

Ruimtelijke Onderbouwing

Goudse Rijweg nabij nr. 151 - Boskoop

Voor de planwijziging volgens artikel 3.6.3 van bestemmingsplan 'Buitengebied' Boskoop.

Vastgesteld 15 oktober 2013

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Planbeschrijving	4
2.1. Bestaande situatie	4
2.2. Toekomstige situatie	4
3. Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.2.1 Structuurvisie Zuid Holland	5
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte van Zuid Holland	6
3.2.3 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland	6
3.3 Lokaal beleid	7
3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop	7
3.3.2. Bestemmingsplan	7
4. Ruimtelijke voorwaarden	9
4.1 Welstand	9
5. Onderzoeksresultaten	10
5.1 Milieuaspecten	
5.1.1. Bedrijven en milieuzonering	10
5.1.2. Bodem	11
5.1.4. Luchtkwaliteit	11
5.1.5. Geluid	12
5.1.6. Externe veiligheid	12
5.2 Water	14
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	16
5.4 Ecologie en Flora en fauna	16
6. Uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.3 Resultaten overleg instanties	17
7. Eindconclusie	17

1. INLEIDING

De aanvraag betreft een verzoek om planwijziging ten behoeve van het omzetten van een van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de bedrijfswoning op de huidige locatie gesloopt wordt en er op gronden met de bestemming 'Agrarisch' herbouw van een burgerwoning (nieuw bouwvlak met de bestemming Wonen) plaatsvindt. Dit is mogelijk via artikel 3.6.3 van bestemmingsplan 'Buitengebied' Boskoop.

In het Boskoopse kwekerijgebied vindt schaalvergroting plaats. Dit heeft gevolgen voor de bebouwing in het gebied. Bij het samenvoegen van bedrijfspercelen, vaak beide met een bedrijfswoning, wordt één van de bedrijfswoningen als zodanig overbodig, en kan in de meeste gevallen een burgerwoning worden. Soms staat de woning letterlijk de reconstructie in de weg. Efficiënte bedrijfsvoering is dan niet mogelijk, waardoor de woning verplaatst mag worden naar een andere locatie. De strook grond (kadastraal bekend gemeente Boskoop sectie K 1032) nabij Goudse Rijkweg 151 is aangewezen als uitplaatsingslocatie voor deze woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' is deze strook grond aangeduid met de functieaanduiding als 'Sa-svb' "specifieke vorm van agrarisch – voorkeurslocatie herbouw voormalig bedrijfswoning"

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Boskoop. De locatie nabij Goudserijweg 151 ligt aan de rand van het sierteeltgebied ter plaatse, de strook ligt parallel, ten oosten, langs de Goudserijweg. De directe omgeving bestaat uit boomkwekerijen en de straat met lintbebouwing.

In de huidige situatie is het perceel waarop de mogelijkheden liggen om woningen uit te plaatsen een (stoppend) agrarisch bedrijf. Op de locatie van de beoogde bouw staat nog een af te breken foliekas.



Luchtfoto plangebied

2.2. Toekomstige situatie

De strook grond langs de Goudse Rijweg, nabij nr. 151, is bestemd als uitplaatsingslocatie voor voormalige bedrijfswoningen. Elders in Boskoop worden bedrijfswoningen die de bedrijfsvoering in de weg staan, afgebroken. Op deze uitplaatsingslocatie is de mogelijkheid om daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen die wel op een goed plaats staat, op de juiste manier in de omgeving ingepast.

De huidige aangevraagde planwijziging is de eerste woning die naar deze locatie uitgeplaatst gaat worden. De opnieuw te bouwen, verplaatste woning wordt een burgerwoning, bestemming 'Wonen' (W). De sierteelt bestemming wordt van het perceel afgehaald.

Uiteindelijk kunnen er aansluitende aan deze locatie nog enkele van deze woningen gebouwd worden, maar hiervoor zal dan eerst ook een planwijziging doorlopen moeten worden. Uiteindelijk ontstaat dan een lintbebouwing van een aantal burgerwoningen langs de Goudse Rijweg.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Het Rijksbeleid zoals onder meer verslagen in de 'Nota ruimte' is van een te globaal schaalniveau om direct van invloed te laten zijn op dit plan. De enige opmerking is dat omwille van de grote druk op de ruimte gesteld kan worden dat inbreiding en herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft boven uitbreiden. Dit plan voldoet daar aan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Zuid Holland

De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

Bundeling van verstedelijking

Het uitgangspunt voor de leef, werk en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op de relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied.

Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering & transformatie

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

Bebouwingscontouren

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de Functiekaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan, het zogenoemde 'nee tenzij'-beleid. Uitzonderingen op deze regel zijn situaties waarbij door de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging, de kwaliteiten in een gebied kunnen worden versterkt.

Greenport Boskoop

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Greenport Boskoop. In de structuurvisie is over de Greenport het volgende opgenomen:

“Binnen de greenport zijn nieuwe teeltmethoden in ontwikkeling en wordt de handelsfunctie nog sterker. Een deel van de bedrijven gaat over van vollegrondsteelt naar de niet van volle grond afhankelijke (footloose) pot- en containerteelt. De greenport Boskoop heeft in het teeltgebied al geruime tijd te maken met zilte kwel, verzilting van oppervlaktewater en zoetwatertekort. Terwijl er voor sierteelt juist een grote vraag is naar schoon en zoet water. Beide aspecten zijn mede aanleiding voor de herstructurering die in gang moet worden gezet. Nieuw te ontwikkelen sier- en boomteeltlocaties (volle grondteelt en pot- en containerteelt) en bestaande te herstructureren sier- en boomteeltlocaties moeten voldoen aan de randvoorwaarden van het Provinciaal Waterplan. Dit betekent onder meer dat, wanneer voor het waterbeheer ruimtevrage voorzieningen nodig zijn, deze binnen de greenport gerealiseerd moeten worden. Daarnaast gaat het ook om een betere ontsluiting van het gebied; de aanleg van een westelijke randweg is daarbij belangrijk. Met de herstructurering wordt gestreefd naar een aantrekkelijk werklandschap waarbinnen het internationaal belang van deze greenport zich verder duurzaam kan ontwikkelen en verrommeling van het landschap wordt tegengaan. In het oude al karakteristieke teeltgebied wordt ingezet op de hoogwaardige gespecialiseerde productie.”

In de Structuurvisie ligt het plangebied in het boomteeltconcentratiegebied met de aanduiding 'Agrarisch landschap – boom- en sierteelt' Dit deel van het landelijk gebied met een overwegend agrarische functie is gericht op de grondgebonden sierteelt.

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat voor het plangebied 'Siereteelt veenlandschap'.

Conclusie

In de provinciale Structuurvisie wordt het (inter)nationale belang van het boomteeltgebied rond Boskoop onderkent. Daarnaast worden ambities geformuleerd over onder andere het stimuleren van duurzame, op de stedelijke vraag gerichte (verbrede) landbouw. De voorgestane planontwikkeling levert hieraan een bijdrage in het boomteeltconcentratiegebied.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte van Zuid Holland

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

In artikel 2 lid 1 'Bebouwingscontouren' is opgenomen dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontour van Boskoop. Echter het plan voorziet in dit geval voor zowel de sloop van een woning, als ook de bouw van een woning, saldo 0.

Conclusie

Het plan past binnen alle uitgangspunten die in de Provinciale Verordening Ruimte worden gesteld. De uitvoering van het plan heeft verder geen negatieve effecten op de doelstellingen van het provinciaal beleid.

3.2.3 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland

Om cultuurhistorische waarden binnen de provincie te behouden of in te passen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de provincie als uitwerking van de provinciale Structuurvisie zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming. Ze bevatten, naast gebiedsspecifieke richtlijnen, ook een korte beschrijving van cultuurhistorische kenmerken, waarden en ontstaansgeschiedenis per gebied. De provincie verwacht dat in bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met wat is opgenomen in de regioprofielen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, waarvan deze locatie onderdeel uitmaakt, is het regioprofiel Boskoop/ Reeuwijk-Dorp van toepassing. In dit door Gedeputeerde Staten op 20 april 2010 vastgestelde regioprofiel zijn de boomkwekersenclave Boskoop, de droogmakerijen Tempel en Middelburg, de veenweidepolder De Wijk, diverse polderlinten in het boomkwekerscentrum en het dijklint langs de Gouwe aangewezen als waardevol.

Boomkwekerijenclave Boskoop

Voor de boomkwekerijenclave Boskoop geldt de richtlijn 'continuïteit van karakter'. Dit betekent voor dit (plan)gebied het:

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede kavel- en dwarssloten, smalle kavels, oriëntatie van de kavels, houtakkers, monumentale bebouwing langs de linten, kwekerijen;
- herkenbaar houden van de middeleeuwse onderlegger van cope-ontginningen.

Conclusie

Bij de uitplaatsing van de woning in het plangebied is wordt rekening gehouden met het regioprofiel regioprofiel Boskoop. De woning komt in een lint waarin al meerdere woningen staan, maar de open structuur blijft behouden.

3.3. Lokaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uit te bouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor de ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke Structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden.

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden met duurzaam waterbeheer en voldoende zoetwatervoorziening.

De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen.

De ontwikkeling van uitplaatsing van bedrijfswoningen, naar de uitplaatsingslocatie aan de Goudse Rijksweg draagt bij aan Greenport doordat er een bedrijfswoning wordt afgebroken die de ontwikkeling van een boomkwekerijbedrijf in de weg staat.

Conclusie

De planontwikkeling levert een bijdrage aan het versterken van de boomteelt in de greenport Regio Boskoop. Deze functie is derhalve in overeenstemming met dit beleidsdocument

3.3.2. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop' geeft B&W in artikel 3.6.3 een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de herbouw van een woning als gevolg van schaalvergroting of reconstructie.

Daarnaast er er een actualisatie van het bestemmingsplan in procedure. Dit betreft Actualisatie Boskoop Buitengebied 2013'. Met deze actualisatie wordt ter plaatse van Goudse Rijksweg 151 (nabij), de contouren van het vlak aangepast waarin de herbouw van woningen mogelijk is.

Artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan geeft bij a t/m j de voorwaarden aan, waar men aan moet voldoen om een bestemmingswijziging mogelijk te maken om een woning uit te plaatsen:

3.6.3 Ten behoeve van de herbouw van een woning als gevolg van schaalvergroting of reconstructie
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de bedrijfswoning op de huidige locatie gesloopt dient te worden en er op gronden met de bestemming 'Agrarisch' herbouw van een burgerwoning (nieuw bouwvlak met de bestemming Wonen) plaatsvindt, met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van 'saldo minder of nul', dit betekent dat er voor de herbouw van de burgerwoning elders in het plangebied een (voormalige agrarische) bedrijfswoning gesloopt dient te worden;
- b. er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt; aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;

- c. de agrarische functie van de te slopen bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- d. de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- e. de maximale oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak Wonen is zo beperkt mogelijk, met een maximum van 1.000 m²;
- f. de bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 50 m², bij uitzondering is een ontheffing van 75 m² toegestaan;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- i. de naar de weg gekeerde gevel van de nieuwe burgerwoning dient zich te bevinden op een afstand van 20 tot 30 m uit de as van die weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de bedrijfswoning bevindende waterloop, of op de afstand die ten minste dient te worden aangehouden in verband met de Wet geluidhinder;
- j. bij de sloop en nieuwbouw op een andere locatie van meerdere woningen herbouw van de woningen binnen de aanduiding 'voorkeurslocatie herbouw voormalig agrarische woningen' als eerste mogelijkheid onderzocht wordt;
- k. op de nieuwe woning is het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

Uitleg voorwaarden bestemmingsplanwijziging

Het plan voor de uitplaatsing van de woning naar de Goudse Rijweg voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan. Deze punten zijn hieronder verder toegelicht:

- a.
er wordt voldaan aan 'Saldo 0 of minder' doordat de voormalig agrarische bedrijfswoning aan Insteek 20 al is gesloopt.
- b.
Er vindt schaalvergroting plaats op de Insteek. De kwekerij achter de gesloopte woning Insteek 20 zijn bij het bedrijf van van Lint BV gevoegd.
- c.
De functie van de woning aan nr 20 was niet langer noodzakelijk. Insteek nr18 is de bedrijfswoning van van Lint BV. Nr 20 was overbodig
- d.
De ligging van de nieuwe woning is gepland in de strook die juist bedoeld is voor uitplaatsing van dit type woningen en staat dan ook de bedrijvigheid ter plaatse niet in de weg.
- e.
De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' wordt 1000m², en voldoet hiermee.
- f.
Er zijn (nog) geen bijgebouwen op de uitplaatsingslocatie. Eventuele nieuwe bijgebouwen zullen voldoen aan de criteria die hiervoor gelden.
- g.
De nieuwe woning is milieuhygiënisch inpasbaar. De afstand tussen de woning en bedrijfsbebouwing is minimaal 30 meter. De afstand tot van de voorgevel tot de weg as is minimaal 15 meter. Uit het aanvullende akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorzijde van de woning binnen de normen blijft van de 'Wet geluidhinder'. Afhankelijk van de definitieve afstand tot de weg zal hiervoor wel een procedure doorlopen moeten worden als de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt.
- h.
Er zijn geen onevenredige beperkingen voor bestaande bedrijven. Aan de overzijde van de Goudse Rijweg is een agrarisch bedrijf gevestigd. Hier staan al diverse kassen. De kweker zal de kassen niet uitbreiden richting de nieuw te bouwen woning, omdat het volgens het bestemmingsplan voor hem niet mogelijk is om de kassen binnen 15 meter van de weg te bouwen. Aan de achterzijde (oost en zuid) grenst de achtertuin van de nieuw te bouwen woning aan een sloot, en aan de overzijde van de sloot zijn boomkwekerijen. Het gaat hier om de achterste stukken van de boomkwekerijen. Voor de boomkwekerijen ontstaan geen beperkingen in gebruik, de afstand tot de woning bedraagt minimaal 25 meter en er liggen sloten tussen.

I

De afstand van de voorgevel van de nieuwe woning tot de as van de weg dient 20 tot 30 meter te bedragen of dient een afstand te zijn die volgens de wet geluidshinder dient te worden aangehouden. In verband met de diepte van het bouwblok, zal voor deze woning de afstand tot het hart van de weg mogelijk minder dan 20 meter zijn. De minimale afstand zal 15 meter bedragen, dat staat vast, dat wordt de bouwvlakgrens. Er is een akoestisch onderzoek gemaakt, om de gevolgen te bepalen. Uit de conclusie van dit rapport blijkt dat de voorgevel op 15 meter niet voldoet daar de voorkeursgrenswaarde van 48dB, maar welmogelijk is mits er een procedure wordt gevolgd voor een hogere waarde. De maximaal toelaatbare waarde vanuit de Wet geluidshinder is dan 53dB en deze waarde wordt niet overschreden

j.

Er wordt teruggebouwd op een 'voorkeurslocatie herbouw voormalig agrarische woningen'. Dat is dus precies volgens de voorkeur van het bestemmingsplan

k.

Op de nieuwe woning zijn de voorwaarden uit art.15 'Wonen' van het bestemmingsplan van toepassing. De nieuwe woning zal hieraan voldoen. Daarnaast zal de nieuwe woning ook voldoen aan de nog iets strictere eisen uit het 'beknopte welstandskader' of 'kavelpaspoort' zoals opgesteld door de gemeente Boskoop.

4. RUIMTELIJKE VOORWAARDEN

4.1 Welstand

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. De wijziging is van grote invloed op het te maken en te voeren gemeentelijk welstandsbeleid. De criteria die worden toegepast voor de beoordeling van een bouwwerk of standplaats die in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten voortaan zijn vastgelegd in een door de gemeente vastgestelde welstandsnota.

In de Boskoopse welstandsnota staan de eisen en toetsingscriteria voor de bouw van woningen. Voor de uitplaatsing van voormalige bedrijfswoningen langs de Goudse Rijksweg nabij nr. 151 is een aanvullend beknopt welstandskader opgesteld. Dit welstandskader komt voort uit het 'welstandskader Boezemlaan' en de 'Landschapsvisie Zuidwijk'

In het onderhavige wijzigingsplan is tevens rekening gehouden met de in het genoemde welstandskader geformuleerde kavelpaspoort.

5. ONDERZOEKSRESULTATEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1. Bedrijven en zonering

Volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' hangt de richtafstand af tussen bedrijven en woningen af van het omgevingstype. In dit geval is sprake van gemengd gebied, omdat de voorgestelde woning onderdeel uitmaakt van lintbebouwing met (agrarische) bedrijven. Voor gemengd gebied kan meestal een afstandsstep lager worden aangehouden.

In de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een driedelige invalshoek, te weten:

1. uitgaan van emissies, die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat. Dit zijn de emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
2. de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
3. in een aparte kolom ('opmerkingen') worden een aantal specifieke aspecten opgenomen (bodemverontreiniging, divers en luchtverontreiniging), die voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (b.v. bodemverontreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

Aan elke milieucategorie is een zoneringafstand gekoppeld. De indeling van milieucategorieën is als volgt.

Milieucategorie	min. richtafstand in rustige woonwijk	minimale richtafstand in gemengd gebied
2	30 meter	10 meter
3	50 meter	30 meter
4	200 meter	100 meter
5	500 meter	300 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel indeling milieucategorieën

Het bestemmingsplan biedt geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het uitgangspunt is een scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies. De concrete inperking van eventuele milieuhinder van bedrijven in de omgeving van het plangebied vindt plaats in het kader van de milieuvergunning. In een bestemmingsplan worden bestemmingen gezoned op basis van afstanden tot een rustige woonwijk. Dit betekent dat in principe altijd voldoende afstand wordt aangehouden.

Omdat de omgeving van de te bouwen woning nabij Goudserijweg 151 bestaat uit een lintbebouwing van woningen, deels burgerwoningen en deels agrarische bedrijfswoningen met agrarische bedrijven, is er sprake van gemengd gebied. Voor gemengd gebied kan een afstandsstep lager worden aangehouden.

Ten westen en oosten van de te bouwen woning liggen boomkwekerijpercelen. Dit type bedrijven heeft volgens de VNG een milieu categorie van 2 heeft. Het gevolg hiervan is dat de nieuw te realiseren woning minimaal 10 meter met de gevel uit de bestemmingszone moet blijven. Hier wordt aan voldaan.

Hoewel de opstallen van deze bedrijven verder dan 30 meter van het plangebied liggen, bevinden zich op deze locatie percelen waar bomen/planten worden gekweekt. Op deze percelen is machinale grondbewerking en transport mogelijk. Op grond van kennis van het gebied, is het niet de verwachting dat deze activiteiten zodanig zijn dat dit de realisatie van de woning in de weg zal staan. Daarnaast bevinden zich verderop aan de Goudse Rijweg nog meer burgerwoningen, met een kwekerij aan de overzijde van de weg, op vergelijkbare afstand. De verwachting is dat de nieuwe woning niet beperkend zal zijn voor de activiteiten op de bedrijfspcelen. Voor wat betreft de spuitzones is de verwachting dat de emissies hiervan niet zodanig zullen zijn dat woningbouw niet mogelijk zou zijn. De boomkwekerijen in de buurt van de nieuwe planlocatie zijn allen van de planlocatie afgescheiden door middel van een sloot, en in het

geval van de boomkweker aan de overzichts- ook nog afgescheiden door de openbare weg. De kwekerijen hebben verplicht een WVO-vergunning met strikte regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland i.v.m. de bescherming van het oppervlaktewater. Deze regels bestaan uit verplichte driftarme spuitdoppen, spuitvrije zones en/of emissieschermen en verbod op gewasbescherming bij weeromstandigheden met wind. Zij mogen dus alleen onder deze strenge voorwaarden gewasbeschermingsmiddelen gebruiken. De regels van Rijnland voorkomen een te hoge emissie van gewasbeschermingsmiddelen door drift. De nieuw te bouwen woning staat op een nog veel grotere afstand dan de sloot die door deze regels wordt beschermd.

Conclusie

De korte afstand van woning tot kwekerij is circa 30 meter. Hiermee is aannemelijk dat de woning voldoende is beschermd. De uitvoerbaarheid op het gebied van milieuzonering is op dit gebied aangetoond.

5.1.2 Bodem

De grond van het plangebied dient geschikt te zijn voor het beoogde doel ;wonen. De locatie is door de tijd heen in gebruik geweest voor de vollegrondssiereteelt. De gronden ter plaatse van de te realiseren nieuwe woningen zijn naar verwachting niet verontreinigd, maar dienen wettelijk wel nader onderzocht te zijn op eventuele bodemverontreinigingen / aanwezig asbest. Dit als vast onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning, activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), die moet worden ingediend voor het realiseren van de beoogde woning. De verwachting is dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde doel. Bij een (mogelijke) bodemverontreiniging / aanwezigheid van asbest die de streefwaarden overschrijden mag niet eerder gebouwd worden, dan nadat de gronden geschikt gemaakt zijn voor het beoogde doel van wonen.

5.1.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In het plangebied wordt 1 woning opgericht. Dit valt ruim binnen de NIBM-grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.1.4. Geluid

Er is een akoestisch onderzoek (kenmerk 2771BBA1.003) uitgevoerd naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. In maart 2013 is het genoemde rapport aangepast met de actuele verkeersgegevens. Deze aanvulling van Ardea Acoustics heeft als kenmerk 2771BBA1.006 en is gedateerd op 27 maart 2013.

In het rapport is berekend met welke geluidsbelasting de woning te maken krijgt als de voorgevel op 15 meter van het hart van de weg wordt gebouwd. Er is nog geen definitief bouwplan, maar volgens het nieuwe bestemmingsplan is 15 meter van het hart van de Goudse Rijkweg de grens van het bouwvlak. Dit is daarom de kleinst mogelijke afstand tot het hart van de weg.

De voorkeursgrenswaarde van de geluidsbelasting op de voorgevel van de woning is 48dB. Wanneer noodzakelijk, dan zou met een speciale procedure mogelijk een hogere waarde toegestaan kunnen worden om de woning in het buitengebied komt te staan. De maximaal toelaatbare waarde vanuit de Wet geluidshinder is dan 53dB.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woning uitkomt op maximaal 50 dB indien wordt uitgegaan van een afstand van 15 m. Deze waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit de resultaten blijkt dat de voorkeurswaarde wordt gerealiseerd op 22,50 m afstand van de weg van de Goudse Rijkweg.

Op basis van de nu uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat bij bouw van de woning binnen een afstand van 22.5 m van de weg een hogere waarde procedure zal moeten worden gevolgd. Op dit moment is het ontwerp van de woning en de exacte locatie van de woning nog niet bekend. Omdat dit wijzigingsplan het echter mogelijk maakt een woning op minder dan 22.5 meter, maar minimaal 15 meter, van de weg te bouwen dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen zal beoordeeld moeten worden of akoestische maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de eis voor een binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit.

5.1.5. Externe Veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en verder uitgewerkt/ toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is

het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit de risicokaart is op te maken dat er geen risicovolle activiteiten in het plangebied, of in de nabijheid van het plangebied plaatsvinden.

De planlocatie ligt buiten de invloedsgebieden van de ondergrondse leidingen. Er staan geen propaantanks van bijvoorbeeld boomkwekerijen te dicht in de buurt. Het aspect externe veiligheid staat de realisering van het plan niet in de weg en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Het algemene waterbeleid dat op het projectgebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid en het beleid van hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland. De kern van dit beleid is dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied blijft waar het valt. Dit gebeurt bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Voor de concrete uitvoering van het waterbeleid is het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland van belang. Haar relevante beleid valt uiteen in het 'Waterbeheerplan 2010-2015' en de 'Keur en Beleidsregels 2009'.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, evenals nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

Wateropgavetabel

Omschrijving	Bestaand	Totaal m ²		Nieuw	Totaal m ²
	in m ²	in m ²		in m ²	in m ²
VERHARD					
kas	210			0	
woning (maximaal)	0			150	
gesloten verharding/erf	30			100	
totaal verhard		240			250
ONVERHARD					
kwekerij	760			0	
siertuin rondom woning	0			750	
Totaal onverhard		760			750
sloot / oppervlaktewater	120			120	
Totaal water		120			120
Totale oppervlakte		1120			1120

Conclusie

Het bouwvlak voor de woning is niet groter dan 150m². Daarnaast zal nog erfverharding/sierbestrating worden aangebracht, er wordt uitgegaan van 100m² (mogelijk zelfs waterdoorlatend). Op het betreffende perceel is momenteel een kwekerij met kassen aanwezig. Binnen het perceel van deze bestemmingswijzing staat momenteel 210m² kas. Deze m² worden gesloopt.

De netto toename verhard oppervlakte wordt hiermee 250 - 240=10m².

De regel bij toename van verhard oppervlak bedraagt dat er gecompenseerd dient te worden bij meer dan 500 m² verharding. Bij dit project van 1 woonhuis op max.1000m² grond is zeker dat de oppervlakte verharding onder deze norm blijft. Zodoende is het "geen waterbezwaar" van kracht. Daarnaast wordt/is er een andere woning gesloopt voordat deze woning gebouwd wordt.

Indien uit een op een later moment ingediende bouwaanvraag blijkt dat de norm toch wordt overschreden, zal rekening gehouden dienen te worden met de zogenaamde 15% regel. Deze regel houdt in dat binnen het plangebied een oppervlakte gelijk aan 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlakte gereserveerd wordt voor extra open water. Gezien de bovenstaande berekening ligt het niet in de verwachting dat deze regel van toepassing wordt.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Bij archeologie en cultuurhistorie gaat het om sporen, objecten en patronen, die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen in een archeologisch waardevolle zone. Wat betreft archeologie bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

5.4 Ecologie en Flora en Fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden samen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Bij (nieuwbouw)plannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. De percelen behorende bij de boomkwekerij aan Goudserijweg 151 in Boskoop zijn al vele jaren in gebruik als boomkwekerij, en het is daarmee een in hoge mate gecultiveerd terrein. De boomkwekerij bevat o.a. paden en teelt in de volle grond. Op de volle grond percelen worden jaarrond diverse bewerkingen worden uitgevoerd zoals aanvullen van grond, draineren, spitten, frezen, poten, bemesten, snoeien, maaien, gewasbescherming en rooien. Het plan is om op dit perceel een woning uit te plaatsen, te bouwen.

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de gebiedsbescherming. Het plangebied ligt op ruime afstand van zowel de EHS als de Natura-2000 gebieden.

Op voorhand worden geen bijzondere soorten verwacht worden, in het kader van de soortenbescherming. De kans dat er bijzondere soorten aanwezig zijn is zeer beperkt. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. Het aspect ecologie staat daarmee niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten tijdens bouwingswerkzaamheden worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen planontwikkeling betreft een particulier initiatief. De legesverordening is van toepassing voor verzoeker. De gemeente en initiatiefnemer zullen de afspraken vastleggen in een overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan worden opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plaatselijke bevolking zal op de gebruikelijke wijze geïnformeerd worden tijdens de planprocedure. Publicatie zal in de Gouwe Koerier plaats vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Resultaten overleg instanties

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland

De provincie heeft geen reactie gegeven op het plan. Het Hoogheemraadschap heeft per brief van 23 januari 2013 gereageerd op het plan. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het plan vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding in beginsel geen bezwaren oproept. Wel wordt verzocht de waterparagraaf aan te vullen met de oppervlakten verhard, onverhard en open water voor zowel de huidige als de toekomstige situatie. Daarnaast wordt gewezen op de Keur. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in het wijzigingsplan.

7. EINDCONCLUSIE

Het verzoek om herbouw van een woning op een andere plaats, als gevolg van schaalvergroting, voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden. Voor de uitplaatsinglocatie wordt gebruikt gemaakt van een locatie die bestemd als voorkeurlocatie voor zo'n uitplaatsing.

Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen het realiseren van de voorgenomen planontwikkeling.