

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oude Kerkweg 1 Hoogmade

Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.TAMOUDEKERKWEG1-VAS1
Datum:	2026-02-03
Kenmerk Buro SRO:	SR230468
Contactpersoon Buro SRO:	R. van der Made

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Fam. Nieuwenhuizen
----------------	--------------------

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 Toetsing aan het omgevingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
2.1 Participatie	10
2.2 Voortraject	10
2.3 Bestuurlijk overleg	11
2.4 Zienswijzen	11
3 Planbeschrijving	12
3.1 Huidige situatie	12
3.2 Toekomstige situatie	15
4 Beleidskaders	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	26
5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	29
5.1 Welstand	29
5.2 Verkeer en parkeren	29
5.3 Duurzaamheid en gezondheid	30
5.4 Natuur	31
5.5 Luchtkwaliteit	34
5.6 Bodem	35
5.7 Geluid	36
5.8 Waterhuishouding	37
5.9 Activiteiten en milieuzonering	39
5.10 Omgevingsveiligheid	41
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	44
5.12 M.e.r.-beoordeling	45
6 Juridische aspecten	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Verbeelding	47
6.3 Planregels	47
6.4 Wijze van bestemmen	48
7 Financiële haalbaarheid	49





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Oude Kerkweg 1 te Hoogmade, gemeente Kaag en Braassem, voormalige agrarische bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Aan de noordzijde van de weg komen twee woningen en aan de zuidzijde komt één woning. Onderdeel van de te slopen bebouwing is ook de woonboerderij (bedrijfswoning), dus per saldo komen er met deze ontwikkeling twee woningen bij.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Kaag en Braassem, waar de bestemmingsplannen 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' en 'Buitengebied Oost' onderdeel van zijn en waarin de locatie beschikt over de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Derhalve dient een wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan te worden opgesteld voor de planlocatie, waarmee de functie onder meer wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Om de woningen te realiseren wordt de gedachte van de 'ruimte voor ruimteregeling' toegepast, waarmee het mogelijk is om in ruil voor de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing nieuwe woningen aan het perceel toe te voegen.

Voor dit initiatief is op 10 mei 2023 een principeverzoek ingediend. Op 22 augustus 2023 heeft de gemeente Kaag en Braassem laten weten in principe akkoord te gaan en onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Onder meer dient de ontwikkeling te passen binnen regels voor de molenbiotoop zoals die is opgenomen in de provinciale verordening.

1.2 Aanduiding plangebied

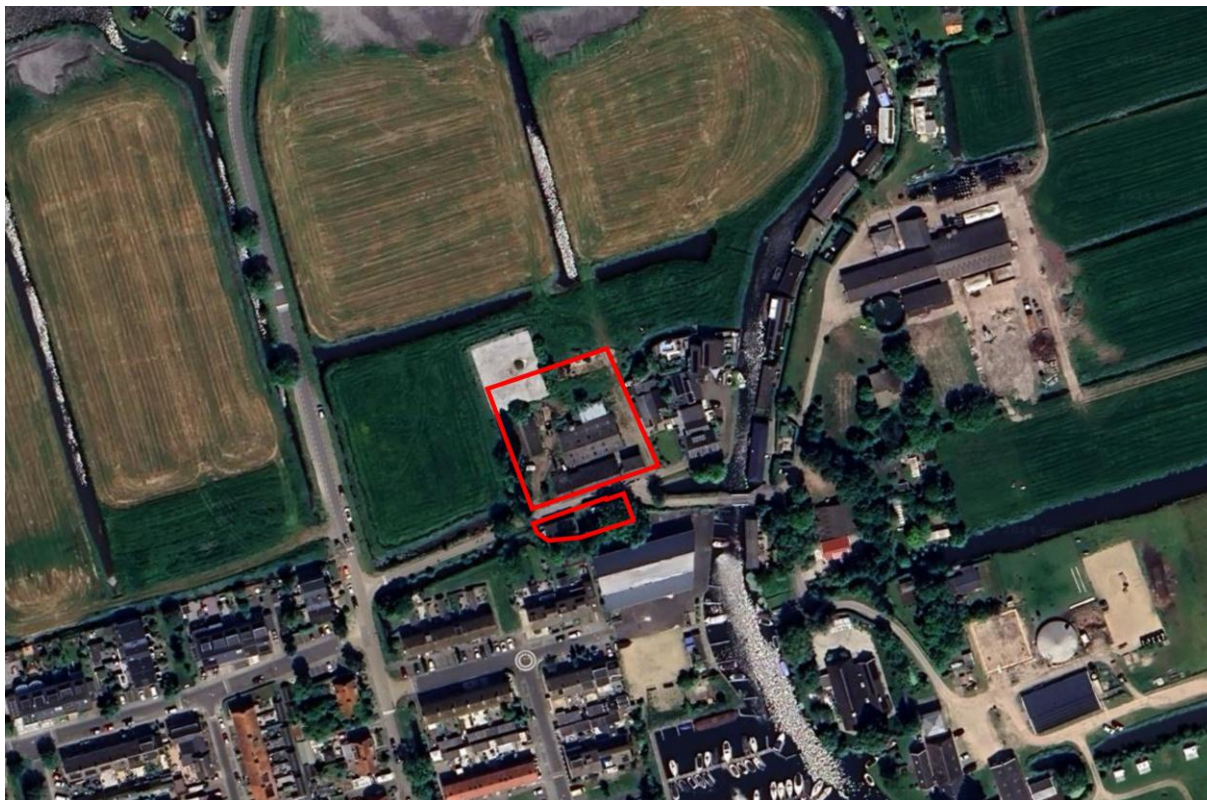
Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van de kern Hoogmade, in de gemeente Kaag en Braassem. De gronden van het plangebied zijn onderdeel van percelen die kadastraal bekend zijn onder de gemeente Hoogmade, sectie D, perceelnummers 1156, 1928 (deels) en 1929 (deels). De totale perceelsoppervlakte bedraagt 4.595 m², terwijl de oppervlakte van het plangebied ca. 3.400 m² bedraagt. Verder ligt het plangebied in de nabijheid van de A4, die op ca. 500 m in noordelijke richting is gelegen.



De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth).



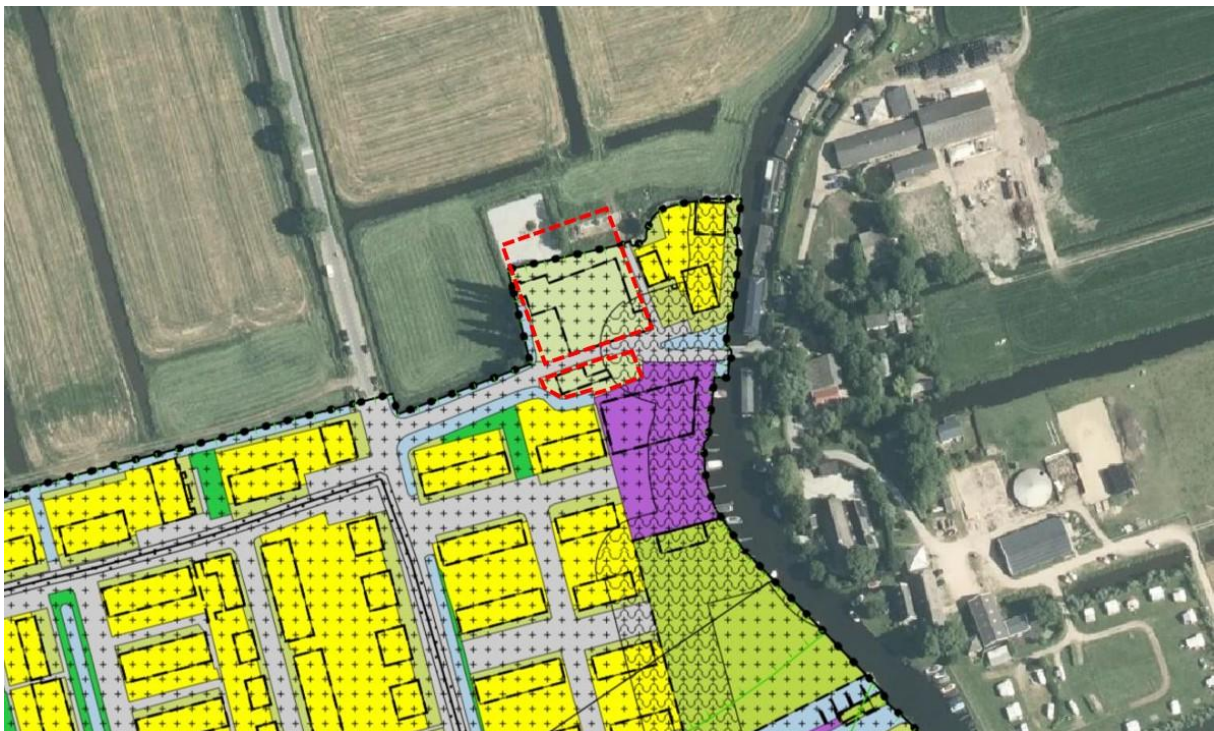
Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: Google Earth).

1.3 Toetsing aan het omgevingsplan

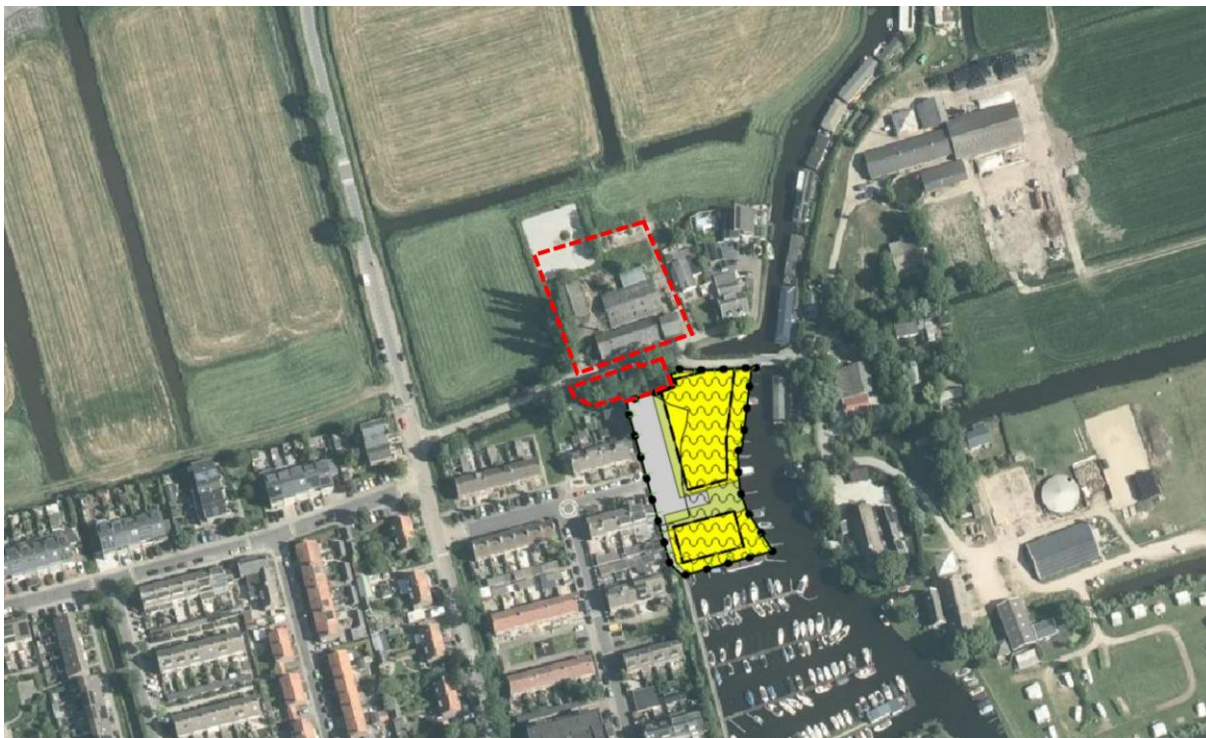
Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Voor de planlocatie golden voorheen twee bestemmingsplannen, waarbij 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' gold voor het grootste deel van het plangebied en 'Buitengebied Oost' voor een klein deel aan de noordzijde van het plangebied.

Voor de gronden van beide bestemmingsplannen geldt dat deze zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', bestemd voor agrarische bedrijven, met daaraan ondergeschikt wandel- en fietspaden en kleinschalige natuurontwikkeling. De gronden zijn tevens voorzien van twee bouwvlakken, waarbij het grootste bouwvlak zich ten noorden van de weg bevindt. Voor dit bouwvlak zijn de maatvoeringen opgenomen 'maximum bouwhoogte: 9 m' en 'maximum goothoogte: 6 m'. Daarnaast is voor het kleinere bouwvlak, ten zuiden van de weg, de maatvoering 'maximum goothoogte: 6 m' opgenomen.

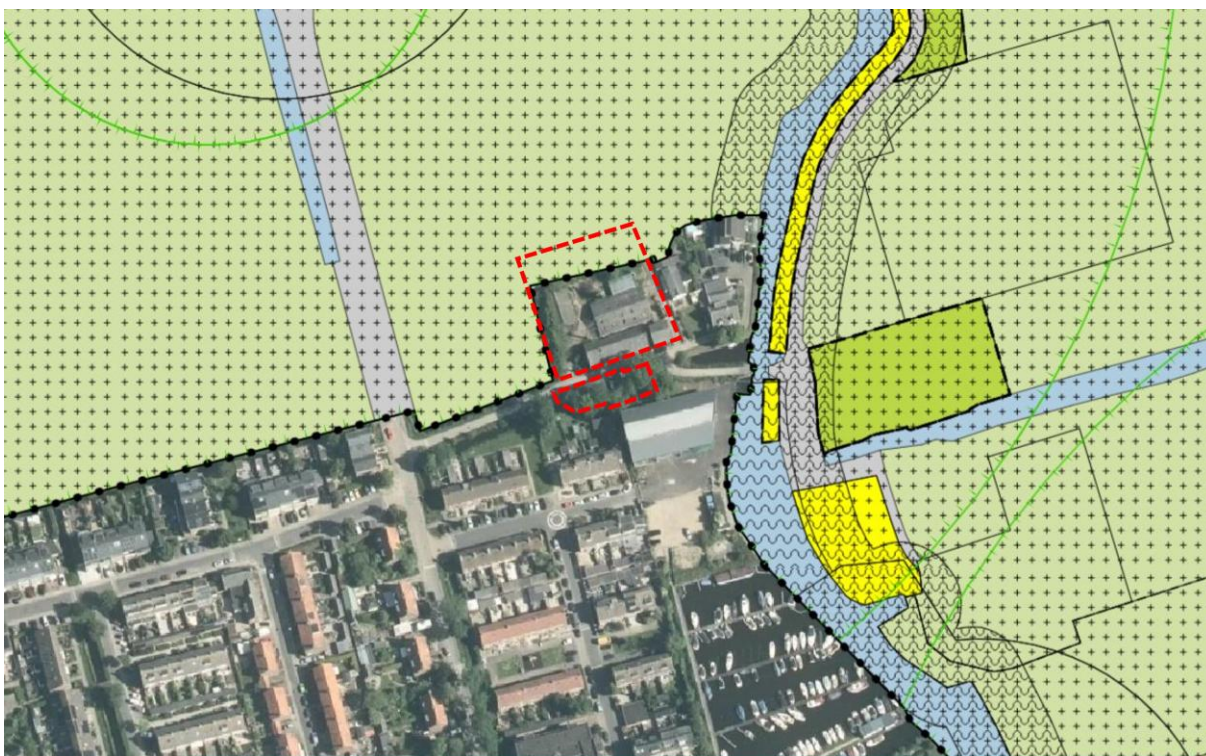
De navolgende figuren tonen uitsneden van de geldende omgevingsplannen 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' en 'Buitengebied Oost'. Voor wat betreft de uitsnede van het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' dient hierbij te worden opgemerkt, dat voor de gronden direct grenzend aan de zuid(oost)zijde van het plangebied, in 2023 een herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld ('Europaplantsoen 58, Hoogmade'), waarbij de bestemming van de gronden is gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar grotendeels een woonbestemming.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Uitsnede bestemmingsplan 'Europaplantsen 58, Hoogmade', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Naast de agrarische bestemming geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Hierbij geldt dat een bouwplan is vrijgesteld van archeologisch onderzoek wanneer ofwel gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundatie, de oppervlakte niet

meer bedraagt dan 2.500 m² en de bodemingrepen niet dieper dan 30 cm -Mv betreffen. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 5.11 (Archeologie en cultuurhistorie).

Voorts geldt voor een kleiner (zuidoostelijk) gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', bestemd voor waterkeringen. Bouwen op deze gronden mag enkel met een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 5.8 (Waterhuishouding).

Verder geldt voor alle gronden van het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m', bedoeld voor het behoud van de vrije windvang en het zicht op de molen. Hierbij gelden strengere eisen voor bouwhoogten. Dit wordt nader behandeld in paragraaf 4.2.2 (Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) en 5.11 (Archeologie en cultuurhistorie). Ook is hiervoor een memo opgesteld en bijgevoegd (Buro SRO, d.d. 2 oktober 2025, zie bijlage 1).

Het planvoornemen past niet binnen de toegekende bestemmingen. Het is immers niet mogelijk om woningen toe te voegen aan gronden met een agrarische bestemming, waardoor er een wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan vastgesteld dient te worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het resultaat van de participatie, het bestuurlijk overleg en de terinzagelegging beschreven. De huidige en toekomstige situatie komt in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de hand van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid.



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.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft een brief verstuurd naar de omwonenden om hen te informeren over de plannen. De wijze waarop dat gedaan is, de ontvangen reacties en hoe daarmee is omgegaan zijn gevat in het participatieverslag (zie bijlage 6).

2.2 Voortraject

Vooroverleg

Op 19 januari 2023 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente over de mogelijkheden van de bestemmingswijziging ten behoeve van de bouw van een aantal woningen aan de Oude Kerkweg 1 in Hoogmade. Hierbij werd duidelijk dat het oorspronkelijke plan van vier woningen op deze locatie niet mogelijk is, maar dat er wel drie woningen mogelijk zijn. In de huidige situatie is er een bedrijfswoning aanwezig. Voor de realisatie van per saldo één extra woning aan de noordzijde van de Oude Kerkweg en één woning aan de zuidzijde van de Oude Kerkweg zou gebruik gemaakt kunnen worden van de 'ruimte voor ruimteregeling'. Daarbij worden twee woningen mogelijk op de noordelijke gronden, middels het vervangen van de huidige agrarische bedrijfswoning door een burgerwoning en gebruik makend van de sloop van de bestaande agrarische bebouwing ten behoeve van een tweede woning. Daarnaast wordt een derde woning mogelijk gemaakt ten zuiden van de Oude Kerkweg, binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Principeverzoek

De initiatiefnemer heeft op 10 mei 2023 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft op 22 augustus 2023 laten weten positief tegenover het planvoornemen te staan, maar heeft hierbij wel een aantal voorwaarden gesteld. Dit betreft onder andere het wijzigen van de agrarische bestemming



naar een woonbestemming, het rekening houden met de molenbiotoop en het krijgen van toestemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze voorwaarden worden in de voorliggende motivering verder behandeld.

2.3 Bestuurlijk overleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tevens is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst West-Holland.

De reactie van de provincie Zuid-Holland heeft betrekking op de molenbiotoop van de Hoogmadese molen en de ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van de reactie is de memo over de molenbiotoop (zie bijlage 1) bijgesteld. Verder zijn het stedenbouwkundig ontwerp (zie paragraaf 3.2) en de verbeelding bijgesteld naar aanleiding van de reactie over de ruimtelijk kwaliteit. De inpassing van de beoogde woningen is verbeterd. De nieuwe dorpsrand en de achterzijde van de percelen aan de noordzijde van het plangebied wordt afgebakend met een nieuwe, door te trekken sloot. Daarbij wordt opgemerkt dat ten noorden van de Oude Kerkweg één ruimte-voor-ruimtewoning wordt toegevoegd en één woning de bestaande bedrijfswoning vervangt. De woning ten zuiden van de Oude Kerkweg wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied opgericht.

Uit de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland volgt dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn, als de bebouwing inclusief fundering en isolatie boven het profiel van vrije ruimte (PvVR) en buiten de (theoretische) kruin wordt gebouwd. Verder geeft het hoogheemraadschap advies over de toename van verharding en klimaatadaptatieve maatregelen.

2.4 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplan heeft met ingang van donderdag 11 december 2025 gedurende zes weken ter inzage geleden. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de Nota van beantwoording zienswijzen (gemeente Kaag en Braassem, d.d. maart 2026, zie bijlage 7) samengevat en beantwoord.



3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

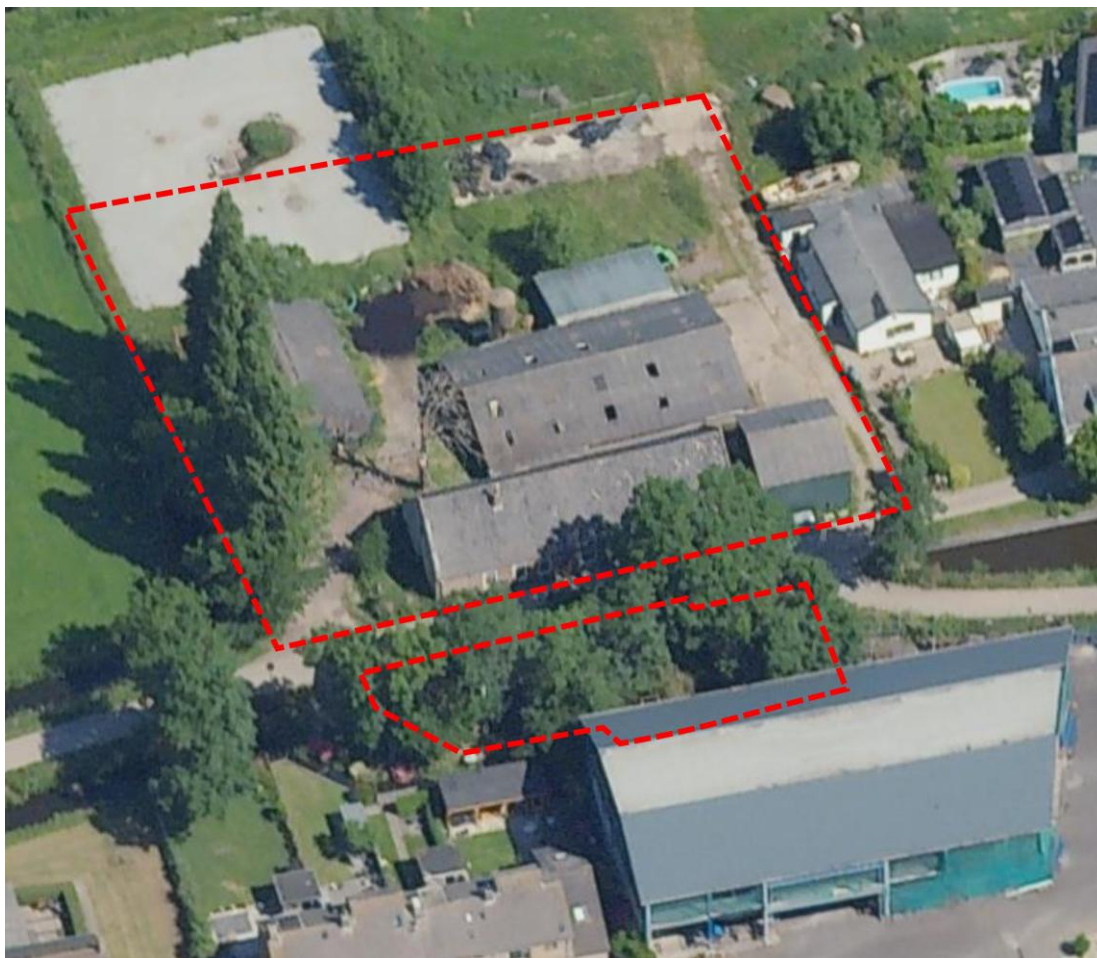
Op de locatie aan de Oude Kerkweg 1 te Hoogmade, gemeente Kaag en Braassem, was een veehouderij gevestigd. De locatie was voor het laatst in gebruik voor de opfok van jongvee ten behoeve van een veehouderij elders. De bebouwing bestaat onder andere uit een oude veestal, een voormalige ligboxenstal en de bedrijfswoning en de hieraan aangebouwde veestal. Verder zijn er een mestput en diverse silo's aanwezig. De bedrijfsbebouwing is verdeeld over twee percelen, waaronder één groter perceel ten noorden van de Oude Kerkweg en één kleiner perceel ten zuiden van deze weg.

De planlocatie ligt aan de noordoostelijke rand van het dorp. In de directe omgeving zijn vrijstaande woningen en agrarische gronden aanwezig. Voor wat betreft het noordelijke deel van het plangebied zijn er direct ten oosten vrijstaande woningen gesitueerd. Tussen de naastgelegen woningen en het onderhavige noordelijke deel van het plangebied is een pad gelegen, die deze percelen ontsluit met de Oude Kerkweg. Daarnaast grenzen de zuidelijke gronden (met de zuidoostelijke plangrens) aan gronden waar zich in het verleden de scheepswerf bevond. Hier worden binnenkort woningen gerealiseerd (zie bestemmingsplan 'Europaplantsoen 58, Hoogmade', vastgesteld op 13 maart 2023). Verder kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich door smallere en bredere watergangen, woonboten en de verder zuidelijk gelegen rivier de Kromme Does (ca. 230 m afstand).

Verder kenmerkt de nabije omgeving van het plangebied zich door woningen (dorpskern Hoogmade) in zuidwestelijke richting en een buitengebied met agrarische gronden in noordwestelijke richting. Op enige afstand ten noorden van de planlocatie zijn de Hoogmadese molen (195 m afstand) en de rijksweg A4 gelegen (ca. 500 m afstand).



Navolgende afbeeldingen geven impressies van de bestaande situatie weer.



Luchtfoto plangebied, percelen rood omkaderd (bebouwing scheepswerf reeds gesloopt, bron: Google Maps).



Impressie noordelijk perceel plangebied, zicht op woonhuis en agrarische bebouwing (bron: Google Street View).



Impressie plangebied vanaf Oude Kerkweg (westzijde), zicht op noordelijke en zuidelijke percelen (bron: Google Street View).



Impressie plangebied vanaf Oude Kerkweg (oostzijde), zicht op agrarische bebouwing en achterliggend weiland (Google Street View).

3.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om op de locatie aan de Oude Kerkweg 1 in Hoogmade alle bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats drie nieuwe vrijstaande woningen op te richten. Ten behoeve van de nieuwe woningen zal tevens de functie van deze locatie worden aangepast naar wonen (zie hierna onder planologische situatie).

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de toekomstige situatie.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Buro SRO, 27-01-2026).

Landschappelijke inpassing

Bij de sloop van de opstallen wordt er ca. 900 m² aan bebouwing verwijderd. Daarnaast zal door de sloop van de mestput en de (overige) aanwezige verharding nog ca. 700 m² verhard oppervlak komen te vervallen. Door het verwijderen van de verouderde agrarische bebouwing en verharding en het oprichten van drie vrijstaande woningen treedt een kwaliteitsverbetering van de locatie op.

De drie nieuwe vrijstaande woningen worden verdeeld over de gronden ten noorden (twee woningen) en zuiden (één woning) van de Oude Kerkweg. Hierbij worden drie nieuwe percelen ingericht.

De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag en een kap, met maximale nok- en goothoogten van respectievelijk 8 m en 4 m. De woningen worden min of meer ter plaatse van de huidige bebouwing en nabij de weg gesitueerd, rondom een gezamenlijk voorerf dat doorsneden wordt door de Oude Kerkweg. De twee noordelijk gelegen woningen worden aan de achterzijden voorzien van een ruime tuin. De achterzijde van deze percelen wordt begrensd door een nieuw aan te leggen watergang/kavelsloot in combinatie met een natuurvriendelijke oever. Hierdoor ontstaat een passende nieuwe dorpsrand. Aan de oostzijde van het perceel wordt een erfafschermdende haag voorgesteld.

De situering van de hoofdvolumes maakt dat doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk zijn. Met de ruime opzet van de vrijstaande woningen wordt aangesloten bij de erfinrichting van de bestaande situatie en bij percelen in de omgeving. Bovendien worden met de nieuwe opzet meer zichtlijnen gecreëerd naar het achterliggende landschap.

Planologische situatie

De gronden ter plaatse van de planlocatie (Oude Kerkweg 1) hebben in de bestemmingsplannen 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' en 'Buitengebied Oost', die onderdeel zijn van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de beoogde woningen niet toereikend. Om de herinrichting van de locatie ten behoeve van de woningen mogelijk te maken, zal de functie 'Wonen' worden toegekend. Hierbij worden de gronden die middels het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' zijn aangewezen als agrarische bestemming volledig omgezet naar een woonfunctie. Door het omzetten naar een woonfunctie komt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', die van toepassing was op de gronden van de planlocatie, te vervallen.

Door het opnemen van de woonfunctie in het omgevingsplan wordt aangesloten bij de woonfuncties in de omgeving. Tevens vindt hiermee een betere functieovergang plaats naar de woningbouwlocatie ter plaatse van de voormalige scheepswerf.

Het pad naar de achtergelegen weilanden aan de oostzijde van het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' de bestemming 'Verkeer'. Dit pad, dat op de situatietekening in deze paragraaf gelijk aan de huidige situatie is getekend, komt in de (nabije) toekomst te vervallen. Dat is mogelijk, omdat er zicht op is dat de achtergelegen weilanden op een andere wijze ontsloten worden. Als dat geformaliseerd is, zal het pad betrokken worden bij het noordoostelijke kavel. Om die reden is aan de gronden waar het pad nu ligt in het voorliggende plan een woonfunctie toegekend. Daarmee wordt het pad met het voorliggende plan onder het overgangsrecht gebracht.

Verkeer en parkeren

Alle drie de percelen worden ontsloten via de Oude Kerkweg, die verbonden is met het Noordeinde en verderop de A4 en de N446 in respectievelijk noordelijke en zuidelijke richting. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeersituatie.



4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het bijdragen aan sterke en gezonde steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen, door het vervangen van verouderde bedrijfsbebouwing ten behoeve van drie nieuwe vrijstaande woningen.

4.1.2 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) is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Uit afspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling voor woningen bij 12 ligt. Daarmee is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een evenwichtig toedeling van functies de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. Uit [paragraaf 4.3.1](#) en [paragraaf 4.4.1](#) blijkt dat er zowel op regionaal als gemeentelijk niveau behoefte is aan woningen. Voorliggend plan komt aan deze behoefte tegemoet. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats aan de rand van het bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 2050

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

Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - Veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Het richtpunt hierbij is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van het veen en met name bij de diepe veenpakketten gericht zijn op het beperken van de bodemdaling. Met het beoogde



initiatief worden drie woningen toegevoegd min of meer ter plaatse van bestaande bebouwing en funderingen. Gezien de schaalgrootte van het project zal het veencomplex niet worden aangetast.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'veen(weide)landschap'. De structuur in veengebieden wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Met onderhavige ontwikkeling wordt bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door drie ruim opgezette kavels voor vrijstaande woningen. Hierdoor worden er nieuwe zichtlijnen gecreëerd naar het achterliggende weidse landschap. Sloten die langs/nabij het plangebied zijn gelegen blijven beeldbepalend en behouden.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen als 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is een zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Met de beoogde ontwikkeling worden drie woningen gerealiseerd die zorgvuldig in de structuren van de planlocatie worden ingepast. De planlocatie betreft in de huidige situatie agrarische bedrijfsbebouwing, gedeeltelijk binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De locatie is daarmee goed geschikt voor de realisatie van woningen. Daarbij zal de ruim opgezette landschappelijke inpassing bijdragen aan de kwaliteit van de overlap.

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. Hierna worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.



- Blokverkaveling

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8^e eeuw), gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken. Ambities voor deze gebieden zijn:

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het instandhouden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels.
- Instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap.
- Draag bij nieuwe ontwikkelingen zorg voor behoud van zichtrelaties.

Met het planvoornemen wordt geen afbreuk gedaan aan (de uitstraling van) de blokverkaveling in het omliggende landschap. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op het terrein van bestaande bebouwing. Tevens worden de bestaande sloten niet gedempt.

Conclusie

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

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 januari 2025 is de laatste versie van 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

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.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en geen wijzigingen op structuurniveau zijn voorzien. Er wordt immers (oude) bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe (woon)bebouwing, waarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur en tegelijkertijd het principe van een landelijk erf blijft bestaan. De ontwikkeling voegt zich binnen het huidige verkavelingspatroon. Bovendien zijn in de nabije omgeving meerdere woonfuncties gevestigd. Verder blijkt uit paragraaf 4.2.1 dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 lid 1 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 in paragraaf 4.1.2 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de bebouwde oppervlakte bij onderhavige ontwikkeling afneemt. 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 7.41a 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 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied grotendeels niet gevoelig is voor extreme neerslag. De neerslag die er valt zal infiltreren in de bodem. Bovendien zal het verharde oppervlak afnemen. Specifieke maatregelen met betrekking tot wateroverlast worden daarom niet nodig geacht.

- Overstroming

Volgens de overstromingskaart van de klimaatatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor waterkeringen een kleine overstromingskans is. Tevens geldt er een overstromingsbeeld van <0,5 m tot 1,0 m (ter plaatse van de beoogde bebouwing). Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet nodig geacht.



- Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. De grondwaterstand heeft een peil van ca. 0,5 m-mv tot 1 m-mv en daarmee vormt droogte geen probleem. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden niet nodig geacht.

- Hitte

Ter plaatse van het plangebied is het volgens de klimaatatlas op dit moment afwisselend koeler (zuidelijke gronden) en warmer (noordelijke gronden) dan gemiddeld. De hittestress zal echter afnemen wanneer het terrein wordt heringericht, doordat de hoeveelheid aan verharding zal verminderen. Daardoor worden er, mede gelet op de groene aard van de omgeving (het omliggende agrarische landschap) en de aanwezigheid van watergangen nabij het plangebied, geen problemen verwacht voor de planlocatie.

- Bodemdaling

In paragraaf 4.2.1 bleek, uit de kaartlaag van de ondergrond van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland, dat de ondergrond van de planlocatie bestaat uit veen. Profielen met veenondergrond zijn in meer of mindere mate gevoelig voor bodemdaling. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden met het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Doordat er ter plaatse van huidige bebouwing wordt nieuw gebouwd en de oppervlakte aan bebouwing afneemt, worden hierbij geen problemen verwacht.

Bescherming molenbiotoop

Molenbiotopen zijn in de Omgevingsverordening Zuid-Holland beschermd, om voldoende windvang en zicht op de molen te waarborgen. In artikel 7.72 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een omgevingsplan voor een molenbiotoop als bedoeld in artikel 7.71, eerste en tweede lid, in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen garandeert en de volgende waarden in acht neemt':

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen bebouwing of beplanting toegelaten, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wieken;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wieken;
 2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wieken.

Ten noordwesten van het plangebied, aan het Noordeinde, bevindt zich wipmolen 'De Heerlijkheid' (Hoogmadese molen). Het plangebied ligt op minstens 195 m afstand van de molen. De molenbiotoop ligt vrijwel volledig buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, waardoor gerekend is met de verhouding 1/100. Voor de molen 'De Heerlijkheid' geldt een hoogtemaat van ca. 0,50 m boven het maaiveld. Het maaiveld ter plaatse van het beoogde bouwplan heeft een hoogte van ca. 1,8 m -NAP, terwijl de hoogte ter plaatse van de molen 0,27 m -NAP



bedraagt. Dit betekent dat er een bouwhoogte van $1,53 + 0,5 + (1/100 \times 224) = 4,27$ m mogelijk is. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe vrijstaande woningen, bedragen respectievelijk 4 en 8 m. Daarmee wordt niet voldaan aan artikel 7.72 lid 1.

In de bijgevoegde motivering wordt onderbouwd dat met toepassing van artikel 7.72 lid 2 afgeweken kan worden van lid 1 (Buro SRO, d.d. 2 oktober 2025, zie bijlage 1). Op basis van de memo kan geconcludeerd worden dat de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bestaande bebouwing en dat die niet verder worden beperkt door de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040 Holland Rijnland

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:

- versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
- investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
- creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
- 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 de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan 'passende huisvesting'. Om aan de regionale behoefte te voldoen dienen in de regio netto 25.000 tot 30.000 woningen gebouwd te worden. 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.



4.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De kooprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

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 middeninkomensesignaleerd.

Planspecifiek

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van drie nieuwe vrijstaande woningen. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave tot en met 2030, met een opgave voor de gehele regio van 30.500 woningen en specifiek voor 'Subregio Oost' (o.a. Kaag en Braassem) van 9.500 tot 11.000 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 5 februari 2024 de tweede herziening 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 eruitziet 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's aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief worden drie nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd op een terrein van een voormalig agrarisch bedrijf. Hiermee wordt aangesloten op het thema 'wonen in Kaag en Braassem' uit de omgevingsvisie. De afgelopen jaren heeft de gemeente onder andere de focus gelegd op het versterken van de bestaande woonmilieus, met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. Er is daarnaast aandacht voor (het realiseren van) een grote mate aan diversiteit in woningtypes om betaalbaar en geschikt wonen mogelijk te kunnen maken voor iedereen. Hiervoor in [paragraaf 4.3.1](#) en [paragraaf 4.3.2](#) is al ingegaan op de regionale omgevings- en woonagenda's. Door de nieuwe woningen wordt doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd, waarbij woningen vrijkomen voor woningbehoevenden.

Met de Omgevingsvisie wordt bij vrijkomende agrarische bebouwing gestreefd naar ruimtelijke kwaliteitswinst, bijvoorbeeld in het kader van 'ruimte voor ruimte' en/of het slopen van vervallen bebouwing of naar het geven van een nieuwe invulling aan de vrijkomende agrarische opstallen. Voor onderhavig plan wordt door het toepassen



van de ruimte voor ruimteregeling de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonfunctie en daarbij kunnen door de sloop van 900 m² aan bebouwing en het verwijderen van 700 m² aan verhard terreinoppervlak drie nieuwe woningen worden gebouwd. Hierbij wordt de bedrijfswoning vervangen door een nieuw te bouwen burgerwoning en worden de andere twee woningen mogelijk gemaakt door het verwijderen van ca. 1.600 m² bedrijfsbebouwing en terreinverharding. De meest zuidelijke woning komt bovendien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en er treedt een substantiële ruimtelijke verbetering op. Door het vervangen van verouderde en deel vervallen bebouwing door nieuwe vrijstaande woningen en door het creëren van nieuwe zichtlijnen, wordt gezorgd voor een kwalitatieve overgang tussen het BSD naar het achterliggende landschap. Daarnaast wordt, met het transformeren van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonlocatie, beter aangesloten bij omliggende functies waaronder bij de toekomstige woonlocatie aan het Europaplantsoen ter plaatse van de voormalige jachthaven. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse duurzaam verbeterd en worden de woningen landschappelijk ingepast.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de omgevingsvisie.

4.4.2 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstands-aspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de rijksmonumenten, karakteristieke panden en karakteristieke gebieden. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een rijksmonument, karakteristiek pand of gebied zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaart.

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de welstandskaart, horend bij de welstandsnota, blijkt dat de planlocatie is gelegen in een welstandsluw gebied. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de welstandskaart weer.





Welstandskaat, plangebied zwart omcirkeld (en molen blauw gekleurd) (bron: gemeente Kaag en Braassem).

Op ca. 195 m ten noordwesten van de planlocatie bevindt zich de molen 'De Heerlijkheid'. Toetsing aan deze molen heeft plaatsgevonden in [paragraaf 4.4.2](#). Hieruit is gebleken dat de woningen geen afbreuk doen aan het zicht op en de windvang van de molen. Verder vindt de ontwikkeling gedeeltelijk plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

Toetsing aan de welstandsnota heeft plaatsgevonden in [paragraaf 4.4.2](#). Hieruit is gebleken dat de locatie in een welstandsluw gebied ligt.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 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 in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' 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 locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal drie woningen gerealiseerd. Om de invloed op het verkeersnetwerk door onderhavige ontwikkeling in te kunnen schatten, is de CROW-publicatie 744 geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. Voor de woningen wordt aangesloten bij de kencijfers voor een vrijstaande koopwoning.



Type functie	Aantal woningen	CROW-kencijfer (gemiddeld) per woning	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	3	8,2	24,6
Totaal			24,6

Uit de hiervoor getoonde tabel blijkt dat de toekomstige verkeersgeneratie bestaat uit ca. 25 verkeersbewegingen per etmaal.

In de huidige planologische situatie zijn een agrarisch bedrijf en bedrijfswoning toegestaan, waarmee per saldo twee woningen worden toegevoegd. Met het verdwijnen van dit bedrijf is er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen aan zwaar vrachtverkeer. Verwacht wordt dat de toekomstige verkeersgeneratie dan ook goed kan worden opgevangen met de bestaande infrastructuur.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers 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 in publicatie 744 'Parkeerkencijfer - basis voor parkeernormering' 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 locatiekenmerken. 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.

Planspecifiek

Conform de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018, gepubliceerd op 15 maart 2018, bedraagt de gemiddelde parkeernorm voor één vrijstaande woning binnen 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied 2,3 parkeerplekken. Bij onderhavig plan wordt voorzien in ten minste twee parkeerplaatsen per woning.

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een passende parkeersituatie.

5.3 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, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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

Met de transformatie van de locatie worden de verouderde bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing verwijderd. Hiervoor in de plaats worden de nieuwe woningen gasloos en volgens de BENG-methode gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de nationale duurzaamheidsvereisten. De gemeente Kaag en Braassem stelt geen extra duurzaamheidseisen.

Tevens is in paragraaf 4.2.2 (Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) al 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 een kleine is op overstromingen en er beperkte wateroverlast kan ontstaan. Ook vormen hitte en droogte geen problemen voor de planlocatie. Verder is de omgeving van het plangebied, gelet op de veenondergrond, gevoelig voor bodemdaling. Echter neemt het bebouwd oppervlak met het planvoornemen af ten opzichte van de huidige situatie.

5.4 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 ontheffingsverlening 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 (beschermde) 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 verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones 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

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, te weten het slopen van bebouwing en verwijderen van groen, is een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 1 augustus 2025, zie bijlage 2).



Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied 'De Wilck' ligt op ca. 6,3 km afstand ten zuidwesten van het plangebied. Hier bevinden zich geen stikstofgevoelige habitattypen. Verder ligt het meest dichtbij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Meijendal & Berkheide' op ca. 11,5 km afstand ten westen van het plangebied. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tot deze Natura 2000-gebieden zijn significante effecten op deze gebieden op voorhand uit te sluiten. Een AERIUS-berekening wordt niet nodig geacht.

De planlocatie maakt geen deel uit van provinciaal aangewezen gebieden als het Natuurnetwerk Nederland, het Belangrijk weidevogelgebied of de Groene buffer.

Soortenbescherming

Door het verwijderen van de bebouwing zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten worden geschaad. Binnen een straal van 2 km van de planlocatie is het voorkomen van beschermde planten niet bekend. Wel is binnen een straal van 2 km het voorkomen van beschermde diersoorten bekend, waaronder bepaalde soorten grondgebonden zoogdieren (o.a. veldmuis, haas, egel), vleermuizen, amfibieën (o.a. bruine kikker, gewone pad, rugstreeppad) en vogels (o.a. koolmees, turkse tortel). Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie en/of leefgebied. Wel vormen de struiken, bomen en bebouwing geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels zoals merels, duiven en kleine zangvogels. Hierbij is tijdens het veldbezoek in de hooischuur een nest aangetroffen van de Turkse tortel. Gedurende het broedseizoen (periode 15 maart t/m 15 juli) zijn de nesten en de functionele leefomgeving van de algemene broedvogelsoorten beschermd. Ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten beschermd. Kap- en sloopwerkzaamheden dienen opgestart te worden buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie.

In aanvulling op het voorgaande dienen de volgende zorgplichtmaatregelen getroffen te worden.

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen, etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober - april.



Houtopstanden

Met de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan beschermde boomsoorten. Ook hoeven er geen maatregelen getroffen te worden ten aanzien van de specifieke zorgplicht.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op beschermde gebieden, soorten en houtopstanden. Vervolgonderzoek is in dit kader dan ook niet nodig.

5.5 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 betekenende 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 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De achtergrondconcentraties over 2023 (receptor 27369098_15846933) van fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 15,48 µg/m³ fijnstof PM₁₀, 7,81 µg/m³ fijnstof PM_{2,5} en 18,55 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.



5.6 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).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen met een bodemgevoelige locatie ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit. In het verleden was op het terrein een veehouderij gevestigd. Er dient beoordeeld te worden of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen en tuin). Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Grondslag, d.d. 22 mei 2024, zie bijlage 3).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er op de locatie een asbestnest is aangetroffen op de zuidelijke gronden. Op basis van de aangetroffen materialen kan worden aangenomen dat het gehalte asbest ter plaatse de interventiewaarde overschrijdt. Ook is er asbest op het maaiveld aangetroffen. Daarnaast zijn er verhogingen van de zware metalen, PAK en PCB aangetroffen in de grond. Geadviseerd wordt om het asbestnest te saneren door middel van een volledige ontgraving en dit af te voeren naar een stortplaats. Daarnaast wordt geadviseerd om het asbest op het maaiveld te verwijderen om vermenging met de bodem te voorkomen. Verder zijn de gehalten van de zware metalen niet dermate hoog dat dit aanleiding geeft tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Het puinpad aan de oostzijde is in het verkennend bodem- en asbestonderzoek (zie bijlage 3) nog niet voldoende onderzocht op asbest. Dit deel van het puinpad heeft een oppervlakte van 140 m². Er is een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd voor dit deel van het puinpad (Grondslag, d.d. 25 september 2025, zie bijlage 4). Hieruit blijkt dat in de grove fractie geen asbest is aangetroffen en dat in de fijne fractie geen asbest is aangetoond. De onderzoeksresultaten geven derhalve geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling.



De initiatiefnemer heeft in de exploitatie rekening gehouden met de kosten voor het verwijderen van het asbestnest en het plaatmateriaal op het maaiveld. Geconcludeerd wordt dat de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 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

Het initiatief voorziet in het toevoegen van drie woningen. Een woning betreft een geluidsgevoelig gebouw volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen dient erop te worden toegezien dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaard- en/of grenswaarden.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidsandaachtsgebieden van de rijksweg A4 en de lokale wegen Oude Kerkweg, Noordeinde en Graaf Willem II Laan. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 22 april 2024, zie bijlage 5).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de waarde van het geluid door wegverkeer op de rijksweg A4 boven de standaardwaarde van 50 dB (voor rijkswegen) ligt, waarbij de hoogste waarde 54 dB bedraagt. Echter wordt de grenswaarde van 60 dB (voor rijkswegen) niet overschreden. Daarnaast bedraagt de waarde van het geluid door lokale wegen ten hoogste 47 dB, waarmee de standaardwaarde van 53 dB (voor lokale wegen) niet wordt overschreden. Voorts is het gezamenlijk geluid door wegverkeer ten hoogste 54 dB.

Het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 54 dB. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het afwegingskader. Aanvullende voorwaarden of maatregelen zijn niet benodigd.



Omdat de standaardwaarde van 50 dB op geluidgevoelige gebouwen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De zuidgevels van alle woningen zijn geluidluw. Aan deze zijde kan ook een geluidluwe buitenruimte worden gecreëerd, waarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen initiatief.

5.8 Waterhuishouding

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 Water Programma

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.

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.



Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

- 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

Conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient een toename aan verharding gecompenseerd te worden wanneer de toename betrekking heeft op meer dan 500 m² grondoppervlakte. In de huidige situatie is een groot deel van de planlocatie onverhard. Als gevolg van de betreffende ontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie af. Bovendien heeft de beoogde bebouwing een kleiner (totaal) oppervlak dan in de huidige situatie. Derhalve hoeft niet te worden voorzien in compensatie.

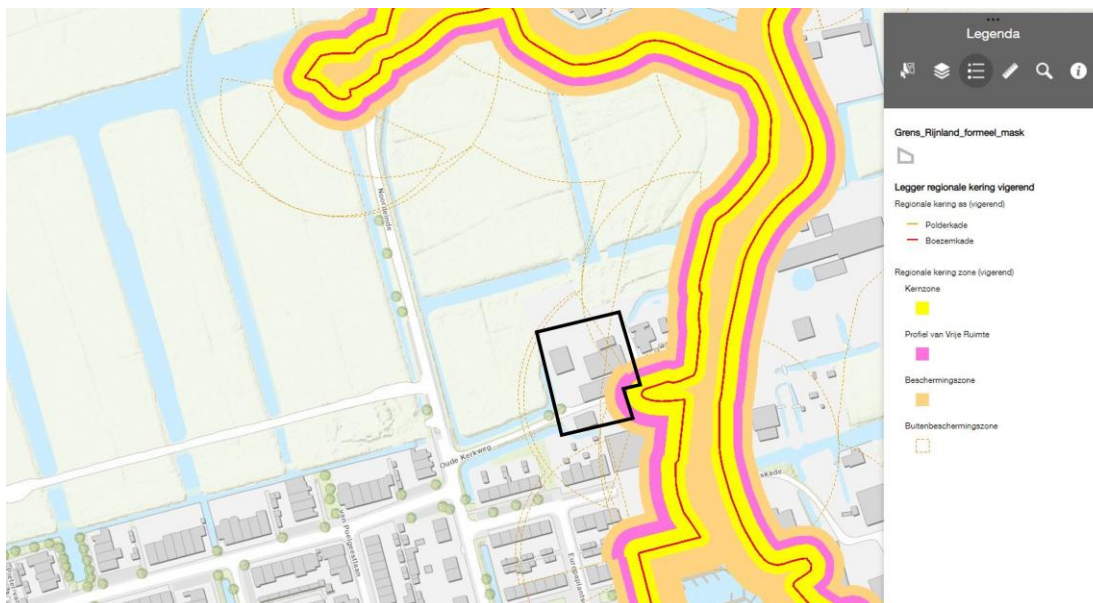
Waterafvoer

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het gemeentelijke riool, maar zo lang mogelijk vastgehouden binnen het plangebied en vertraagd afgevoerd naar omliggende watergangen. Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen.

Waterkeringen

Het zuidoostelijke deel van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De begrenzing komt overeen met beschermingszone van de waterkering zoals die opgenomen is in de legger van het hoogheemraadschap. Op de navolgende afbeelding wordt een uitsnede van deze legger getoond.





Leggerkaart regionale waterkeringen, plangebied zwart omkaderd (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Uit de legger blijkt dat de beschermingszone tot in het plangebied reikt. Ter bescherming van de waterkering wordt met voorliggend plan de functie 'Waterstaat - Waterkering' aan een gedeelte van de gronden toegekend. Omdat de beoogde woningen (één woning) gedeeltelijk binnen de beschermingszone vallen, is er een watervergunning op grond van de Waterschapsverordening van Rijnland vereist.

Advies hoogheemraadschap

In het advies dat het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft uitgebracht staat dat er geen bezwaar tegen het plan is, als de nieuwe bebouwing inclusief fundering en isolatie boven het profiel van vrije ruimte (PvVR) en buiten de (theoretische) kruin wordt geplaatst. De waterhuishoudkundige belangen zijn dan niet in het geding. Het hoogheemraadschap geeft dan een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden is wel een omgevingsvergunning (voor een wateractiviteit) nodig. Het slopen van bebouwing valt onder de zorgplicht, tenzij er heipalen geheel worden verwijderd.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. Er is een vergunning van het waterschap vereist voor het bouwen van twee van de woningen en overige ingrepen in de beschermingszone van de waterkering. De overige wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 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 afstandsgelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgelateerd 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

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van drie nieuwe woningen. Een woonfunctie wordt in het kader van activiteiten en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Hierdoor moet worden bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen. Daarnaast mogen de woningen de omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsactiviteiten. Hoewel de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering uit 2009 inmiddels is verouderd, biedt deze nog steeds goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten en gevoelige functies. Bij het beoordelen van de milieubelastende activiteiten is gebruik gemaakt van de richtafstanden van de Lijst voor bedrijfsactiviteiten.

Op de gronden direct ten zuidoosten van het plangebied, de voormalige scheepswerf, vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en hier worden/zijn woningen gebouwd. Ook in de huidige planologische situatie zijn een scheepswerf of andere milieubelastende activiteiten niet meer mogelijk ten zuidoosten van het plangebied.

Daarnaast is op ca. 50 m afstand ten oosten van het plangebied een recreatieve bestemming van toepassing, waarbij een kampeerfunctie is toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m voor geluid (gemengd gebied). Tevens is op ca. 90 m ten oosten van het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig/mogelijk. Aan de afstandsnorm van 100 m voor geur vanwege het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor wordt voldaan.



De beoogde woningen voldoen aan de richtafstanden. Bovendien zijn er op kortere afstand van de hiervoor genoemde bedrijvenlocaties reeds woningen gelegen die daarmee maatgevend zijn. Derhalve kan een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen worden gegarandeerd en zullen de bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt vooralsnog het bestaande pad naar de achtergelegen weilanden gehandhaafd. Op termijn komt dit pad te vervallen. Om die reden is aan de gronden waar het pad nu ligt in het voorliggende plan een woonfunctie toegekend. Daarmee wordt het pad met het voorliggende plan onder het overgangsrecht gebracht. In de tijdelijke situatie dat het pad nog aanwezig is, wordt geen noemenswaardige hinder verwacht. Voor de woningen aan de oostzijde betreft het pad een bestaande situatie. In de tijdelijke situatie dat het pad nog aanwezig is, is het aannemelijk dat minder landbouwverkeer dan nu het geval is gebruik maakt van het pad, omdat voor de ontsluiting van het huidige agrarische erf ook deels dit pad gebruikt wordt. In de tijdelijke situatie zal het pad uitsluitend nog gebruikt worden voor het bewerken van het achtergelegen grasland. De ervaring is dat er circa vijf perioden per jaar zijn dat het grasland bewerkt wordt (bemesten, maaien, hooien, etc.), waarbij landbouwverkeer overdag over het pad rijdt. Onevenredige hinder (bijvoorbeeld geluid, stof en trillingen) in deze tijdelijke situatie wordt dan ook niet verwacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormen de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat van de beoogde woningen. Tevens worden de aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied niet belemmerd door de komst van de nieuwe woningen. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 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.

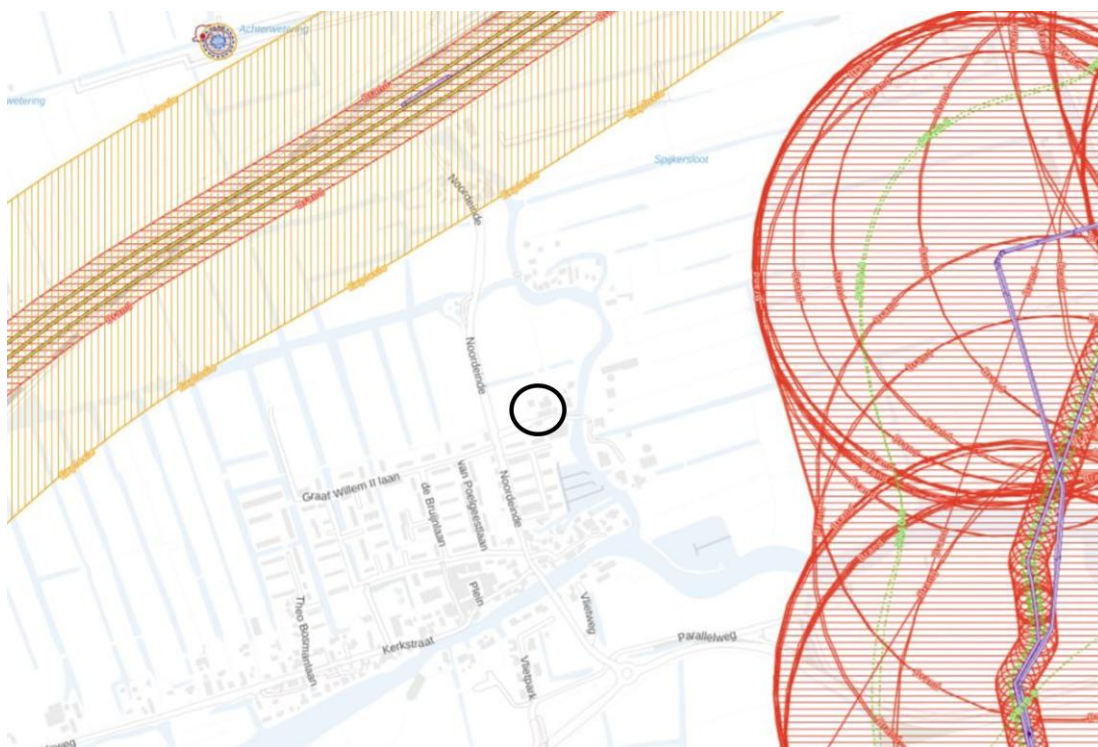
In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 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

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



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

Buisleidingen

Uit het raadplegen van de risicokaart komt naar voren dat de dichtstbijzijnde buisleiding op ca. 810 m afstand in oostelijke richting is gelegen. Het plangebied ligt buiten de risicoafstanden (plaatsgebonden risicocontour en brandaandachtsgebied) van deze leiding, waarmee deze buisleiding geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Risicovolle activiteiten

Op ca. 835 m afstand in noordwestelijke richting is de meest nabijgelegen risicovolle activiteit aanwezig, waar opslag van propaan en propeen plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de veiligheidszones en risicocontour van deze inrichting en gelet op de afstand vormt deze risicovolle activiteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Op enige afstand ten noorden van de planlocatie bevindt zich de rijksweg A4. De planlocatie is niet gelegen in het brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van deze weg.

Conclusie

Gezien op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 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

De gronden van het plangebied zijn in het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt een middelhoge verwachting en is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm -mv. Aangezien de grenswaarden met de beoogde ontwikkeling niet worden overschreden, is archeologisch onderzoek in het kader van het voorliggende plan niet benodigd. Mochten bij de werkzaamheden toevalsvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Zoals besproken in paragraaf 4.2.2 en een separaat bijgevoegde memo (zie bijlage 1), is in de nabijheid van het plangebied een molen met bijbehorende biotoop aanwezig. Op basis van de molenbiotoopformule is een bouwhoogte mogelijk van ca. 4,27 m. Echter is er in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig en worden de beoogde woningen voorzien van een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 m en 4 m. Hier wordt nader op ingegaan in de bijgevoegde memo (zie bijlage 1). Met inachtneming van deze onderbouwing vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 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:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het 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. Onderstaande punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

1. Er worden slechts drie woningen gerealiseerd ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing.
2. Het gaat om een gebied waar reeds verscheidene stedelijke functies te vinden zijn.
3. De woningen voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de BENG-eisen, waardoor het milieueffect beperkt is.

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.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerkingtreding van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten via ruimtelijkeplannen.nl.

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 en in de regels zijn de functies toegekend aan locaties. Aan deze locaties zijn regels voor de activiteit bouwen en regels betreffende het gebruik verbonden. 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.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten 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).

6.3 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 inleidende 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 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 werkingsgebieden op alfabetische volgorde. Dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- toepassingsbereik;
- functieomschrijving;



- beoordelingsregels bouwactiviteiten;
- maatwerkvoorschriften;
- specifieke functieregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.4 Wijze van bestemmen

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' van de gemeente Kaag en Braassem. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend omgevingsplan bevat de volgende functies/werkingsgebieden.

Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m

Ter bescherming van de windvang van de nabijgelegen Hoogmadese molen geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m'.

Tuin

Het voorerf van de woningen heeft het werkingsgebied 'Tuin' gekregen. Hier mogen, met uitzondering van erkers en toegangsportalen, geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Aan de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied en de nieuwe watergang aan de achterzijde van de noordelijke kavels is het werkingsgebied 'Water' toegekend.

Wonen

Ten behoeve van de functie wonen worden de gronden van het plangebied grotendeels voorzien van het werkingsgebied 'Wonen'. Hierbij geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Daarnaast gelden er goot- en bouwhoogten van maximaal 4 m en 8 m. De inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 750 m³ zijn.

Waarde - Archeologie 3

Voor de bescherming van archeologische waarden wordt het plangebied voorzien van de werkingsgebieden 'Waarde - Archeologie 3'. Hierbij geldt dat er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bodemingrepen, waarbij uitzonderingen gelden bij ingrepen met een diepte tot 30 cm -mv en een oppervlakte tot 2.500 m².

Waterstaat - Waterkering

Een klein zuidoostelijk deel van het plangebied wordt voorzien van het werkingsgebied 'Waterstaat - Waterkering'. Op basis van de actuele legger is enkel dit gedeelte van het plangebied gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering.



7 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.

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 zogenoemde '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.

Planspecifiek

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

