

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j

Heiligegeestlaan 7, Leimuïden (motivering)

Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.TAMHLGGSTLN7-VAS1
Datum:	23 april 2026
Kenmerk Buro SRO:	SR240363 (FP)

Gegevens projectbetrokkenen:

Oprachtgever:	De Prie Betonvloeren VOF
---------------	--------------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en ambitie	5
1.2 Aanduiding plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
2.1 Omgevingstafel	7
2.2 Participatie	7
2.3 Bestuurlijk overleg	8
3 Huidige situatie	9
4 Planbeschrijving	10
5 Toetsing aan omgevingsplan	11
5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	11
5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	12
6 Beleid	13
6.1 Rijksbeleid	13
6.2 Provinciaal beleid	14
6.3 Regionaal beleid	19
6.4 Gemeentelijk beleid	20
7 Aspecten fysieke leefomgeving	23
7.1 Verkeer en parkeren	23
7.2 Duurzaamheid en gezondheid	24
7.3 Geluid	25
7.4 Activiteiten en milieuzonering	27
7.5 Geur	28
7.6 Luchtkwaliteit	29
7.7 Archeologie en cultuurhistorie	30
7.8 Bodem	32
7.9 Omgevingsveiligheid	33
7.10 Natuur	35
7.11 Water	37
7.12 M.e.r.-beoordeling	39
8 Juridische planbeschrijving	41
8.1 Algemeen	41
8.2 Verbeelding	41



8.3 Planregels	41
8.4 Toedeling van functies op locaties	42
9 Financiële haalbaarheid	43
10 Conclusie	44



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is eigenaar van enkele percelen gelegen ten zuiden van de kern Leimuiden. Op deze percelen bevindt zich de bedrijfsbebouwing van de initiatiefnemer. Met het beoogd voornemen wordt de bestaande bedrijfsbebouwing verbouwd naar drie appartementen. In het verleden heeft de initiatiefnemer bij de gemeente een conceptverzoek van het voorgenomen initiatief ingediend. Op 22 februari 2024 heeft de gemeente gereageerd op het conceptverzoek. In hun reactie heeft de gemeente aangegeven het als een wenselijke ontwikkeling te zien, maar dat er bij de voorgenomen ontwikkeling wel dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Mits aan de voorwaarden wordt voldaan is de gemeente bereid mee te werken aan het initiatief.

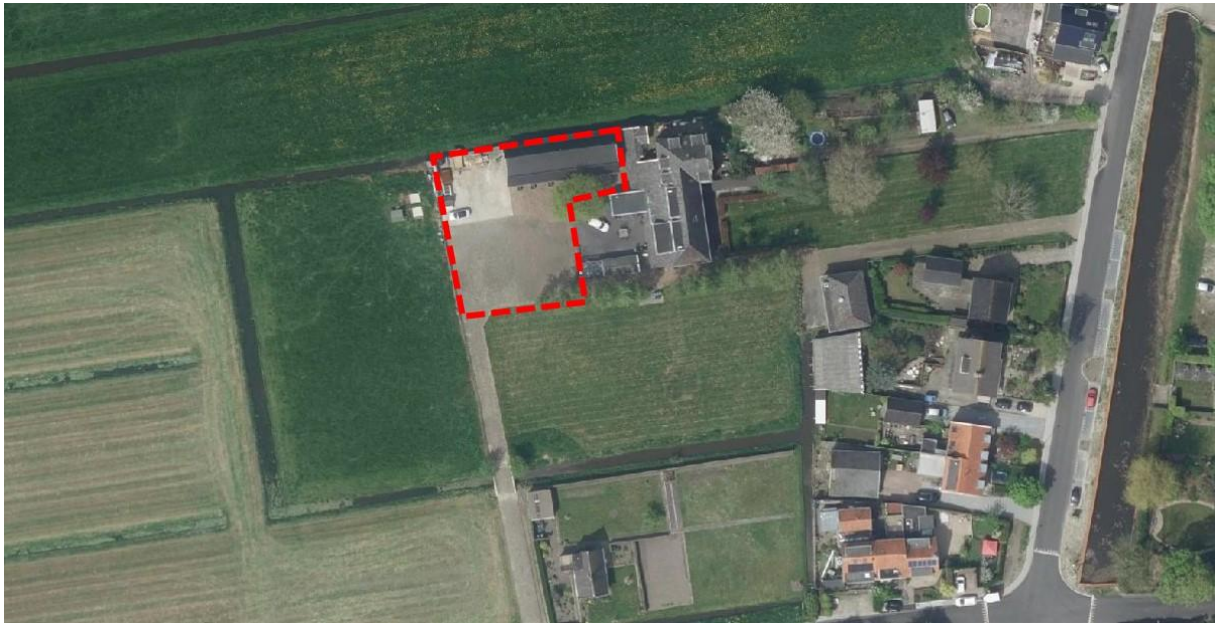
De beoogde ontwikkeling past niet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', wat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente, beschikken de gronden over de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruiken van de gronden ten behoeve van wonen past niet binnen deze bestemming. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw (tijdelijk) omgevingsplan te worden opgesteld voor de planlocatie.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Leimuiden. Nabij het lint van de Willem van der Veldenweg. Kadastraal is de planlocatie bekend als Leimuiden, sectie A met perceelnummers 439, 4397, 4398 en (deels) 4399. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, plangebied rood omcirkeld (bron: beeldmateriaal.nl)



Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: beeldmateriaal.nl)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de participatie en het bestuurlijk overleg. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de beschrijving van de juridische planregeling aan bod. Hoofdstuk 9 beschrijft de financiële haalbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Daarbij bestaat de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Omgevingstafel

Er is voor de beoogde ontwikkeling een principeverzoek voor het initiatief ingediend, waar de gemeente in februari 2024 inhoudelijk op heeft gereageerd. De gemeente ziet de realisatie van woningbouw op deze locatie als een wenselijke ontwikkeling, maar heeft een aantal voorwaarden gesteld waaraan het initiatief dient te voldoen. De voorwaarden van de gemeente waren als volgt:

1. alle bedrijfsactiviteiten dienen volledig te worden gestopt;
2. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn (met extra aandacht voor bodem, ecologie en geluid);
3. er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
4. dat het de voorkeur heeft om meerdere kleinere woningen te realiseren in het bestaande gebouw, dan een grote woning.

Met de voorgenomen ontwikkeling komt de bedrijfsfunctie van het terrein te vervallen. In deze onderbouwing is nader toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is. Er zal een afdracht worden gedaan aan het sociale vereveningsfonds. De initiatiefnemer heeft het initiatief ook aangepast op de laatste en vierde voorwaarden van de gemeente. In plaats van één woning, waarin het conceptverzoek wordt uitgegaan, worden er nu drie (kleinere) appartementen in de bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Daarmee kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de voorwaarden van de gemeente.

In de adviesbrief van de gemeente is tevens aangegeven dat beschreven moet worden dat er sprake is van een behoefte naar de te realiseren woningen. Dit is nader toegelicht in [paragraaf 6.1.2](#). Omdat er geen sprake is van de realisatie van 30% sociale huur is er een bijdrage verschuldigd per niet-gebouwde sociale woning. Hier is de initiatiefnemer zich van bewust.

2.2 Participatie

De initiatiefnemers hebben de omwonenden ten tijde van het conceptverzoek op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling en van de reactie van de gemeente op het conceptverzoek. Er is op 28 juni 2024 een bewonersbrief naar omwonenden gestuurd en er heeft op 10 juli 2024 een gesprek plaatsgevonden met enkele



omwonenden. Die omwonenden hebben hun wensen, voorkeuren en zorgen geuit, waarbij onder andere is gesproken over het type appartementen, uitzicht, waardevermindering, parkeren en veiligheid. De initiatiefnemer heeft die bevindingen tijdens het gesprek zo veel als toen mogelijk inhoudelijk kunnen toelichten. De betreffende omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling, mits zij hierdoor niet te ernstig worden benadeeld op de hiervoor genoemde aspecten. Aangegeven is dat dit wordt meegenomen in de verdere uitwerkingen. Het initiatief is inmiddels verder uitgewerkt. De Initiatiefnemers zullen de omwonenden up to date houden van de beoogde ontwikkeling en eventuele wijzigingen van het ontwerp terugkoppelen.

2.3 Bestuurlijk overleg

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners. De provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rijnland hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Heiligegeestlaan 7, Leimuiden' heeft van 18 december 2025 t/m 28 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2). De zienswijzen hebben tot een aantal aanpassingen geleid van het TAM-omgevingsplan geleid.



3 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Leimuiden. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich de Willem van der Veldenweg. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de Heiligegeestlaan. Direct ten oosten van de planlocatie bevinden zich twee woningen aan de Willem van der Veldenweg 69 en 71 die zijn ontsloten met de Willem van der Veldenweg. De woning aan de Willem van der Veldenweg 69 betreft een karakteristiek pand uit 1874 dat oorspronkelijk als woonhuis met school functioneerde.

De planlocatie bestaat uit een bedrijfsgebouw van het bedrijf van de initiatiefnemer en het omliggende volledige verharde terrein. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 160 m². Het gebouw is ongeveer 6 meter hoog en beschikt over een mansardedak. Aan de zuidzijde beschikt het gebouw over een overkapping. Het omliggende terrein is tevens in gebruik door het bedrijf en wordt onder andere gebruikt voor de opslag (westzijde) en om te parkeren. Het terrein beschikt over een eigen ontsluiting naar het zuiden met de Heiligegeestlaan. Deze bevindt zich ongeveer op een afstand van 100 meter van de planlocatie.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van de bestaande situatie weer.



Aanzicht plangebied vanaf de Plantage (bron: initiatiefnemer)

4 Planbeschrijving

Met het beoogde initiatief wordt het bestaande bedrijfsgebouw omgebouwd om in totaal drie appartementen mogelijk te maken. Het voornemen voorziet in de realisatie van twee appartementen op de begane grond en één appartement op de eerste verdieping. De bedrijfsfunctie waar de planlocatie in het tijdelijke deel van het omgevingsplan over beschikt, komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen en wordt omgezet naar een woonfunctie. Er zal geen aanpassingen plaatsvinden aan de rest van het plangebied. Het terreindeel dat nu nog wordt gebruikt door het bedrijf wordt leeggehaald. De ontsluiting van de planlocatie blijft gelijk met de bestaande situatie, via de ontsluitingsweg met de Heiligegeestlaan is de planlocatie te bereiken. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit wordt nader verwoord in paragraaf 7.1.2. Gezien de ruime opzet van het bedrijfsperceel is er voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen hier te realiseren.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de beoogde situatie.

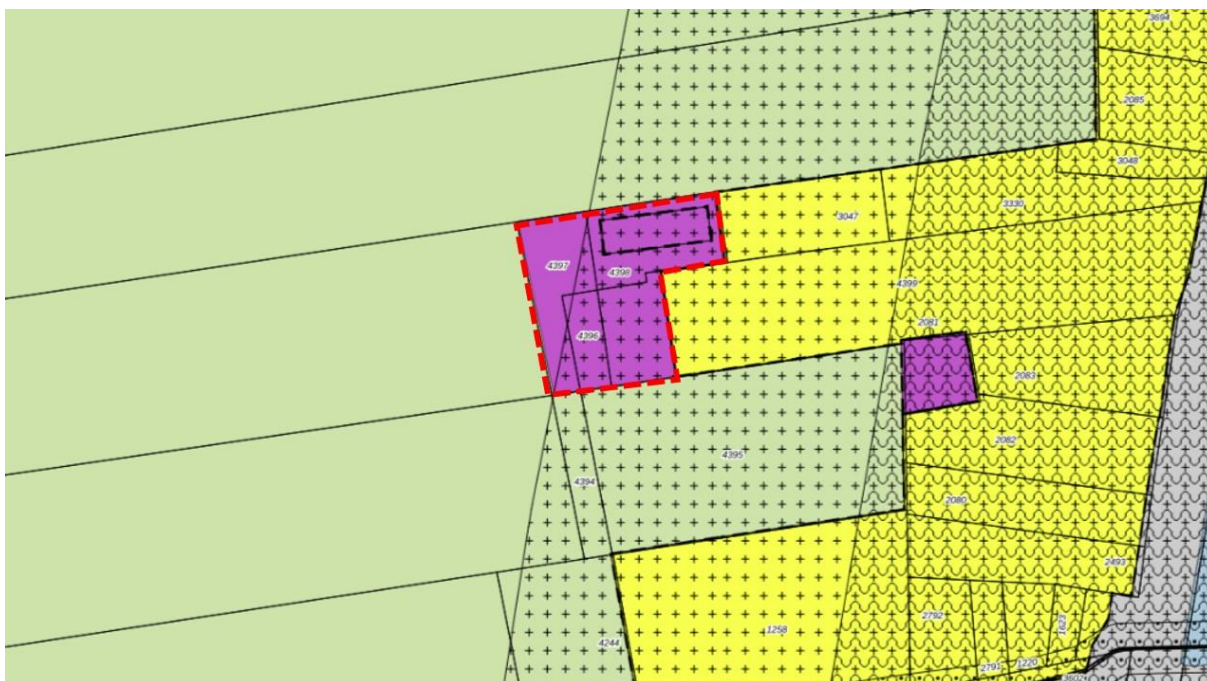


Impressie beoogde situatie (bron: De Prie Betonvloeren)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen in de gemeente maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Voor de planlocatie gold voorheen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' beschikt de planlocatie over de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de bedrijfsgebouw is een bouwvlak opgenomen. Hier mag ten hoogste een gebouw met een oppervlakte van 160 m² worden gebouwd. Het wonen is op deze locatie uitgesloten. Het overgrote deel van het plangebied beschikt in het bestemmingsplan tevens over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Bij graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 150 m² of die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Het voornemen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Omdat de gemeente Kaag en Braassem het wenselijk vindt dat de onderliggende bestemming 'Bedrijf' wordt weggenomen dient een nieuw (tijdelijk) omgevingsplan opgesteld te worden.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is wonen niet toegestaan. Derhalve is het gebruiken van de gronden ten behoeve van wonen in strijd met de bestemming 'Bedrijf'.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen duurzaam van aard worden. Daarnaast voorziet de woning in een behoefte, wat in lijn is met de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.



Planspecifiek

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden drie woningen toegevoegd. Derhalve worden de ondergrenzen voor wat wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling niet overschreden. Het doorlopen van de treden van de ladder wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. Desalniettemin dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschouwd. Uit [paragraaf 6.3.1](#) en [paragraaf 6.4.1](#) blijkt dat er zowel regionaal als gemeentelijk ruimte is voor extra woningen voor de lokale behoefte. Voorliggend plan komt aan deze behoefte tegemoet. Geconcludeerd kan worden dat er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 mei 2024. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.



De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Planspecifiek

Kwaliteitskaart

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land zijn nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en het herkenbaar maken van de archeologische waarden van deze structuren. Omdat de voorgenomen ontwikkeling enkel toeziet op de realisatie van de verbouwing van een bestaand gebouw is er geen sprake van een invloed op de patronen of de structuren van het landschap.

Op de kaart van de 'Laag van ondergrond' is het plangebied tevens aangekaart als 'Veencomplex - Oude zeelei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe



draagkracht. Daarnaast vinden we hier een aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Bij ontwikkelingen in droogmakerijen heeft de provincie als richtpunt dat er bijdrage wordt geleverd aan de duurzame waterhuishouding. Omdat het initiatief enkel toeziet op de verbouwing van het bestaande pan kan gesteld worden er geen sprake is van invloed is op de veengronden en de ambities van de provincie hiervan.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'droogmakerijenlandschap (klei en veen)'. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap. Omdat er enkel sprake is van een verbouwing van een bestaand gebouw kan aangenomen worden dat er geen sprake is van invloed op de kwaliteiten van het landschap. De voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op de ambities van de gemeenten op het droogmakerijenlandschap.

Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. De planlocatie valt niet binnen één van de kaarten van het gebiedsprofiel. Verdere toetsing aan de gebiedsprofielen is derhalve niet benodigd.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, en is in lijn met de provinciale ambities.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit



Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Bij ontwikkeling dient voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening te worden gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype, de soorten en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling en de relevante richtpunten ter plaatse van de planlocatie.

De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn reeds in [paragraaf 6.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet. Het soort ruimtelijke ontwikkeling en mate van ingrijpendheid wordt navolgend besproken, ook wordt ingegaan op de beschermingscategorie die ter plaatse van de planlocatie geldt.

- Randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
- b. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
- c. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van inpassen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande bedrijfsgebouw omgebouwd ten behoeve van drie appartementen. Dit wordt passend geacht bij het karakter van de omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie reeds woningen. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen zijn in [paragraaf 6.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan niet in strijd is met de richtpunten.

- Beschermingscategorie 3

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. Een ontwikkeling voor een locatie in het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van het bestaande bedrijfsgebouw naar drie appartementen. Ook zal het terrein rondom de woningen worden aangepast zodat dit beter past bij de beoogde woonfunctie van het terrein. Er is geen sprake van de realisatie van nieuwe bebouwing. Derhalve is er geen sprake van invloed op de kwaliteiten van het landschap. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de openheid en de structuur, het groene karakter en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap. Het bedrijfsgebouw is gebouwd in 2018 en is niet van historische waarde. De relatie tussen de stad en buitengebied wordt met de voorgenomen ontwikkeling versterkt. Aan het lint van de Willem van der Veldenweg en het cluster bebouwing waar het plangebied onderdeel van uitmaakt bestaat alleen uit woningen. Met het omzetten van het terrein naar een woonfunctie wordt aangesloten met directe omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat er voldoende rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het buitengebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Voor het voorgenomen plan is eerder, in paragraaf 6.1.2, ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat er slechts drie appartementen worden gerealiseerd is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.23 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

- Wateroverlast

Uit de Klimaatatlas blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor extreme neerslag. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht genomen worden.

- Overstroming

Volgens de overstromingskaart van de klimaateffectatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer kleine kans op overstroming. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

- Hitte



De planlocatie bevindt zich in het buitengebied, waar het koeler is dan in het stedelijk gebied. Dit beeld wordt bevestigd bij het raadplegen van de klimaateffectatlas. Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van het stedelijk hitte-eiland effect. Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing of een toename in verharding. Derhalve zal er met de beoogde ontwikkeling ook geen sprake zijn van een toename in hitte. De planlocatie is daarnaast gelegen in een groen-blauwe omgeving, het nemen van specifieke maatregelen om hittestress tegen te gaan wordt niet nodig geacht.

- Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de Klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht.

- Bodemdaling

Op basis van het gegeven van de Klimaatatlas blijkt dat de planlocatie is gelegen op een plek die bodemdalinggevoelig is. Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief draagt het niet bij aan de 'zetting' van het veen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling verder niet voorziet in nieuwe bebouwing wordt het nemen van maatregelen in het kader van bodemdaling niet nodig geacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

1. versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
2. realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
3. investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
4. creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
5. bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek



Met het initiatief worden drie nieuwe appartementen gerealiseerd ten zuiden van de kern Leimuideren. Hiermee wordt aangesloten op de tweede doelstelling 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. Primair zet de regio in op beperkte extra woningbouw voor de lokale behoefte in of nabij de kernen. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Regionale Omgevingsagenda 2040.

6.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling van de drie appartementen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de subregio Oost waar de gemeente Kaag en Braassem deel van uitmaakt. Het aantal te bouwen woningen in de gehele regio is verdeeld onder de drie subregio's. Voor subregio Oost, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt, is uitgegaan van 9.500 tot 11.000 woningen tot 2030. Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. De regio vindt het daarmee van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. De voorgenomen ontwikkeling van drie appartementen vallen onder de betaalbare segment. Daarmee is sprake van een aansluiting met de regionale woonagenda Holland Rijnland 2023.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 5 februari 2024 de meest recente versie van de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie



en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Dorpsperspectief Roelofarendsveen/Oude Wetering

Tevens is er voor Roelofarendsveen en Oude Wetering een dorpsperspectief opgenomen. Deze twee kernen zijn feitelijk aan elkaar gegroeid en vormen samen het meest verstedelijkte gebied van de gemeente. Er is ruimte voor gemeentelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. De komende jaren vinden er verschillende inbreidingsinitiatieven en herontwikkelingen binnen deze kernen plaats, waarvan de meest ingrijpende ontwikkeling het woningbouwproject Braassemerland is.

Planspecifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'agrarische linten'. Het gaat hierbij om linten die door de jaren heen zijn ontstaan en zich onderscheiden van het open landschap door een hogere bebouwingsdichtheid. Naast de agrarische activiteiten kennen ze ook woon-, bedrijfs- en recreatieve bestemmingen. Het beleid is hier gericht op het behouden van de agrarische linten. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er ruimte is voor het incidenteel toevoegen van een woning, mits sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst en/of er gebouwd wordt voor de doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Hierbij wordt versterking/verbetering van de biodiversiteit ook gezien als ruimtelijke kwaliteitswinst.



Het voorliggende initiatief maakt drie appartementen mogelijk in een bestaand bedrijfsgebouw. De bedrijfsbestemming die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor de planlocatie geldt komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen. Er worden woningen gerealiseerd op een locatie waar overwegend wordt gewoond. Binnen ieder dorp van de gemeente Kaag en Braassem zijn woningbouwinitiatieven mogelijk, waarbij grootschalige woningbouw (meer dan elf woningen) zich focust op de kernen. Bij voorkeur wordt gekozen voor het inbreiden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt hier echter buiten. Toch biedt de gemeente ruimte voor plannen die buiten dit gebied liggen, mits deze 'passend' zijn in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende woningen aanwezig. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.



7 Aspecten fysieke leefomgeving

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om het aantal verkeersbewegingen inzichtelijk te maken is de CROW-publicatie 744 geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in het 'buitengebied' en in een 'weinig stedelijk' gebied. Met de beoogde ontwikkeling worden drie appartementen gerealiseerd in het bestaande bedrijfsgebouw. De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie in de beoogde situatie.

typefunctie	aantal	CROW verkeersgeneratie (gemiddelde)	totale verkeersgeneratie
koop, appartement, > 100 m ² bvo	1	7,4	14,8
koop, appartement, 75-100 m ² bvo	2	6,0	6,0
totaal	-	-	20,8

in de beoogde situatie is sprake van een verkeersgeneratie van ongeveer 20,8 voertuigbewegingen per etmaal. Naar verwachting kan de huidige verkeersstructuur deze toename opvangen. Deze inschatting is gebaseerd op het feit dat er ook in de huidige situatie reeds sprake is van voertuigbewegingen. In de huidige situatie is er een bedrijf actief die ook beschikt over een verkeersgeneratie. Uitgaande van de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' en een bvo van ongeveer 150 m² is er in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van ongeveer 15 voertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er in de beoogde situatie sprake is van een toename van ongeveer 6 voertuigbewegingen per etmaal. Extra maatregelen ten behoeve van het aspect voor de verkeersveiligheid worden voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. De woningen zullen via de bestaande oprit met de Heiligegeestlaan te bereiken zijn.

Geconcludeerd dat het verkeer in de toekomstige situatie goed verwerkt kan worden.



7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkcijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkcijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW-kcijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen.

Planspecifiek

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. Bij de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van een 'weinig stedelijk' woonmilieu in het 'buitengebied'. De navolgende tabel toont de parkeernorm voor de beoogde ontwikkeling.

typefunctie	aantal	parkeernorm	totale parkeerbehoefte
etage, duur (> 120 m ²)	1	2,1	2,1
etage, middelduur (65 – 120 m ²)	2	1,9	3,8
totaal	-	-	5,9

Uit de gegevens van de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling afgerond zes parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er is voldoende ruimte op het perceel om de zes parkeerplaatsen te realiseren. Dit zal in de toekomst nader uitgewerkt worden. Naar verwachting vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid



op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

De beoogde woning wordt gasloos en volgens de BENG-methode gebouwd. De gemeente Kaag en Braassem heeft geen extra duurzaamheidseisen gesteld. Dit betekent dat het voldoende is dat er voldaan wordt aan de nationale duurzaamheidsvereisten.

In de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' is ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige kans op overstromingen is. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang. De planlocatie bevindt zich in een omgeving met veel groen-blauwe kwaliteit, op korte afstand van het Braassemermeer. Dit nodigt uit tot recreatie en buitenleven, wat positief bijdraagt aan een goede gezondheid.

Uit [paragraaf 7.3](#) (geluid) en [paragraaf 7.6](#) (luchtkwaliteit) blijkt dat er voldaan wordt aan de wettelijke normen. Er wordt tevens voldaan aan het advies van de GGD minstens 25 m tot provinciale wegen aan te houden. Daarnaast wordt de woning conform wettelijke vereisten voorzien van mechanische ventilatie met ventilatiefilters. De inlaten van de ventilatiesystemen worden zover mogelijk van de weg geplaatst. Dit zorgt voor een goede luchtkwaliteit binnenshuis.

7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

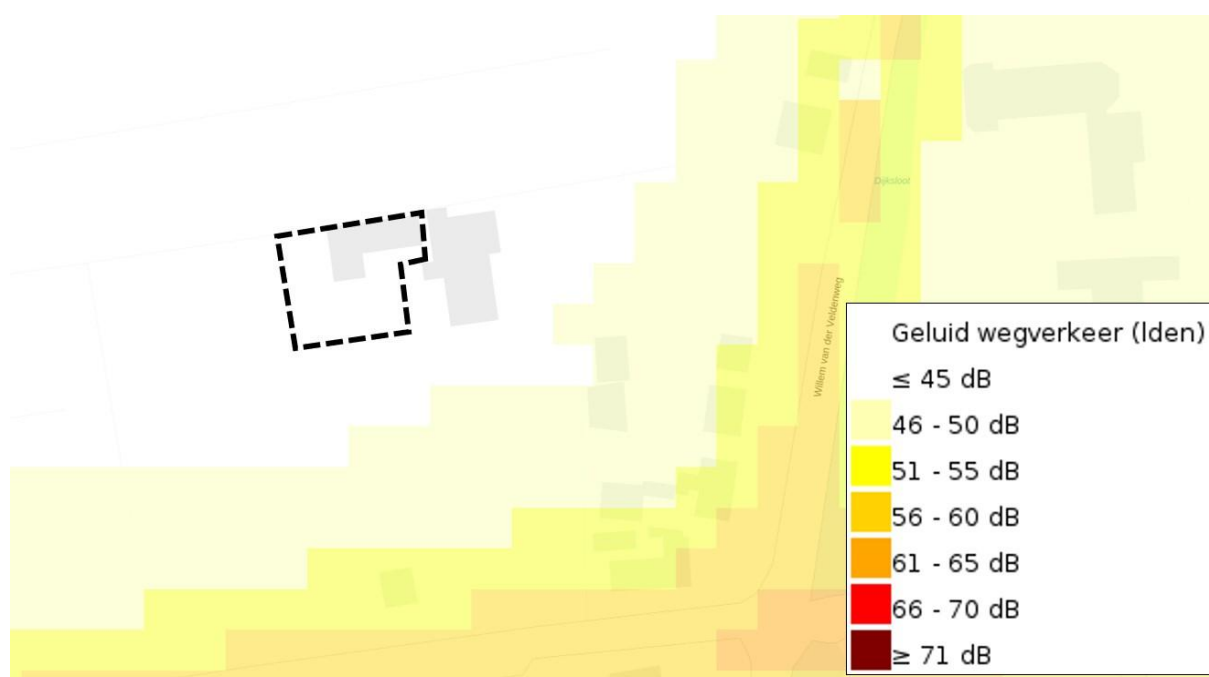
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.



Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een geluidsgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, gerealiseerd. De planlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Heiligegeestlaan en de Willem van der Veldenweg. Met behulp van de geluidkaart van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de beoogde woning. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart van Atlas Leefomgeving met de geluidsbelasting ter plaatse van de planlocatie.



Uitsnede geluidkaart, plangebied rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Het Bkl bevat standaardwaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De standaardwaarde voor een gemeenteweg bedraagt 53 L_{den} bij de gevel van een geluidsgevoelig gebouw. Ter plaatse van de gevel van de beoogde woning is volgens de Atlas Leefomgeving sprake van een geluidsbelasting van minder dan 45 dB. De standaardwaarden worden daarmee niet overschreden, waardoor het treffen van geluidwerende maatregelen niet vereist is.

Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is in het kader van het aspect geluid.



7.4 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een milieugevoelige activiteit (woning). Er dient in beeld te worden gebracht of bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de planlocatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsuitvoering en of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten. Derhalve is bij het beoordelen van de milieubelastende activiteiten gebruik gemaakt van de richtafstanden van de Lijst voor bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat zich in een bebouwingslint bevindt. De omgeving beschikt over verschillende functies. De Willem van der



Veldenweg betreft een bebouwingslint. Dit betekent dat de omgeving beschouwd worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden van de VNG lijst kunnen met één stap verminderd kunnen worden.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één relevante milieubelastende activiteit. Achter de woningen aan de Willem van der Veldenweg 73 is volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem, is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De bestemming beschikt in dit bestemmingsplan over de aanduiding 'nutsvoorziening'. Er is hier uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan. De afstand van de nutsvoorziening tot aan de planlocatie bedraagt ongeveer 40 meter. Aangezien er ook woningen tussen de planlocatie en de nutsvoorziening staan voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in een nieuwe belemmering voor de bedrijfsactiviteiten. De afstand van de planlocatie tot aan de nutsvoorziening wordt voldoende geacht om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde appartementen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere relevante milieubelastende activiteiten die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor omliggende bedrijfsactiviteiten. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.5 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

Planspecifiek

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van geurveroorzakende activiteiten. Het aspect geur speelt geen rol voor de beoogde ontwikkeling en vormt geen belemmering.



7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO²) of fijnstof (PM¹⁰). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien de beoogde ontwikkeling enkel toeziet op de realisatie van woningen is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De totale concentraties (receptor 27369098_15847982) over 2022 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO²) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 16,7 µg/m³, 8,6 µg/m³ en 15,8 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland allemaal worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030. In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn ook de verwachte waarden voor 2030 opgenomen. De totale concentraties (receptor 27369098_15847982) over 2030 van fijnstof (PM¹⁰), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO²) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 13,8 µg/m³, 6,8 µg/m³ en 11,9 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen, maar wordt alleen de advieswaarde van de WHO voor PM₁₀ gehaald. Echter zijn de overschrijdingen van de advieswaarden voor PM_{2,5} en NO₂ niet zodanig dat dit afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

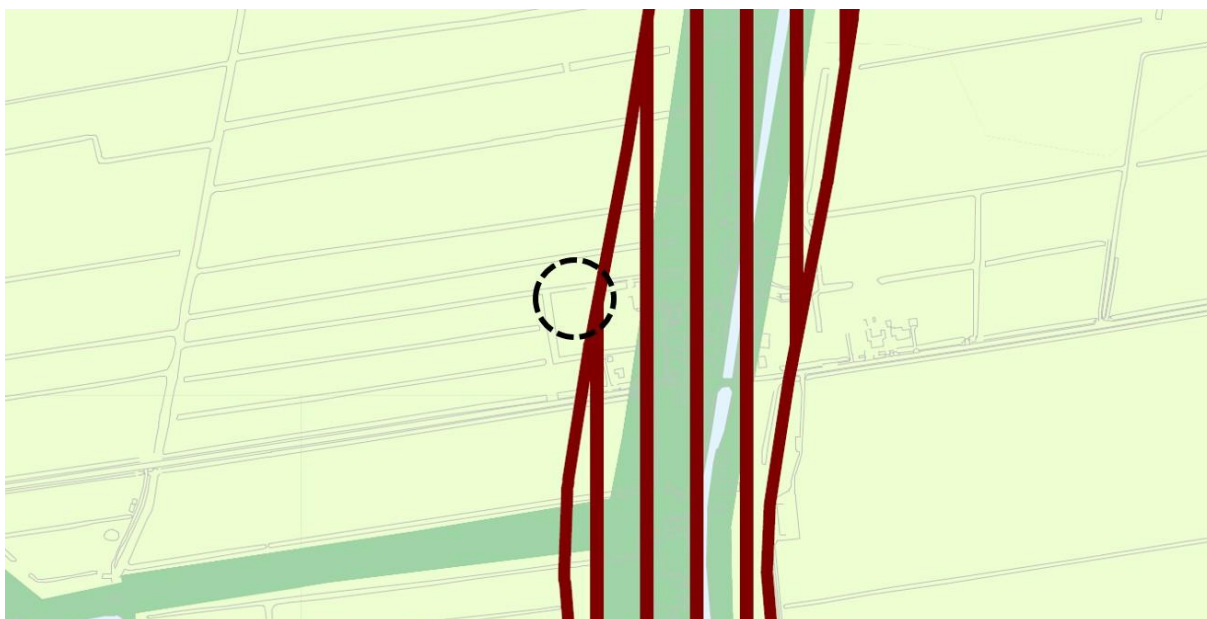
Planspecifiek

Archeologie

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld.



De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Kaag en Braassem

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historische kern en historische ontginningsas. De aanwijzing brengt een nadere onderzoeksverplichting met zich mee voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen, er is enkel sprake van een verbouwing van een bestaand bedrijfsgebouw. Derhalve worden de grenzen ter plaatse van de planlocatie niet overschreden. Het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied met cultuurhistorische waarden. De planlocatie maakt geen deel uit van een karakteristiek gebied en de bestaande bebouwing betreft geen karakteristiek pand of rijksmonument. Wel is de planlocatie gelegen op een korte afstand van een karakteristiek gebouw. Het gebouw direct ten oosten van de planlocatie, gelegen aan de Willem van der Veldenweg 71, is een oud karakteristiek pand dat is gebouwd in 1874 en fungeerde als woonhuis met school. De voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op dit gebouw. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een bodemgevoelig gebouw (woning) op een bodemgevoelige locatie. Gezien het historische gebruik van de gronden is verontreiniging op de locatie niet uit te sluiten. In dat kader is er voor de planontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 7 november 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte cunetzand op de locatie is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen;
- De zintuiglijk onverdachte sterk zandige klei direct onder de repaclaag en in de gedempte sloten is niet tot licht verontreinigd met minerale olie, PCB, en PAK;
- In het grondwater op de onderzoekslocatie wordt voor geen van de onderzochte stoffen de signaleringsparameter grondwater overschreden. Voor molybdeen en naftaleen zijn licht verhoogde concentraties aangetoond.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De aangetoonde gehalten in de grond en in het grondwater zijn echter zodanig licht verhoogd dat de in het Omgevingsplan vastgelegde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende of andere beschermende maatregelen overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn daarom niet noodzakelijk. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de locatie geschikt geacht voor het huidige en toekomstige (woon)gebruik.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

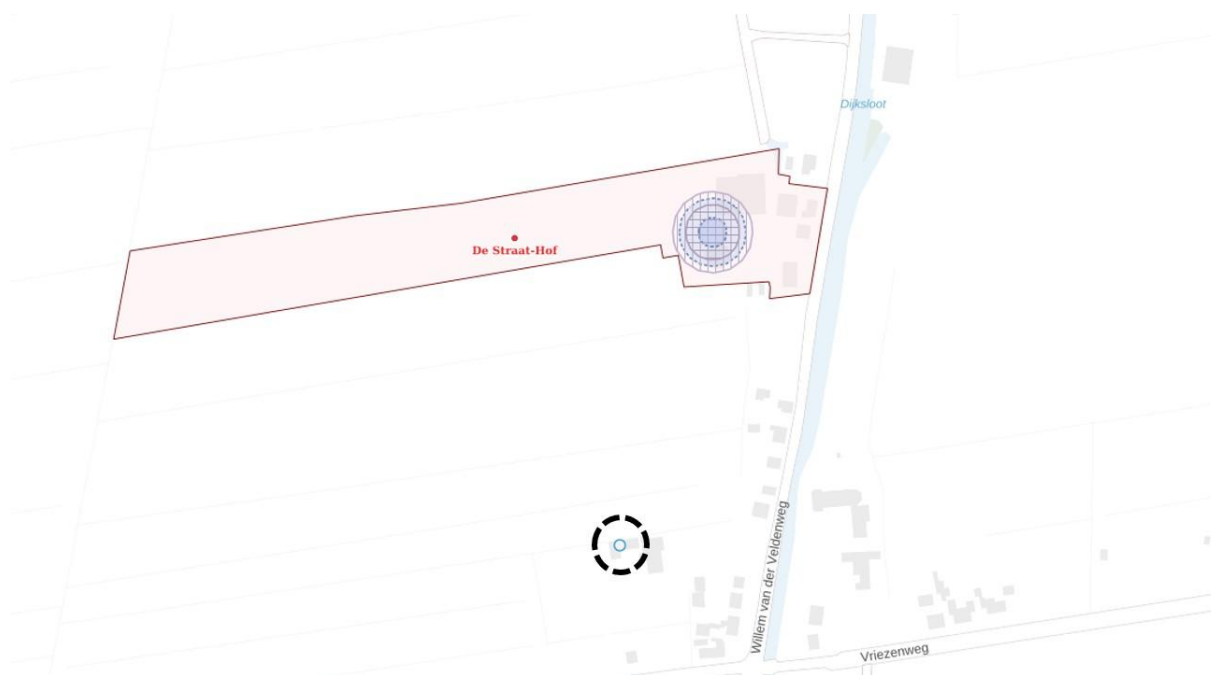
De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Woningen worden in het Bkl aangemerkt als kwetsbaar gebouw, waardoor risicovolle objecten in de omgeving dienen te worden beschouwd. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.



De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risicovolle inrichting

Ten noorden van de planlocatie, op een afstand van ongeveer 240 meter, bevindt zich een opslagtank met propaan. De planlocatie is niet gelegen in het explosie- of brandaandachtsgebied. Gezien de afstand tot de planlocatie kan gesteld worden dat de propaantank geen risico vormt voor de beoogde woningen.

Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving van de planlocatie is geen sprake van de transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregeling uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermd) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De



specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met natuurwanden ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande bedrijfsgebouw verbouwd naar drie appartementen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 9 km afstand, te weten het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Omdat de afstand relatief groot is en de voorgenomen ontwikkeling beperkt blijft tot drie appartementen worden er geen effecten verwacht op omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de werkzaamheden zullen niet of slechts zeer beperkt mobiele werktuigen ingezet worden. Om de toename in de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling ook minimaal is (zie paragraaf 7.1.1) zal er ook in de gebruiksfase geen sprake zijn van een effect op Natura 2000-gebieden. De planlocatie is niet gelegen in een belangrijke weidevogelgebied en beschikt niet over karakteristieke landschapselementen.

Soortenbescherming

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bedrijfsgebouw verbouwd naar drie appartementen. Het betreft voornamelijk een interne verbouwing. Er worden geen grootschalige ingrepen gedaan aan de buitenzijde van het gebouw. Omdat het gebouw in 2018 is gebouwd valt niet te verwachten dat deze geschikt is voor beschermde soorten. Het gebouw beschikt niet over geschikte openingen voor beschermde soorten. Derhalve wordt het laten uitvoeren van een quickscan Natuur voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig geacht.

Houtopstanden

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het vellen van houtopstanden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet van invloed is op beschermde soorten of gebieden. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.11 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.



Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.

Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.



Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² aan de orde is, is watercompensatie noodzakelijk. Met de voorgenomen is geen sprake van een toename in verharding. Er is geen sprake van nieuwbouw. Daarnaast is de planlocatie in de huidige situatie reeds volledig verhard. Het realiseren van watercompensatie wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht.

Waterafvoer

Het hemelwater is niet aangesloten op het gemeentelijke riool, maar wordt afgevoerd op de omliggende watergangen. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioolsysteem.

Regionale waterkeringen

De planlocatie is niet gelegen in een kernzone, beschermingszone of een buitenbeschermingszone.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

7.12 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een



m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- De planlocatie is in de huidige situatie reeds bebouwd.
- De milieugevolgen van een verbouwing van een bestaand bedrijfsgebouw naar woningen is beperkt.
- De beoogde woningen zullen voldoen aan BENG-eisen.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.



8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de RO-standaarden 2012 na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de functies aangewezen op locaties. Aan deze locaties zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

8.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

8.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de algemene bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsregels. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de functies en activiteiten, staan de verschillende functies op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Toepassingsbereik
- Functieomschrijving
- Beoordelingsregels bouwactiviteiten
- Specifieke gebruiksregels



8.4 Toedeling van functies op locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente Kaag en Braassem. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het nu geldende (tijdelijke) omgevingsplan. Voorliggend TAM-omgevingsplan bevat de volgende functies en activiteiten:

Wonen

De gronden worden met de voorgenomen ontwikkeling volledig bestemd met de bestemming 'Wonen'. Het bestaande bouwvlak wordt overgenomen. Er zijn maximaal drie woningen toegestaan. Voor de overige bepaling is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

Waarde - Archeologie 1

De archeologische dubbelbestemming is overgenomen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Hierin zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij alle bodemingrepen gekoppeld aan een diepte van meer dan 30 cm -Mv en waarbij het plangebied groter is dan 150 m². Voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.



9 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het Publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenaemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is art. 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



10 Conclusie

Vanuit het geldende beleid en de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De ontwikkeling is in lijn met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Het plan scoort goed op stedenbouwkundige en milieutechnische inpasbaarheid, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

