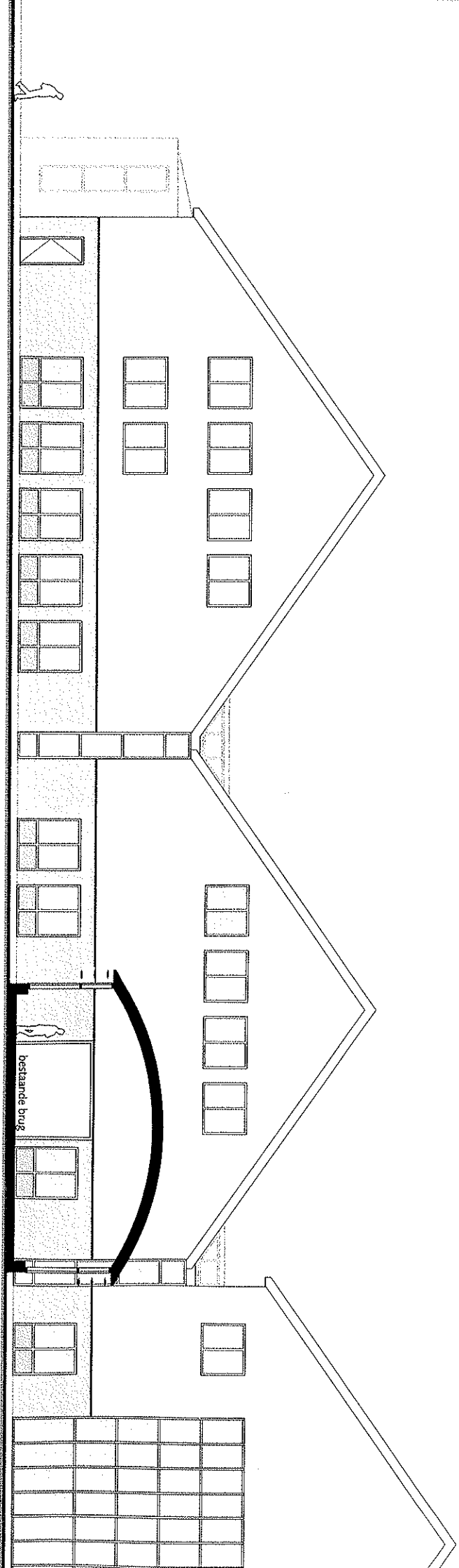
fax: 0184 - 662483

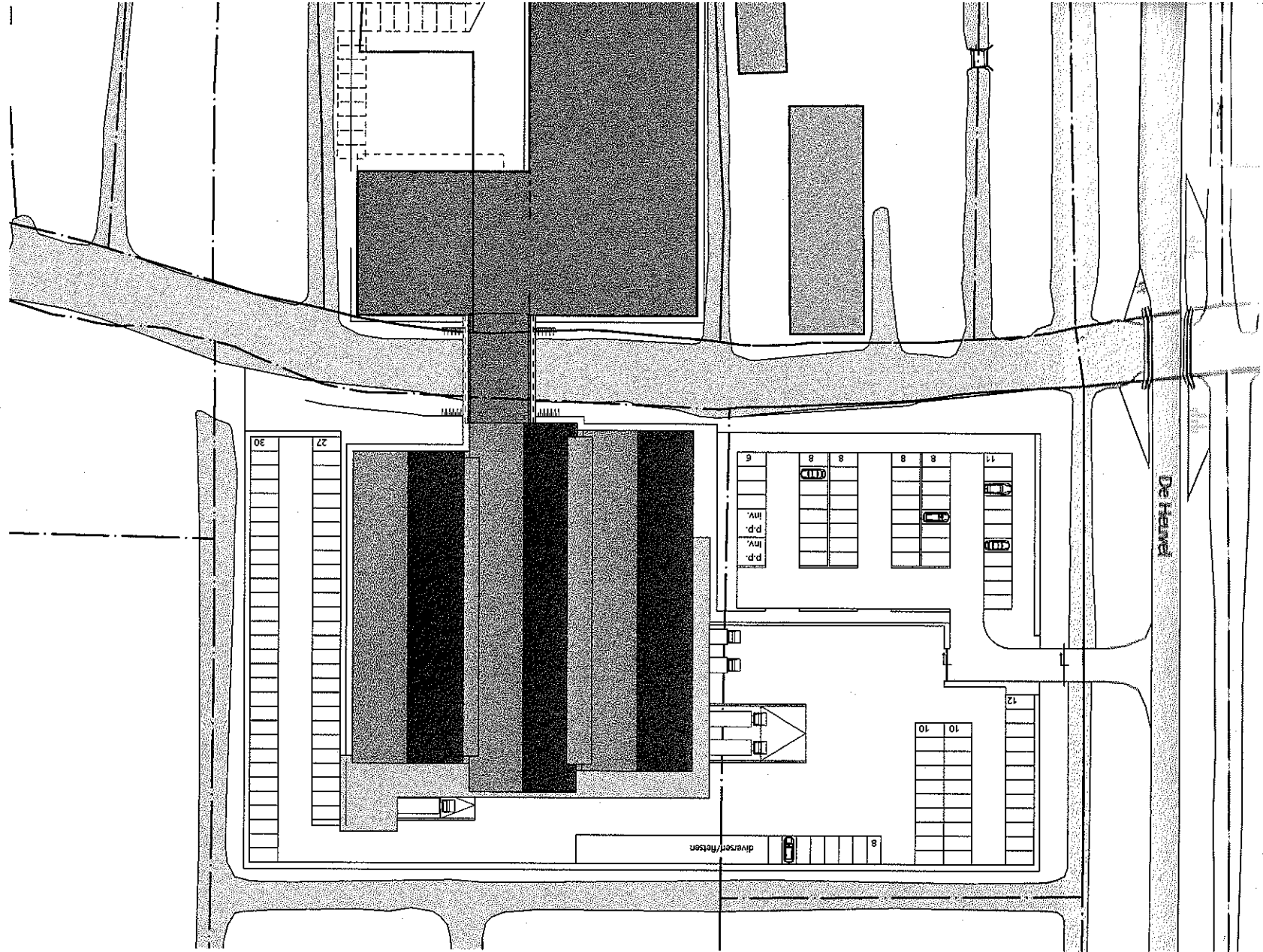
e-mailadres:

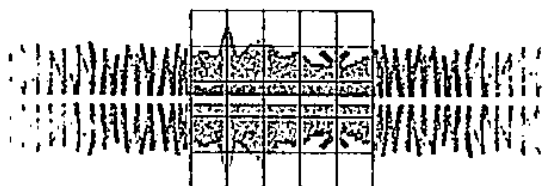
info@bikkerbv.nl ▲ internet:

http:// www.bikkerbv.nl

Voorgevel







Landschapsbeheer Zuid-Holland

Drukkerij De Groot bv
T.a.v. de heer A.W. de Groot
Zuidzijde 131
2977 XE GOUDRIAAN



* Z D 8 2 2 D A 9 A F 3 *

GRM - 0901621/IN-01608

onderwerp : Quick scan
datum : Waddinxveen, 24 januari 2008
ons kenmerk : 9807.0130
contactpersoon : Gijsbert Pellikaan
doorkiesnummer : 0182 - 683 652
e-mail : gijsbert.pellikaan@zh.landschapsbeheer.nl

Geachte heer De Groot,

Naar aanleiding van uw verzoek in december 2007 voor een aanvulling of herziening van de quick scan, uitgebracht oktober 2006 in verband met de herziene uitbreiding van de drukkerij, kan ik u het volgende meedelen.

De voorgestelde herziening van de uitbreiding is vergeleken met het oorspronkelijke plan. De herziening heeft kleine verschuivingen in de ingrepen van de aanwezige biotooptypen tot gevolg. Die zijn zo gering dat het geen effect heeft op de conclusies van de quick scan, behalve ten aanzien van de aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbreding van de sloten. Een update van de quick scan is daarom niet nodig, wel een aanvulling.

Aanvulling: U gaf in het overleg aan dat er een natuurvriendelijke oever wordt aangelegd en een bestaande watergang wordt verbreed ter compensatie. Het is waarschijnlijk dat de kleine modderkruiper in de sloten voorkomt.

De Gedragscode van de Unie van Waterschappen is inmiddels goedgekeurd. U dient schriftelijk vast te leggen dat u zich houdt aan deze Gedragscode.

Waterschap Rivierenland heeft van die Gedragscode een uitwerking gemaakt in gedragsprotocollen voor diverse werkzaamheden, waaronder het vergaven van sloten. Van het relevante protocol heb ik een kopie toegevoegd. Deze dienen gevolgd te worden en de instructie dient ook expliciet in de opdracht aan het loonbedrijf te worden opgenomen.

In het nieuwe plan is ook een haag of houtsingel gepland. Op een bijlage heb ik een kort plantadvies met soorten en het beheer opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Gijsbert Pellikaan,
Regiocoördinator De Waarden

bijlagen : Gedragsprotocol nr. 14 van Waterschap Rivierenland
Advies beplanting

Stichting Landschapsbeheer Zuid-Holland, Iepalaan 35, 2742 ZG WADDINXVEEN
Telefoon 0182 - 68 36 66, Fax 0182 - 58 04 30, E-mail: info@zh.landschapsbeheer.nl
www.landschapsbeheerzuidholland.nl Postbank nr. 4455531, K.v.K. 41150748

Advies beplanting

Houtsingel met struiken en opgaande bomen:

Opgaande bomen: els of es, plantafstand 12 m, met boompaal en boomband.

Beheer: opkronen indien noodzakelijk, boomband jaarlijks controleren

Struiken: vlier, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, veldesdoorn

Plantafstand: 1,5m, zo mogelijk in twee rijen.

Beheer:

Variant 1: vrij uitgroeiende struikenrij.

Bij voldoende ruimte: de struiken vrij op laten groeien en na 8-10 jaar 1 rij afzetten op ca 20 cm hoogte.

Deze kunnen dan weer uit kunnen groeien. De andere rij na 2 -3 jaar afzetten. Daardoor blijft er altijd een struikenrij aanwezig ter afscherming.

Variant 2: Strakkere kniphaag.

Bij onvoldoende ruimte, met name aan de binnenzijde: Jaarlijks de haag 1 tot 2 keer vertikaal knippen tot de gewenste breedte, waardoor een permanente dichte haag ontstaat. Aan de buitenzijde – de slootkant – overhangende takken over de sloot korter snoeien.

Takken van struiken die te hoog worden na een aantal jaar terugsnoeien tot de gewenste hoogte, bijvoorbeeld 4 m.

14 Protocol voorbereiding nieuwe werken

Protocol: Protocol voorbereiding nieuwe werken in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: bouwrijp maken terreinen; dempen, afdammen en vergraven van wateren.

Beschermde soorten: Lijst 2 soorten

soortgroep / periode	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
vissen												
alpenwatersalamander												
vogels algemeen												
Rode Lijst-/kolonievogels												
ingrepen mogelijk na toepassing protocol												
bij afwezigheid vogels met vaste verblijfplaatsen of van de Rode Lijst en buiten Vogelrichtlijngebieden: ingrepen mogelijk indien plangebied vóór het broedselsoon ongeschikt is gemaakt voor broedvogels en gedurende het broedselsoon ongeschikt wordt gehouden												
ingrepen niet toegestaan.												

Algemene toelichting

Het Protocol voorbereiding nieuwe werken heeft betrekking op het bouwrijp maken van gebieden ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur, gebouwen, slibdepots. Tevens heeft dit protocol betrekking op het dempen, afdammen of vergraven van watergangen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Hier valt ook de aanleg van dammen en duikers onder, voor de aanleg van (tijdelijke) wegen.

Er dient altijd vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten plaats te vinden.

De werkzaamheden, in het kader van ruimtelijke ontwikkeling, worden op zodanige wijze uitgevoerd dat schade aan beschermde soorten nihil is, of tot een absoluut minimum wordt beperkt door middel van mitigerende maatregelen.

Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geldt het Vrijstellingenbesluit niet voor soorten van tabel 3 van de FFW. Bij aanwezigheid van deze soorten en te verwachten (mogelijke) natuurschade is altijd een ontheffing op de FFW noodzakelijk!

Voor de aanleg van nieuwe natuurgerichte kleinschalige elementen (poelen, singels, natuurvriendelijke oevers) binnen intensief agrarische gebieden of stedelijk gebied, dient het Protocol aanleg kleinschalige natuurgerichte voorzieningen gevolgd te worden.

0 Uitvoering onderzoek naar voorkomen beschermde soorten

0-1 Eén seizoen tot uiterlijk vier seizoenen voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling vindt een inventarisatie (op basis van bestaande gegevens en/of veldinventarisatie) plaats naar voorkomen/afwezigheid van beschermde soorten, met specifieke aandacht voor:

- beschermde flora (binnen werkkerreingrenzen)
- vissen (indien ingrepen bij watergangen worden gepleegd)
- amfibieën (binnen werkkerreingrenzen)
- reptielen (binnen werkkerreingrenzen)
- beschermde zoogdieren (binnen werkkerreingrenzen: bij sloop van bestaande gebouwen of kap van bomen, dient onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen te worden uitgevoerd; bij dempen van wateren: noordse woelmuis en waterspitsmuis).
- broedvogelinventarisatie:
 - gericht op vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen (spechten, uilen en kolonievogels) en op vogelsoorten van de Rode Lijst;
 - indien het plangebied ligt binnen de begrenzing van een EU-Vogelrichtlijngebied, of binnen de invloedzone dienen ook soorten van het Vogelrichtlijngebied te worden gekarteerd);

- overige soorten indien van toepassing.
- 0-2 Bij de inventarisatie dienen ook evt. alternatieve plangebieden te worden onderzocht. Dit is vooral van belang bij mogelijke aanwezigheid van tabel 3 soorten van de FFW.
- 0-3 Indien soorten van tabel 3 van de FFW zijn aangetroffen (en natuurschade niet kan worden uitgesloten), is altijd een ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk. Voor deze soorten is de gedragscode en dit protocol niet van toepassing.
- 0-4 Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij EU-Habitatrichtlijngebieden of EU-Vogelrichtlijngebieden dient vooraf vastgesteld te worden dat er geen significant (negatieve) effecten optreden. Mogelijk is een ontheffing op de Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

1 Voorbereidende maatregelen

- 1-1 Op de plankaart wordt het werkterrein en/of de te dempen wateren aangeduid. Aan- en afvoerwegen liggen zoveel mogelijk op bestaande wegen, schouw- en onderhoudspaden. Indien voor de aan- en afvoer van materieel (tijdelijke) wegen of materiaaldepots buiten het werkterrein moeten worden aangelegd, dient het Protocol aanvoeroute te worden gevolgd.
- 1-2 Indien beschermde soorten van tabel 2 van de FFW voorkomen, dan dienen dieren verplaatst te worden naar een aangrenzend leefgebied. ***Indien beschermde soorten van tabel 3 van de FFW voorkomen is hiervoor eerst een ontheffing noodzakelijk.***
 - Vissen: bij voorkeur 1 week tot maximaal 2 weken voor aanvang van het bouwrijp maken, vinden er afvissingen plaats waarbij beschermde vissen (en eventueel overige aanwezig beschermde fauna) worden gevangen en verplaatst naar een aangrenzend watergang. Om het leegvangen zo goed mogelijk uit te voeren worden de te dempen wateren zo mogelijk gecompartmenteerd door aanleg van dammetjes en wordt de waterstand verlaagd.
 - Amfibieën, reptielen, zoogdieren: bij voorkeur 1 week tot maximaal 2 weken voor aanvang van het bouwrijp maken, worden amfibieën (alpenwatersalamander), reptielen (levendbarende hagedis) en zoogdieren verdreven of gevangen en verplaatst naar een aangrenzend leefgebied. Amfibieën en reptielen worden in een droge emmer geplaatst, waarvan de bodem bedekt is met een laagje vochtig zand. Zij worden binnen 2 uur overgebracht naar een aangrenzend leefgebied. Een globaal overzicht van de faunavangsten wordt in een werkrapport vastgelegd.
 - Flora: beschermde plantensoorten (tabel 2 van de FFW) worden:
 - uitgestoken en verplaatst naar een geschikte standplaats buiten het plangebied, of
 - de toplaag van de bodem met beschermde plantensoorten wordt in depot gezet en later bij de afwerking van het gebied (taluds, bermen etc) teruggezet.

2 Uitvoering

- 2-1 Wanneer de bouwactiviteiten (ook) binnen het broedvogelseizoen vallen dient:

Flak voor het begin van het vogelbroedseizoen (periode februari-half maart) het plangebied (inclusief een evt. verstoringszone) ongeschikt te worden gemaakt voor broedvogels: vegetatie wordt zeer kort afgemaaid en de bodemvegetatie wordt evt. afgeschraapt. Het maaisel wordt buiten het plangebied uitgespreid, zodat hierin verblijvende (beschermde) dieren kunnen ontsnappen.

Zolang de bouwactiviteiten niet zijn aangevangen dient de resterende vegetatie of het braakliggende terrein regelmatig gemaaid / geploegd of anderszins bewerkt te worden zodat een kort grazig of kaal open terrein gehandhaafd blijft.
- 2-2 Alleen buiten het voortplantingsseizoen van de alpenwatersalamander mogen evt. aanwezige wateren worden gedempt. (De alpenwatersalamander is de enige tabel 2-amfibiesoort binnen het beheergebied van het waterschap Rivierenland).
- 2-3 Bij het dempen van watergangen wordt bij voorkeur vanuit de oever gewerkt. Door de oever steeds verder 'op te duwen' kunnen mogelijk nog aanwezige vissen, amfibieën en andere fauna vluchten of gevangen worden. Bij het dempen van watergangen is altijd een faunadeskundige betrokken.
- 2-4 Moeten (oude) gebouwen worden gesloopt/aangepast: volg dan eveneens de aanwijzingen in het Protocol sloop kunstwerken en gebouwen.
- 2-5 Moeten houtige beplantingen worden verwijderd, volg dan eveneens de aanwijzingen in het Protocol beplantingen.

- 2-6 Bij de uitvoering van de werkzaamheden tevoorschijn komende fauna wordt verdreven of gevangen en verplaatst. Zwaar gewonde (gewervelde) dieren worden terplekke vakkundig uit hun lijden verlost. In geval van infectieziekten moeten de kadavers vernietigd worden om verdere uitbreiding te voorkomen. Een globaal overzicht van verwonde dieren wordt in een werkrapport vastgelegd.
- 2-7 Bijzonderheden, maar ook evt. onverhoopte afwijkingen in de uitvoering van het protocol worden vastgelegd in werkrapporten.

**Quick scan Flora- en faunawet,
Locatie De Groot Drukkerij, Goudriaan**



Landschapsbeheer Zuid-Holland



Zorg voor ons landschap

RUIMTE VOOR PLANT EN DIER

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het verbeteren van leefgebieden voor planten en dieren krijgt daarbij speciale aandacht. Elke provinciale organisatie beschikt over de specifieke kennis die nodig is om de regionaal sterk verschillende leefgebieden ook op kleine schaal in stand te houden, zoals in boomgaarden en groenstroken. Dat verzekert een levend landschap voor de toekomst.

Project : Quick scan Flora- en faunawet,
locatie De Groot Drukkerij, Goudriaan
Opdrachtgever : De heer W.A. de Groot
Opsteller : Mevrouw ing. C. Snoep
Datum : 2 oktober 2006

Accoord directie LBZH:

Landschapsbeheer Zuid-Holland
Blekerssingel 56
2806 AC Gouda
Tel. 0182 - 683 666, fax 0182 - 580 430
e-mail : info@zh.landschapsbeheer.nl
www.landschapsbeheerzuidholland.nl

gecreëerd om te verblijven. Daarnaast is er nog ruimte om wat bomen aan te planten. Landschapsbeheer stelt voor om een kleine fruitboomgaard te realiseren, welke ook zeker past in het beeld van een landschappelijke omgeving.

4 Weide:

De weide blijft dezelfde functie behouden, welke gunstig is bij deze locatie.

5 Houtsingel:

Deze gunstig gelegen en aantrekkelijke singel is aangelegd ter compensatie van de uitbreiding van de drukkerij. Belangrijk is dat deze goed onderhouden blijft en regelmatig snoei plaatsvindt om gewenste en inheemse houtsoorten te behouden. Eventuele gaten dienen zoveel mogelijk opgevuld worden zodat de singel geheel sluitend blijft.

6 Knotwilgenrij:

Tevens ter compensatie zijn jonge knotbomen aangeplant waarbij het belangrijk is dat deze tijdig geknot worden. Een aanbeveling is om de rij verder voort te zetten langs de watering.

7 Wetering en oever

De nieuw aangelegde brug onderbreekt de Eerste Wetering en haar oevers. Omdat deze watering waarschijnlijk een belangrijke verbindingroute is voor fauna zou het gunstig zijn om hier enige maatregelen, zoals een faunapassage, toe te passen zodat de barrière verminderd wordt.

8 Sloot en oevers

Aan de west- en zuidzijde zijn sloten gelegen waar de oevers natuurvriendelijk ingericht kunnen worden. Dit kan op verschillende manieren vormgegeven worden.

6 Waargenomen en mogelijk voorkomende soorten

De lijst in bijlage 3 geeft een overzicht van de waargenomen beschermde soorten of soorten die mogelijk voorkomen op grond van biotooptype en het biotoopgebruik. Het biotoopgebruik geeft informatie over het relatieve belang van het biotooptype voor de betreffende soort.

Voor het opstellen van deze lijst is geen gebruik gemaakt van de gegevens van Het Natuurloket, omdat de meeste soortgroepen uit de Flora- en faunawet onvoldoende waren onderzocht.

7 Conclusies

De uitbreiding van De Groot Drukkerij heeft enige consequenties met zich mee gebracht voor flora en fauna. Op het eerste gezicht is het gebied minder aantrekkelijk voor fauna omdat er meer verharding en gebouwen zijn gerealiseerd en dus het leefgebied van dieren is verkleind. Toch is dit op een goede manier opgelost, door het creëren van compenserende maatregelen rondom het terrein. Nieuwe elementen die hier zijn toegepast zorgen voor meer diversiteit van de leefomgeving en daardoor is het gebied geschikt voor andere diersoorten.

Wanneer overige aanbevelingen uit deze quick scan uitgevoerd zullen worden, zal het gebied nog aantrekkelijker zijn voor flora en fauna.

Zoogdieren: voor een aantal van de mogelijk voorkomende zoogdieren geldt voor de voorgenomen werkzaamheden een vrijstelling.

Het is echter zeer waarschijnlijk dat de omgeving van de bosjes, bomen en watergangen gebruikt worden door vleermuizen om te foerageren. Er zijn geen plekken aangetroffen waar vleermuizen kunnen verblijven.

Vogels: op het terrein moet rekening worden gehouden met vogels. Hier moet dan ook een ontheffing voor worden aangevraagd, of er moet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit is op het moment alleen de gedragscode van de

Bosunie, waarin wordt vermeld dat werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaatsvinden. Er zal dan zo min mogelijk verstoring plaatsvinden.

7.2 Advies compenserende en mitigerende maatregelen

Naast dit rapport is een aparte A4 toegevoegd met aanvullende aanbevelingen voor de inrichting van het terrein. Het zijn twee aanbevelingen die kunnen zorgen voor een evenwichtigere invulling op het terrein waarbij het landschappelijk aanzien verbeterd wordt en waar flora en fauna zeker baat bij zal hebben.

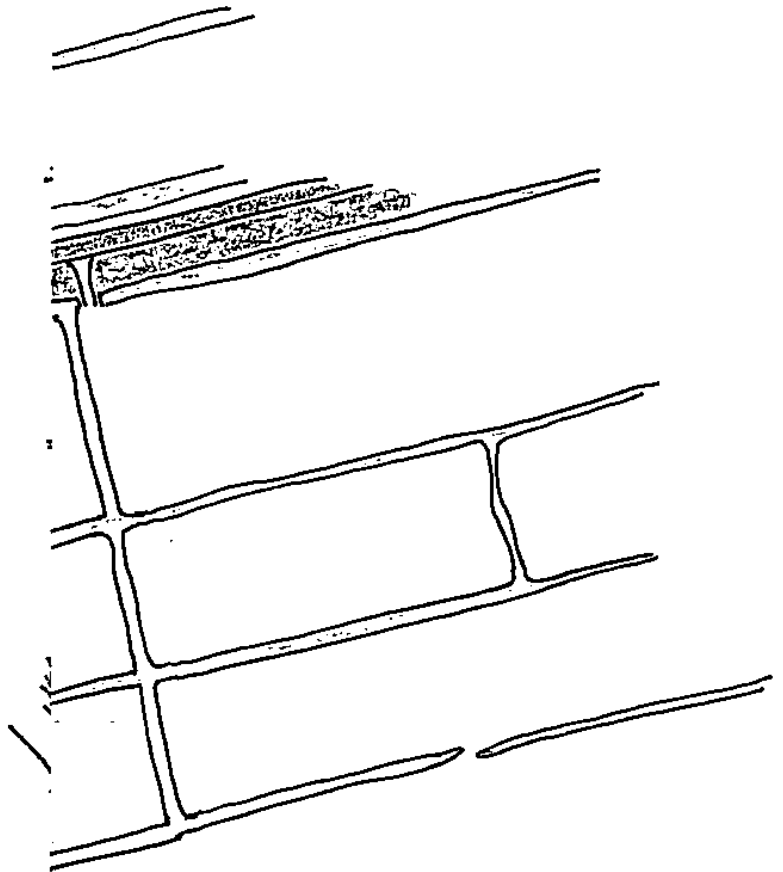
8 Bijlagen

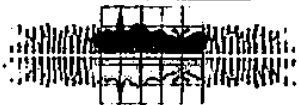
Bijlage 1: Locatie plangebied

Bijlage 2: Aanwezige natuurtypen

Bijlage 3: Lijst waargenomen en mogelijk voorkomende soorten

Bijlage 2: Natuurtypen



 Landschapsbeheer Zuid-Holland	De Groot Drukkerij, Goudriaan
Titel tekening	Bijlage 2: Natuurtypen
Projectnummer	9515
Versie	1
Auteur	Christel Snoep
Datum	02-10-2006
Schaal	1:2000

Bijlage 3: tabel van waargenomen en mogelijk voorkomende beschermde soorten													
Soortgroep/ Soort	Biotooptype								Biotoop-gebruik	Tabel FF wet beschermde soorten			Habitatrichtlijn bijlage
	1 Verhar- ding	2 Bebou- wing	3 Ruigte	4 Weide	5 Hout- singel	6 Knot- wilgen	7 Wetering en oever	8 Sloot en oevers		1	2	3 vogels	
Vaatplanten													IV
Zoogdieren													
Muizen		M	M	M	M	M	M	M	Leefgebied	X			
Mol			M	M	M	M			Leefgebied	X			
Egel	M		M	M	W	M			Leefgebied	X			
Wezel					M				Leefgebied	X			
Vleermuizen					M	M	M	M	Foerageergebied				X
Vogels:													
Zangvogels	W	M	W	M	W	M			Leefgebied, broedgebied			X	
Roofvogels		M	M	M	M		M	M	Foerageergebied			X	
Holenbroeders		M			M				Foerageergebied			X	
Kraaien, eksters e.d.	M	M	M	M	M	M	M	M	Foerageergebied			X	
Reptielen													
Amfibieën			M	M	M	M	M	M	Leefgebied	1			
Gewone pad			M	M	M	M	M	M	Leefgebied	1			
Overige													
Ongewervelden													
Veldbezoek 7 september 2006													

W=waargenomen

M=mogelijk voorkomend

Artikel 14 Agrarische doeleinden (A)

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische productiebedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 9 sub b met inachtneming van de kenmerkende openheid, en met dien verstande dat:

- a. de gronden tevens bestemd zijn voor het als neventak van de bedrijfsvoering uitoefenen van intensieve veehouderij als bedoeld in artikel 1 lid 9 sub d;
- b. de gronden met de subbestemming agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde Aln tevens zijn bestemd voor behoud en zonodig herstel van de ter plaatse voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. de gronden met de subbestemming Ahn tevens bestemd zijn voor agrarische hulp- en nevenbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 11;
- d. de gronden met de subbestemming As tevens bestemd zijn voor sierteeltbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 14;
- e. de gronden met de bestemming Afr tevens bestemd zijn voor fruitteeltbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 29;
- f. de gronden met de nadere aanwijzing (h) zijn tevens bestemd voor het niet-beroeptmatig houden van dieren of telen van gewassen, met dien verstande dat complexg. wijs gebruik van de gronden niet is toegestaan.

1e herz.

2. Agrarische bouwpercelen welke op de kaart zijn verbonden door de aanduiding ◀---▶ worden geacht te behoren tot één agrarisch bedrijf.

Bedrijfsbebouwing

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan waaronder windturbines, voeder- en mestsilo's, die noodzakelijk zijn voor de in lid 1 bedoelde bedrijfsvoering, zulks met inachtneming van de navolgende bepalingen en overigens met dien verstande dat:

- a. per agrarisch bouwperceel slechts bebouwing ten behoeve van één bedrijf is toegestaan;
- b. de bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij slechts toelaatbaar is voor zover deze bebouwing is aan te merken als ondergeschikt onderdeel van de bestaande bedrijfsvoering;
- c. op de gronden met de subbestemming As is de bouw van kassen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m² per bedrijf;
- d. per agrarisch bedrijf ten hoogste twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan met bijbehorende autoboxen en/of bergplaatsen;
- e. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- f. op gronden voorzien van de nadere aanwijzing (zd) mogen geen agrarische bedrijfswoningen worden gebouwd;
- g. op de gronden met de nadere aanwijzing (zb) uitsluitend hulpgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 50 m²;
- h. uitsluitend voor bestaande duurzaam voor intensieve glastuinbouw ingerichte bedrijven, op de gronden met de nadere aanwijzing (g), staand glas is toegestaan, als bedoeld in artikel 1 lid 19;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van staand glas als bedoeld onder h mag ten hoogste 2500 m² bedragen;
- j. de afstand van bedrijfswoningen tot de as van de weg dient - mede gelet op het bepaalde in lid 22 - ten minste te bedragen:

Secundaire Weg 36

- gedeelte A15 - T81 (Zijdeweg)	245 m
- gedeelte T81 - S37 (Zeemanskade)	219 m
- gedeelte S37 - Damseweg	193 m
- gedeelte Damseweg - S38	210 m
- gedeelte S38 - Oostelijke Plan-	
grens	210 m

Secundaire Weg 37

- gedeelte ten noorden van S36 123 m
- gedeelte ten zuiden van S36 172 m

Secundaire Weg 38

208 m

Tertiaire Weg 81

- ten noorden van de Graafstroom (Zijdeweg) 126 m
- ten zuiden van de Graafstroom (Peilmolenweg) 182 m

Tertiaire Weg 78 (Veerweg)

113 m

A15

400 m

1e herz.

- k. op de gronden met de nadere aanwijzing (h) zijn uitsluitend veestallen en bergingen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van de gebouwen niet groter mogen zijn dan op de dag van tervisielegging van het plan, vermeerderd met ten hoogste 10% van de oppervlakte en de hoogte, op voorwaarde dat door bedoelde vermeerdering het totaal aan bebouwing buiten het bouwperceel niet meer dan 50 m² zal gaan bedragen.

Agrarische bedrijfswoning

4. Een eerste agrarische bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. binnen het betrokken bedrijf reeds ten minste één bedrijfsgebouw aanwezig is, dan wel eerder dan de woning wordt gebouwd;
- b. een doelmatige bedrijfsvoering, gelet op de aard, de inrichting en de omvang en continuïteit van het betrokken bedrijf, de huisvesting van ten minste een volwaardige arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond noodzakelijk maakt;
- c. de woning bestemd is voor de huisvesting van de natuurlijke persoon die daadwerkelijk als arbeidskracht als bedoeld onder b op het betrokken bedrijf werkzaam is en belast is met de dagelijkse bedrijfsvoering;
- d. binnen het betrokken agrarisch bedrijf nog geen woning aanwezig is.

5. Een tweede agrarische bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. het een agrarisch produktie bedrijf betreft;
- b. de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het betrokken bedrijf het arbeidsaandeel van ten minste twee arbeidskrachten vergt en huisvesting van deze tweede arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond noodzakelijk is in verband met het toezicht;
- c. de tweede woning is bestemd voor de huisvesting van de persoon die daadwerkelijk als arbeidskracht als bedoeld onder b op het betrokken bedrijf werkzaam is;
- d. binnen het betrokken bedrijf geen tweede woning aanwezig is;
- e. de tweede woning gebouwd wordt op hetzelfde bouwperceel als de eerste woning.

Dubbeltelbepaling

6. Indien ten behoeve van een bedrijf reeds een of meerdere woningen aanwezig zijn, mede in de zin van lid 7 en behoudens het bepaalde in lid 8, wordt het bouwplan voor een nieuwe agrarische bedrijfswoning aangemerkt als bouwplan voor een tweede respectievelijk volgende agrarische bedrijfswoning.

7. Uitgezonderd het bepaalde in lid 8 worden voor de toepassing van lid 4 sub d en lid 5 sub d met een binnen een bedrijf reeds aanwezige woning gelijkgesteld:

- a. de woning die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp-plan reeds binnen het agrarisch bouwperceel van het betrokken bedrijf aanwezig is;
- b. de woning, die na de tervisielegging van het ontwerpplan als agrarische bedrijfswoning is of wordt gebouwd.

8. De bepaling van lid 7 blijft buiten toepassing bij vervanging van een woning, indien de te vervangen woning wordt afgebroken en daaromtrent zekerheid is gesteld.

Agrarische bedrijfsgebouwen

9. Een agrarisch bedrijfsgebouw, geen woning zijnde, is uitsluitend toelaatbaar, indien dat gebouw gelet op zijn afmetingen en tevens gelet op de aard, de inrichting en de omvang van het betrokken bedrijf noodzakelijk is voor een blijvende en doelmatige bedrijfsvoering.

Toetsing bouwplannen

10A. Ter toetsing van een bouwplan aan de bepalingen van lid 1 t/m 9, stellen burgemeester en wethouders dat bouwplan voor een gemotiveerd advies in handen van de agrarische deskundige. Bij de toetsing wordt in ieder geval gelet op:

- de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf;
- de mate van betrokkenheid bij het bedrijf;
- in hoeverre er sprake is van hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf.

1e herz. 10B. Het advies als bedoeld onder A dient in ieder geval te worden gevraagd, indien het betreft:

- a. het vestigen van een nieuw bedrijf;
- b. de bouw van een tweede bedrijfswoning.

1e herz. 10C. Bouwvergunning ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning, in afwijking van het advies van de agrarisch deskundige, wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Nadere regelen inzake de toelaatbare bouwwerken

11. Bij de bouw van de bouwwerken als bedoeld in lid 3 dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. indien de gebouwen niet aaneen gebouwd worden moeten de onderlinge afstanden ten minste 1.00 m bedragen;
- b. de hoogte van voedersilo's, hooibergen en van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - in de bebouwingslinten en bebouwingsstroken van grote cultuurhistorische en natuurlijke waarde als omschreven in artikel 12 (beschrijving in hoofdlijnen) 12.00 m;
 - in overige gebieden 15.00 m;
- c. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwpercelen en tot een hoogte van niet meer dan:
 - in de bebouwingslinten en bebouwingsstroken van grote cultuurhistorische en natuurlijke waarde als omschreven in artikel 12 (beschrijving in hoofdlijnen) 12.00 m;
 - in overige gebieden 15.00 m;
- d. mestsilos mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwpercelen en geen grotere inhoud hebben dan 2500 m³, met dien verstande dat de hoogte en de doorsnede niet meer mogen bedragen dan maximaal 5.50 m resp. 25.00 m;
- e. van de in lid 3 sub g genoemde hulpgebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf ten hoogste 50 m² bedragen en de hoogte 3.00 m;
- f. de bebouwing dient in aansluiting op de bestaande bebouwing te worden opgericht.

Vrijstelling ten behoeve van silo's

12. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- A. van de in lid 12 sub b aangegeven maximum hoogte van voedersilo's indien en voor zover zulks noodzakelijk is voor een meer rationele bedrijfsvoering en overwegingen van landschapsbelang zich daartegen niet verzetten, met dien verstande dat:
 - a. de maximum hoogte mag worden verhoogd tot 25.00 m;
 - b. geen vrijstelling wordt verleend dan nadat advies is ingewonnen van de agrarische deskundige en de natuur- en landschapsdeskundige;
- B. van het bepaalde in lid 12 onder d voor een grotere mestsilos indien vooraf advies is ingewonnen bij de agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of de afmetingen van de mestsilos in overeenstemming zijn met de aard en de omvang van het bedrijf.

Betrokken
1e herz.

Vrijstelling grotere hoogte windturbines

13. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11 sub c, ten behoeve van windturbines met een grotere hoogte tot een maximum van 40.00 m, zulks voor zover overwegingen van landschappelijke aard zich daartegen niet verzetten en het niet betreft gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven straalverbindingen en overigens met inachtneming van het volgende:

- a. de afstand van windturbines tot gronden met de bestemming "verkeer" moet ten minste 10.00 m bedragen, gerekend vanaf het hart van de mast van de turbine;
- b. de gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de bestemming op andere percelen dan die waarop de aanvraag van een windturbine betrekking heeft, mogen niet onevenredig worden aangetast ten gevolge van de aanwezigheid van de windturbine.

ingetrokken
bij 1e herz. Alvorens omtrent toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige en de natuur- en landschapsdeskundige.

14. Vrijstelling in afwijking van het advies van de deskundigen als bedoeld in lid 12 en 13 wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Vrijstelling tot overschrijding van het bouwperceel

15. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot overschrijding van de grenzen van de bouwpercelen ter voorziening in de behoefte aan bedrijfsbebouwing anders dan op het bouwperceel met dien verstande dat:

1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 30.00 m mag bedragen;
2. het gezamenlijke oppervlak van het tot een bedrijf behorend bouwperceel ten hoogste 1 ha mag bedragen;
3. de bebouwing waarvoor vrijstelling zal worden verleend, qua aard en maximale toelaatbare hoogte geen andere mag zijn dan die welke op het te overschrijden bouwperceel is toegestaan;
4. op grond van deze vrijstellingsbevoegdheid geen woningen mogen worden gebouwd;
5. de gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden aangetast.

Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen na advies ingewonnen te hebben van de agrarische deskundige en van de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de bedrijfseconomische noodzaak respectievelijk de inpasbaarheid in het landschap.

Leden 16 t/m 20 vervallen.

Werken en werkzaamheden op gronden met de subbestemming Aln

21. Behoudens het bepaalde in lid 22 is het verboden in, op of boven de gronden met de in lid 1 genoemde subbestemming Aln de hierna te noemen werken of werkzaamheden aan te leggen of uit te voeren, zonder vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders of in afwijking van de voorwaarden bij zodanige vergunning gesteld. Deze werken en werkzaamheden zijn:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. de aanleg van ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen voor gassen, vloeistoffen of energie of voor telecommunicatie;
- c. de aanleg van andere ondergrondse constructies, installaties, leidingen of apparatuur;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- e. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- f. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- g. de verwijdering van bomen of andere opgaande beplanting alsmede beschadiging of verwijdering van oevervegetaties, een en ander voor zover ten deze de Boswet niet reeds van toepassing is;
- h. het ontginnen van grasgronden;

- GS goedk. | i. het scheuren van grasgronden anders dan ten behoeve van herinzaai;
onth. | j. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

22. Het verbod als bedoeld in lid 21 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

23. Onverminderd het bepaalde in lid 22 is het verbod als bedoeld in lid 21 voorts niet van toepassing op:

- a. de aanleg van kavelpaden voor zover dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden met de subbestemming A1n van geringe betekenis moet worden geacht.

24. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 21, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden met de subbestemming A1n niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

25. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurlijke waarden door het verlenen van een aanlegvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden. Tevens wordt voor de werkzaamheden als bedoeld in lid 21 sub e t/m j advies ingewonnen bij de agrarisch deskundige.

Aanlegvergunning in afwijking van het advies wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO

26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 1 bedoelde gronden te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van de op de plankaart aangegeven agrarische bouwpercelen zonder de nadere aanwijzing (z), (zd) en (zb) mag de bestemming gewijzigd worden in "agrarisch hulp- en nevenbedrijf bedrijf", in "semi-agrarisch bedrijf", en in "instelling van agrarisch belang" als bedoeld in artikel 1 lid 11 t/m 13, met dien verstande dat:
 1. gebleken is dat de vestiging op een agrarisch bedrijfsterrein onmogelijk is;
 2. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning toelaatbaar is;
 3. als bedrijfswoning als bedoeld onder 1 wordt aangemerkt de binnen het betrokken bouwperceel reeds aanwezige woning;
 4. het oppervlak van de bedrijfsgebouwen niet groter mag zijn dan op de dag van tervisielegging van het ontwerp van de wijziging van het plan;met dien verstande dat geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen en voorts rekening gehouden wordt met landschappelijke en milieu-hygiënische aspecten;
- b. van de onder a bedoelde gronden mag, uitsluitend indien sprake is van bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, de bestemming gewijzigd worden:
 1. ten behoeve van praktijk- en kantoorruimten tot een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 2. ten behoeve van de vestiging van bedrijven geen detailhandelsbedrijven zijnde, welke voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, alsmede bedrijven welke niet in de Staat van Inrichtingen vermeld zijn maar die blijken een daartoe strekkend advies van de milieudeskundige naar hun aard en hun invloed op de omgeving - de verkeersaantrek-

kende werking daarbij in aanmerking genomen - gelijkwaardig zijn aan de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2;

met dien verstande dat:

- de bedrijven qua aard en schaal en binding passen bij de nabijgelegen kern en de omgeving;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen;
- het bepaalde onder a sub 1 t/m 4 van overeenkomstige toepassing is;
- geen vestiging elders in de gemeente c.q. op een gemeentelijk bedrijventerrein mogelijk is;
- de bedrijfswerkzaamheden zich beperken tot uitoefening van een beroep aan huis of geringe opslag van materialen binnen bedrijfsgebouwen;

- c. van de in lid 1 bedoelde gronden mag, uitsluitend indien sprake is van bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, de bestemming van het gedeelte van die gronden waarop een bedrijfswoning is gebouwd, daaronder begrepen de gebouwen waarvan de bedrijfswoning inpandig deel uitmaakt alsmede de bij de woning behorende gronden, gewijzigd worden in de bestemmingen Woondoeleinden en Tuin, ten behoeve van de aanpassing of verandering van deze gebouwen die in de toekomst niet meer als zodanig gebruikt zullen worden ten einde deze geschikt te houden of beter geschikt te maken voor bewoning door niet-agrariërs, met dien verstande dat:

1. verandering van het uitwendige karakter van de gebouwen ter plaatse waar het bouwperceel is voorzien van de nadere aanduiding ▲, naar hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting niet is toegestaan;
2. het aantal woningen mag worden vermeerderd tot ten hoogste 2 mits de totale inhoud van het gebouw ten minste 1000 m³ bedraagt;
3. voor het overige het bepaalde in de artikelen 13 en 22 van toepassing is;

- d. - ter voorziening in gebleken behoeften aan nieuwe agrarische bouwpercelen;
- ter uitbreiding van een perceel tot meer dan 1 ha;
- ter overschrijding van de bouwpercelen met meer dan 30.00 m uitbreiden van het bouwperceel op de gronden met de nadere aanwijzing (zb); en/of
- ter uitoefening van intensieve veehouderij als hoofdtak van de bedrijfsvoering; alsmede ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning op de gronden met de nadere aanwijzing (zd), mag de bestemming van de desbetreffende gronden daartoe gewijzigd worden met dien verstande dat:

1. geen bouwpercelen mogen worden aangewezen op gronden met de subbestemming Aln;
2. nieuwe bouwpercelen uitsluitend toegestaan zijn in de bebouwingslinten dan wel langs de oost-west lopende ruilverkavelingswegen;
3. bouwpercelen voor intensieve veeteelt als hoofdtak van de bedrijfsvoering mogen uitsluitend worden aangewezen op gronden langs De Hoogt, de Klokbeeksweg, Hoogtweg, Kweldamseweg en Elzenweg;
4. de grootte van de bouwpercelen ten hoogste 1,5 ha mag bedragen;
5. met betrekking tot de afstand van bedrijfswoningen tot de as van de weg het bepaalde in lid 3 in acht dient te worden genomen;
6. de overige bepalingen van dit artikel op overeenkomstige wijze op deze nieuwe bouwpercelen van toepassing zijn;
7. de bouw van een tweede bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan binnen het bouwperceel;

- e. van de in lid 1 bedoelde gronden, uitgezonderd de onder b genoemde gronden, mag de bestemming worden gewijzigd in "land- en tuinbouw op open grond", "sierteeltbedrijf" en "fruitteeltbedrijf", met dien verstande dat:

- deze bedrijven uitsluitend toelaatbaar zijn binnen de in figuur 2 van de toelichting aangegeven bebouwingslinten en schermzones;
- voor zover wat betreft de vestiging van bouwpercelen de bepalingen in sub d eveneens van toepassing zijn, met uitzondering van het bepaalde onder 2 en 3;

- f. de bestemming van de gronden mag worden gewijzigd in de bestemming Natuurgebied (N) dan wel Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (Aln) indien realisering van gronden tot reservaat- resp. beheersgebieden heeft plaatsgevonden;

ingetrokken |
bij 1e herz.

ingetrokken |
bij 1e herz.

ingetrokken | g.
bij 1e herz.

over de voorgenomen wijziging als bedoeld in sub a, c, d en e vragen burgemeester en wethouders advies aan de agrarische deskundige, met dien verstande dat ten behoeve van een wijziging als bedoeld in sub d zij tevens advies vragen aan de natuur- en landschapsdeskundige.

27. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- de situering van gebouwen binnen het geheel van een bebouwingslint of -strook;
 - de bereikbaarheid vanaf de weg;
 - de landschappelijke inpassing;
 - het uitwendig karakter van de gebouwen, ter plaatse waar het bouwperceel is voorzien van de nadere aanduiding ▲, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting;
- met dien verstande dat de bedoelde nadere eisen uitsluitend mogen worden gesteld om bouwplannen en inrichting in overeenstemming te doen zijn met de beschrijving in hoofdlijnen.

28. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming primair waterkering is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 30.

29. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming leidingen is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 32.

