

Gemeente Kaag en Braassem

Kerkstraat 40-42, Oude Wetering

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

2 december 2025

Kenmerk 1884-09-T01

Projectnummer 1884-09

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Geschiedenis	7
2.2.	Huidige situatie	8
2.3.	Toekomstige functie	9
2.4.	Stedenbouwkundige invulling	12
2.5.	Ruimtelijke randvoorwaarden	13
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
3.2.2.	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening	18
3.3.	Regionaal beleid	19
3.3.1.	Regionale Omgevingsagenda 2040	19
3.3.2.	Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1.	Omgevingsvisie Kaag en Braassem	21
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
4.1.	m.e.r.-beoordeling	23
4.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.3.	Duurzaamheid & gezondheid	24
4.4.	Ontsluiting, parkeren en verkeersgeneratie	25
4.4.1.	Ontsluiting	25
4.4.2.	Parkeren	25
4.4.3.	Verkeersgeneratie	26
4.5.	Flora & Fauna	27
4.6.	Luchtkwaliteit	29
4.7.	Geluid	30
4.8.	Geur 31	
4.9.	Milieuzonering	32
4.10.	Omgevingsveiligheid	35
4.11.	Trilling	36
4.12.	Welstand	37

4.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap	37
4.13.1. Algemeen	37
4.13.2. Archeologie	38
4.13.3. Cultuurhistorie	39
4.14. Bodem	39
4.15. Weging van het waterbelang	41
5. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	42
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.2. Financiële haalbaarheid	42
5.3. Belangenafweging	42
Bijlagen	43
Bijlage 1 Boom effect analyse	43
Bijlage 2 Ecologisch onderzoek	43
Bijlage 3 Stikstofberekening	43
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai	43
Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek	43
Bijlage 6 Archeologisch booronderzoek	43
Bijlage 7 Bodemonderzoek	43
Bijlage 8 Verslag participatie	43
Bijlage 9 Schetsontwerp	43
Bijlage 10 Situatietekening groen bestaand en nieuw	43
Bijlage 11 Schetsontwerp	43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Kerkstraat 40-42 in Oude Wetering bevindt zich een kerk (Kerkstraat 41) met pastorie-woning (Kerkstraat 42), een kostenwoning (Kerkstraat 40) en bijhorende tuin. Het voornemen van De Remonstrantse Gemeente is om in de tuin woningbouw te realiseren in de vorm van een Knarrenhof®. Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Oude Wetering') is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies en als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies wordt met dit document aangetoond.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Kerkstraat 40-42 in Oude Wetering in de gemeente Kaag en Braassem. De locatie wordt omsloten door woningen aan de noord- en zuidzijde, de Oude Wetering aan de oostzijde en de Alkemadelaan aan de westzijde. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Alkermade, sectie B met nummer 4746. Het perceel heeft een oppervlak van circa 3.876 m².

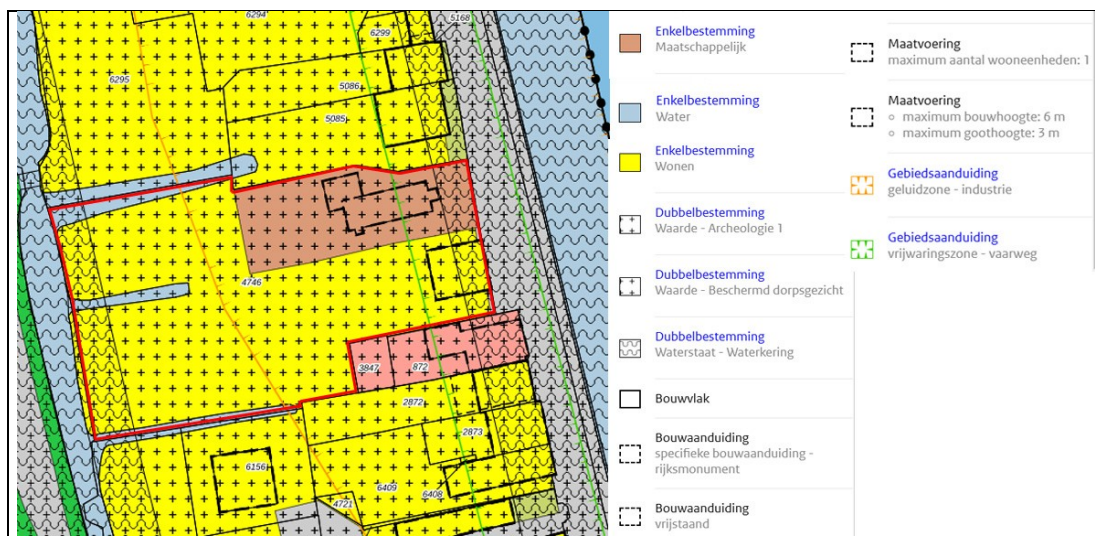
Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan 'Oude Wetering' die is vastgesteld op 29 mei 2017 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Water' en 'Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De bouw van de woningen mag niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en ter plaatse van de beoogde nieuwbouw binnen de bestemming 'Wonen' is geen bouwvlak opgenomen. Verder gelden er in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' en 'Waterstaat – Waterkering'. Ook heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'vrijwaringszone – vaarweg'. Met bouwvlakken is aangegeven waar gebouwd mag worden en voor deze bouwvlakken gelden nog verschillende bouwaanduidingen. Op deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen wordt verderop in dit document ingegaan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan



1.4. Leeswijzer

Dit document bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Oude Wetering is ontstaan vanaf de 13de eeuw. Mogelijk begon de ontginning van dit gebied al vanaf de 11de eeuw. Het landschap toen bestond uit een groot veenmoeras met kleine veenstroompjes. De ontginning van dit gebied gebeurde onder leiding van de Graaf van Holland, hij gaf stukken land juist weg aan gegadigden. Hier stond wel een aantal voorwaarden tegenover. Dit soort ruil werd tijdens de Middeleeuwen 'copen' genoemd. De ontginningen vonden plaats vanuit een stroomrug of een gegraven wetering, wat hier het Oude Weteringkanaal is. Langs dit kanaal vormde de ontginningsas, en het kanaal zorgde ook voor de afwatering van het gebied.

Dit afwateringskanaal vormde een doorgang van het Haarlemmermeer in het noorden naar het Braassemermeer in het zuiden. Aan weerszijden van het ontwateringskanaal vormde twee veenpolders, de Googerpolder in het westen en de Heilige-geestpolder in het oosten. In deze twee polders werd in de 17de eeuw op grote schaal veen gewonnen voor brandstof in de vorm van turf. Het gevolg was dat de polders toen twee veenplassen werden, deze werden in de 18de eeuw bedijkt en drooggemalen. De ontginningsas waar het plangebied op gelegen is, bleef als veen restdijk achter. Vanwege dat de Oude Wetering als een verbinding functioneerden tussen twee grotere wateren, speelde als snel scheepvaart een rol voor de economie van het dorp. In het dorp kwamen meerdere scheepswerven, zeilmakerijen, schipperscafés en bevoorradingswinkels op.

In het plangebied staat een kerk uit 1645, dit is een Remonstrantse kerk. Hier mochten de gelovigen hun diensten in het geheim uitvoeren. Er heeft ook jarenlang een pastorie voor de kerk gestaan, omdat vanaf de weg de kerk niet herkenbaar in beeld mocht. De kerk die er nu staat komt uit 1819, de pastorie was weggehaald en de kerk zelf werd verlengd. De kerk is in 1975 volledig gerestaureerd en is tegenwoordig een rijksmonument.

Afbeelding 3: Historische kaarten



De oudste kaart beschikbaar van Oude Wetering is de kaart van Floris Balthasars uit 1615, gemaakt voor het hoogheemraadschap van Rijnland. Hierbij is de lintbewoning goed zichtbaar die zich op de ontginningsas heeft gevestigd. Op de kaart is ook te zien dat waarschijnlijk ter hoogte van het plangebied er al bebouwing was, dit zou betekenen dat er al bebouwing was voor de bouw van de Remonstrantse kerk. Op de topografische militaire kaart uit 1850 is de lintbebouwing goed te zien, daarnaast zien we dat het landschap er omheen ook veranderd is. De perceellijnen in de polders zijn duidelijk te zien en in het noorden van het gebied zien we dat er bedijking is gekomen om de polder heen. Op de kadastrale minuut uit 1828 is de huidige kerk al in het plangebied zichtbaar. De kosterwoning ernaast is wel veranderd ten opzichte van 1828, die is tegenwoordig namelijk korter en vierkanter met een bijgebouw ernaast. Op de kadastrale minuut is ook te zien dat op het westelijke kant van het perceel geen gebouwen of klein beekje zichtbaar zijn, die er tegenwoordig er wel zijn.

2.2. Huidige situatie

De kerk is momenteel in gebruik door De Remonstrantse Gemeente in Oude Wetering dat een kleine, levendige en actieve, vrijzinnig protestantse geloofsgemeenschap is. Naast kerkdiensten die eens per veertien dagen worden gehouden vinden er ook allerlei andere activiteiten plaats en wordt de kerk verhuurd voor evenementen. De kerkelijke gemeente is op zoek naar een manier waarop de kerk in de toekomst op een duurzame manier behouden kan blijven voor het dorp. Het onderhoud van de kerk en bijhorende tuin is namelijk kostbaar en het aantal leden neemt af.

Afbeelding 4: Het gebouw van de remonstrantse gemeente



Afbeelding 5: Luchtfoto huidige situatie plangebied



Afbeelding 6: Situatietekening bestaande situatie



2.3. Toekomstige functie

Om een duurzame invulling te geven aan het terrein en zo de historisch waardevolle gebouwen voor de toekomst te behouden heeft de kerkgemeente het plan opgevat om het perceel te transformeren tot Knarrenhof®. Knarrenhof® is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw voor onder andere zelfredzame senioren. De bewoners bepalen zelf hoe hun leefomgeving er uit komt te zien. Doel van Knarrenhof® is niet alleen

om woningen te realiseren voor deze doelgroep. Knarrenhof® is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is bedoeld voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan of wil terugvallen.

Door Stichting Knarrenhof wordt zorgvuldig bekeken of de toekomstige bewoners passen binnen het woonconcept. Er zijn geen vastgelegde leefregels waaraan de bewoners zich dienen te houden, maar van bewoners die in het hof willen wonen worden wel een aantal ongeschreven taken verwacht. Zo is het niet meer dan normaal dat je voor een zieke buurman de hond uitlaat. Verder zal een bewonersvereniging/vereniging van eigenaren worden opgericht voor de toekomstige bewoners. Deze vereniging bepaalt bijvoorbeeld welke invulling er wordt gegeven aan de gemeenschappelijke tuin waarvan deze vereniging eigenaar is. De bewoners hebben daarbij een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor de gemeenschappelijke zaken. Bij beslissingen van de vereniging over deze onderwerpen geldt steeds dat de meerderheid van de stemmen bepaalt wat er gebeurt. Bewoners hebben daarmee direct invloed op hun eigen leefomgeving.

De landelijke Stichting Knarrenhof blijft na de realisatie van de levensloopbestendige en onderhoudsarme woningen betrokken bij het plan. Zo zal Stichting Knarrenhof in samenwerking met de bewonersvereniging/vereniging van eigenaren monitoren hoe het wonen in het hof de bewoners bevalt. Bij eventuele problemen kan Stichting Knarrenhof ook worden ingeschakeld. Daarnaast zal bij het eventueel vrijkomen van een woning via de landelijke Stichting Knarrenhof gezocht worden naar een nieuwe passende bewoner. Daarbij geldt altijd dat diegene die het hoogst op de wachtlijst staat als eerste in aanmerking komt voor de woning en waarbij is afgesproken dat de mensen die lid zijn van de Remonstrantse kerk, voorrang hebben bij de toewijzing. Uiteraard zal door middel van een gesprek worden bepaald of die persoon past binnen de bestaande groep bewoners en de idealen die Knarrenhof® heeft nastreeft. Zo wordt gewaarborgd dat het woonconcept ook in de toekomst gehandhaafd blijft. Alle woningen in het hof worden door de eigenaren zelf bewoond, behoudens de woningen van de woningcorporatie WY wonen, die deze woningen koopt voor haar huurders in de doelgroep senioren. In het plan wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid om 30% sociale huur, en 40% betaalbaar en 30% vrije sector te realiseren

Afbeelding 7: Referentieproject, Knarrenhof® Gouda



Afbeelding 8: Referentieproject, appartementen Vijfhuizen



2.4. Stedenbouwkundige invulling

Voor het plangebied is het plan om in de bestaande tuin 20 appartementen te realiseren met eigen balkon/terras en berging. Deze appartementen worden in hofvorm gerealiseerd waardoor er een gemeenschappelijke tuin aan de binnenzijde ontstaat. De bestaande kosterswoning wordt verbouwd en gesplitst naar twee woningen. Ten opzichte van de bestaande situatie gaat het dus om een toevoeging van 21 woningen aan de woningvoorraad. Het kerkgebouw en pastoriewoning vormt de gemeenschappelijke ruimte. Met deze uitgangspunten is een mogelijke uitwerking weergegeven op de volgende afbeeldingen. De kerk blijft in eigendom van de kerkelijke gemeente en stellen zij ter beschikking voor bewoners om in overleg gebruik te kunnen maken van de ruimte voor bijeenkomsten. Daarmee is een duurzame instandhouding van de kerk voor de toekomst gewaarborgd. Tussen de appartementen en de kerk met kosterswoning is ruimte voor parkeren.

Afbeelding 9: Uitwerking mogelijke toekomstige situatie



Afbeelding 10: Uitwerking mogelijke toekomstige situatie



2.5. Ruimtelijke randvoorwaarden

Deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorziet in het toekennen van een woonfunctie aan het perceel. Dit betreft uitsluitend een afwijken van de regels van het omgevingsplan van het ruimtelijk deel. Vervolgens zal een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd, het technische deel. Om een goed kader te schetsen binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden het plan uitgewerkt dient te worden zijn in deze paragraaf de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven. De uitgewerkte variant in paragraaf 2.4 is daarmee dus een uitwerking binnen deze randvoorwaarden. Het uiteindelijke bouwplan kan dus afwijken van dit model, maar zal aan de randvoorwaarden, zoals in deze paragraaf beschreven, moeten voldoen en aan worden getoetst.

Nieuwbouw

Er worden maximaal 20 nieuwe woningen gerealiseerd in twee bouwlagen met plat dak. De woningen worden zo gepositioneerd dat er een hofvorm met hofuin ontstaat. De bestaande kostervoning mag worden verbouwd en gesplitst naar twee woningen. Het kerkgebouw en pastoriewoning vormt de gemeenschappelijke ruimte waar bewoners gebruik van mogen maken. Daarnaast blijft dit gebouw ook dienstdoen als kerk en blijven er eveneens activiteiten georganiseerd worden door de kerk.

Beeldkwaliteit

In het bouwplan wordt gespeeld met de goothoogte en dakvorm zodat het volume minder hoog oogt. De architectuur krijgt een landelijke en passende uitstraling dat aansluit op de eisen uit de welstandsnota, zie paragraaf 4.12.

Verkeer en parkeren

De inrit van het hof ligt aan de Kerkstraat, ten zuiden of ten noorden van de kosterswoning. In het uitgewerkte model is de inrit nu aan de zuidkant getekend. De exacte keuze van de inrit zal ter zijnde tijd gemaakt worden. Daarbij wordt de afweging gemaakt welke oplossing technisch haalbaar is en ruimtelijke het meest wenselijk. Het parkeren wordt op de eigen kavel opgelost. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.4.2.

Bomen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een boom effect analyse¹ uitgevoerd. De beeldbepalende bomen 1, 2 uit deze analyse kunnen en moeten behouden blijven. De beeldbepalende bomen 14, 17, 18, 22 en 28 kunnen mogelijk behouden blijven (zie bijlage 10). Dit zal bij de verdere uitwerking van de plannen ook in relatie tot de andere ruimtelijk relevante aspecten onderzocht moeten worden. De bomen die niet behouden kunnen blijven, worden gecompenseerd. Waar mogelijk vind compensatie plaats in de nieuwe tuin(en) of in overleg met de gemeente elders.

Water

De bestaande sloot wordt gedempt om plaats te maken voor de nieuwbouw. Conform de eisen die gesteld worden door het waterschap moet worden voorzien in watercompensatie. Bij de planuitwerking dient te worden aangetoond dat de toename aan verharding en vervuilingseenheden geen negatieve invloed op de waterhuishouding heeft. Het hemelwater moet zoveel als mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd worden, zoals ook omschreven in paragraaf 4.15.

¹ Diospyros decandra, Bomen-effect-analyse (BEA) t.b.v. voorgenomen bouwterrein achter de Remonstrantse kerk te Oude Wetering, Roelofarendsveen, 4 juli 2025

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2024 als de Nationale Omgevingsvisie als bedoeld in de omgevingswet. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) 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. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om 21 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Conclusie

De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 18 februari 2025 is de recentste versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De visie omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. 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.

- Samen werken aan Zuid-Holland
- Bereikbaar Zuid-Holland
- Schone energie voor iedereen
- Een concurrerend Zuid-Holland.
- Versterken natuur in Zuid-Holland
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
- 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'). 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.

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.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn een aantal zaken die worden benoemd in de Omgevingsvisie van belang. Ten eerste is het van belang te benoemen dat de provincie richting en ruimte geeft aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkeling en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of

versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ten tweede wordt er in de Omgevingsvisie dieper ingegaan op verstedelijking en wonen. Hierin wordt benoemd dat de provincie, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties op regionaal niveau in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen voorziet. De voorkeur gaat uit naar woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Door te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied blijft het open landschap behouden.

Toetsing

De ontwikkeling past binnen de provinciale Omgevingsvisie. De ontwikkeling voorziet namelijk in de grote behoefte aan woningen. Door binnenstedelijk te bouwen wordt bebouwing in het open landschap voorkomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 18 februari 2025 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan 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. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits 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. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen, omdat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er

worden immers 21 woningen gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied in de bebouwde kom van Oude Wetering.

Toetsing

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Voor het voorgenomen plan wordt in paragraaf 4.2 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

De planlocatie is (deels) gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Een plan binnen een regionale waterkering mag conform artikel 7.25 van de Omgevingsverordening geen belemmeringen veroorzaken voor de instandhouding, het onderhoud of versterking van de regionale waterkering. Binnen het gedeelte waar de vrijwaringszone van toepassing is vindt geen nieuwbouw plaats, hier vindt enkel de inpandige verbouw van de bestaande panden en mogelijke maatregelen op het maaiveld plaats.

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

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte;
- alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal bij de planuitwerking daar waar nodig rekening worden gehouden met bovenstaande aspecten met betrekking tot klimaatverandering.

Conclusie

Uit de provinciale verordening volgen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Omgevingsagenda 2040

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

- 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.

Toetsing

Met het initiatief worden 21 nieuwe woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. 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.

Conclusie

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

3.3.2. Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

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

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling van 21 woningen conform de 30%/40%/30% verdeling draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de subregio Oost waar de gemeente Kaag en Braassem deel van uitmaakt. Het aantal te bouwen woningen in de gehele

regio is verdeeld onder de drie subregio's, voor subregio Oost is uitgegaan van 9.500 tot 11.000 woningen tot 2030.

Conclusie

Gezien het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Kaag en Braassem.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De geactualiseerde Omgevingsvisie Kaag en Braassem versie 2024 is op 5 februari 2024 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem vastgesteld. De Omgevingsvisie is een dynamisch document. Dat betekent dat dit document mee dient te bewegen met de veranderingen en ontwikkelingen die spelen binnen de gemeente en de samenleving. De Omgevingsvisie wordt daarom periodiek bijgesteld. De meest recente herziening is op 22 augustus 2025 al in ontwerp gepubliceerd.

In deze brede visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar. Met de omgevingsvisie wil de gemeente borgen wat goed gaat en inzetten op verdere vernieuwing en ontwikkeling waar dit nodig is. Per onderwerp zijn opgaven weergegeven en is aangegeven met welke doelen de gemeente deze opgaven wil bereiken. Op basis daarvan is per gebied een beknopt perspectief voor de toekomst geschetst. Aan de hand van gebiedsgerichte programma's zijn de gebiedstypen uit de omgevingsvisie nader uitgewerkt, met name bedoeld om richting te geven aan het op te stellen omgevingsplan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype Kernen. Kernen zijn de gebieden waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Deze zijn per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpspectieven. Voor het gebiedstype Kernen zijn de volgende doelen geformuleerd:

- een passende woning voor iedereen;
- een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.

Daarnaast is aangegeven dat deze kernen een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal kennen. Binnen deze kernen is hoogbouw mogelijk, mits passend in de omgeving. Vanaf vijf bouwlagen, dan wel 12/13 meter, wordt er gesproken over hoogbouw. Specifieke uitgangspunten voor deze gebieden zijn:

- grootschalige woningbouwprojecten zijn mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan Braassemerland in Roelofarendsveen en de ontwikkeling van de Grietpolder in Leimuiden. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende maatregelen worden getroffen die rekening houden met klimaatadaptatie;
- detailhandel wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de dorpscentra.

Wat de gemeente hiermee wil bereiken is het in stand houden en verder opwaarderen van het voorzieningenniveau binnen de kernen.

De druk op de woningmarkt in Kaag en Braassem is groot. Er is een grote wachtlijst voor de sociale huursector, er is behoefte aan meer huur- en koopwoningen in het (betaalbare) midden-segment. Het gemeentebestuur zet daarom in op het sneller realiseren van woningen, met de focus op het sociale en betaalbare segment, maar is daarbij van mening dat alle doelgroepen evenredig aan de behoefte aan bod moeten komen op de woningmarkt. Er is dan ook aandacht voor (het realiseren van) een grote mate aan diversiteit in woningtypes om betaalbaar en geschikt wonen mogelijk te kunnen maken voor iedereen. Bij elke ontwikkeling dient wel rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, met de focus op 'passend in de omgeving'. Plannen die aan deze criteria voldoen kunnen dan ook op de volle steun rekenen van de gemeente, ook als deze op gespannen voet staan met het contourenbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Toetsing

Het woningbouwprogramma in Kaag en Braassem is kwantitatief voldoende om bij te dragen aan zowel het oplossen van het actuele tekort als de toekomstige huisvestingsopgave (vanuit de regio). Volgens het woningmarktonderzoek zijn de huidige plannen echter niet voldoende om te voldoen aan het Rijksbeleid en de lokale kwalitatieve behoefte. Om te voldoen aan het Rijks- en regionale beleid zal 30% van de programmering moeten bestaan uit sociale huur en ook nog een aandeel van 40% uit betaalbare koop of middeldure huur. Het woonprogramma sluit aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Verder wordt in de omgevingsvisie als specifiek doel gesteld om meer levensloopbestendige woningen te realiseren met als doel om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Op sociaal gebied wordt als doel gesteld dat inwoners een voldoende sociaal netwerk hebben, waar ze, waarnodig, op terug kunnen vallen. Ook wordt er ingezet om sociaal isolement en eenzaamheid te voorkomen of verminderen. Voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos aan op deze doelstellingen.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

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. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Toetsing

Omdat er sprake is van de bouw van maximaal 21 woningen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, in een omgeving dat gekenmerkt wordt door bebouwing, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Wellicht ten overvloede blijkt uit dit hoofdstuk en de in dat kader uitgevoerde onderzoeken, dat de planontwikkeling geen nadelige milieugevolgen heeft.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. 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.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarin als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

In het plangebied neemt het aantal woningen met 21 toe en daarmee is het plan in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een beperkte motiveringsplicht van toepassing, waarbij moet worden aangetoond of er een behoefte is aan deze ontwikkeling. Dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetoond in paragraaf 3.3.2.

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen op een locatie in het centrum van Oude Wetering dat wordt omsloten door bebouwing. Er is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve is geen verdere motivering benodigd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3. Duurzaamheid & gezondheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een woning bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

De woningen zullen aan de BENG-eisen voldoen.

Toetsing

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. Bij de voorgenomen ontwikkeling is dit onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht. Echter levert het realiseren van een Knarrenhof® wel een bijdrage aan de gezondheid, aangezien het concept eenzaamheid tegen gaat en stimuleert het (senior)bewoners tot allerlei gezamenlijke activiteiten.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Ontsluiting, parkeren en verkeersgeneratie

4.4.1. Ontsluiting

De mobiliteit binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt voor zowel auto als voet- en fietsverkeer. Qua infrastructuur wordt er een ontsluiting naar de Kerkstraat aangelegd, ten zuiden of ten noorden van de kosterswoning. De exacte keuze van de inrit zal ter zijnde tijd gemaakt worden. Daarbij wordt de afweging gemaakt welke oplossing technisch haalbaar is en ruimtelijke het meest wenselijk.

Conclusie

Het aspect ontsluiting vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2. Parkeren

De gemeente Kaag en Braassem heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de 'Herziening Nota Parkeernormen 2018'. Daarin is het plangebied aangeduid als 'rest bebouwde kom'. Voor het project is op basis van het stedenbouwkundig model, als opgenomen in paragraaf 2.4, de volgende parkeerberekening opgesteld wat aansluit op het aantal getekende parkeerplaatsen.

Als wordt uitgegaan van de minimale parkeernormen volgende de 'Herziening Nota Parkeernormen 2018' moet het aantal parkeerplaatsen als weergegeven in afbeelding 12 worden aangelegd.

Afbeelding 11: Minimale parkeernormen

Woningtype	Minimale norm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Etage 65-120 m ²	1,5	14	21
Etage <65 m ²	1,2	6	7,2
Tussenwoning/hoekwoning	1,6	1	1,6
Totaal			29,8 = 30

De woningen in dit plan zijn echter specifiek bedoeld voor senioren. De woningen worden immers levensloopbestendig uitgevoerd en worden door Stichting Knarrenhof specifiek toegewezen aan senioren. Er worden afspraken gemaakt over een leeftijdsgrens, vanaf welke leeftijd iemand in deze woningen mag komen te wonen. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in de gemiddelde Knarrenhof® ligt rond de 35%. Het volledige woonprogramma van deze woningen is gelijkvloers. Er is niet expliciet zorg aanwezig, maar de woningen zijn wel zorg voorbereid en het concept gaat uit van 'Noaberschap' en hulp geven aan elkaar. De 'Herziening Nota Parkeernormen 2018' gaat uit van kerncijfers met het oog op een brede gemiddelde doelgroep. Wanneer woningen voor een zeer specifieke doelgroep gerealiseerd worden, kunnen zowel meer, als minder parkeerplaatsen benodigd zijn (CROW, Parkeerkencijfers 2024, 2024).

De bewoners van de levensloopbestendige woningen in een Knarrenhof® is zo'n doelgroep waarvoor minder parkeerplaatsen benodigd zijn. De praktijk leert namelijk dat de huishoudens in een Knarrenhof klein zijn en dus is ook het autobezit laag is. Dit blijkt ook uit onderzoek van de bewoners van de bestaande hofjes. Het autobezit is minder dan één auto per woning in de gerealiseerde hofjes. Veelal bezit een deel van de bewoners zelfs helemaal geen auto. Ook ligt het aandeel éénpersoonshuishoudens in de gemiddelde Knarrenhof® rond de 35% en zijn veel bewoners pensioengerechtigd en daarmee niet meer afhankelijk van een auto voor het woon-/werkverkeer. Knarrenhof heeft meerdere projecten gerealiseerd waar een lagere parkeernorm is gehanteerd dan de parkeernormennota als gemiddelde norm hanteert voor die betreffende locatie.

De 'Herziening Nota Parkeernormen 2018' geeft de mogelijkheid aan het college om van de bepalingen uit deze nota af te wijken. Voor dit plan is hiervoor gekozen en is de parkeernorm vastgesteld 22 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd (zie voor argumentatie op basis van Knarrenhof ervaringscijfers bijlage 11). In het model als opgenomen in paragraaf 2.4 is weergegeven dat er voldoende ruimte op het terrein is voor die aantallen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.4.3. Verkeersgeneratie

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied toe. Om dit in beeld te brengen is gekeken naar de kerncijfers van het CROW. Kijkend naar de stedelijkheidsgraad, wordt de gemeente Kaag en Braassem gezien als 'weinig

stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom' als gekwalificeerd in de 'Herziening Nota Parkeernormen 2018'.

Afbeelding 12: Verkeersgeneratie

Woningtype	Maximale verkeersgeneratie	Aantal	Aantal verkeersbewegingen per etmaal
Koop, appartement, midden	6,4 per etmaal	14	89,6
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5 per etmaal	6	27
Tussenwoning/hoekwoning	7,8	1	7,8
Totaal			124

In bovenstaand overzicht is te zien dat het plan een verkeersgeneratie van 124 verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengt. De planlocatie is ontsloten via de Kerkstraat. Het gaat om een relatief geringe toename van het aantal verkeersbewegingen voor deze weg en uit recente tellingen blijkt dat de verkeersgeneratie opgevangen kan worden met de huidige ontsluiting.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Flora & Fauna

Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een vergunningsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of er geen beschermde gebieden of soorten worden bedreigd is ecologisch onderzoek² uitgevoerd.

² Watersnip, Ecologisch onderzoek Kerkstraat 40-42 te Oude Wetering, 25A065, Reeuwijk, augustus 2025

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Natura 2000-gebieden 'Kennemerland-Zuid' en 'Nieuwkoopse plassen & de Haeck' liggen beide op een afstand van 12 km van het plangebied. Beide Natura 2000-gebieden beschikken over habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Uit de gedane stikstofberekening³ is gebleken dat dit project in zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen significant negatieve effecten heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

³ Stalbouw.NL, Realisatie 20 appartementen Kerkstraat 40-42, Oude Wetering, wat001-73, De Rips, 21 juli 2025

Toetsing soortenbescherming

In het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van boommarter en steenmarter niet uitgesloten kan worden in het plangebied. Om de aanwezigheid van deze soorten in het plangebied uit te kunnen sluiten, is aanvullend onderzoek vereist. Verder is er voor overige soorten geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Wel wordt voor de soortgroep vissen opgemerkt dat bij het dempen van de sloot van oost naar west gewerkt dient te worden. Op deze manier heeft aanwezige fauna een ontsnappingsroute van de werkzaamheden. Daarnaast wordt aangegeven dat indien bomen en struiken verwijderd worden, dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels dient te gebeuren, zodat overtreding van de Omgevingswet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Omgevingswet hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake deskundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect ecologie is nader onderzoek naar de boommarter en steenmarter noodzakelijk voordat kan worden gestart met de werkzaamheden. Indien rust- en/of verblijfplaatsen van deze soorten worden verstoord worden tijdens de werkzaamheden dient een mitigatieplan te worden opgesteld en een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd.

4.6. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende 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. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Derhalve is geen onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12-14 microgram per m³) en fijnstof (15-18 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijnstof (8-9 microgram per m³) bevindt zich beneden de

wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Toetsing

Omdat in het plangebied het aantal woningen met minder dan 1.500 toeneemt kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden de grenswaarden ter plaatse van het plangebied niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid.

Afbeelding 13: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	60 L _{den}
	40 L _{night}	50 L _{night}

Toetsing

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een gezoneerd industrieterrein, conform het geldende omgevingsplan ligt het plangebied binnen de 'Geluidzone – Industrie'. Verder ligt het plangebied niet binnen het geluidsachtgebied van rijksweg(en) en/of spoorweg(en). In de

omgeving liggen wel verschillende gemeentewegen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai⁴ plaatsgevonden. De woning en appartementen ondervinden geluid op de gevel ten gevolge van de Kerkstraat, de Watergang, de Alkemadelaan en de Westerdijk. De woning en appartementen ondervinden ook geluid op de gevel ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein, gelegen ten oosten van het plangebied. Het geluid op de gevel is vastgesteld door middel van het meet-en rekenvoorschrift, zoals beschreven in de Omgevingsregeling. Uit de rekenresultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB ten gevolge van de geluidbronsort gemeentelijke wegen wordt overschreden ter plaatse van de zuid-, west- en noordgevels van enkele appartementen. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 60 dB. Daarmee wordt de grenswaarde van 70 dB niet overschreden.
- Het geluid op de gevel op de te splitsen woning voldoet aan de standaardwaarde ten gevolge van de geluidbronsort gemeentelijke wegen.
- Maatregelen om het geluid op de gevel van de appartementen terug te dringen tot aan de standaardwaarde van 53 dB stuit naar verwachting op overwegende bezwaren van verkeerstechnische, financiële en stedenbouwkundige aard.
- Het is realistisch om een hogere waarde dan de standaardwaarde toe te staan van maximaal 60 dB voor de appartementen ten gevolge van de geluidbronsort gemeentelijke wegen.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluid op de gevel ten gevolge van het industrielawaai ter plaatse van de te splitsen woning maximaal 55 dB(A) bedraagt. Daarmee wordt de grenswaarde niet overschreden. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat in het verleden voor de woning al een hogere waarde is verleend van 55 dB(A).
- Het geluid op de gevel op de geplande appartementen, ten gevolge van het industrielawaai, ligt lager dan de standaardwaarde van 50 dB(A).
- Uit de berekeningen blijkt dat het cumulatieve geluid op de gevel L_{cum} maximaal 60 dB bedraagt. Dit valt in de beoordelingscategorie 'Matig'.
- Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijk geluid L_g maximaal 60 dB bedraagt. Er zijn daardoor extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te voldoen.

Conclusie

Indien met de nieuwbouwplannen wordt voorzien in extra geluidwerende voorzieningen om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te voldoen, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geur

Algemeen

⁴ Munsterhuis, Akoestisch onderzoek Plan Kerkstraat 40-42, Oude Wetering, 25.119, Borne, 18 september 2025

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd met een geuremissie die tot het plangebied reikt.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het

Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Momenteel is de VNG bezig met de voorbereiding van een nieuwe handreiking over dit onderwerp. Vooralsnog wordt voor deze onderbouwing de 'oude' brochure gehanteerd.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstands-stap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter

3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

Wonen is geen milieubelastende functie en er worden dan ook geen nieuwe milieubelastende functies toegevoegd. Eventuele hinder vanuit het plangebied naar de omgeving is daarom in ieder geval niet aan de orde. Verder zijn er op basis van de vigerende bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied enkele bedrijven waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Zo ligt een deel van het plangebied conform het geldende omgevingsplan binnen de 'Geluidzone – Industrie' horende bij het gezoneerde bedrijventerrein aan de overzijde van de Oude Wetering. Voor wat betreft het aspect geluid is in paragraaf 4.7 al op het geluid afkomstig van dit industrieterrein ingegaan. Daarin wordt geconcludeerd dat indien met de nieuwbouwplannen wordt voorzien in extra geluidwerende voorzieningen om aan het maximaal toelaatbare binnen-niveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te voldoen, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft het onderdeel geur rijkt de richtafstand van deze bedrijven niet tot aan het plangebied.

Verder bevindt zich een kerkgebouw in het plangebied. Dit kerkgebouw zal straks als bijeenkomst ruimte van het te realiseren Knarrenhof® dienen. Echter blijft de kerk wel in gebruik voor de diensten die eens in de twee weken worden gehouden en voor activiteiten die nu ook georganiseerd worden. Een kerkgebouw is een hindergevoelige functie, met name om het aspect geluid, voor het geluid afkomstig van de kerkklokken. Bij deze kerk worden echter geen kerkklokken geluid. De functie van het gebouw kan in de toekomstige situatie dan ook het beste vergeleken worden met een 'buurt- en clubhuis' conform de VNG-lijst. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, maar omdat het plangebied zich in het centrum van Oude Wetering bevindt waar sprake is van functiemenging kan gesteld worden dat sprake is van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met één stap naar beneden kan wordt bijgesteld tot 10 meter. De nieuwe woningen worden op een afstand verder dan deze 10 meter gerealiseerd. Voor wat betreft de bestaande woningen in de omgeving geldt dat momenteel niet aan de gestelde richtafstand kan worden voldaan, maar daarvan mag worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het gebruik van het gebouw in de toekomst is nagenoeg gelijk als in de huidige situatie, behalve dat nu bewoners van het Knarrenhof® ook terecht kunnen in het gebouw. Op basis daarvan kan gesteld worden dat in de toekomstige situatie voor zowel de omwonenden als de toekomstig bewoners er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het gebruik van het kerkgebouw.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

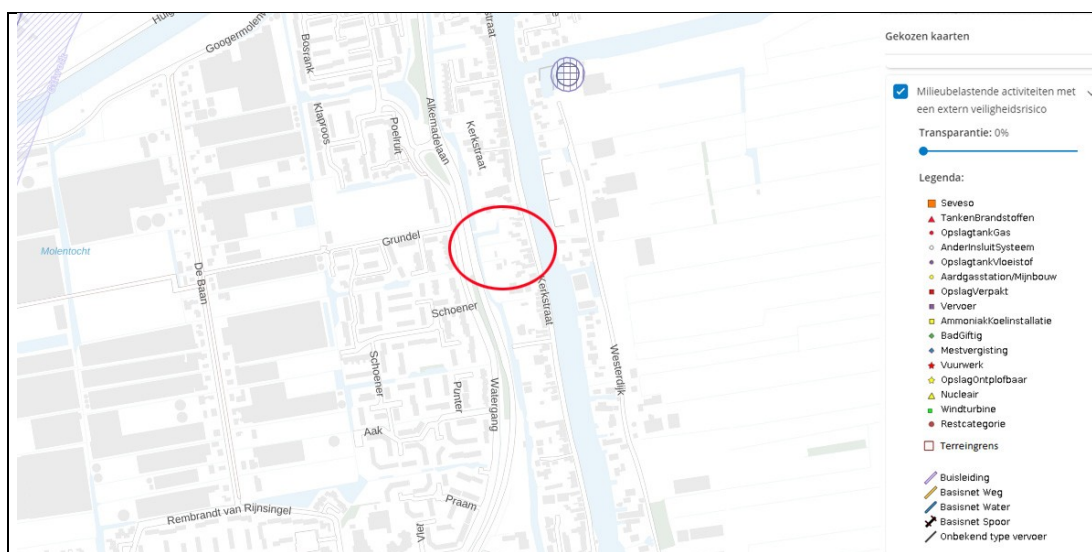
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of

een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen, buisleidingen en/of bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Afbeelding 15: Fragment risicokaart



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden

maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Toetsing

De Welstandsnota van de gemeente Kaag en Braassem is op 6 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het karakteristiek gebied en er bevinden zich in het plangebied twee rijksmonumenten en een karakteristiek pand. Deze panden zullen behouden blijven, maar de nieuwbouw zal in harmonie met deze panden moeten worden ingepast waarmee dit geen afbreuk mag doen aan het beschermde dorpsgezicht. Hiertoe toetst gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit op redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De bouwplannen zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit.

4.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.13.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Conform deze dubbelbestemming is bij bodemingrepen groter dan 150 m² en/of dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt dit vrijstellingsoppervlak en daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd⁵. Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er verschillende verwachtingen binnen het plangebied gelden voor archeologische vindplaatsen, hieronder vallen bewoningsresten of nederzettingsresten van de Late Middeleeuwse en Nieuwe Tijdse bewoning. Er heeft daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek⁶ plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. In het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende

⁵ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Kerkstraat 40-42, Oude Wetering, gemeente Kaag en Braassem, B25-629, Jisp, 11 juni 2025

⁶ RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek) Kerkstraat 40-42 te Oude Wetering, 8078, Weesp, 2 oktober 2025

vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13.3. Cultuurhistorie

De kerk en de kosterswoning zijn een rijksmonument en de pastoriewoning is een karakteristiek pand. Dit is in het geldende bestemmingsplan ook met bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangegeven. Met de voorgenomen ontwikkeling blijven deze panden behouden. Bij de inpandige verbouw moet echter wel rekening worden gehouden met de status van de gebouwen en ook de nieuwbouw zal in harmonie met deze cultuurhistorisch waardevolle panden moeten worden ingepast. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij de voorgenomen ontwikkeling. De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit zal de bouwplannen toetsen, zoals ook in paragraaf 4.12 is aangegeven, en zal er op toezien dat met het bouwplan de monumentale waarde van de panden en omgeving behouden blijft.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Om die kwaliteit te toetsen is bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is er milieuhygiënisch gezien wel bezwaar tegen de geplande werkzaamheden. Op het betreffende terrein is de realisatie van woningen voorzien, waarvoor de kwaliteitsklasse wonen van toepassing is. Uit de analyseresultaten blijkt echter dat de bovengrond en ondergrond tot circa 0,70 m-mv overwegend indicatief toepasbaar zijn binnen de kwaliteitsklasse industrie, dan wel als niet toepasbaar dienen te worden beschouwd vanwege sterke verontreinigingen met lood en nikkel. Derhalve is de zandige bovengrond ongeschikt voor toepassing binnen het kader van woningbouw en dient deze te worden afgevoerd. De afvoer dient plaats te vinden naar een erkende verwerker, waarbij onderscheid gemaakt moet worden tussen de verschillende kwaliteitsklassen en de sterk verontreinigde grondlagen. Deze dienen gescheiden te worden opgeslagen en afzonderlijk te worden afgevoerd.

Onder de Omgevingswet is voor het graven in de bodem onderscheid gemaakt in graven in de bodem die verontreinigd is kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde en bodem die verontreinigd is boven de interventiewaarde. Dit onderscheid is gemaakt in de Omgevingswet door van graven twee verschillende milieubelastende activiteiten te maken. Voor het graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde (paragraaf 3.2.21 van het Bal) gelden minder regels dan voor het graven in sterk verontreinigde grond (graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, paragraaf 3.2.22 van het Bal).

Er moet een melding ingediend worden voor de Mba 'graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde'. Bij graafwerkzaamheden op de locatie dienen de algemene regels (paragraaf 3.2.21 en 4.119) uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) aangehouden te worden. Daarnaast moet er een melding ingediend worden voor de Mba 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde'. Bij graafwerkzaamheden op de locatie dienen de algemene regels (paragraaf 3.2.22 en 4.120) uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) aangehouden te worden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er bij de werkzaamheden over het algemeen geen veiligheidsklasse van toepassing anders dan basishygiëne. Met als uitzondering bij boring 19, waarin gewerkt dient te worden binnen de veiligheidsklasse oranje, niet vluchtig, vanwege het gehalte lood. Hierover dient een veiligheidskundige echter een uitspraak te doen. De verantwoordelijkheid voor het hanteren van de juiste veiligheidsklasse ligt uiteindelijk bij de uitvoerende aannemer.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling, mits ter plaatste van boring 19 gewerkt wordt binnen de veiligheidsklasse oranje.

⁷ Unihorn, Verkennend (water)bodemonderzoek Kerkstraat 40-42 Oude Wetering, 3905-250174-01-RAP-MOZ-01-v1.0, Capelle aan den IJssel, 19 september 2025

4.15. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op basis van deze digitale toets wordt geconcludeerd dat belangen van het waterschap worden geraakt. Er is daarom om een advies van het waterschap gevraagd. Het plangebied ligt voor een deel wel binnen de begrenzing van een provinciale waterkering, zoals ook in het geldende bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' is aangegeven. Er is geen sprake van belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de provinciale waterkering. De ligging binnen de regionale waterkering zorgt niet voor directe belemmeringen aangezien er binnen deze vrijwaringszone geen bouwwerken gepland zijn. Met de voorgenomen vindt een toename van verharding plaats en ook vindt een toename van vervuilingseenheden plaats. Beschouwd dient te worden wat dat voor invloed heeft op de waterhuishouding en mogelijk dienen daarvoor voorzieningen getroffen worden. Voor de infiltratie van hemelwater moet dit ook worden aangetoond. In het plangebied is in principe voldoende ruimte om maatregelen te treffen zodat hemelwater in de bodem kan infiltreren. Bij de planuitwerking moet hier met deze aspecten rekening worden gehouden.

Door Hoogheemraadschap Rijnland is een positief advies afgegeven op de plannen zolang er voldoende waterberging wordt gegraven en alle funderingen en isolatie boven het profiel van vrije ruimte komt. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als onderstaande punten worden meegenomen. Wij geven daarom een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden is wel een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland nodig.

Conclusie

Bij de planuitwerking dient te worden aangetoond dat de toename aan vervuilingseenheden geen negatieve invloed op de waterhuishouding heeft en het hemelwater moet in het plangebied geïnfiltreerd worden. Indien dat verwerkt wordt vormt het aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kerkenraad van de Remonstrantse Kerk in Oude Wetering heeft een uitvoerig participatieproces doorlopen en zal dit ook blijven doen in samenspraak met Knarrenhof® gedurende de verdere planvorming. Van het proces tot nu toe is een verlag opgenomen in bijlage 7.

5.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond op rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een anterieure overeenkomst vastgelegd.

5.3. Belangenafweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 20 woningen en het splitsen van een bestaande woning in twee woningen. De nieuwbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een open plek binnen de bebouwde kom. Er is in de gemeente Kaag en Braassem behoefte aan nieuwe woningen. Het betreft een initiatief dat zowel uit sociaal-maatschappelijk als landschappelijk oogpunt een gewenste ontwikkeling is, dat past in het beleid het Rijk, de provincie en de gemeente Kaag en Braassem.

Conclusie omgevingsaspecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen wel aanvullende onderzoeken en mogelijk maatregelen te worden genomen ten aanzien van het aspect ecologie. Er is echter geen reden om aan te nemen dat het plan daarom niet haalbaar is.

Totaalconclusie

Alles overwegende is de conclusie dat de ontwikkeling aanvaardbaar is en er sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen

Bijlage 1 Boom effect analyse

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai

Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 Archeologisch booronderzoek

Bijlage 7 Bodemonderzoek

Bijlage 8 Verslag participatie

Bijlage 9 Schetsontwerp

Bijlage 10 Situatietekening groen bestaand en nieuw

Bijlage 11 Schetsontwerp