

Onderbouwing BOPA Pastoor Onelplein 1 Roelofarendsveen

Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	BOPA onderbouwing Pastoor Onelplein 1
Status:	Definitief
Datum:	21 april 2026
Projectnummer Buro SRO:	SR240407
Projectmedewerkers	Dhr. J.J. van Nuland – Mevr. L.I. Oosterhoff

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Johlex Bouw
----------------	-------------

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	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Intaketafel/Conceptverzoek	8
2.2	Participatie	9
2.3	Bestuurlijk overleg	9
3	Huidige situatie	10
4	Planbeschrijving	12
5	Toetsing aan omgevingsplan	15
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	15
5.2	Strijdtigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	16
6	Beleid	17
6.1	Rijksbeleid	17
6.2	Provinciaal beleid	19
6.3	Regionaal beleid	26
6.4	Gemeentelijk beleid	27
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	30
7.1	Welstand	30
7.2	Verkeer en parkeren	32
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	36
7.4	Geluid	36
7.5	Activiteiten en milieuzonering	39
7.6	Geur	42
7.7	Luchtkwaliteit	43
7.8	Archeologie en cultuurhistorie	44
7.9	Bodem	45
7.10	Omgevingsveiligheid	45
7.11	Natuur	48
7.12	Water	54
7.13	M.e.r.-beoordeling	57
8	Financiële haalbaarheid	60
9	Conclusie	61



Bijlagen

1. Participatieverslag
2. Akoestisch onderzoek, Buro SRO, d.d. 26 maart 2026
3. Ecologische quickscan Els & Linde B.V, 23.766, d.d. 5 december 2025
4. Boomeffectanalyse De Boomingenieur, JE0482025, d.d. 11 april 2025



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De Maria Presentatiekerk is een voormalig rooms-katholiek kerkgebouw aan het Pastoor Onelplein 1 in Roelofarendsveen. De Maria Presentatieparochie werd in 1950 opgericht. In afwachting van een permanent kerkgebouw werd aanvankelijk gebruikgemaakt van een kleine noodkerk. Op 8 augustus 1950 is gestart met de bouw van de huidige kerk, die op 22 mei 1951 is ingewijd. De kerk is ontworpen door architect H.P.J. de Vries uit Rotterdam als een eenbeukige kerk met een halfronde apsis en een hoog zadeldak. Boven de hoofdingang bevindt zich een markant rozetraam. Het gebouw heeft daarmee een herkenbare en beeldbepalende uitstraling in de directe omgeving.

Tot voor kort werd de kerk in gebruik genomen door de parochie Emanuel. Inmiddels is de religieuze functie beëindigd. De sloop van de kerk is ongewenst. Daarom is initiatiefnemer Johlex Bouw van plan om in desbetreffend gebouw woonruimte te gaan realiseren, in de vorm van appartementen. Het bijbehorende mortuarium wordt wel gesloopt en op die plek komt een nieuwbouwgebouw met sociale huurappartementen. Ook komen er op de dijk, in een weiland waar momenteel dieren staan, drie nieuwbouwwoningen.

Voor de gronden van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Veenwetering 2021'. Daarin heeft de planlocatie de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Kaag en Braassem. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden.

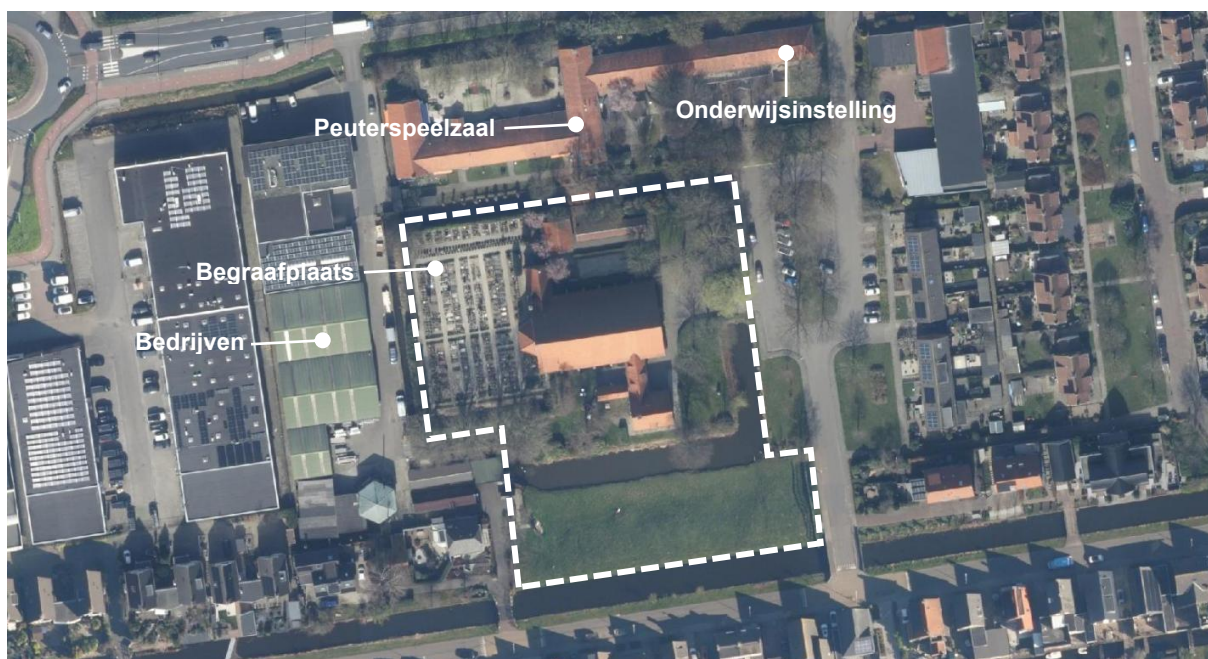
1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie ligt aan het Pastoor Onelplein 1 in Roelofarendsveen, onderdeel van de kadastrale gemeente Alkemade. Het centrum van Roelofarendsveen ligt op ca. 400 meter van de planlocatie, in zuidoostelijke richting. Op ca. 35 m in westelijke richting en ca. 70 m in noordelijke richting ligt een bedrijventerrein. Op ca. 400 m in westelijke richting ligt de A4 en daar ten westen van ook een spoorlijn, die tussen Rotterdam en Amsterdam loopt. Op de percelen direct naast de planlocatie bevinden zich een peuterspeelzaal, een onderwijsinstelling, een bouwbedrijf, een parkeerterrein en een aantal woningen. Verder zitten er in de directe omgeving van het perceel meerdere bedrijven en voornamelijk woningen. Het perceel waar de planlocatie op ligt, staat kadastraal bekend onder de aanduiding B-3692, met een oppervlakte van ca. 8.985 m². Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van de planlocatie.





Globale ligging planlocatie, wit omkaderd (bron: PDOK viewer)



Globale begrenzing planlocatie, wit omkaderd (bron: PDOK viewer)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
 - b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan.
- Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

2.1 Intaketafel/Conceptverzoek

In het kader van het vooroverleg is het initiatief voor de realisatie van 23 nieuwe woningen en het behoud van een bestaande woning in en rond de Maria Presentatiekerk aan het Pastoor Onelplein 1-3 te Roelofarendsveen besproken met de gemeente Kaag en Braassem. Op 11 februari 2025 is een beoordeling van het voornemen ontvangen. Het college heeft in haar beoordeling aangegeven het initiatief in beginsel wenselijk te achten en bereid te zijn mee te werken aan het afwijken van het geldende omgevingsplan mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Tevens heeft het college in november 2025 het beoogde aantal woningen goedgekeurd.

De gemeente heeft benadrukt dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2018, waarbij ook de maatschappelijke ruimten, zoals verzorgingsruimten, in de parkeeronderbouwing moeten worden betrokken. Daarnaast is aangegeven dat de bestaande bomen rond de kerk zoveel mogelijk behouden moeten blijven en dat middels een Bomen Effect Analyse moet worden aangetoond wat de effecten van de uitvoering van het plan op deze bomen zijn. Vanwege de status van de kerk als 'karakteristiek pand' dienen de definitieve ontwerptekeningen ter advisering te worden voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit, waarbij tevens inzichtelijk moet worden gemaakt dat het nieuwe woonblok met sociale huurwoningen stedenbouwkundig en architectonisch passend is in de omgeving.

Verder is aangegeven dat het dient te gaan om één integrale ontwikkeling, die in woonprogramma zoveel mogelijk aansluit bij de gemeentelijke verdeling van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% overige woningen. Voor de middeldure woningen geldt de gemeentelijke betaalbaarheidsgrens en voor koopwoningen onder de NHG-grens geldt een zelfbewoningsplicht. Tevens dienen de dijkwoningen aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing aan de noordzijde, zodat het zuidelijke deel van het perceel onbebouwd blijft. Inmiddels is gebleken dat een de laatste voorwaarde niet voldaan kan worden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving worden toegevoegd, waarin onder meer wordt ingegaan op activiteiten en milieuzonering, ecologie, bodem, geluid, parkeerbalans en verkeersaantrekkende werking. Tevens dient de initiatiefnemer de omwonenden te informeren en te betrekken overeenkomstig de gemeentelijke 'Werkwijzer met elkaar' voor participatie door initiatiefnemers.



2.2 Participatie

Op 7 januari 2025 heeft er een participatieavond plaatsgevonden met omwonenden, waarop zij het schetsontwerp te zien kregen en input konden leveren over de ruimtelijke indeling, uitstraling en functies. De volgende punten zijn benoemd tijdens deze bijeenkomst:

- De verlichting in de centrale hal van de kerk, welke door de glaskap vanaf het Westeinde zichtbaar zal zijn, moet niet te fel zijn;
- Er dienen afspraken te komen over de tuinen aan de zijde van het Westeinde van de drie dijkwoningen, in de vergunning of in de koopcontracten, over de groene afscheidingen en enkel gepaste erfbouw/uitbouwen in dat gebied;
- Opties voor eventuele later te plaatsen dakramen of dakkapellen op de dijkwoningen, het kerkgebouw en de pastoriewoningen dienen vastgelegd te worden, in de vergunning of in de koopcontracten, zodat het ensemble van gebouwen een eenheid blijft.

Bovenstaande punten worden meegenomen in het definitieve ontwerp en verdere proces. Een verslag is opgenomen als bijlage bij de aanvraag (bijlage 1, participatieverslag).

2.3 Bestuurlijk overleg

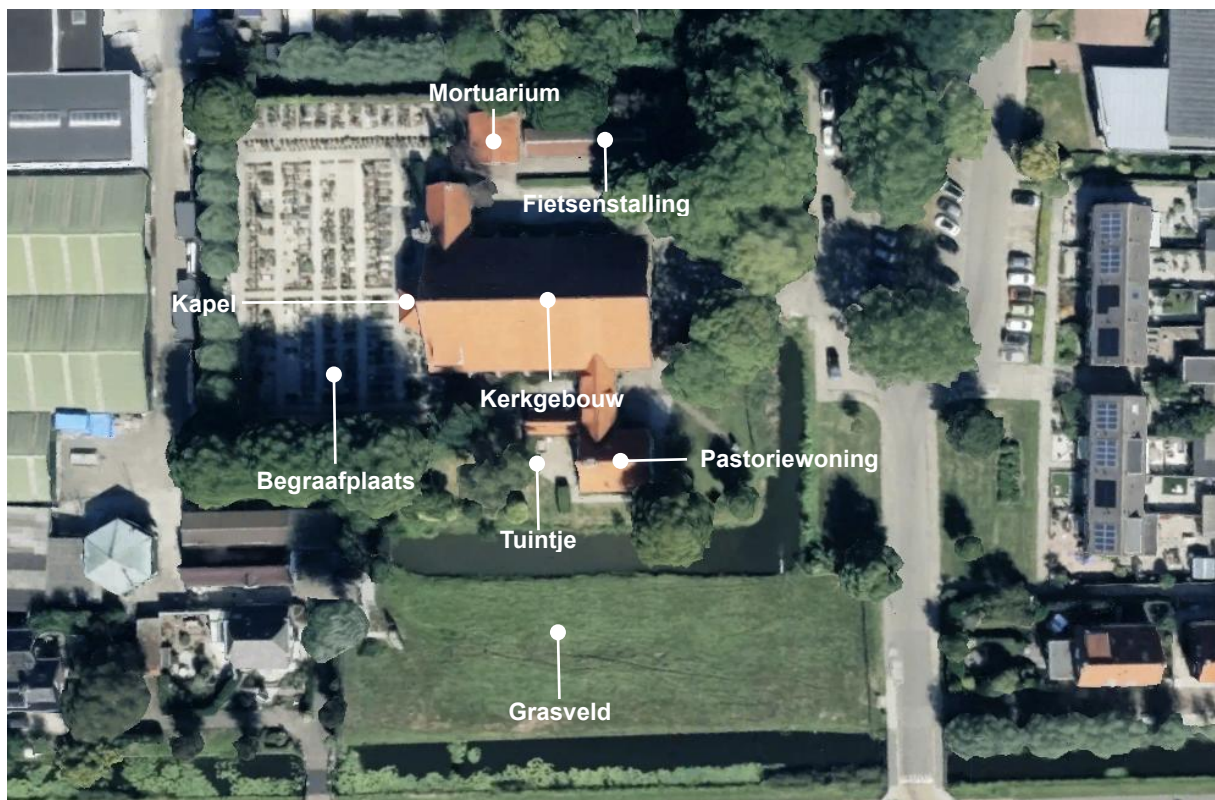
In deze paragraaf of in een separate bijlage worden de reacties in het kader van het vooroverleg samengevat en van een reactie voorzien.



3 Huidige situatie

Op de planlocatie aan het Pastoor Onelplein 1 staat momenteel een kerkgebouw met een aantal aanbouwen en een aantal bijbehorende bijgebouwen. In het midden van het perceel ligt het hoofdvolume van het kerkgebouw. Aan de noord- en zuidzijde van dat hoofdvolume bevindt zich een aanbouw. De aanbouw aan de noordzijde betreft de sacristie (een opslagruimte) en die aan de zuidzijde betreft een pastoriwoning. Aan de westzijde van het gebouw zit een kapel, direct aan het hoofdvolume. Verder staat er ten noorden van het kerkgebouw een mortuarium en een overdekte fietsenstalling. Tussen deze volumes en het kerkgebouw bevindt zich een pleintje. Direct ten zuiden van het kerkgebouw, bij de pastoriwoning, ligt een tuintje. Aan de zuidzijde van het perceel, naast het tuintje, ligt een grasveld waar momenteel een aantal dieren staat. Aan de westkant van het perceel, naast het kerkgebouw, bevindt zich een begraafplaats. Het perceel wordt ontsloten via een uitrit aan het Pastoor Onelplein.

Rondom het perceel zit een waterpartij. Op het perceel aan de noordzijde van de planlocatie zit een peuterspeelzaal en een onderwijsinstelling. De perceelsgrens bestaat uit de waterpartij met daaromheen verscheidene vormen van beplanting. Aan de oostzijde grenst de planlocatie aan een parkeerplaats en ook hier bestaat de perceelscheiding uit de waterpartij met beplanting. Aan de zuidzijde van de planlocatie ligt een weg: het Westeinde. Wederom bestaat de perceelsgrens uit de waterpartij, ditmaal zonder bomen of andere beplanting behalve gras. Daarnaast grenst de planlocatie aan de zuidzijde aan een woning. De grens tussen de percelen bestaat uit de waterpartij en een bomenrij. Tenslotte, aan de westzijde van de planlocatie ligt een bedrijventerrein met verschillende soorten bedrijven. De grens tussen de planlocatie en dit bedrijventerrein bestaat uit de waterpartij en een bomenrij. Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie op en direct naast het perceel, met de verschillende elementen van de planlocatie aangeduid.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Earth)

Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de bestaande bebouwing op de planlocatie.



Impressie huidige situatie plangebied

4 Planbeschrijving

In het kader van het beoogde plan zullen op de planlocatie 14 appartementen, zes sociale huurwoningen, een zelfstandige woning in de voormalige pastorie en drie dijkwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast zal het perceel heringedeeld worden. Navolgende afbeelding toont een ruimtelijk beeld van de beoogde situatie op het gehele plangebied.



Impressie herontwikkeling Pastoor Onelplein 1 (bron: architectenburo Marcel van Dijk)

Met de beoogde ontwikkeling worden in de bestaande kerk 14 seniorenappartementen gerealiseerd, die variëren in woonoppervlakte en 1 of 2 slaapkamers hebben, evenals een woonkamer en keuken. Om voldoende licht in de appartementen te krijgen, worden op verschillende plaatsen in de gevel nieuwe openingen gerealiseerd. Daarnaast worden ook in het dak de nodige ingrepen doorgevoerd om voldoende licht in de appartementen te krijgen. De appartementen op de begane grond krijgen een tuintje als buitenruimte en de appartementen op de verdiepingen krijgen een eigen loggia.

Het kerkgebouw heeft twee aanbouwen: de sacristie (opslagruimte) aan de noordzijde en pastorie aan de zuidzijde. In de sacristie worden twee sociale huurwoningen gerealiseerd. In de huidige situatie zit er in de pastorie al een woning, die verbonden is aan het hoofdvolume van de kerk. In het beoogde plan wordt de pastoriwoning bouwkundig losgekoppeld van de kerk, waardoor het als zelfstandige woonruimte kan fungeren. Daar zal een koopwoning komen. In het voormalige verbindende volume wordt een doorgang gecreëerd naar het achtergelegen terrein, waar in de nieuwe situatie een gedeelde tuin zal komen. Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van het nieuwe ontwerp voor het bestaande kerkgebouw, inclusief aanbouwen.



Impressie kerkgebouw, met (voormalige) pastorie links en sacristie rechts (bron: architectenburo Marcel van Dijk)

Het mortuarium en de fietsenstalling die nu op locatie aanwezig zijn, worden gesloopt. In lijn met de gemaakte afspraken met de kerk bij de overname van de locatie wordt een nieuw woongebouw met vier sociale huurwoningen gerealiseerd. De navolgende afbeelding geeft een impressie van het beoogde woongebouw.



Impressie woongebouw (bron: architectenburo Marcel van Dijk)

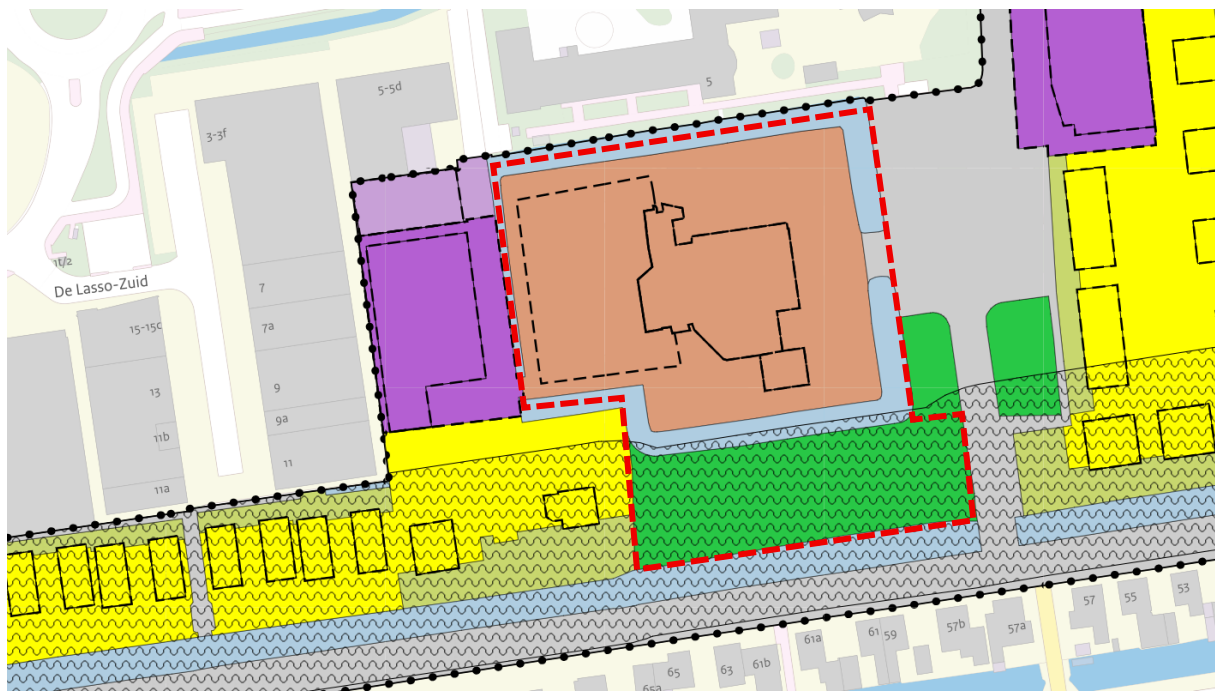
Ten zuiden van de kerk is nog een groen grasveldje aanwezig, dat nu gebruikt wordt als dierenweide. Op dit veld worden drie vrijstaande (dijk-)woningen voorzien die ontsloten zullen worden het Pastoor Onelplein. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde woonkavels.

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan 'Veenwetering 2021', vastgesteld op 11 april 2022.

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Derhalve dient afgeweken te worden van het tijdelijke omgevingsplan.



Uitsnede van 'Veenwetering 2021', planlocatie rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)

Het grootste deel van het perceel heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De daarvoor aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke voorzieningen en bestaande woningen, in casu de bestaande pastoriwoning.

Op de resterende gronden van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, wegen en paden, speelvoorzieningen, verhardingen en straatmeubilair.

Een gedeelte van de gronden in het plangebied is voorzien van de dubbelstemming 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een waterkering. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Verder geldt een aantal parapluplannen. Ten eerste Parapluplan algemene afwijkingen, vastgesteld op 17 juni 2024. Dit plan herzielt op onderdelen de binnenplanse afwijkingsregels van alle vigerende bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem.

Daarnaast het Parapluplan karakteristieke objecten, vastgesteld op 18 maart 2024. Binnen dat parapluplan hebben de gronden waar het kerkgebouw met aanbouwen (maar zonder bijgebouwen) staat de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – karakteristiek'. Daarvoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van karakteristieke panden en objecten. Ook heeft het een bouwaanduiding: 'karakteristiek'. Binnen die aanduiding mag een karakteristiek pand en/of object, zoals beschreven in het Erfgoedregister, niet zomaar geheel of gedeeltelijk gesloopt worden. Dat betekent praktisch dat het volledige kerkgebouw inclusief de aanbouwen niet gesloopt mogen worden.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming 'Maatschappelijk'
 - De realisatie van zestien nieuwe woningen in het (voormalige) kerkgebouw;
 - De bouw van een nieuw woongebouw met vier woningen.
- Bestemming 'Groen'
 - De realisatie van drie woningen.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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



Planspecifiek

Er staat geen ondergrens voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in artikel 5.129g Bkl. Er zijn wel lijnen uitgezet door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij woningbouw is er vanaf 12 woningen sprake van een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. De initiatiefnemer is in het kader van het plan aan het Pastoor Onelplein voornemens om in totaal 23 nieuwe woningen te realiseren. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht op grond van de 'ladder'. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de woningen gemotiveerd worden. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 5.129g Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In het geval van het planvoornemen is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

In de omgevingsvisie van Kaag en Braassem, vastgesteld op 15 december 2025, wordt aangegeven dat er ook in de gemeente Kaag en Braassem behoefte is aan nieuwe woonruimte. De gemeente wil dat doen door in elk van de kernen woning bij te bouwen. Aangezien Roelofarendsveen de meest verstedelijkte kern is met een uitvoerig aanbod aan voorzieningen, is het passend om hier nieuwe woningen te realiseren. Bovendien wil de gemeente specifiek inzetten op het toevoegen van woningtypes voor specifieke doelgroepen, zoals (levensloopbestendige) seniorenwoningen. Op die manier kunnen mensen uit Kaag en Braassem in de omgeving blijven wonen en binnen een redelijke termijn een passende woning vinden. Daarnaast wil de gemeente, in lijn met nationale afspraken, 30% van de nieuwe woningen in het segment 'sociale huur' ontwikkelen en 40% in het segment 'middenhuur' of 'betaalbare koopwoning' (tot de NGH-grens). In het beoogde plan wordt daar net niet aan voldaan, aangezien dat vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling lastig is. Echter bevordert de realisatie van woningen voor senioren wel de doorstroom van de lokale woningmarkt, waardoor het project onder de streep een positieve invloed heeft op deze lokale woningmarkt. Tenslotte geeft de gemeente aan mee te willen werken aan functiewijziging van kantoor-, bedrijfs- en maatschappelijke bestemming naar woonbestemmingen, indien dat ruimtelijk en milieutechnisch gezien haalbaar is. Er kan worden gezegd dat daar sprake van is in het beoogde plan.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat de gemeente Kaag en Braassem heeft aangegeven dat er behoefte is aan woningen binnen de gemeente en dat de beoogde ontwikkeling daarin voorziet.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. 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. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans, water natuur en landbouw
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 mogelijk van provinciaal belang zijn.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

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 kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral 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 is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raakt deze aan provinciale doelen of belangen. Ook de bijzonderheid en kwetsbaarheid van de gebiedskwaliteit 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 daarbij onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Hierbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die wel aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. En 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. Voor ruimtelijke kwaliteit zijn drie beschermingscategorieën te onderkennen (zie ook paragraaf 6.2.2, Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) met bijpassende gebiedstypen, waarbinnen geldt:

- Beschermingscategorie 1: alleen inpassen mogelijk (Graslanden Bollenstreek, Natuurnetwerk Nederland, Kroonjuweel Cultureel Erfgoed)
- Beschermingscategorie 2: inpassen en aanpassen is mogelijk (Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied, Groene Buffers)
- Beschermingscategorie 3: inpassen, aanpassen en transformeren is mogelijk (Buitengebied)

Planspecifiek

Kwaliteitskaart

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven. 'Ruimtelijke kwaliteit van de cultuurhistorie' is niet meegenomen in de bespreking, omdat op die laag geen bijzondere aanduiding voor de planlocatie is.

Ruimtelijke kwaliteit van de ondergrond

Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Een richtpunt voor ontwikkelingen op deze ondergrond is het herkenbaar maken van



archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen. Op de gronden van het plangebied geldt geen archeologische verwachting. Het herkenbaar maken van archeologische resten is bij de beoogde ontwikkeling niet aan de orde.

Veencomplex – oude zeeklei & veen

Veengrond heeft een hoge waterstand en geringe draagkracht. Dat veen is ontstaan door eeuwenlange ophoping van resten rietveen- en veenmoslanden en moerasbossen. De veenpakketten zijn van bijzondere waarde. Onder het veenpakket zit in Midden-Holland veelal oude zeeklei, zo ook bij de planlocatie. Binnen het veengebied is 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. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Tijdens de bouw van de woningen op de veengrond dient er zorgvuldig omgegaan te worden met het behoud van veen en de diepe veenpakketten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zal het veencomplex niet aangetast worden. Bovendien dient er aandacht te zijn voor de waterhuishouding. Gezien de grote hoeveelheid oppervlaktewater en infiltratiemogelijkheden op en rond het perceel van de planlocatie vormt ook dat aspect geen belemmering.

Ruimtelijke kwaliteit van de cultuur- en natuurlandschappen

Droogmakerij (klei)

Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en verveningen. Ze worden begrensd door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. De planlocatie bevat zowel een deel van een droogmakerij als een deel van de begrenzend ringdijk. In de omgeving van de planlocatie is de typische verkavelingsstructuur niet overal meer heel duidelijk meer te herkennen. Direct langs het Westeinde is het nog enigszins terug te zien, met name in de waterwegen. Daar zijn bijvoorbeeld ook kenmerkende elementen zoals knotwilgenrijen langs het water te zien. Bij ontwikkelingen dient de droogmakerij als eenheid herkenbaar te blijven door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerijen en omringend land door het behoud van ruime doorzichten. Daarnaast dienen ontwikkelingen worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruimte doorzichten. Het beoogde plan zet erop in om de rand beleefbaar te houden. Langs het Westeinde komt namelijk nieuwe bebouwing, die de lintbebouwing langs die weg compleet maakt. De woningen passen qua verkaveling en afmetingen in het bestaande lint. Tegelijkertijd wordt het achterliggende gebied zichtbaar middels een doorzicht. Aan het bestaande hoogteverschil wordt niks veranderd.

Veenlint

Linten bestaan uit lineaire, deels aaneengesloten bebouwing langs lineaire structuren zoals wegen, waterwegen of dijken. Bij de planlocatie ligt het veenlint aan de zuidzijde van het perceel, langs het Westeinde. Bebouwingslinten zijn van cultuurhistorische betekenis en worden vaak gebruikt als recreatieve route. Ontwikkelingen in het lint dienen zorgvuldig ingepast te worden. De volgende richtpunten gelden voor (veen)linten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Waar mogelijk behouden van de doorzichten vanaf de weg op het achterliggende landschap;
- Linten behouden hun lineaire karakter waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.



- Ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing en de mate van transparantie van het lint. Er is respect voor de historische gaafheid van het lint.
- Bij de uitbreiding van steden of dorpen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

In het geval van het beoogde plan blijft het lint een herkenbaar element. Sterker nog: ter plaatse van de planlocatie bestaat momenteel een onderbreking in het lint en door de toevoeging van drie nieuwe woningen in het verlengde van het lint, wordt de verbinding binnen het lint juist versterkt. Doordat niet de hele strook dichtbebouwd wordt, blijft er een doorzicht vanaf de weg. Qua maat en schaal en mate van transparantie sluiten de nieuwe woningen aan op het bestaande lint.

Dijk aan (ring)vaart

De (ring) dijk naast de (ring)vaart vormt de overgang tussen het hoger gelegen boezemwater en het lageregelegen land van de droogmakerij. Hij heeft daardoor een asymmetrisch profiel met aan één zijde een lang talud. Bebouwing staat meestal bovenaan de dijk of juist laag, aan de rand van de droogmakerij. Het continue profiel van de dijk met grasbedekking is beeldbepalend als begrenzing van de droogmakerij. De volgende richtpunten gelden:

- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager met een continue profiel en begrenzing van de droogmakerij;
- Inzet op doorgaande recreatieve route over de dijk en het water;
- Waar mogelijk en passend toevoegen van (streekeigen) beplanting op of langs de dijken mits dit de waterkerende functie, beheer en onderhoud van de dijk niet belemmert.

Aangezien er niks wordt veranderd aan de dijk zelf, blijft de dijk herkenbaar. De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk wordt nieuwe beplanting toegevoegd, in de gezamenlijke tuin en bij de nieuwe dijkwoningen. De nieuwe ontwikkeling bevordert de beleefbaarheid van de dijk.

Ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen

Dorpen maken van oorsprong deel uit van de agrarische cultuurlandschappen. Vanuit hier werden omliggende agrarische gronden ontgonnen en eeuwenlang bewerkt. Door verschillende condities van de ondergrond en omgeving in combinatie met de ligging in de netwerken ontstond een pallet aan dorpen met eigen kenmerken, karakter en kwaliteit. De volgende richtpunten gelden voor dorpen:

- Elk dorp bouwt voort op de eigen identiteit en op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap;
- Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de groen- en waterstructuren en recreatieve uitlopmogelijkheden in en rond het dorp;
- Ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.



De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van Roelofarendsveen: het kerkgebouw zou zonder een nieuwe functie leeg komen te staan, waardoor verloedering kan optreden. Bovendien is het bestaande kerkgebouw een herkenbaar gebouw. Door het te herontwikkelen, wordt bijgedragen aan de lokale identiteit. De ontwikkelingen langs het Westeinde dragen bij aan de herkenbaarheid van het typische bebouwingslint aan de zuidzijde van de planlocatie.

Stads- en dorpsranden

In de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied gelegen in de dorpsrand van Roelofarendsveen. De stads- en dorpsrand is de 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. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Het richtpunt voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand is dat deze dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. De beoogde bebouwing langs het Westeinde zal zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande (lint)bebouwing. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de dorpsrand.

Beleidskeuzes

De beleidskeuzes uit de omgevingsvisie die relevant zijn voor voorliggend plan komen navolgend aan bod.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeente, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Met de beoogde ontwikkeling worden 23 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit levert een bijdrage aan het doel om te voorzien in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Met de beoogde ontwikkeling worden 23 extra woningen gerealiseerd op een perceel dicht bij de kern van Roelofarendsveen waar in de huidige situatie één woning aanwezig is. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan verdichting en concentratie binnen het bestaande dorpsgebied.



6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 juli 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 Omgevingsvisie. 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.

In het beoogde plan is er sprake van inpassen. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn reeds onder 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' toegelicht. Hieruit blijkt dat het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: *'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'*. Eerder is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het beoogde plan voorziet in de realisatie van 23 nieuwe woningen in stedelijk gebied, dient te worden aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan die woningen. Onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is besproken dat die behoefte bestaat. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

Regionale waterkering

De planlocatie is (deels) gelegen op een regionale waterkering. Een plan binnen de beschermingszone van 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. Omdat er bebouwing is gepland binnen de waterkering wordt er bij het Hoogheemraadschap van Rijnland separaat een vergunning aangevraagd. Dit komt ook aan bod in paragraaf 7.12.



Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met 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

In de Klimaat-effectatlas is te zien dat er nagenoeg geen water op het perceel blijft staan na een hevige bui. Verder zijn er voldoende infiltratiemogelijkheden op het plangebied aanwezig. Volgens de bodemberging kaartlaag van de klimaatatlas Zuid-Holland varieert het bergingsvermogen in het plangebied van 0 tot 100 mm. Neerslag kan hiermee infiltreren in de bodem. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied meerdere watergangen aanwezig. Aangezien de hoeveelheid verharding niet significant toeneemt, is het onwaarschijnlijk dat overlast door de beoogde ontwikkeling zal toenemen. Maatregelen om overlast door neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

Overstroming

Er geldt ter plaatse van de planlocatie een kleine (kans op overstroming ongeveer 1 keer in de 1.000 jaar) tot extreem kleine (kans op overstroming ongeveer 1 keer in de 100.000 jaar) overstromingskans. Dat vormt geen belemmering voor het beoogde plan en specifieke maatregelen voor het overstromingsrisico zijn niet nodig.

Hitte

Er geldt een stedelijk hitte eiland-effect op de planlocatie van ca. 1 á 1,2 graden Celsius. Dat is een vrij beperkt stedelijk hitte eiland-effect en bovendien in lijn met de directe omgeving. Door toename van verharding kan er ook een toename van het stedelijk hitte eiland-effect plaatsvinden. Aangezien de toename van verharding vrij beperkt is, wordt er niet verwacht dat dat hier een probleem zal zijn.

Droogte

In de Klimaat-effectatlas is te zien dat er bij de planlocatie geen risico op droogtestress is. Aangezien er in het kader van het beoogde plan beperkte toename van verharding is en er voldoende oppervlaktewater aanwezig is, kan worden aangenomen dat het risico op droogtestress niet significant toeneemt.

Bodemdaling

Er wordt voor de planlocatie geen tot verwaarloosbare bodemdaling verwacht tot 2050 en beperkte bodemdaling tot 2100 (ca. 3 cm). Dat vormt geen belemmering voor het beoogde plan. Aangezien er niet veel bebouwing wordt toegevoegd in het kader van het beoogde plan, kan worden aangenomen dat het beoogde plan geen grote invloed heeft op de te verwachten bodemdaling.

Conclusie

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



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale omgevingsagenda 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

De beoogde ontwikkeling raakt aan het tweede doel uit de omgevingsagenda 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. Er worden met de beoogde ontwikkeling 23 nieuwe woningen gerealiseerd, waardoor wordt bijgedragen aan de woningbouwopgaven. De omgevingsagenda geeft aan beperkte woningbouw in én langs de randen van kernen te willen voorzien. Het toevoegen van woningbouw aan de rand van de kern van Roelofarendsveen is in lijn met de regionale omgevingsagenda.

6.3.2 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. De gemeente Kaag en Braassem heeft met de regio Holland Rijnland afspraken gemaakt omtrent sociale woningbouw. Van het totale woningbouwprogramma dient 30% te bestaan uit sociale huurwoningen.

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

Planspecifiek

Door de realisatie van nieuwe woningen levert het plan een kleine bijdrage aan de woningbouwopgave van 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. Gelet op de beperkte schaal van de beoogde ontwikkeling is het niet haalbaar om 30% sociale huur te realiseren. Door de realisatie van woningen voor ouderen draagt het plan bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

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

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De omgevingsvisie van gemeente Kaag en Braassem is vastgesteld op 15 december 2025. 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 omgevingsvisie is opgedeeld in een aantal grote thema's. Binnen die thema's is een aantal opgaven geformuleerd. Die worden toegelicht en eventuele doelen worden daarbij benoemd. De volgende thema's en bijbehorende hoofdpogaven komen aan bod:

- Samenwerking in en aan Kaag en Braassem;
- Energie & grondstoffen: de toekomstige energievraag en bijbehorende infrastructuur betaalbaar verduurzamen, een circulaire economie realiseren;
- Natuur, water en lucht: biodiversiteit behouden en versterken, omgaan met bodemdaling, veiligheid van grondwater en kwaliteit van bodem waarborgen, klimaatadaptatie;
- Wonen: richten op behoefte, doorstroming bevorderen, huisvesting voor specifieke/bijzondere doelgroepen realiseren, ontwikkelingen "passend in de omgeving";
- Gezonde en economische ontwikkeling: een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven zijn en blijven, de economische sector verbeteren zodat iedereen mee kan doen in de maatschappij;
- Recreatie: behoud en bevordering unieke identiteit, bevorderen gezonde en vitale samenleving, behoud en verbetering natuurwaarden, Kaag en Braassem blijven ontwikkelen als recreatiegemeente;
- Sociaal: versterken sociale basis in de wijk, gezond leven makkelijker maken, vergroten van kansengelijkheid, versterken bestaanszekerheid;
- Mobiliteit: Kaag en Braassem bereikbaar blijven houden, verkeersveiligheid vergroten, duurzame mobiliteit;
- Veilig: verbinding zorg en veiligheid, aanpak ondermijning, digitale veiligheid, veiligheidsaspecten door veranderende maatschappij, toezicht en handhaving, vergroten van veiligheid in de leefomgeving.

Verder is de gemeente in vijf gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn kenmerken en waarden bepaald, zodat het voor iedereen duidelijk is hoe zo'n gebied eruitziet en wat het beeld voor de toekomst is. Van elk dorp in onze gemeente is een kort perspectief gemaakt.

Planspecifiek

Het beoogde plan past gezien de realisatie van 23 nieuwe woningen binnen het thema 'wonen'. In 2022 werd de woningnood in de regio geraamd op 4% en aangezien er tot in ieder geval 2030 een groei van het aantal huishoudens in de gemeente wordt verwacht, zal de woningbehoefte naar waarschijnlijkheid ook (verder) toenemen. Door de realisatie van nieuwe woningen wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van het woningtekort. De aan-elkaar-gegroeide kernen Roelofarendsveen/Oude Wetering vormen samen het meest verstedelijkte gebied van de gemeente. Veel gemeentelijke voorzieningen zijn hier gevestigd. Dat maakt het ook een geschikte omgeving voor de ontwikkeling van nieuwe woonruimte. Een van de uitgangspunten voor dit deelgebied is dan ook verdichten, waar in het beoogde plan aan wordt bijgedragen.

6.4.2 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader



gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

Dat de Nota Inbreidingslocaties geen concreet antwoord geeft op de wenselijkheid van een initiatief maar dat het een aantal gebiedskenmerken omschrijft die als beoordelingskaders toegepast kunnen worden. Maatwerk is dan ook noodzakelijk om zodoende per geval te kunnen beoordelen of een initiatief ruimtelijk gezien wenselijk is. In het kader van de nadere uitwerking zal initiatiefnemer aantoonbaar moeten maken dat er qua woningtype aangesloten wordt op het karakter en ritmiek van het bestaande lint en hiermee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten minste gelijk blijft dan wel versterkt wordt

Planspecifiek

De nota inbreidingslocaties geeft per kern een aantal gebiedskenmerken die als beoordelingskaders van inbreidingsverzoeken dienen. Het plangebied ligt in het lint van het Westeinde. Maatwerk is noodzakelijk om per initiatief te kunnen beoordelen of een inbreiding ruimtelijk gezien wenselijk is. De beoogde woningen van voorliggend plan zullen qua maat en schaal aansluiten op de bestaande bebouwing van het lint.

6.4.3 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 welstandskaat.

Planspecifiek

De planlocatie heeft de aanduiding 'karakteristiek pand'. De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit heeft reeds een positief advies gegeven op het plan. Het aspect welstand komt verder aan bod in paragraaf 7.1.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 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

Welstandsnota

Ter plaatse van de planlocatie geldt de Welstandsnota Kaag en Braassem, welke is vastgesteld op 6 september 2010 en in werking is getreden op 1 oktober 2010. Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente is welstandsluw, waar alleen een excessenregeling geldt en (meestal) geen welstandstoets nodig is. Een aantal percelen ligt echter in een welstandsgebied: een karakteristiek gebied, een karakteristiek pand of een rijksmonument. Daar dient wel een welstandstoets uitgevoerd te worden, met behulp van beoordelingsaspecten uit de welstandsnota. Het perceel van de planlocatie is een karakteristiek pand, dus zal er een welstandstoets uitgevoerd worden voor de beoogde ontwikkeling. De beoordelingsaspecten zullen hier kort behandeld worden.

Beoordelingscriteria

Hoofdaspecten

De beoordelingscriteria zijn verdeeld in hoofd-, deel- en detailaspecten. De hoofdaspecten voor de beoordeling zijn de belangrijkste en luiden als volgt:

- Plaatsing situering;
- Massavorm;
- Gevelopbouw;
- Materialen en kleuren hoofdvlakken.

Het grootste deel van de woonruimte wordt ondergebracht in het bestaand kerkvolume. De plaats en massa daarvan zullen niet veranderen. Karakteristieke elementen zoals de vele glas-in-loodramen zullen in het nieuwe ontwerp deels terug worden gebracht. Nieuwe ramen, deuren en loggia's zullen zo geplaatst worden dat ze passen in het bestaande ritme van de gevel. Bovendien wordt voor deze elementen gekozen voor een zwarte kleur, passend bij de bestaande glas-in-loodramen. De materialen van de gevel- en dakvlakken veranderen niet.

Naast de kerk komt een nieuw woongebouw, op de plek van het mortuarium. Aangezien de plaatsing van de bebouwing overeenkomt met de huidige situatie, zal er op dat vlak weinig veranderen. Bovendien wordt de massa van dit woongebouw gelijkend aan de bestaande bebouwing op die plek: het woongebouw wordt iets groter dan het mortuarium, maar aangezien ook de bestaande fietsenstalling zal worden verwijderd, neemt de hoeveelheid



bebouwing niet (significant) toe. De opbouw van de gevel is simpel. De materialen voor de gevel en het dak worden afgestemd op het bestaande kerkgebouw: de gevel wordt vooral baksteen en het dak krijgt oranje dakpannen. Qua nieuwe materialen wordt gekozen voor simpele materialen in vooral donkere kleuren, waardoor de aandacht vooral gaat naar het karakteristieke kerkgebouw.

Ook komen er nieuwbouwwoningen aan de zuidzijde van het perceel. Deze woningen hebben geen sterke relatie met het kerkgebouw, aangezien ze hun eigen ontsluitingsweg, buitenruimte en parkeergelegenheid krijgen. Daarnaast zit er zowel een tuin als waterpartij tussen de gebouwen. Daarom wordt gekeken naar het bestaande bebouwingslint langs de dijk. De nieuwe woningen zullen namelijk in het verlengde van het bestaande bebouwingslint langs de dijk geplaatst worden en voegen zich dus qua situering naar de bestaande situatie. Dat dijklint is gevarieerd qua bebouwing en er staan meerdere nieuwere woningen tussen, dus drie nieuwe woningen met hun eigen vormgeving kunnen daar goed tussen passen. Wel hebben de woningen binnen het bebouwingslint overwegend een puntdak en een vrij simpele, rechthoekige vorm en daar zullen de nieuwe woningen bij aansluiten.

Deelaspecten

De deelaspecten voor de beoordeling zijn als volgt:

- Compositie massaonderdelen (geledingen);
- Gevelindeling;
- Vormgeving gevelelementen.

De compositie is bij de hoofdaspecten aan bod gekomen: de kerk blijft behouden en het nieuwe woongebouw komt op de plek van het mortuarium, dus de compositie blijft nagenoeg gelijk. De dijkwoningen komen in het verlengde van het bebouwingslint en voegen zich daar naar het bestaande. Het kerkvolume heeft een verticale oriëntatie in de gevel, waar de nieuwe elementen zoals ramen en deuren zich naar zullen voegen. Door verticale elementen zoals balken zal dat ook terug te zien zijn in het nieuwe woongebouw. Aangezien de bebouwing in het lint gevarieerd is, is er voor de dijkwoningen geen vaste vorm om te volgen.

Detailaspecten

De detailaspecten voor de beoordeling zijn als volgt:

- Materialen onderdelen;
- Kleuren onderdelen;
- Detaillering onderdelen.

De nieuwe gevelelementen van het kerkgebouw zullen zich qua materiaal en kleur voegen naar de bestaande gevelelementen: de bestaande glas-in-loodramen zijn het vertrekpunt voor de donkere ramen, deuren en loggia's. Ook in het nieuwe woongebouw wordt voor materialen en kleuren gekozen die daarbij aansluiten. Aangezien de bebouwing in het lint gevarieerd is, is er voor de dijkwoningen geen vaste vorm om te volgen.

Conclusie

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit bovendien positief gereageerd op de voorgenomen aanvraag. Er worden op het vlak van welstand daarom geen belemmeringen verwacht.



7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 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 locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Door de ontwikkeling van nieuwe woningen ontstaat een extra verkeersgeneratie. Om daar een inschatting van te kunnen maken, is de publicatie 744 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering' van CROW geraadpleegd. De planlocatie ligt in 'Rest bebouwde kom' en er geldt een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk'.

Oude situatie

Toen het kerkgebouw nog in gebruik was, was er ook sprake van verkeersgeneratie. Deze verkeersgeneratie vond plaats op zondagen in de ochtend, als gevolg van de samenkomst. Voor de verkeersgeneratie van een kerkgebouw heeft het CROW geen kengetallen. Daarom is het aantal parkeerplaatsen als basis genomen. Hierbij is het uitgangspunt dat er twee verkeersbewegingen worden gegenereerd per keer dat de parkeerplaats wordt gebruikt. Volgens het CROW geldt voor een religieus gebouw dat er 0,2 parkeerplaatsen nodig zijn per zitplaats. De kerk had 600 zitplaatsen en dus een parkeerbehoefte van $0,2 \times 600 = 120$ parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie op een zondagochtend was dus $2 \times 120 = 240$ verkeersbewegingen. Op andere momenten in de week was er vanwege de samenkomst doorgaans geen verkeersgeneratie.

Nieuwe situatie

Project Kerk

Het programma van Project Kerk is als volgt:

- 14 seniorenappartementen;
- 6 sociale huureenheden (4 nieuwbouw en 2 splitsing sacristie);
- 1 koopwoning bij omzetting pastorie (bestaande woning dus geen toevoeging).

De oppervlaktes van de seniorenappartementen vallen in drie CROW-categorieën:

- Koop, appartement, >100 m² bvo: 4 appartementen;
- Koop, appartement, 75-100 m² bvo: 6 appartementen;
- Koop, appartement, <75 m² bvo: 4 appartementen.

Navolgende tabel toont een overzicht van de nieuwe verkeersgeneratie per woningtype en de totale verkeersgeneratie, uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie. De bestaande woning is niet meegenomen.



Soort woning	Aantal woningen	Gemiddelde verkeers-generatie per woning	Totale gemiddelde verkeersgeneratie
Koop, appartement, > 100 m2 bvo	4	7,1	28,4
Koop, appartement, 75-100 m2 bvo	6	5,6	33,6
Koop, appartement, <75 m2 bvo	4	4,9	19,6
Huur, huis, sociale huur	6	4,4	26,4
Totaal			108

De nieuwe gemiddelde verkeersgeneratie op het deel van de planlocatie waar het kerkgebouw staat, is dus 108 voertuigbewegingen per etmaal.

Project Dijk

Op de dijk worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Navolgende tabel toont een overzicht van de verkeersgeneratie per woningtype en de totale gemiddelde verkeersgeneratie. In totaal gaat het om gemiddeld 24,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Soort woning	Aantal woningen	Gemiddelde verkeers-generatie per woning	Totale gemiddelde verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	3	8,2	24,6
Totaal			24,6

Totaal

In totaal is de gemiddelde verkeersgeneratie van het planvoornemen $108 + 25 = 133$ voertuigbewegingen per etmaal.

Conclusie

De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie is lager dan de verkeersgeneratie in de oude situatie op het hoogtepunt (133 voertuigbewegingen per etmaal tegenover 240 voertuigbewegingen per etmaal). Aangezien de bestaande wegen de verkeersgeneratie van 240 voertuigbewegingen per etmaal konden opvangen, kan worden aangenomen dat ze een verkeersgeneratie van 133 bewegingen per etmaal ook kunnen opvangen. Bovendien zullen deze bewegingen in de nieuwe situatie meer verspreid zijn over de dag vergeleken met de bewegingen als gevolg van de samenkomst. Er kan worden aangenomen dat het aspect verkeer geen belemmering vormt.

7.2.2 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 functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - 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

Door de beoogde ontwikkeling verandert de parkeerbehoefte. In de gemeente Kaag en Braassem geldt sinds 24 juni 2025 de 'Herziening Nota Parkeernormen 2018'. Daarin worden parkeernormen gegeven die zijn bepaald op basis van lokaal autobezit, de stedelijkheidsgraad, de gebiedsindeling en de parkeernormen van CROW. Ook staat er in deze nota dat er zoveel mogelijk dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Daarom dient de parkeerbehoefte als gevolg van het beoogde plan bepaald te worden. Dat wordt gedaan aan de hand van de parkeernormen in de 'Herziening Nota Parkeernormen 2018'. De planlocatie ligt in 'Rest bebouwde kom'. Navolgende afbeelding toont de beoogde perceelindeling, waarop de parkeervoorzieningen aangegeven zijn.



Schematische beoogde perceelindeling (bron: Architectenburo Marcel van Dijk)

Woningen in en rond kerkgebouw

De gemeente Kaag en Braassem werkt bij de gegeven parkeernormen met een bandbreedte: er wordt een minimum en een maximum parkeerbehoefte gegeven. Binnen die bandbreedte ontstaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren. De minimale parkeernormen gelden daarbij als ondergrens.



De oppervlaktes van de seniorenappartementen vallen in drie verschillende categorieën:

- Etage, duur (>120 m²): 1 appartement;
- Etage, middelduur (65-120 m²): 10 appartementen;
- Etage, goedkoop (<65 m²): 3 appartementen.

Navolgende tabel toont de minimale parkeerbehoefte per woningtype en de totale minimale parkeerbehoefte.

Type woning	Aantal woningen	Minimale parkeer-behoefte per woning	Totale minimale parkeerbehoefte
Etage, duur (>120 m²)	1	1,7	1,7
Etage, middelduur (65-120 m²)	10	1,5	15
Etage, goedkoop (<65 m²)	3	1,2	3,6
Huurwoning (sociale huur)	6	1,2	7,2
Vrijstaand	1	1,9	1,9
Totaal			29,4

Er dienen dus in het beoogde plan minimaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het beoogde ontwerp worden er 26 parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd, waarvan twee voor de pastoriwoning. Er zijn dus, gelet op bovenstaande berekening, vier parkeerplaatsen te weinig.

In de oude situatie had de kerk een theoretische parkeervraag van 0,2 * 600 zitplaatsen van 120 parkeerplaatsen. Hierbij moet opgemerkt worden dat de in de uitgave van het CROW de norm van 0,2 is opgenomen met de kanttekening dat dit sterk kan wisselen. De parkeervraag deed zich voor op zondagen in de ochtend. Op dat moment is ook de parkeervraag vanuit omliggende woningen het hoogst. De zondagochtend kan daarmee als maatgevend moment worden aangehouden. Daarmee kan gesteld worden dat de parkeerdruk op het parkeerterrein ten oosten van de kerk met het oog op het wegvallen van de kerkfunctie sterk zal afnemen (of al afgenomen is). Gezien deze afname is het mogelijk een deel (4 parkeerplaatsen) van de nieuwe parkeervraag op te lossen in de openbare ruimte.

Dijkwoningen

De woningen die worden gerealiseerd aan de dijk krijgen ieder hun eigen parkeerplaatsen. Navolgende tabel toont de minimale parkeerbehoefte:

Type woning	Aantal woningen	Minimale parkeer-behoefte per woning	Totale minimale parkeerbehoefte
Vrijstaand	3	1,9	5,7
Totaal			5,7

De woningen krijgen ieder hun eigen parkeergelegenheid. Per woning dienen dat minstens twee parkeerplaatsen te zijn, om te voorzien in de minimale parkeerbehoefte. Daar wordt in het beoogde plan aan voldaan.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt voor het beoogde plan geen belemmering.



7.3 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. De nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Planspecifiek

Er wordt woonruimte gerealiseerd in een kerkgebouw dat anders leeg zou komen te staan. Het hergebruik van een gebouw dat anders leeg zou staan, is inherent duurzaam, aangezien er minder nieuwe materialen en minder uitvoerige bouwwerkzaamheden nodig zijn. In het beoogde plan worden verder zoveel mogelijk bestaande bomen en groenstructuren behouden, wat verder bijdraagt aan de mate van duurzaamheid van het project. Ook wordt er voor de bewoners een gezamenlijke tuin gecreëerd, wat tijd doorbrengen tussen het groen bevordert. Dat is goed voor zowel fysieke als mentale gezondheid. Verder worden de beoogde woningen gasloos en volgens de BENG-eisen gebouwd. De aspecten duurzaamheid en gezondheid vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 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 geluidgevoelige 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 bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.



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

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige functies, dus dient er aangetoond te worden dat er op het gebied van geluid in de beoogde situatie geen overlast zal ontstaan voor de toekomstige bewoners. De planlocatie ligt in het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A4, de hoofdspoorweg HSL-Zuid en verscheidene gemeentelijke wegen. In de Atlas Leefomgeving is te zien dat er op de planlocatie tot ca. 56 dB geluidsbelasting is. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 2: Buro SRO, d.d. 26 maart 2026). De uitkomsten daarvan zullen navolgend besproken worden.

Berekeningsresultaten wegen

Rijkswegen

De waarde van het geluid bedraagt op meerdere punten meer dan de standaardwaarde 50 dB voor rijkswegen. De hoogste waarde bedraagt 59 dB op de westgevel van het appartementengebouw, op 8 m hoogte. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden.

Gemeentewegen

De waarde van het geluid bedraagt op meerdere punten meer dan de standaardwaarde 53 dB voor gemeentewegen. De waarde van het geluid van gemeentewegen bedraagt maximaal 54 dB op de noordelijke gevel van het nieuwe appartementengebouw op een hoogte van 5 m. De grenswaarde (70 dB) wordt niet overschreden.

Berekeningsresultaten spoorwegen

De waarde van het geluid als gevolg van het spoorverkeer over de spoorweg HSL-Zuid bedraagt op meerdere punten meer dan de standaardwaarde voor hoofdspoorwegen (55 dB). De hoogste waarde bedraagt 58 dB op de westgevel van het appartementengebouw, op een hoogte van 8 m. De grenswaarde (65 dB) wordt niet overschreden.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Gecumuleerd geluid

De hoogste waarde van het gecumuleerd geluid bedraagt 61 dB, wat volgens de methode Miedema wordt gekwalificeerd als 'matig'. Als deze waarde wordt vergeleken met de grenswaarde voor gemeentewegen (70 dB), lijkt dit aanvaardbaar.

Gezamenlijk geluid en geluidwering gevels

De geluidwering van de gevel (20 dB als basis) moet minstens gelijk zijn aan de gezamenlijke waarde van het geluid minus 33 dB. Voor gevels van een nieuwe woningen met een waarde van het gezamenlijk geluid van meer dan 53 dB, zijn betere geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste waarde van het gezamenlijk geluid bedraagt 62 dB op de westgevel van het appartementengebouw, op een hoogte van 8 m. De benodigde karakteristieke geluidwering is daarom hoger dan 20 dB, wat niet gehaald wordt met de minimale geluidwering uit het Bbl voor nieuwbouw.



Maatregelen

Maatregelen aan de bron, aanpassen wegdek/spoor

De rijksweg is voorzien van 1L ZOAB. Bij het toepassen van een stiller wegdek (dunne deklaag B) zal de geluidbelasting met ca. 1-3 dB afnemen. Dat gaat echter gepaard met dermate hoge kosten in verhouding tot het plan, dat aanpassing van het wegdek hier geen optie is.

Er zijn verscheidene maatregelen om geluid afkomstig van spoorwegen te reduceren mogelijk, waarvan bij een HSL raildempers en geluidsabsorberende platen in de bodem (het meest) efficiënt zijn. Ook deze maatregelen gaat echter gepaard met dermate hoge kosten in verhouding tot het beoogde plan dat aanpassingen aan de spoorweg hier geen optie zijn.

Maatregelen aan de bron, verlagen van de maximumsnelheid

Deze maatregel ligt voor zowel de rijksweg als de spoorweg niet voor de hand en is niet nader behandeld.

Maatregelen aan de bron, afschermen van de weg

Er staan reeds geluidsschermen tussen de rijksweg/spoorweg en het plangebied. Het verder afschermen van deze (spoor)wegen is hiermee geen optie.

Afscherming van het plan/de nieuwe woning

Het afschermen van het gebouw zelf is niet haalbaar, stedenbouwkundig ongewenst en verder niet in dit onderzoek behandeld.

Maatregelen ruimtelijk initiatief, het gebouw

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel van de nieuwe woning dient minimaal 29 dB te bedragen. Dit is technisch goed haalbaar en vormt daarom een passende maatregel.

Conclusies onderzoek

Conclusies in kader van de Omgevingswet

Ten aanzien van de verschillende geluidsbronnen zijn de volgende conclusies te trekken:

- Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van 27 rekenpunten sprake is van een overschrijding van de standaardwaarden voor Rijkswegen (50 dB). De hoogste waarden van geluid afkomstig van rijkswegen bedraagt 59 dB;
- Ook blijkt er ter plaatse van 11 rekenpunten sprake te zijn van een overschrijding van de standaardwaarde voor spoorwegen (55dB). De hoogste waarde van geluid van spoorwegen bedraagt 58 dB;
- De standaardwaarde voor gemeentelijke wegen (53 dB) wordt op twee toetspunten overschreden. De hoogste waarde van geluid van gemeentewegen bedraagt 54 dB;
- De grenswaarde van verschillende geluidsbronnen wordt nergens overschreden.

Onder de Omgevingswet is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidsbronnen op de gevels van nieuwe woningen het uitgangspunt. De hoogste waarde van gezamenlijk geluid bedraagt 62 dB op de westgevel van het appartementengebouw. Volgens het Bbl moet de minimale karakteristieke geluidwering van de gevel 29 dB zijn, waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd wordt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het



bouwen dient middels een gevelwering-onderzoek aangetoond te worden dat er voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie te realiseren is. Hiermee voldoet het plan aan de kaders van het Bbl.

Conclusies in kader van het gemeentelijk beleid

De gemeente Kaag en Braassem heeft geen verdere kaders/geluidsregels voor het beoordelen van geluid onder de Omgevingswet. Het in 2024 vastgestelde afwegingskader van de omgevingsdienst West-Holland is van toepassing. Omdat er sprake is van overschrijdingen van standaardwaarden en mogelijke maatregelen aan de bronnen niet doeltreffend zijn, gelden er vanuit dat kader aanvullende voorwaarden.

Conclusie

Het plan voldoet niet voor alle woningen aan de standaardwaarden. Wel wordt voldaan aan de maximale waarden. Om gebruik te mogen maken van de maximale waarden is het voldoen aan gemeentelijk geluidsbeleid een voorwaarde. Ook hier wordt niet volledig aan voldaan. Dit is gezien de opgave, transformatie van een kerkgebouw, ook niet mogelijk. Niet voldaan wordt aan het vereiste van een geluidsluwe buitenruimte voor alle woningen. Hierin is voorzien om voor alle woningen wel een collectieve geluidsluwe buitenruimte aan te bieden binnen het plan.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zolang een gemeente nog geen specifieke regels met betrekking tot milieuhinderlijke activiteiten heeft opgenomen in haar omgevingsplan blijven de richtafstanden uit de VNG-richtafstandenlijst (2009) het toetsingskader. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand (de richtafstand). Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds het bouwvlak van een woning die op grond van het omgevingsplan of via een omgevingsvergunning mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.



Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

Woningen zijn een milieugevoelige functie. Daarom dient aangetoond te worden dat de toekomstige bewoners van de te ontwikkelen woningen geen ontoelaatbare overlast ervaren van eventuele omringende bedrijven. Tegelijk dient te worden aangetoond dat de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijke werkzaamheden als er woningen worden gerealiseerd. Daarom is een inventarisatie gemaakt van bedrijven rond het plangebied. Hieronder worden de relevante bedrijven en instanties besproken, met behulp van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Gezien de rustige ligging van de planlocatie in een woonwijk valt dit gebied onder 'rustig woongebied'.

Aannemersbedrijf

Op ca. 35 m in westelijke richting van de planlocatie ligt een perceel met de bestemming 'Bedrijf' en een specifieke functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Voor een bedrijf met milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 m. Voor een aannemer met een werkplaats van meer dan 1.000 m² geldt evenals een richtafstand van 50 m. De werkplaats ligt op ca. 45 m afstand van de gevel van de dichtstbijzijnde woningen op de planlocatie. Er wordt dus net niet voldaan aan de richtafstand.

Er moet daarom aanvullend onderbouwd worden of de activiteiten die op locatie plaatsvinden bij de beoogde woning leiden tot een verminderd woon- en leefklimaat en een eventuele beperking van de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer van het beoogde plan is ook de bedrijfsexploitant van het naastgelegen aannemersbedrijf. In de loodsen vindt prefabricage ten behoeve van bouwactiviteiten plaats. De meest zuidelijke drie loodsen worden uitsluitend gebruikt voor opslag en stalling van auto's. De intensiteit van de bedrijfsvoering is dus beperkt. Bovendien moest de intensiteit van de bedrijfsvoering al beperkt zijn, met het oog op de woningen aan het Westeinde 10a en 10, die op kortere afstand van dit bedrijf liggen dan de woningen in het planvoornemen. De belemmering in bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde ontwikkeling is dus beperkt. Daarnaast maakt het feit dat een groot deel van de loodsen enkel gebruikt wordt voor opslag en het feit dat de bedrijfsvoerder ook initiatiefnemer is dat een goed woon- en leefklimaat op locatie te verwachten is.

Drukkerij

Op ca. 40 meter in oostelijke richting van de planlocatie liggen gronden met de bestemming 'Bedrijf' en als functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Voor een bedrijf met milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter dus daar wordt gezien vanaf de perceelsgrenzen niet aan voldaan. In de praktijk zit er op deze locatie inderdaad een drukkerij. De afstand tussen de drukkerij en de gevel



van de dichtstbijzijnde beoogde woningen bedraagt ca. 70 m. Voor een kleine drukkerij geldt een richtafstand van 30 meter. Daar wordt aan voldaan. Het is niet waarschijnlijk dat de bedrijfsvoering en/of het bedrijfsgebouw aangepast zal worden in de toekomst, dus er kan worden geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Bedrijventerrein, deel ten zuiden Alkemadelaan

Ten noorden en westen van de planlocatie ligt een groot bedrijventerrein. De bestemming is 'Bedrijventerrein', waarmee deze gronden afhankelijk van de functieaanduiding bestemd zijn voor bepaalde bedrijfsvoering. De Alkemadelaan loopt midden door het bedrijventerrein. Het deel van het bedrijventerrein ten zuiden van deze weg wordt eerst besproken.

Op ca. 35 m van de planlocatie in westelijke richting ligt een vlak met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Dat is het dichtstbijzijnde deel van het bedrijventerrein. Bedrijven met een milieucategorie 2 hebben een richtafstand van 30 meter. Daar wordt dus aan voldaan. De overige bedrijven binnen het vlak 'bedrijf tot en met milieucategorie 2' liggen ieder op minstens 75 m afstand van de planlocatie en voldoen allemaal aan de maximale milieucategorie. Aangezien daar een richtafstand van 30 m voor geldt, kan worden aangenomen dat deze bedrijven geen belemmering vormen. Op ca. 140 m in westelijke richting bevindt zich een vlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 gevestigd mogen worden. Gezien de ruime afstand tussen dit vlak en de beoogde woningen wordt aangenomen dat deze bedrijven geen belemmering vormen. De richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 3.1 is namelijk 50 meter en daar wordt ruim aan voldaan. Op ca. 320 m in westelijke richting ligt een vlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 gevestigd worden. Aangezien de richtafstand tot dergelijke bedrijven 100 bedraagt, kan worden aangenomen dat dit geen belemmering vormt.

Bedrijventerrein, deel ten noorden Alkemadelaan

Het overige deel van het bedrijventerrein ligt ten noorden van de Alkemadelaan. Op ca. 70 m van de planlocatie ligt een vlak met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter. Daar wordt niet aan voldaan. In de werkelijke situatie zijn de bedrijven niet tot de rand van het bestemmingsvlak gebouwd. Het grootste deel van de beoogde woningen voldoet gezien vanaf de gevels wel aan de richtafstand, behalve het woongebouw dat op de plek van het mortuarium gebouwd zal worden: de afstand van gevel tot gevel ligt nét onder de 100 meter, dus wordt er niet voldaan aan de richtafstand. Daarom wordt gekeken naar de bedrijven die hier in de praktijk gevestigd zijn.

Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand	Voldoet?
Eco Recycling Cans (productontwerp)	1	10 m	Ca. 85 m	Ja
AutoCrew – Wereldauto (autobedrijf/garage)	2	30 m	Ca. 70 m	Ja
CLT Beauty (schoonheidssalon)	1	10 m	Ca. 95 m	Ja
BodyArt Training (personal trainer)	3.1	50 m	Ca. 100 m	Ja

Er is te zien dat alle bedrijven die hier in de praktijk gevestigd zijn voldoen aan de richtafstand. Het is niet waarschijnlijk dat zich hier in de nabije toekomst andere bedrijven met significant grotere richtafstanden zullen vestigen, dus dit vormt geen belemmering.



Peuterspeelzaal en onderwijsinstelling

Naast de planlocatie zitten een peuterspeelzaal en onderwijsinstelling. De bestemming van de desbetreffende gronden is 'Maatschappelijk'. Daarmee zijn deze bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke voorzieningen. In de praktijk zitten er dus een peuterspeelzaal en onderwijsinstelling, met bijbehorend speelplein. De richtafstand voor een dergelijke functie is 30 meter vanaf de hoofdgeluidsbron, in dit geval de speelpleinen. Het dichtstbijzijnde woongebouw, waar de sociale huurwoningen in zullen worden ondergebracht, voldoet niet aan de richtafstand: deze ligt op ca. 15 meter van het plein. Wel staat er op zowel het terrein van de peuterspeelzaal als op de planlocatie tussen het woongebouw en het plein een heel aantal bomen en andere beplanting, die mogelijk geluid van de kinderen zullen dempen. Bovendien kan er worden aangenomen dat het gros van de eventuele geluidsoverlast veroorzaakt door de kinderen overdag en doordeweeks zal plaatsvinden, terwijl de meeste bewoners dan juist niet of minder thuis zullen zijn. Er kan worden aangenomen dat er door de aanwezigheid van de peuterspeelzaal en onderwijsinstelling geen onaanvaardbare geluidsoverlast zal ontstaan. Bovendien zullen de peuterspeelzaal en onderwijsinstelling op termijn verhuizen naar het IKC (Kineo) nabij het Sportpad, op ca. 870 m afstand van de planlocatie.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

7.6 Geur

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

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

Planspecifiek

Er worden in de omgeving van het plangebied geen geurveroorzakende activiteiten uitgevoerd. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.7 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 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.

Wel is ten behoeve van 'een evenwichtige toedeling van functies', met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van receptor 27369098_2442 voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. De specifieke concentraties over 2024 van fijnstof en stikstofdioxide in het plangebied bedragen 15,4 µg/m³ (PM₁₀), 8,5 µg/m³ (PM_{2,5}) en 15,3 µg/m³ (NO₂). De WHO-advieswaarden worden overschreden.

Vanaf 2030 gaan strengere Europese luchtkwaliteitseisen gelden, dus ook in Nederland. Uiterlijk in 2030 moeten de jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} en PM₁₀ zijn gedaald naar respectievelijk 10 en 20 µg/m³. Voor NO₂ gaat een nieuwe jaargemiddelde eis gelden van 20 µg/m³. De specifieke concentraties over 2030 van fijnstof en stikstofdioxide in het plangebied bedragen 15,0 µg/m³ (PM₁₀), 7,3 µg/m³ (PM_{2,5}) en 12,2 µg/m³ (NO₂). Deze waarden liggen lager dan de concentraties in 2024 en blijven binnen de nieuwe grenswaarden voor 2030.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.



7.8 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. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er 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 (13.7 Bal).

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

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

Planspecifiek

Archeologie

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Kaag en Braassem is het plangebied niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd door The Missing Link. Op basis van deze evaluatie zijn bij raadsbesluit van 13 mei 2013 de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Daarbij is de nieuwe archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Op de beleidskaart heeft het gebied een 'Lage verwachting'. In verband hiermede kan onderzoek naar archeologie achterwege blijven.

Cultuurhistorie

Het plangebied heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied zijn geen monumentale of cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Wel is het kerkgebouw op de planlocatie een karakteristiek pand. De kerk stamt uit 1950 en is waardevol als voorbeeld van architectuur uit de Delftse School. Daarom is het beschermen van het zicht op de kerk vanaf het Pastoor Onelplein en het Westeinde belangrijk. Gelet op de ligging van het plangebied doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan (het zicht op) de karakteristieke kerk.



Conclusie

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

7.9 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

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een bodemgevoeliger grondgebruik. Het plangebied is het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestemd voor wonen en tuin. De beoogde woningen worden binnen het perceel op bodemgevoelige locaties voorzien. Een bodemonderzoek kan hiermee achterwege blijven.

7.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. 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. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder



meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage VI van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (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'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (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 moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

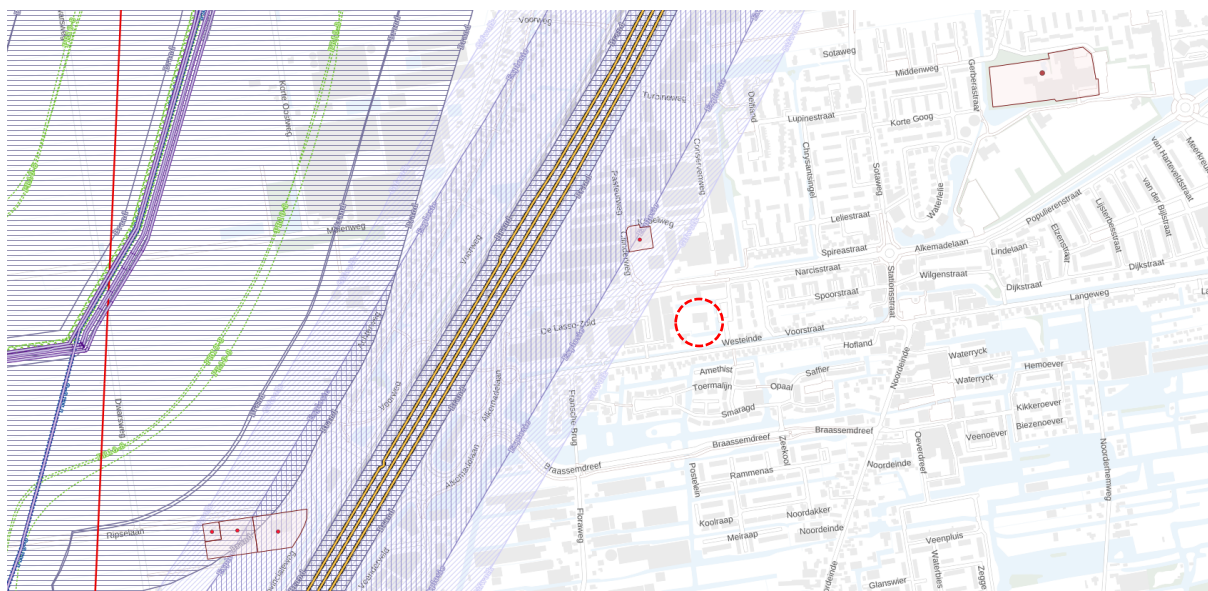
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie 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. 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.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.



Het beoogde plan omvat de realisatie van woningen, wat een gevoelige functie is. Daarom dient te worden aangetoond dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt. De risicokaart van de Atlas Leefomgeving is geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont daar een uitsnede van.



Transportroutes gevaarlijke stoffen

Bestrijdbaarheid

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in de woning te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding loopt op ca. 1,3 km in noordwestelijke richting. Het gaat om een gasleiding. Daarnaast liggen er langs deze leiding nog meer leidingen, waar gas of kerosine doorheen loopt. De planlocatie ligt buiten het brandaandachtsgebied van deze leidingen, evenals de PR-contouren.

Hoogspanningslijnen

Op ca. 1,4 km in westelijke richting van de planlocatie loopt de dichtstbijzijnde bovengrondse hoogspanningsleiding. Er geldt een rekenafstand van 2 x 110 meter, dus dit vormt geen belemmering.

Risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen

De dichtstbijzijnde activiteit met gevaarlijke stoffen vindt plaats op ca. 160 m in noordelijke richting. Het gaat om een opslagtank voor oxiderend verstikkend gas. Vanwege de afstand tot de planlocatie vormt dit geen belemmering voor het beoogde plan.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt.

7.11 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 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 natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten 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 bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

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



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

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

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

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten 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

De beoogde ontwikkeling ziet toe op werkzaamheden die mogelijk schadelijk zijn voor beschermende soorten en gebieden. Er wordt in het kader van het beoogde plan bestaande bebouwing gesloopt, namelijk het mortuarium en een fietsenstalling. Dit betreft een Flora- en Fauna-activiteit zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een quickscan natuur uitgevoerd (Els & Linde B.V, 23.766, d.d. 5 december 2025, zie bijlage 3).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Kennemerland Zuid' liggen beide op een afstand van ca. 12 km. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen en heeft geen significant storend effect op soorten in Natura 2000-gebieden. Gelet op deze grote



afstand en op de beperkte schaal van de ontwikkeling kan een stikstofonderzoek middels de AERIUS-calculator achterwege blijven.

Soortbescherming

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw en huismus niet uitgesloten kan worden. Er dient hiervoor een aanvullend onderzoek naar deze soorten te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is opgestart en de eerste onderzoeksrondes zijn geweest (najaarsronde 2025). Indien blijkt dat uit het nader onderzoek dat er sprake is van aanwezigheid van beschermde soorten dient aanvullend een Omgevingsvergunning activiteit Natuur aangevraagd te worden bij de provincie Zuid-Holland.

Daarnaast kan de aanwezigheid van de overige soorten waaronder de egel en algemene broedvogels niet worden uitgesloten. Ter bescherming van de mogelijke aanwezigheid van deze overige soorten moet de geschikte begroeiing intact worden gelaten en er mag geen werkmateriaal in het groen worden geplaatst. Om te voorkomen dat egels zich kunnen vestigen binnen de planlocatie, voor het afronden van de werkzaamheden, wordt aangeraden om geen compost, takken-, blader- of puinhopen te creëren.

Houtopstanden

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden.

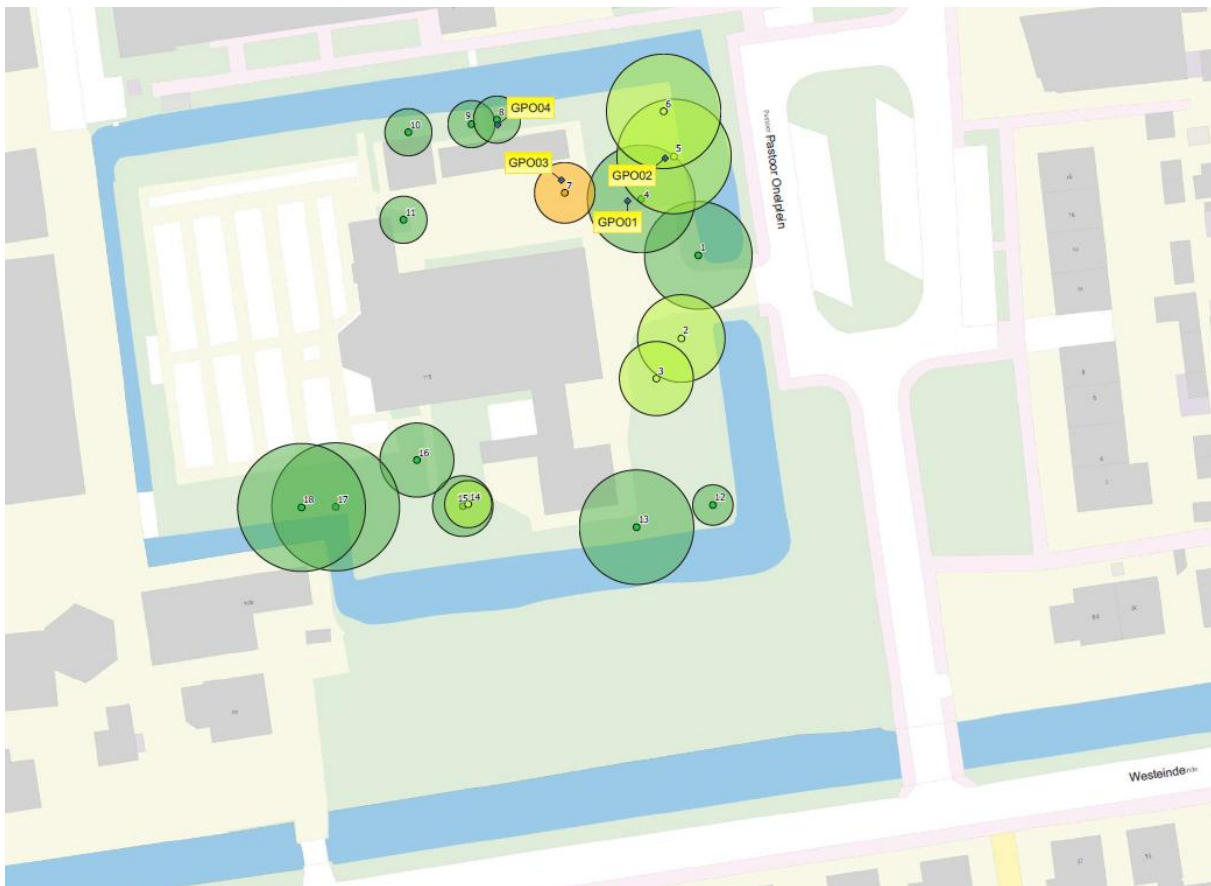
Bomen Effect Analyse

Er is in het kader van het beoogde plan een Bomen Effect Analyse uitgevoerd (De Boomingenieur, JE0482025, d.d. 11 april 2025, bijlage 4). Daarin is de te verwachten impact van de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden op deze bomen beoordeeld, op basis van het (destijds) meest recente ontwerp.

Bestaande situatie

Er staan op de planlocatie 18 bomen van 10 verschillende soorten. Geen van de bomen staat op de bomenlijst van gemeente Kaag en Braassem. Navolgende afbeelding toont de bestaande bomen, inclusief de gehanteerde nummering.





Beschouwde bomen op de planlocatie (bron: De Boomingenieur, d.d. 11 april 2025)

Boom 5 wordt vanwege afgestorven takken aangewezen als veiligheidsrisico. Er zijn 12 bomen in goede conditie, 5 bomen in redelijke conditie en boom 7 heeft een matige conditie. De meeste bomen zijn van goede kwaliteit, met uitzondering van boom 1 en 7, die een redelijke kwaliteit hebben. Voor de meeste bomen geldt een goede toekomstverwachting (> 15 jaar), voor boom 7 en 14 een redelijke toekomstverwachting (10-15 jaar).

Werkzaamheden

De verwachte werkzaamheden zijn:

- afgraven deel maaiveld;
- aanleggen parkeervoorzieningen;
- slopen bebouwing en herbouw appartementen ter hoogte van boom 9 en 10.

Effect werkzaamheden op bomen, duurzaam behoud

- Boom 6, 10 en 12 tot en met 18 staan op voldoende afstand van de werkzaamheden en kunnen duurzaam in stand worden gehouden. Bij boom 10 moet wel de kroon ingenomen worden;
- Boom 1, 2, 7 en 11 zullen 10-25% wortelverlies ondervinden, wat bij boom 1, 2 en 11 duurzaam behoud alsnog mogelijk maakt, terwijl boom 7 niet duurzaam behouden kan worden;
- Boom 4, 5, 8 en 9 zullen 25-40% wortelverlies ondervinden en kunnen niet duurzaam in stand worden gehouden;
- Boom 3 zal meer dan 40% wortelverlies ervaren en kan niet duurzaam in stand worden gehouden.



Aanbevelingen

- Boom 5 dient gesnoeid te worden;
- Boom 3, 4, 5, 7, 8, 9, en 10 kunnen binnen de huidige plannen niet duurzaam behouden worden;
 - Er zijn mogelijke oplossingen die behoud van de bomen alsnog mogelijk kunnen maken, zoals het terugdringen van het aantal parkeerplaatsen, een smallere rijbaan en/of enkele parkeerplaatsen verhogen;
 - Voor boom 5 geldt: als de onder de boom geplande parkeerplaatsen niet gerealiseerd worden, kan de boom alsnog duurzaam behouden worden.
- Voor alle bomen die behouden worden, geldt een aantal voorwaarden die in het onderzoek uiteengezet zijn.

Verhouding onderzoek-definitief ontwerp

Het besproken onderzoek was gebaseerd op de meest recente ontwerptekening destijds. In de tussentijd is het ontwerp aangepast, wat invloed heeft op de toepasbaarheid van het onderzoek en de aanbevelingen. Zo is de plaatsing van de parkeerplaatsen aangepast. Navolgende afbeelding toont het definitieve ontwerp voor het perceel, waarop ook aangegeven is welke bomen verwijderd zullen worden. De nummering van de bomen die gehanteerd is in de BEA is aangegeven op de afbeelding. Op deze afbeelding is te zien dat er onder boom 5 niet langer parkeerplaatsen ingetekend zijn. Daarmee is duurzaam behoud van deze boom mogelijk, mits deze zoals voorgeschreven wordt gesnoeid. Alle andere bomen waarvan in het onderzoek is aangegeven dat duurzaam behoud ervan niet mogelijk is, worden in het kader van het beoogde plan verwijderd (3, 4, 7, 8, 9 en 10). Verder wordt ook boom 11 verwijderd. De bomen 17 en 18 zijn niet aangegeven op de tekening, aangezien deze ter plaatse van de begraafplaats staan en deze begraafplaats in het kader van het beoogde plan niet aangetast zal worden. Deze twee bomen blijven behouden.





Bomen en parkeren definitief (bron: architectenburo Marcel van Dijk)

Derhalve kan worden geconcludeerd dat alle bomen die in het kader van het beoogde plan behouden zullen worden ook geschikt zijn voor duurzaam behoud. Indien boom 5 wordt gesnoeid en alle andere voorwaarden die uiteen zijn gezet in het onderzoek nageleefd worden, kan er worden gezegd dat de bomen geen belemmering vormen voor het beoogde plan en dat alle beoogde bomen behouden kunnen blijven worden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.12 Water

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

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 ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma 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.

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

De provincie Zuid-Holland heeft het regionaal waterprogramma 2022-2027 opgesteld, om verdere invulling te geven aan het nationale programma. Ze richt zich in dit programma op vijf hoofddoelen:

- Het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig waterveiligheidsbeleid;
- Het realiseren van goede grondwaterkwantiteit en -kwaliteit;
- Het beperken van maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- Het behouden en versterken van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed;
- Het realiseren van een goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het programma zijn al deze thema's uitgewerkt middels een onderbouwing van de beleidskeuze en een uitwerking van het beleid in specifieke maatregelen, zowel algemeen als gebiedsspecifiek.



WBP6: Water wijst de weg

De planlocatie ligt in het Rijnland, waar het hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk is voor het waterbeheer. Op (datum) is het Waterbeheerprogramma van dit hoogheemraadschap voor 2022-2028 vastgelegd, genaamd 'WBP6: Water wijst de weg'. Hieraan staan de visie, het beleid en de doelen voor desbetreffende zes jaar. Het programma omvat zes hoofdthema's en bijbehorende doelen:

- Waterveiligheid: het leefgebied, inwoners en bedrijven beschermen tegen overstromingen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende – niet te veel en niet te weinig – zoetwater voor inwoners en bedrijven;
- Schoon en gezond water: zorgen voor schoon en gezond water voor inwoners, bedrijven en natuur
- Waterketen: afvalwater van huishoudens en bedrijven zuiveren;
- Rijnland duurzaam en circulair: inzetten; op duurzaam werken en op het sluitend maken van de kringloop van water, energie en grondstoffen;
- Rijnland klimaatadaptief: water meer studerend laten zijn in de ruimtelijke ordening.

Weging van het waterbelang

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

Berging van water in de bodem

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

Watercompensatie

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Bij een toename van 500 m² verharding in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied geldt er binnen het gebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland een compensatieplicht. Op basis van de onderstaande oppervlaktetaal neemt de verharding op het kerkterrein per saldo toe van 1.898 m² naar 1.915 m². Dat is een toename van 17 m². Op de dijk neemt de verharding toe van 0 m² naar 390 m². Deze toenamen blijven onder de door het



Hoogheemraadschap van Rijnland gehanteerde grenswaarden voor compensatieplicht van 500 m² in stedelijk gebied. Watercompensatie is daarom niet vereist.

Kerkterrein	
Bebouwing bestaande situatie incl: Fietsenstalling, Mortuarium, Sacristie, Kerkgebouw, Pastorie en schuur	1062
Bestaande bestrating	699
Bestaande verharding	137
Bestaand	1.898 m²
Bebouwing nieuwe situatie incl: nieuwbouw bij Mortuarium, Sacristie, toegang installaties, Kerkgebouw, Pastorie	1069
Nieuwe bestrating waterpasserend (incl wandelpaden, excl. terrassen)	677 (50%)
Nieuwe halfverharding parkeerplaatsen	338 (50%)
Nieuw	1.915 m²
Dijk	
Bestaande bebouwing	0
Bestaande bestrating	0
Bestaande halfverharding	0
Bebouwing nieuwe situatie (excl. uitbouwen)	259
Nieuwe water passerende bestrating	184 (50%)
Nieuwe halfverharding parkeerplaatsen	78 (50%)
Nieuw	390 m²

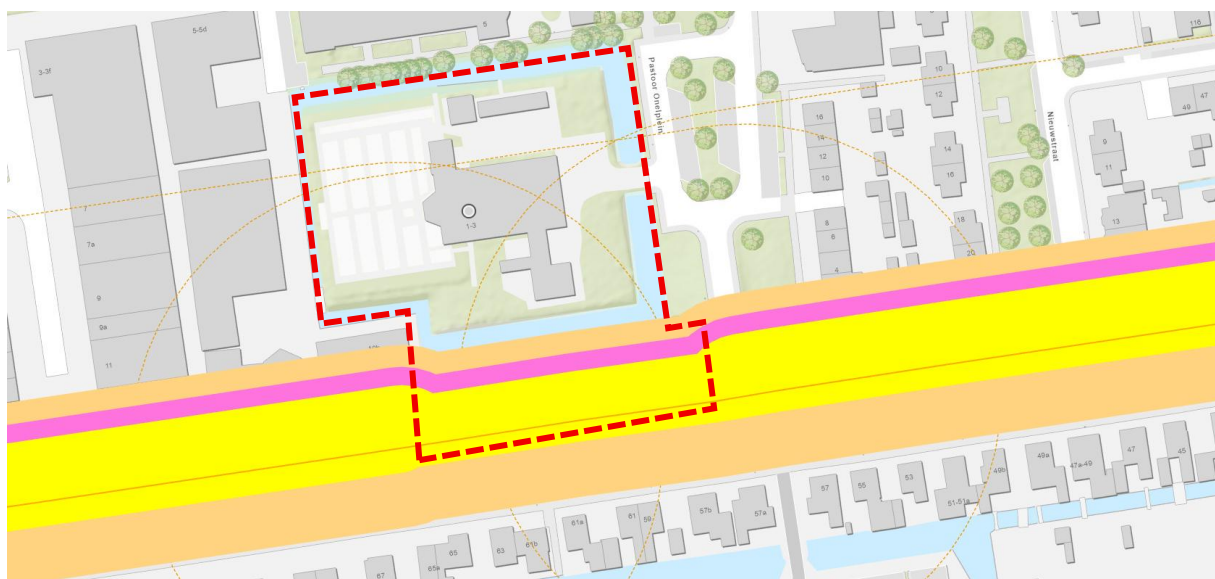
Verhardingsbalans (bron: Johlex)

Waterafvoer

Voor het afvoeren van hemelwater wordt niet aangesloten op gemeentelijke riool. Hemelwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het plangebied, vervolgens wordt het afgevoerd op de aangrenzende watergangen. Voor het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioolsysteem.

Waterkeringen

Op de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is te zien dat er geen primaire waterkering op of bij de planlocatie ligt. Wel is te zien dat op de planlocatie een regionale waterkering ligt. Het gaat om een polderkade van de Gogerpolder. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van desbetreffende legger.

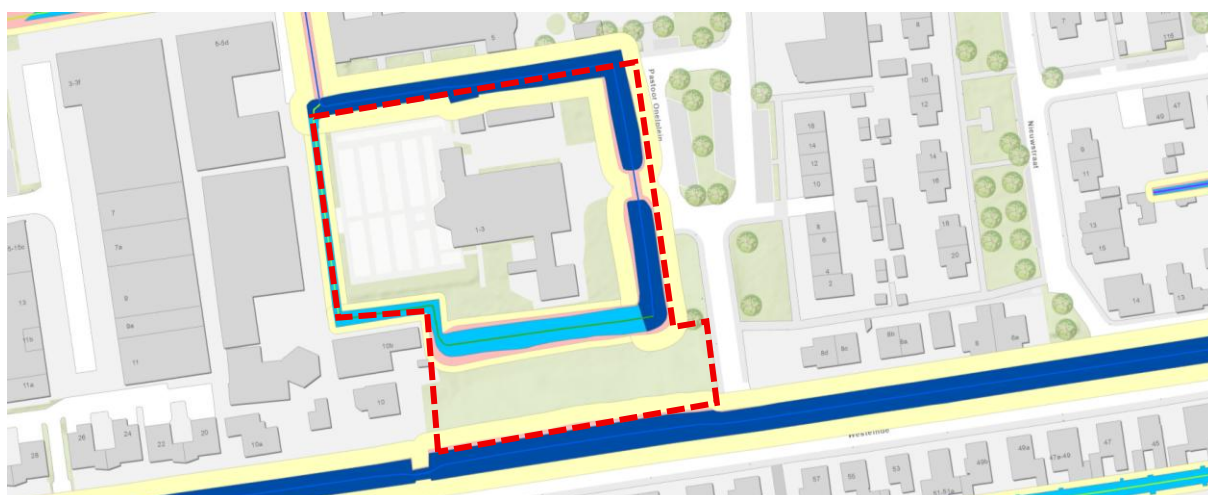


Uitsnede legger regionale keringen Hoogheemraadschap van Rijnland (bron: website Hoogheemraadschap van Rijnland)

De dijkwoningen zullen gebouwd worden ter hoogte van de kernzone en profiel van vrije ruimte van de regionale waterkering (de dijk). De ontsluitingsweg naar de woningen ligt binnen het profiel van vrije ruimte. Ook ligt een deel van de beschermingszone binnen het plangebied, evenals een deel van de buitenbeschermingszone. Zoals is opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is bouwen binnen deze zone vergunningsplichtig. Voor het uitvoeren van de beoogde bouwwerkzaamheden dient de initiatiefnemer instemming te verkrijgen van het Hoogheemraadschap.

Oppervlaktewater

Rond nagenoeg de hele buitenste rand van het perceel van de planlocatie loopt een waterweg. Rondom die waterweg loopt een beschermingszone. De sloot ten noorden en oosten van de planlocatie en de waterweg langs het Westeinde vallen in de categorie 'belangrijk oppervlaktewater'. Daaromheen loopt een kernzone en beschermingszone. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de legger oppervlaktewateren.



Uitsnede legger oppervlaktewater Hoogheemraadschap van Rijnland (bron: website Hoogheemraadschap van Rijnland)

Volgens artikel 9.15 van de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland is bouwen binnen de kern- en beschermingszone van primair oppervlaktewater vergunningsplichtig. Het hoogheemraadschap kan conform artikel 3.39 van waterschapsverordening voorschriften in deze vergunning opnemen.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect geen belemmering vormt voor het beoogde plan, mits er voldaan wordt aan de uitvoeringseisen van het hoogheemraadschap.

7.13 M.e.r.-beoordeling

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

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

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

- Er wordt slechts een beperkt aantal woningen toegevoegd;
- De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de BENG-eisen;
- De beoogde ontwikkeling brengt een beperkt aantal milieugevolgen met zich mee



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



8 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 als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een '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 is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

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

Planspecifiek

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, 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.



9 Conclusie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het perceel van het Pastoor Onelplein 1 te Roelofarendsveen. Het planvoornemen betreft de sloop van een aantal bijgebouwen, de realisatie van seniorenappartementen en twee sociale huurwoningen in het bestaande kerkgebouw, de realisatie van vier sociale huurwoningen in een nieuw gebouw, de realisatie van drie vrijstaande woningen op de dijk en de herindeling van het gehele perceel. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op binnenstedelijke verdichting van de gemeente Kaag en Braassem.

Het initiatief is getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat het in lijn is met dat beleid of in ieder geval niet in strijd is met het beleid. Daarnaast is het initiatief getoetst op alle relevante aspecten over de fysieke leefomgeving en het milieu. Vanuit deze aspecten komt naar voren dat er geen belemmeringen worden gevormd voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.





www.buro-sro.nl