

## 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
  - Riolering 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 m<sup>2</sup>. 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 boselementen 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 uiplaatsing 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 vervuulende 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 plannen<sup>1</sup>;
- de trits 'vasthouden- bergen- afvoeren' leidraad is bij de keuze van maatregelen om:
  - gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
  - neerslagwater zoveel mogelijk in het eigen gebied te bergen;
  - 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 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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:

<b>Jaar</b>	<b>Aantal m<sup>2</sup> in gebruik</b>
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 nederzettingsslint 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 m<sup>2</sup>), 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 uitloegbare 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>.

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

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

In of grenzend aan het plangebied dient 820 m<sup>2</sup> 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 bedrijfsperceel 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 'Parkeerkcijfers – 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.

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

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 gelegen. 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.