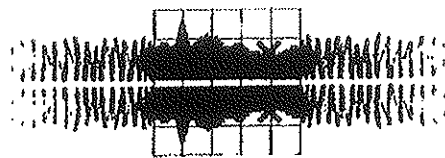


Quick scan Flora- en faunawet,
Locatie De Groot Drukkerij, Goudriaan



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

© Landschapsbeheer Zuid-Holland

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 wetering.

7 Wetering en oever

De nieuw aangelegde brug onderbreekt de Eerste Wetering en haar oevers. Omdat deze wetering 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.

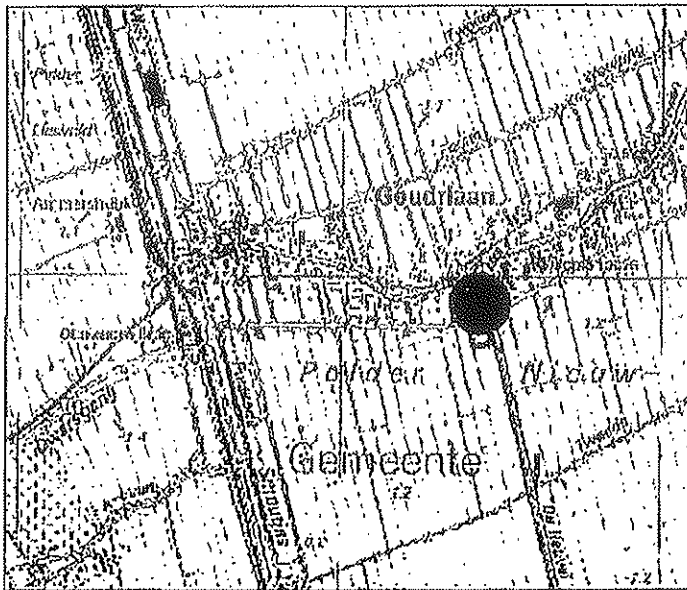
8 Bijlagen

Bijlage 1: Locatie plangebied

Bijlage 2: Aanwezige natuurtypen

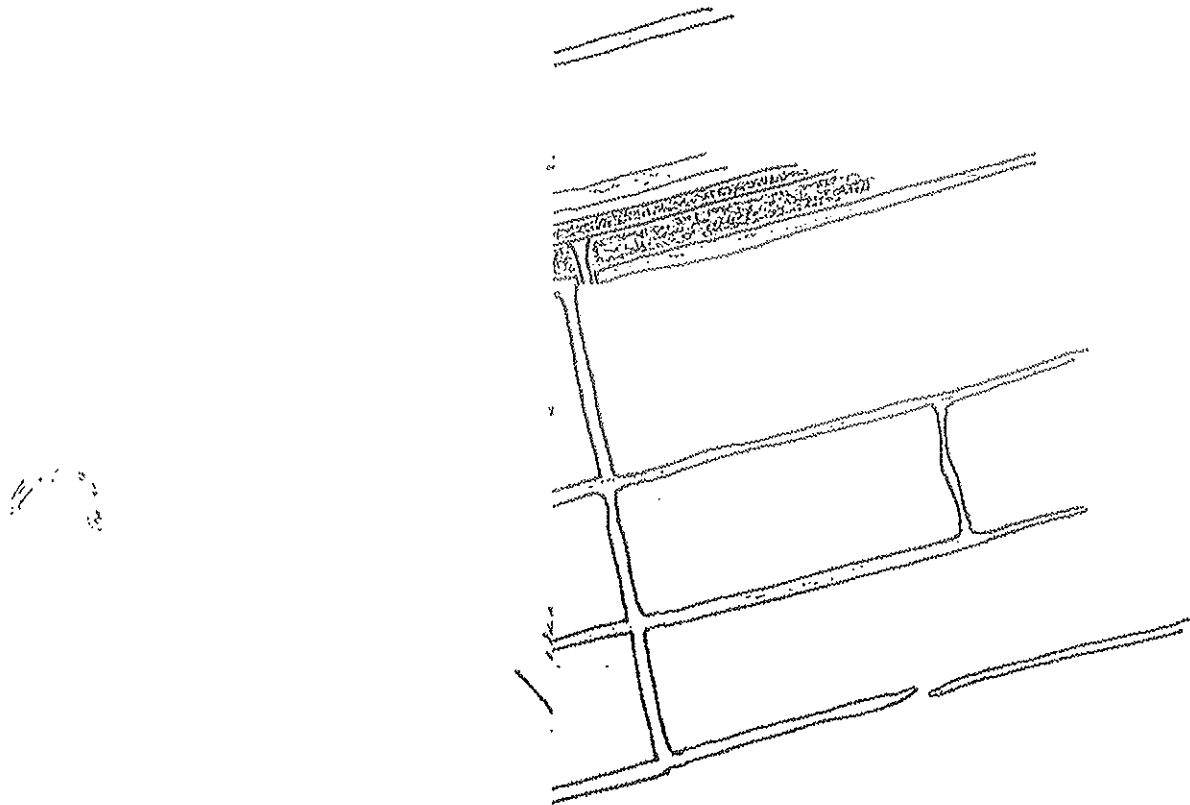
Bijlage 3: Lijst waargenomen en mogelijk voorkomende soorten


Bijlage 1: Locatie plangebied



 De Groot Drukkerij bv

Bijlage 2: Natuurtypen



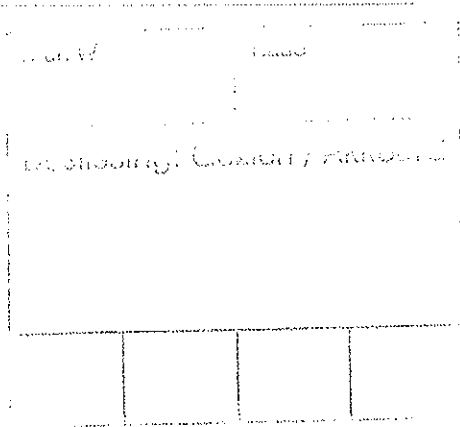
 Landchapsbeheer Zuid-Holland	De Groot Drukkerij, Goudriaan
Titel tekening	Bijlage 2: Natuurtypen
Projectnummer	9515
Versie	1
Auteur	Christel Snoep
Datum	02-10-2006
Schaal	1:2000



Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland

Afdeling Lek- en Merwestreek

B&W Gemeente Graafstroom
Kerkstraat 8
2971 AL Bleskensgraaf



Betreft: Archeologie Goudriaan, Zuidzijde 131

Gemeente Graafstroom		
Par. B	Ingekomen: 28 JULI 2006	Afd.
S 	Nr. <u>inkob 22 w</u>	Ambt.
Aant.	Dos.	

Wijngaarden, 25 juli 2006

Naar aanleiding van het verzoek onze visie te geven inzake de eventuele noodzaak van archeologisch onderzoek achter het adres Zuidzijde 131 te Goudriaan het volgende.

Het kaartmateriaal van de Cultuurhistorische Hoofd Structuur geeft binnen het nederzettingslint van Goudriaan aan de Zuidzijde een reeks van woonheuvels aan. Deze liggen echter zonder uitzondering tussen de weg en de voorwetering. Zo lig er bijvoorbeeld een woonheuvel onder de entree van drukkerij De Groot (hier stond eertijds een schitterende historische boerderij die als gevolg van de nieuwbouw jammerlijk is gesloopt) alsook op het naastgelegen adres Zuidzijde 130 (Van Eldik). Het onderhavige inrichtingsplan ligt echter achter (zuidelijk van) de voorwetering. Daar zijn beslist geen archeologische sporen te verwachten, er liggen daar in de ondergrond ook geen stroomrugafzettingen.

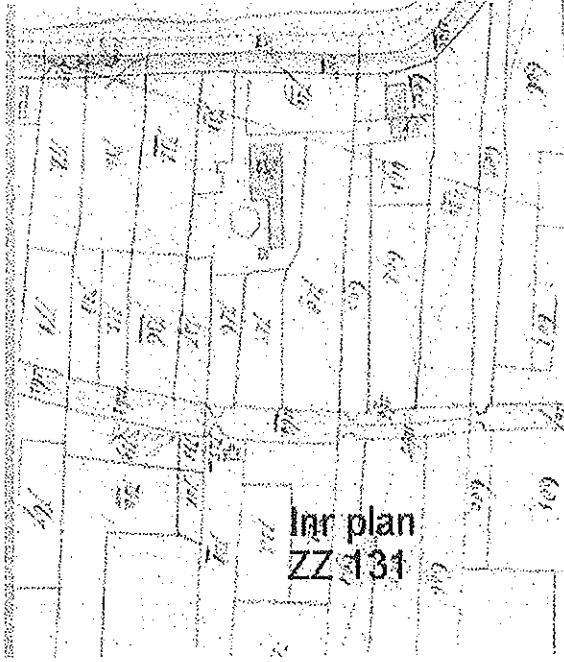
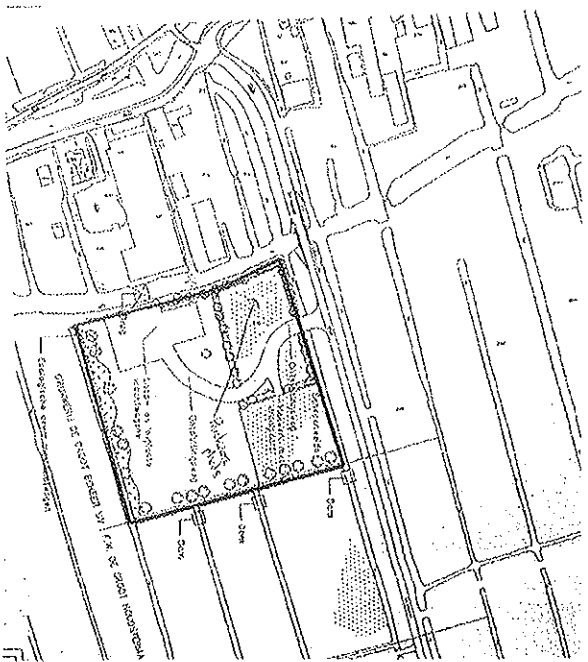
Wij achten het daarom niet noodzakelijk verkennend archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden.

Wij brengen uitdrukkelijk onder uw aandacht dat dit advies in nog getoetst dient te worden door de Provincie Zuid Holland dan wel door een door de Provincie aangewezen deskundige.

Namens de AWN Lek- en Merwestreek

J.T. Koorevaar
Burg. Brouwerstraat 17
3366 BA Wijngaarden

cc. Provinciaal archeoloog van Zuid Holland, dhr R. Proos





provincie **HOLLAND**
ZUID

06-24112
-1731-212. AS

FROM

Gedeputeerde Staten

A/

Directie Maatschappij en Bestuur
Afdeling Samenleving
Contact
mw. drs. A.C.M. Gerrits
T 070 - 441 82 63
acm.gerrits@pzh.nl
drs. R.H.P. Proos
T 070 - 441 84 45
rhp.proos@pzh.nl

AWN
Afdeling 11 Lek- en Merwedestreek
p/a Eigenhaard 22
3312 EH DORDRECHT

Provinciehuis
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 441 66 11
F 070 441 78 32
www.zuid-holland.nl

Datum **29 SEP 2006**

Ons kenmerk
DMB/2006/7226A
Uw kenmerk

Onderwerp
Archeologisch rapport/PvE

Bijlagen

Geachte heer/mevrouw,

U heeft ons een rapport voor verkennend archeologisch onderzoek in de vorm van bureauonderzoek/boringen voor de locatie Zuidzijde 131 te Goudriaan in de gemeente Graafstroom gestuurd ter beoordeling. Wij hebben kennisgenomen van dit rapport en het biedt geen aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen. Wij nemen aan dat de gemeente zal handelen volgens het in het rapport verwoorde advies.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u er nogmaals op dat het provinciaal beleid ten aanzien van het archeologisch bodemarchief in het algemeen en de terreinen van (zeer) hoge waarde in het bijzonder gericht is op behoud in situ.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

mw. drs. A.W.M. Aretz
hoofd bureau Cultuur

is en w	Hand
Bossliding: Gezien / ARKOURD	

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Afschrift aan:
TVC/LL - Burgemeester en Wethouders van Graafstroom



RISICO-ANALYSE PLANSCHADE

"UITBREIDING DE GROOT DRUKKERIJ" TE GOUDRIAAN

Oktober 2005

INHOUD

1. Inleiding

- Opdrachtgever
- Deskundige
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure

2. Betrokken onroerende zaken

3. Artikel 49 WRO

- wettekst
- criteria voor beoordelen schade als bedoeld in artikel 49 WRO

4. Planologische vergelijking

- 4.1 "oude" planologie
- 4.2 "nieuwe" planologie
- 4.3 vergelijking "oude" en "nieuwe" planologie

5. Overige relevante overwegingen

6. Conclusie

Bijlagen

1. INLEIDING

OPDRACHTGEVER

De Groot Drukkerij, Postbus 1, 2977 ZG te Goudriaan.

DESKUNDIGE

Drs K.F.J.P. de Bont, als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, Kraaijenbergsestraat 11, 4851 RG te Ulvenhout.

OPDRACHT

In het kader van een zogenaamde risico-analyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten gevolge van het voornemen de huidige drukkerij te Goudriaan aan de achterzijde uit te breiden. Een en ander zal planologisch mogelijk worden gemaakt op basis van een nog te voeren vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Per brief van 10 augustus 2005 is aan ondergetekende opdracht verleend.

ONTVANGEN STUKKEN

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van de van De Groot Drukkerij ontvangen stukken. In deze risico-analyse zal in het vervolg De Groot Drukkerij worden aangeduid als **De Groot**, de gemeente Graafstroom als **de gemeente**, de voorgenomen uitbreidingsplannen als **het bouwplan** en de Wet op de Ruimtelijke Ordening als **WRO**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende stukken ontvangen en gebruikt voor de risico-analyse:

- een aantal tekeningen (met daarop huisnummers) van de huidige en toekomstige situatie;
- een aantal bouwkundige tekeningen, inclusief maatvoering, van de huidige en toekomstige situatie;
- de relevante voorschriften en een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan "Dorpskern Goudriaan" van de gemeente Graafstroom;
- de toelichting op de Staat van Inrichtingen uit het bestemmingsplan "Dorpskern Goudriaan" van de gemeente Graafstroom;
- de relevante voorschriften en een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied", inclusief de 1^e herziening daarop, van de gemeente Graafstroom;
- het conceptplan "Uitbreiding De Groot Drukkerij BV" van 25 februari 2003, opgemaakt door Duizer Architecten;
- gegevens inzake de vaststelling van het Streekplan Zuid-Holland Oost van de provincie Zuid-Holland en enkele bescheiden van het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden naar aanleiding van een vergunningsaanvraag voor het vernieuwen van de brug over de voorwetering en de herinrichting van enkele percelen ter plaatse.

PROCEDURE

Op 18 augustus 2005 zijn de nieuwbouwlocatie en de omgeving bezichtigd en gefotografeerd. Volstaan is met een summiere uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straten en een globale opname van de omgeving. Met geen van de mogelijk belanghebbenden is gesproken.

Deze risico-analyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak op het gebied van artikel 49 WRO. Daarnaast is het geenszins uitgesloten dat, wanneer de onderhavige 'nieuwe' planologie in werking is getreden, bij een volledige behandeling van ingediende verzoeken om vergoeding van planschade met het horen van een belanghebbende en bij een volledige taxatie, een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel kan komen. Verder is het het college van Burgemeester en wethouders dat in eerste aanleg op een verzoek om vergoeding van planschade een besluit dient te nemen. Daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Deze risico-analyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk schadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging, waaraan geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden kunnen worden.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Het bouwplan betreft de bouw van een nieuwe loods achter de bestaande drukkerij en het aanleggen van een overkapping over de brug over de voorwetering, een brede watergang achter de drukkerij.

Ondergetekende is van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, van de omringende bebouwing vanwege de invloedssfeer van het bouwplan de objecten aan de Zuidzijde 125a tot en met 129 en 133a tot en met 138a in de risico-analyse betrokken dienen te worden. Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het bouwplan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig anderszins afgeschermd, dat ondergetekende meent dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het bouwplan.

Ondergetekende neemt overigens aan dat de landbouwgronden in de directe omgeving van de voorgenomen nieuwbouw niet beperkt zullen worden op het gebied van de exploitatiemogelijkheden. Planschade voor dergelijke percelen wordt dan ook niet verwacht.

Enkele (impressie)foto's van de omgeving zijn als bijlage aan dit advies gehecht.

3. ARTIKEL 49 WRO

In artikel 49 WRO is het volgende omschreven:

Voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. *de bepalingen van een bestemmingsplan,*
- b. *het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 en 19,*
- c. *het besluit tot het verlenen van een vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,*
- d. *de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning of andere beschikking ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,*
- e. *aanwijzingen als bedoeld in artikel 66, tweede lid,*
- f. *het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid*

schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kent het college van Burgemeester en wethouders hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Ingeval van schade ten gevolge van de aanhouding als bedoeld onder d kan het verzoek om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Criteria:

Voor de beoordeling omtrent schade als bedoeld in artikel 49 WRO geldt een aantal criteria.

3.1 Belanghebbende

Het begrip belanghebbende is bij de rechter diverse malen getoetst. In het algemeen is diegene belanghebbend die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, in verband waarmee een vergoeding wegens een planologische nadeliger situatie wordt gevraagd. Welk belang een aanvrager in het kader van artikel 49 WRO heeft wordt dus doorgaans bepaald door de rechtspositie van de aanvrager. Een *huurder* kan bijvoorbeeld *niet* met vrucht vergoeding vragen wegens waardevermindering van de door hem gehuurde onroerende zaak.

Per 22 juni 2005 dient ook een contractspartner (de initiatiefnemer) van de gemeente als belanghebbende bij de behandeling van een verzoek om vergoeding van planschade te worden gezien, indien dit verzoek toeziet op de door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadevergoedingsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. Deze 'belanghebbende' wordt niet bedoeld met de onder deze paragraaf bedoelde belanghebbenden. Wel wordt hiermee bedoeld de eigenaren, huurders of gebruikers van objecten in de omgeving van het bouwplan, die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de voorgenomen wijziging van het vigerende planologische regime.

3.2 Onherroepelijk c.q. rechtskracht

Artikel 49 WRO gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. In beginsel kan dan pas op een aanvraag om schadevergoeding worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is evenwel de peildatum waarnaar eventuele schade bepaald dient te worden. Bij de op te stellen risico-analyse voor het bouwplan is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de markt voor onroerende zaken op langere termijn nauwelijks kan worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van de waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten oktober 2005. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in dit advies mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade verschillen kunnen optreden, wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt.

3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregelen

Tussen de gestelde schade en de planologische maatregel moet een causaal verband aanwezig zijn. In dit geval acht ondergetekende het causaal verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen bouwplan, althans de voorgenomen planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, in beginsel aanwezig.

3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime ?

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat, voor een oordeel omtrent schade en schadevergoeding ex artikel 49 WRO, uitgangspunt dient te zijn dat betrokkenen in planologisch opzicht in een nadeliger positie zijn komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de *maximale* invulling op grond van de "oude" planologie en de mogelijkheden die de "nieuwe" planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is in beginsel niet maatgevend.

3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel ?

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 49 WRO kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit andere schade (zoals bijvoorbeeld derving van inkomsten).

3.6 Is sprake van actieve risico-aanvaarding of voorzienbaarheid ?

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel, dat belanghebbende ten tijde van de koop of het aangaan van de huurovereenkomst wist – althans behoorde te weten – van deze voor hem negatieve planologisch ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de verzoeker. Dit geldt eveneens als ten tijde van de koop of het aangaan van de huurovereenkomst een belanghebbende wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurplan of een ter inzage gelegd ontwerp-bestemmingsplan in beginsel kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard.

Het voorgenomen bouwplan zal planologisch mogelijk worden gemaakt door een nog te volgen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Mocht risico-aanvaarding een vraagstuk opleveren, dan kan daarbij naar de mening van ondergetekende in ieder geval aangehouden worden de eerste datum waarop bekendheid met het voorgenomen bouwplan verondersteld mocht worden.

In dit advies is geen rekening gehouden met risico-aanvaarding in welke vorm ook, omdat de vraag of er sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade voor rekening van belanghebbenden behoort te blijven een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object. Mocht risico-aanvaarding bij een bepaalde onroerende zaak een rol spelen, dan moet het voor dit object begrote bedrag, doorgaans volledig, in mindering worden gebracht op het totaal in deze risico-analyse eventueel geschatte bedrag aan te verwachten planschade. Het nadeel dat zal worden veroorzaakt door de planologische wijziging voor de betreffende eigenaar zal dan voor diens eigen rekening en risico behoren te blijven.

3.7 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit) ?

Wanneer de schade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening, of aankoop, dient de vergoeding in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 49 WRO bepaalde schadevergoeding.

De schadevergoeding ex artikel 49 WRO wordt normaliter betaald in geld. Als in het kader van een risico-analyse planschade door derden een tegemoetkoming in mogelijke schadevergoedingen zoals bedoeld in artikel 49 WRO wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de vergoeding is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 49 WRO, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed.

3.8 Verjaringstermijn voor planschadeverzoeken

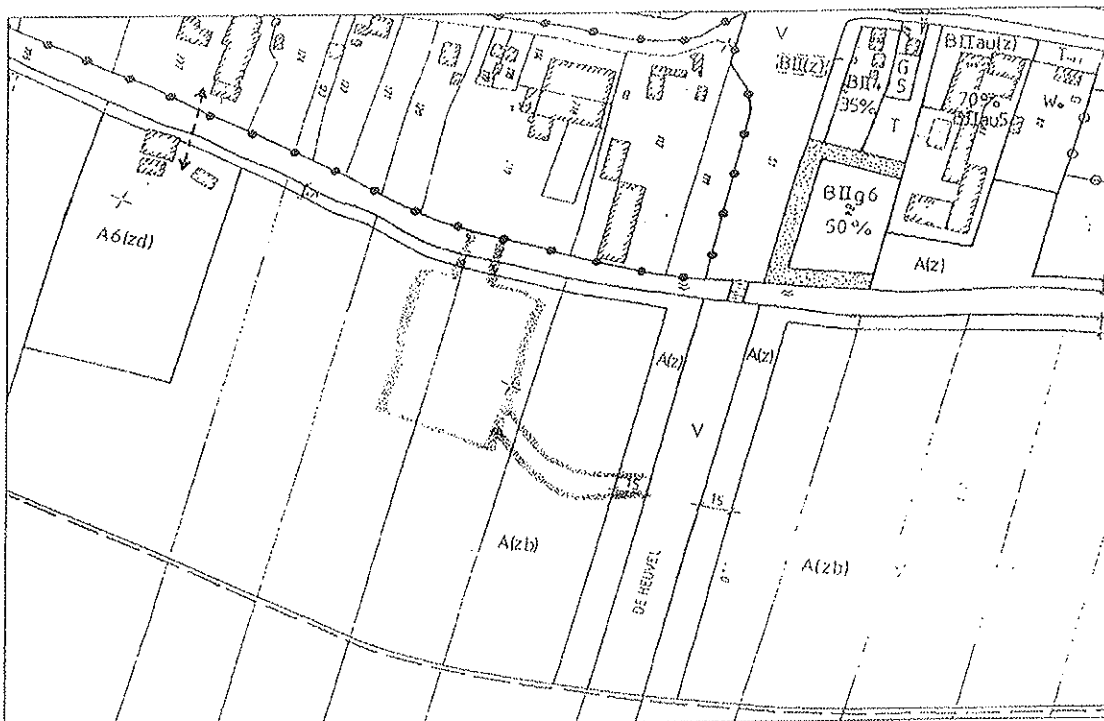
Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in het eerste lid van artikel 49 WRO, onder a, b, c, of f, moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan, onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Ingeval van schade tengevolge van een aanhouding bedoeld onder d of van een aanwijzing onder e, kan de aanvraag om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, doch niet later dan vijf jaar nadat dat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49, eerste lid, onder a, b, c of f, moet, voorzover de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit voor 1 september 2005 onherroepelijk is geworden, binnen vijf jaar na 1 september 2005 worden ingediend. Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49, eerste lid, onder d of e, moet, voorzover de bestemmingsplanbepaling ten behoeve waarvan de aanhouding heeft plaatsgevonden, onderscheidenlijk het deel van het bestemmingsplan op de totstandkoming waarvan de aanwijzing is gericht, voor 1 september 2005 onherroepelijk is geworden, binnen vijf jaar na 1 september 2005 worden ingediend.

4. Planologische vergelijking

Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 49 WRO, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", 1^e herziening en de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO op grond waarvan het voorgenomen bouwplan mogelijk zal worden. De feitelijke situatie voor wat betreft gebruik en bebouwing is (nogmaals) in beginsel niet maatgevend bij een dergelijke vergelijking.

4.1 "Oude" planologie

Ter plaatse van het beoogde bouwplan vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied", 1^e herziening van de gemeente Graafstroom. De 1^e herziening van dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Graafstroom op 2 februari 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 22 september 1998 en daarna onherroepelijk geworden.



Fragment van de plankaart, met roze zijn grofweg de contouren van het bouwplan aangegeven

Op de locatie waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd bevindt zich nu geen bebouwing. Voor zover ondergetekende heeft kunnen opmaken van de plankaart, gelden ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw de bestemmingen 'Agrarische doeleinden A(zb) en A(z)' en de bestemming 'Water'.

In **artikel 14** van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de voorschriften neergelegd voor de bestemming 'Agrarische Doeleinden'. Voor zover relevant is hierin bepaald dat de als zodanig op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van het veehouderijbedrijf op open grond en voor de intensieve veehouderij.

Op de gronden met de nadere aanduiding **A(z)** zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken (zoals voedersilo's, hooibergen en andere bouwwerken) mogen ter plaatse maximaal 15m hoog zijn. Voor de maximaal toegestane hoogte van voedersilo's kan vrijstelling worden verleend tot 25m.

Op de gronden met de nadere aanduiding **A(zb)** zijn uitsluitend hulpgebouwen toegestaan tot maximaal 50m². Met hulpgebouw wordt bedoeld een agrarisch bedrijfsgebouw van ondergeschikte aard, zoals een melkstal, bergschuur of schuilgelegenheid. De hoogte van dergelijke hulpgebouwen mag maximaal 3m zijn.

In artikel 29 van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de voorschriften neergelegd voor de bestemming **Water**. Voor zover relevant is hierin bepaald dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor waterlopen ten behoeve van de berging, aan- en afvoer van water, alsmede het verkeer te water. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, voor zover zulks voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers nodig is.

In artikel 10 van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn enkele **algemene vrijstellingsbevoegdheden** opgenomen voor Burgemeester en wethouders. In dit artikel is onder meer bepaald dat Burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bepalingen van het plan voor de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen. Ook kan vrijstelling worden verleend voor de bouw van straatmeubilair en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige- of verkeersredenen noodzakelijk zijn. Vrijstelling kan ook worden verleend voor afwijkingen van voorgeschreven maten met ten hoogste 10%, maar niet meer dan 2m.

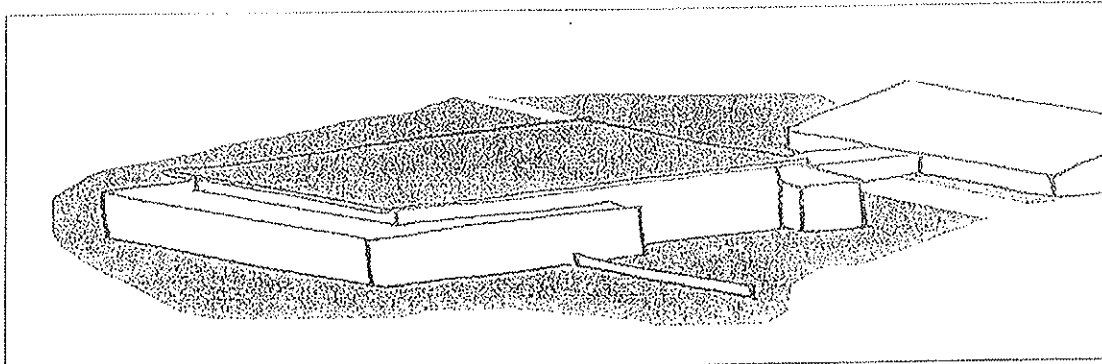
Ondergetekende merkt op dat in de artikelen 35 en 36 **overgangsbepalingen** zijn opgenomen voor bestaand, van het plan afwijkend gebruik en bestaande, van het plan afwijkende bouwwerken op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtkracht verkreeg. Ondergetekende neemt aan dat dit artikel voor de nieuwbouwlocatie niet van toepassing is.

De volledige voorschriften van de artikelen 10, 14, 29, 35 en 36 zijn als bijlage aan dit advies gehecht.

4.2 "Nieuwe" planologie

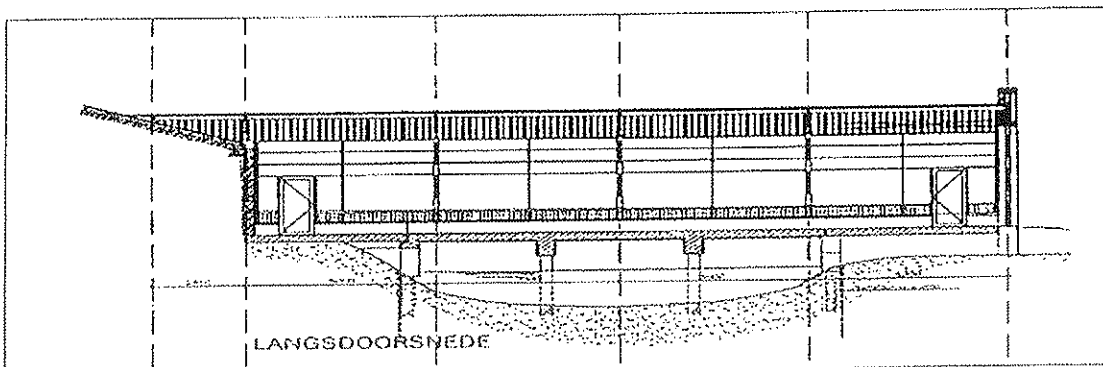
Het bouwplan betreft de bouw van een nieuwe loods achter de bestaande drukkerij en de aanleg van een overkapping over de brug over de voorwetering, een brede watergang achter de drukkerij.

De nieuwe loods wordt circa 60m x 60m en krijgt een hoogte van ongeveer 10m. De loods zal worden gebruikt voor opslag, het laden en lossen, productie (net als in de huidige drukkerij behorende bij de categorie 3) en voorts als interne doorgang naar de overige delen van de drukkerij.



Impressie van de nieuw te bouwen loods

De overkapping over de brug wordt circa 5m hoog en wordt voornamelijk gebouwd uit doorzichtige materialen.



Impressie van de nieuwe overkapping

Ten behoeve van de aanpassingen aan de huidige ontsluitingsweg op De Heuvel is geen wijziging van het planologische regime nodig. Deze werkzaamheden zijn dan ook buiten de risico-analyse gelaten.

Teneinde de nieuwbouw mogelijk te maken zal van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan een vrijstelling ex artikel 19 WRO worden verleend. Ten tijde van het opstellen van deze risico-analyse is de gewenste planologie nog slechts een voornemen. Ondergetekende gaat ervan uit dat te zijner tijd het bouwplan één op één zal worden overgenomen in de nog te voeren vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Aangezien een vrijstelling ex artikel 19 WRO alleen toegepast kan worden voor aanleg van werken, voor het oprichten van bebouwing met bijbehorend gebruik, dan wel voor gebruik van bestaande (bouw)werken, dat niet is toegestaan op grond van de bepalingen van het vigerende, ongewijzigd blijvende bestemmingsplan, wordt in de te maken planologische vergelijking alleen het via de vrijstelling ex artikel 19 WRO andere c.q. het meerdere mogelijk te maken vergeleken met het onderliggende bestemmingsplan.

4.3 Vergelijking "oude" en "nieuwe" planologie

Op de locatie waar het bouwplan zal worden gerealiseerd, vigeren zoals gezegd thans de bestemmingen 'Agrarische doeleinden A(zb) en A(z)' en de bestemming 'Water'.

De gronden op de kaart aangewezen voor '**Agrarische doeleinden A(zb)**' zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van het veehouderijbedrijf op open grond en de intensieve veehouderij. Op deze gronden zijn uitsluitend hulpgebouwen toegestaan tot maximaal 50m². Met hulpgebouw wordt bedoeld een agrarisch bedrijfsgebouw van ondergeschikte aard, zoals een melkstal, bergschuur of schuilgelegenheid. De hoogte van dergelijke hulpgebouwen mag maximaal 3m zijn. Er is op de plankaart geen specifieke locatie aangewezen voor de bouw van hulpgebouwen, zodat deze gebouwen overal (rekening houdend met enige rooilijn) binnen de bestemming mogen worden opgericht.

De gronden op de kaart aangewezen voor '**Agrarische doeleinden A(z)**' zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van het veehouderijbedrijf op open grond en de intensieve veehouderij. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken (zoals voedersilo's, hooibergen en andere bouwwerken) mogen ter plaatse maximaal 16,50m (met vrijstelling) hoog zijn. Voor de maximaal toegestane hoogte van voedersilo's kan vrijstelling worden verleend tot 27m (met vrijstelling). Ook deze bouwwerken mogen overal binnen de als zodanig op de plankaart aangegeven bestemming worden opgericht.

De gronden op de kaart aangewezen voor '**Water**' zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de berging, aan- en afvoer van water, alsmede het verkeer te water. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, voor zover zulks voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers nodig is.

Met vrijstelling kunnen op alle betrokken gronden overigens ook kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen worden opgericht en kunnen straatmeubilair en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige- of verkeersredenen noodzakelijk zijn worden geplaatst c.q. opgericht.

De voorgenomen vrijstelling ex artikel 19 WRO zal het planologisch mogelijk maken een nieuwe loods te bouwen van 3.600m² met een hoogte van ongeveer 10m en een overkapping aan te leggen over de brug over de voorwetering ter hoogte van ongeveer 5m. De nieuwbouw zal ontsluiten op De Heuvel en gebruikt worden als interne doorgang naar de andere delen van de bestaande drukkerij, zowel als voor op- en overslag en productie.

In het kader van de planologische vergelijking overweegt ondergetekende het volgende.

De **bebouwingsmogelijkheden** op de bouwlocatie nemen qua bebouwbaar oppervlak, bouwhoogte en bebouwingsdichtheid fors toe. Voor de omgeving, althans, zo is ondergetekende van mening, betekent het bouwplan qua bebouwingsmogelijkheden per saldo in beginsel dan ook een verslechtering. Bedacht dient immers te worden dat op basis van het 'oude' planologische regime veel minder gebouwd mag worden.

Met de nieuwbouw zullen de **gebruiksmogelijkheden** ook veranderen. Waar op basis van het 'oude' planologische regime beperkte bebouwing en gebruik ten behoeve van agrarische exploitatie is toegestaan, komt er in de nieuwe situatie een grote loods en een overkapte brug te liggen. Daarbij dient echter wel in acht te worden genomen dat de (extra) overlast als gevolg van de nieuwbouw zeer beperkt zal zijn, ondanks dat (productie)werkzaamheden zullen mogen plaatsvinden in de nieuwe loods. Op het gebied van uitstoot van geluid, geur, stof en licht is immers met de mogelijkheden van agrarische bebouwing en exploitatie, inclusief drukte en verkeersbewegingen, ook nu reeds het een en ander mogelijk. Omdat de nieuwbouw volledig wordt overkapt, zal deze uitstoot waarschijnlijk nauwelijks meer hinder voor de omgeving gaan veroorzaken dan op basis van de 'oude' planologie ook reeds mogelijk is. Bovendien valt de huidige drukkerij, net als de nieuw te bouwen loods, ook reeds onder de werking van categorie 3 van de Staat van Inrichtingen en uit dien hoofde treedt er met het gebruik van de nieuw te bouwen loods ook geen milieutechnische verzwaring voor de omgeving op.

Opgemerkt wordt nog dat de productie van de drukkerij grotendeels zal gaan plaatsvinden in de nieuw te bouwen loods en dat derhalve de overlast dientengevolge voor de woningen langs de Zuidzijde in feitelijke aanzienlijk minder zal worden. In de huidige gebouwen van de drukkerij zal na realisatie van de nieuwe loods immers nauwelijks nog geproduceerd worden, waar dat momenteel nog wel het geval is. Opgemerkt wordt overigens ook dat, als gevolg van de planologische inpassing van het bouwplan, het aan- en afvoerende (vracht)verkeer grotendeels van de Zuidzijde zal verdwijnen. Deze (transport)verkeersbewegingen zullen na de nieuwbouw van en naar De Heuvel gaan plaatsvinden. Een en ander is voor de woningen en bedrijven aan de Zuidzijde naar de mening van ondergetekende een significante verbetering. Hoewel dit een feitelijk effect is van de nieuwe planologie en daarmee geen directe plaats mag hebben in de planvergelijking, speelt dit indirect wel een rol bij een eventuele vaststelling van concrete schade. In die zin lijkt de redelijkheid dan ook in te geven dat met voormelde, voor de omgeving positieve effecten rekening zal moeten worden gehouden bij eventueel volgende planschadebeoordelingen. De voorgenomen vrijstelling ex artikel 19 WRO maakt immers niet alleen de bouw van de nieuwe loods mogelijk, maar ook het voorgestane gebruik daarvan.

Functioneel-planologisch bezien ondergaat de nieuwe locatie desalniettemin een verandering die op zich en per saldo nadelig zou kunnen zijn voor de (directe) omgeving. Voor de omgeving als zodanig kan dit naar de mening van ondergetekende overigens nauwelijks worden gezegd, aangezien de invloedssfeer van de bestaande drukkerij nu al aanzienlijk is. Hierna zal ondergetekende per (cluster van) object(en) een planvergelijking uitvoeren. Opgemerkt wordt dat de verkeersontlasting voor alle woningen en bedrijven langs de Zuidzijde en het voorste gedeelte van De Heuvel in enige mate is meegewogen, net als de verplaatsing van de productie naar de nieuwe loods.

1. **De objecten aan de Zuidzijde 125a tot en met 129**

Zuidzijde 125a betreft een bedrijf. De woning bij dit bedrijf is volledig van de nieuwbouwlocatie afgeschermd door de eigen gebouwen en die van de buurman. Dit bezienswaardig is omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat voor dit object per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 126a is een bedrijfsgebouwtje. Reeds vanwege de bedrijfsmatige aard van dit object is het geen planschadegevoelig object. Van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal voor dit object dan ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 127 is een woning. Net als voor huisnummer 125a, geldt dat de woning volledig van de nieuwbouwlocatie is afgeschermd door de eigen gebouwen, die van de buurman van huisnummer 129 en van de nieuwe achterbuurman. Bovendien is er achter huisnummer 127 een loods van De Groot Drukkerij aanwezig. Dit bezienswaardig is omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat voor dit object per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 129 is een woning met schuren direct naast de bestaande drukkerij. Met name de woning ligt momenteel al heel duidelijk in de invloedssfeer van de drukkerij en dit zal met de nieuwbouw nauwelijks veranderen. De uitbreiding vindt immers aan de achterzijde van de drukkerij plaats en slechts vanaf het achterste einde van het bij huisnummer 129 behorende perceel is hierop zicht. Juist op het achterste gedeelte van het perceel staan echter een loods en een schuur en deze gebouwen hebben een afschermdende werking van de nieuwbouw voor de woning. Omdat ook op het gebied van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid slechts zeer beperkte additionele effecten zullen optreden ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat ook voor dit object per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

2. De objecten aan de Zuidzijde 133a tot en met 138a

Zuidzijde 133a en 133b zijn twee-onder-een-kap woningen direct naast de bestaande drukkerij. Achter de percelen die bij deze woningen horen ligt de huidige parkeerplaats van de drukkerij en hier vindt de bevoorrading en het laden en lossen momenteel nog plaats. De woningen liggen momenteel al duidelijk in de invloedssfeer van de drukkerij en dit zal met de nieuwbouw nauwelijks veranderen. Tevens wordt er achter de parkeerplaats momenteel reeds een nieuw gebouw gebouwd, wat op basis van de bestaande planologie daar reeds was toegestaan. Visueel zijn voormelde woningen derhalve volledig afgeschermd van de nieuwbouw. Dit bezien en omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat voor deze objecten per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 133c is een woning. Op korte afstand van de achterzijde van het bij deze woning horende perceel komt de nieuwbouw. Visueel is de woning zelf door haar eigen achtertuin, die van de burens en de parkeerplaats en de nieuwe loods bij de drukkerij volledig afgeschermd van de nieuwbouw. Dit bezien en omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat ook voor dit object per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 134 en 136 zijn twee vrijstaande woningen. Schuin achter de achterzijde van de bij deze woningen behorende percelen komt de nieuwbouw. Visueel zijn de woningen zelf door hun eigen achtertuin en die van de burens volledig afgeschermd van de nieuwbouw. Dit bezien en omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat ook voor deze objecten per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 137 en 138 zijn twee achter elkaar gebouwde woningen onder één kap met daarachter een schuur. Slechts vanuit de schuur is de nieuwbouw te zien, vanuit de woningen niet. Dit bezien en omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat ook voor deze objecten per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Zuidzijde 138a is een woning bij een aannemersbedrijf. Vanuit de woning kan de nieuwbouwlocatie niet worden gezien. De bedrijfsopstallen zijn vanwege hun aard reeds nauwelijks gevoelig voor planologische wijzigingen zoals de onderhavige. Dit bezien en omdat de (extra) uitstoot van geluid, geur, stof en licht naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt zal zijn ten opzichte van de momenteel planologisch reeds mogelijke overlast op dit gebied, is ondergetekende van mening dat ook voor dit object per saldo niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, zodat van risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ook geen sprake zal zijn.

Resumerend is ondergetekende van mening dat, wanneer het nieuwbouwplan met bijbehorende voorzieningen planologisch wordt ingepast, er per saldo geen sprake is van een planologisch verslechterde situatie.

5. Overige relevante overwegingen

5.1 Bodemverontreiniging

In dit advies omtrent risico's van planschade is op geen enkele manier rekening gehouden met mogelijke verontreinigingen in bodem en/of grondwater die een rol zouden kunnen spelen bij schatting van waarden of waardedalingen. Het zou te ver voeren mogelijke relaties van verontreinigingen en planschade hierin aan de orde te laten komen.

5.2 Waterhuishouding en nutsvoorzieningen

Door ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor bedrijven of woningen in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan, die te maken zouden kunnen gaan krijgen met veranderingen in de waterhuishouding, afwatering of de aansluiting op diverse nutsvoorzieningen. Dergelijk mogelijk nadelige gevolgen zijn, vanwege het onrechtmatige karakter, sowieso in beginsel niet te beschouwen als vormen van planschade en zijn bovendien vooralsnog ook niet in te schatten.

5.3 Niet nader onderzochte objecten

Door ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor (andere) woningen of bedrijven in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan (dan) die in deze analyse onder 2 reeds zijn genoemd en die te maken zouden kunnen gaan krijgen met bijvoorbeeld verkeers- c.q. logistieke belemmeringen, problemen in verband met de bereikbaarheid of beperkingen in vergunningen of exploitatiemogelijkheden. De risico's van dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten, doch zijn ook niet aannemelijk.

5.4 Verwijzingen naar jurisprudentie


Omwille van de leesbaarheid van dit advies, is er voor gekozen zo weinig mogelijk verwijzingen op te nemen naar specifieke jurisprudentie op het gebied van planschade en mogelijk andersoortig (bestuursrechtelijke) schadevergoedingen. Met de inmiddels uitgebreide planschade-jurisprudentie en -wetgeving is in dit advies rekening gehouden.

6. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komt ondergetekende tot de slotsom dat, als gevolg van de (voorgenomen) vrijstelling ex artikel 19 WRO die het bouwplan mogelijk zal gaan maken, naar zijn mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 49 WRO niet aanwezig zijn.

Opdrachtgever en gemeente worden geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risico-analyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

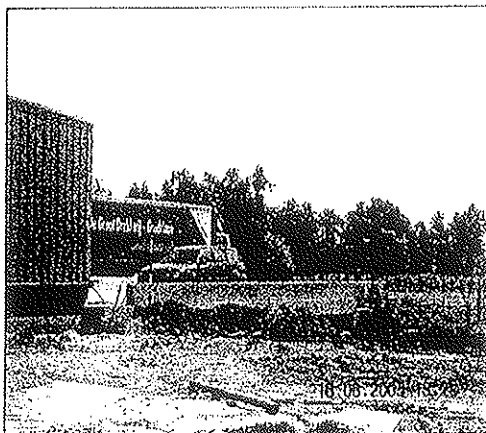
Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 4 oktober 2005


K.F.J.P. de Bont

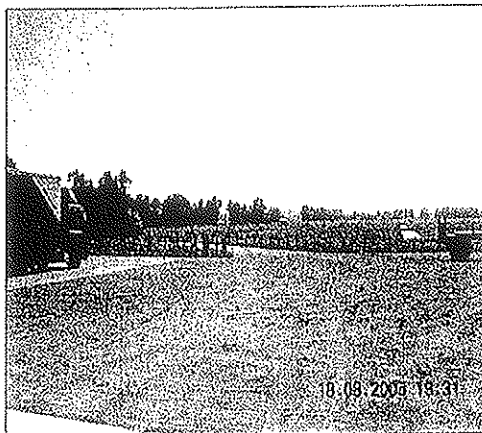
Bijlagen:

- Enkele (impressie)foto's van de omgeving
- De volledige voorschriften van de artikelen 10, 14, 29, 35 en 36.

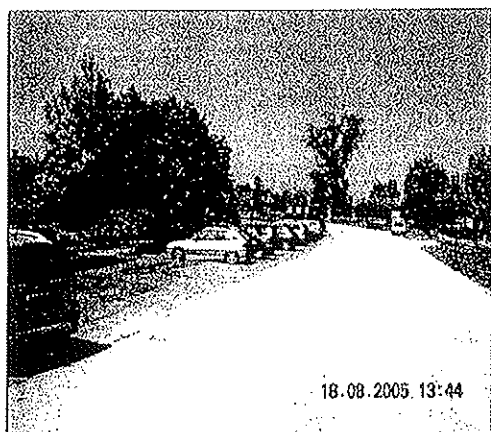
Bijlage: Foto's



De te overkappen brug



Bouwlocatie van de nieuwe loods



De Heuvel richting de Zuidzijde



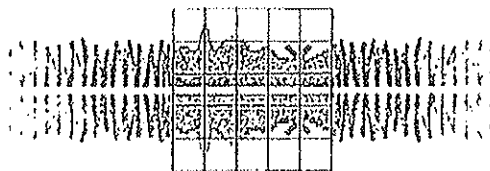
Zuidzijde 129



De Groot Drukkerij



Zuidzijde 133a en 133b



Landschapsbeheer Zuid-Holland

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



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

Gaachte 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, Ieplaan 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: eis of es, plantafstand 1,2 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 verticaal 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 terug snoeien 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	mar	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
visson												
alpanwatersalamander												
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 broedseljaar ongeschikt is gemaakt voor broedvogels en gedurende het broedseljaar 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, silbdepots. 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: noordsa woelmuis en waterspitsmuis).
- broedvogelinventarisatie:
 - gericht op vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen (spochten, 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 daarvan 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 onderhoudsopeden. Indien voor de aan- en afvoer van materiaal (tijdelijke) wegen of materiaaldepots buiten het werkterrein moeten worden aangelegd, dient het Protocol aanvoerroute 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 aangrenzende watergang. Om het leegvangen zo goed mogelijk uit te voeren worden de te dempen wateren zo mogelijk gacompartimenteerd 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 ommer 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:
 - Vlak voor het begin van het vogelbroedsel (perloos 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 Rivierland).
- 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.

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269

kepie



13

Waterschap
Rivierenland

College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Graafstroom
Postbus 5
2970 AA BLESKENS GRAAF

VERZONDEN 16 NOV 2009

Datum:	Ons kenmerk:	Uw kenmerk:	Behandeld door:
16 november 2009	IW/SO/200937788/102001		mevrouw I. Wissingh
Onderwerp:			Doorkiesnummer:
Wateradvies vooroverleg projectbesluit De Heuvel/Drukkerij De Groot Goudriaan			(0344) 64 91 96 i.wissingh@wsrl.nl

Geacht college,

Uw toegezonden concept projectbesluit 'De Heuvel / Drukkerij De Groot Goudriaan' geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

In het voortraject zijn er meerdere ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen van de drukkerij aan de orde geweest. Het waterschap heeft een aantal wateradviezen gegeven en er zijn verschillende ontheffingen verleend. Overleg tussen de initiatiefnemer en het waterschap heeft uiteindelijk geresulteerd in één ontheffing voor het gehele plan. Deze ontheffing is afgegeven op 13 februari 2008 en heeft als kenmerk Fdh/rw/2007-26786/43242. In ons laatste wateradvies van 28 oktober 2009 hebben wij u gevraagd om een waterparagraaf voor het plan op te stellen. In het nu toegezonden concept projectbesluit is een waterparagraaf opgenomen.

Ruimtelijke consequenties van het plan

Het projectbesluit zal het realiseren van een nieuwe bedrijfshal mogelijk maken. De gewenste bedrijfshal heeft een omvang van 3.600 m² en sluit aan op een bestaande brug met overkapping. Het laden en lossen van goederen zal plaatsvinden aan de zijde van De Heuvel. In totaal zal de verharding met ongeveer 7.500 m² toenemen. Het plan komt overeen met het plan waarvoor op 13 februari 2008 een keurontheffing is verleend.

In het verleden is al 141 m³ extra waterberging aangebracht. Dit kan in mindering worden gebracht op de benodigde compensatie voor dit plan.

Wat zijn onze opmerkingen?

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beleid ten aanzien van het plangebied beschreven. Het waterrelevant beleid ontbreekt echter.

- Wij verzoeken u om in te gaan op het beleid van Waterschap Rivierenland. Informatie over waterrelevant beleid vindt u via de website www.aquaro.nl.

In hoofdstuk 5 'Ruimtelijke inpassing' wordt ingegaan op de riolering en waterhuishouding. Voor de berekening van de hoeveelheid te compenseren water is in de onderbouwing een foutje geslopen. Volgens de genoemde berekeningswijze is voor 7.500 m² verharding inderdaad 327 m³ ofwel 1.635 m² waterberging nodig. In de tekst is aangegeven dat met eerdere werkzaamheden 141 m² waterberging is gerealiseerd. Dit zou 141 m³ moeten zijn.

- Wij verzoeken u om het juiste volume te compenseren waterberging in het plan op te nemen.

In hoofdstuk 5 staat correct vermeld dat de Voorvliet een A-watergang is, met een beschermingszone van vijf meter breed. Uit de tekst blijkt echter onvoldoende dat het pand vijf meter uit de insteek van de watergang geplaatst moet worden. Omdat de brug een obstakel vormt, moet er een doorgaande rijroute van vijf meter breed om het gebouw heen worden gegarandeerd. Deze afspraken zijn in het vooroverleg gemaakt.

- Wij verzoeken u om bovenstaande afspraken op te nemen in de tekst en uit te werken op de plankaart.

Conclusie

Wij adviseren positief over het onderhavige plan, mits de bovenstaande opmerkingen in het plan worden verwerkt. Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen in het plan worden verwerkt.

Voor de realisering van het plan is al een Keurontheffing verleend.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met mevrouw I.Y. Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 96 of e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

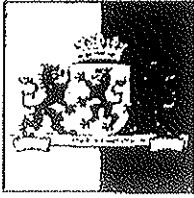
Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,


H.A.J. Smeets

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-PLW/IW; T-VWE/VV; R-RAL;

Gemeente Graafstroom, T.a.v. de heer K. Bevaart, Postbus 5, 2970 AA Bleskensgraaf



provincie **HOLLAND**
ZUID

INGEKOMEN
30 OKT. 2009
Gemeente Graafstroom

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
M.L. van der Pol
T 070 - 441 74 78
ml.vander.pol@pzh.nl

Postadres Provinciekuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **28 OKT. 2009**

Ons kenmerk
PZH-2009-137999215
Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders
van GRAAFSTROOM

Onderwerp

Overleg ex artikel 5.1.1 Bro; Voorontwerpprojectbesluit
voor de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods ten
behoefte van het bedrijf Drukkerij De Groot aan de
Heuvel in Goudriaan.

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpprojectbesluit. Naar aanleiding van dat besluit merk ik het volgende op.

Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in het interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het projectbesluit is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 10,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het hier makkelijk lopen.
De parkeerterrein voor
auto's is beperkt.



GRM - 0901621/IN-02661

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
 Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
 T (0344) 64 90 80 F (0344) 64 90 99
 E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
 Bank 63.67.57.269



Waterschap
Rivierenland

College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Graafstroom
Postbus 5
2970 AA BLESKENS GRAAF

INGEKOMEN
17 NOV, 2009

Gemeente Graafstroom

VERZONDEN 16 NOV 2009

Datum:	Ons kenmerk:	Uw kenmerk:	Behandeld door:
16 november 2009	IW/SC/200937788/102001		mevrouw I. Wissingh
Onderwerp:			Doorkiesnummer:
Wateradvies vooroverleg projectbesluit De Heuvel/Drukkerij De Groot Goudriaan			(0344) 64 91 96 i.wissingh@wsrl.nl

Geacht college,

Uw toegezonden concept projectbesluit 'De Heuvel / Drukkerij De Groot Goudriaan' geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

In het voortraject zijn er meerdere ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen van de drukkerij aan de orde geweest. Het waterschap heeft een aantal wateradviezen gegeven en er zijn verschillende ontheffingen verleend. Overleg tussen de initiatiefnemer en het waterschap heeft uiteindelijk geresulteerd in één ontheffing voor het gehele plan. Deze ontheffing is afgegeven op 13 februari 2008 en heeft als kenmerk Fdh/rw/2007-26786/43242. In ons laatste wateradvies van 28 oktober 2009 hebben wij u gevraagd om een waterparagraaf voor het plan op te stellen. In het nu toegezonden concept projectbesluit is een waterparagraaf opgenomen.

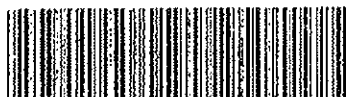
Ruimtelijke consequenties van het plan

Het projectbesluit zal het realiseren van een nieuwe bedrijfshal mogelijk maken. De gewenste bedrijfshal heeft een omvang van 3.600 m² en sluit aan op een bestaande brug met overkapping. Het laden en lossen van goederen zal plaatsvinden aan de zijde van De Heuvel. In totaal zal de verharding met ongeveer 7.500 m² toenemen. Het plan komt overeen met het plan waarvoor op 13 februari 2008 een keurontheffing is verleend. In het verleden is al 141 m³ extra waterberging aangebracht. Dit kan in mindering worden gebracht op de benodigde compensatie voor dit plan.

Wat zijn onze opmerkingen?

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beleid ten aanzien van het plangebied beschreven. Het waterrelevant beleid ontbreekt echter.

- Wij verzoeken u om in te gaan op het beleid van Waterschap Rivierenland. Informatie over waterrelevant beleid vindt u via de website www.aquaro.nl.



* Z D B 3 4 C 1 C E 4 B *

GRM - 0901621/IN-03477

Waterschap Rivierenland

Ons kenmerk IW/SO/200937788/102001

Pagina 2 van 2

In hoofdstuk 5 'Ruimtelijke inpassing' wordt ingegaan op de riolering en waterhuishouding. Voor de berekening van de hoeveelheid te compenseren water is in de onderbouwing een foutje geslopen. Volgens de genoemde berekeningswijze is voor 7.500 m² verharding inderdaad 327 m³ ofwel 1.635 m² waterberging nodig. In de tekst is aangegeven dat met eerdere werkzaamheden 141 m² waterberging is gerealiseerd. Dit zou 141 m³ moeten zijn.

- Wij verzoeken u om het juiste volume te compenseren waterberging in het plan op te nemen.

In hoofdstuk 5 staat correct vermeld dat de Voorvliet een A-watgang is, met een beschermingszone van vijf meter breed. Uit de tekst blijkt echter onvoldoende dat het pand vijf meter uit de insteek van de watgang geplaatst moet worden. Omdat de brug een obstakel vormt, moet er een doorgaande rijroute van vijf meter breed om het gebouw heen worden gegarandeerd. Deze afspraken zijn in het vooroverleg gemaakt.

- Wij verzoeken u om bovenstaande afspraken op te nemen in de tekst en uit te werken op de plankaart.

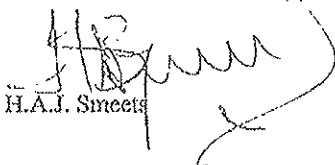
Conclusie

Wij adviseren positief over het onderhavige plan, mits de bovenstaande opmerkingen in het plan worden verwerkt. Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen in het plan worden verwerkt.

Voor de realisering van het plan is al een Keurontheffing verleend.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met mevrouw I.Y. Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 96 of e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,


H.A.J. Smeets

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief; T-PLW/IW; T-VWE/VV; R-RAL;
Gemeente Graafstroom, T.a.v. de heer K. Bevaart, Postbus 5, 2970 AA Bleskensgraaf